

Commune de MONTPERREUX (25)

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier Approuvé

1.2	PLU arrêté par le Conseil Municipal le : Dossier visé par la Préfecture le :	12 Mars 2020 20 Mars 2020
	PLU approuvé par le Conseil Municipal le : Dossier visé par la Préfecture le : Exécutoire le :	29 Mars 2021 30 Mars 2021

Sommaire

1. VILLAGE DE CHAON.....	4
1.1. OAP1, LE CŒUR DU VILLAGE	4
1.1.1. Description générale	4
1.1.2. Vocation du site.....	5
1.1.3. Principes d'aménagement.....	5
1.2. OAP2, LE CENTRE-BOURG	7
1.2.1. Description générale	7
1.2.2. Vocation du site.....	8
1.2.3. Principes d'aménagement.....	8
1.3. OAP3, LIEU-DIT "LA VIGIE"	11
1.3.1. Description générale	11
1.3.2. Vocation du site.....	11
1.3.3. Principes d'aménagement.....	11
2. VILLAGE DE MONTPERREUX.....	14
2.1. OAP4, AU LIEU-DIT "SUR LE PIERREUX"	14
2.1.1. Description générale	14
2.1.2. Vocation du site.....	15
2.1.3. Principes d'aménagement.....	15
3. VILLAGE DE CHAUDRON.....	18
3.1. OAP5, AU LIEU-DIT "A LES GENEVRIERS"	18
3.1.1. Description générale	18
3.1.2. Vocation du site.....	18
3.1.3. Principes d'aménagement.....	19
3.2. OAP6, SITE DE L'AROEVEN.....	21
3.2.1. Description générale	21
3.2.2. Vocation du site.....	22
3.2.3. Principes d'aménagement.....	22
4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER	24

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues par la commune de MONTPERREUX à l'issue des réflexions menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir de la commune. Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles¹.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de zones urbaines stratégiques (U) et des zones à urbaniser (AU), notamment pour le tracé et le raccord des voies futures.

Notons que bien souvent pour l'ensemble des espaces d'aménagements futurs, il conviendra de mener des opérations de « remembrement aménagement ». Les configurations du foncier actuel ne permettent pas d'envisager une quelconque opération globale et cohérente en l'absence d'une reconsidération du parcellaire existant.

Les secteurs concernés par ces Orientations d'Aménagement dans les zones urbaines ou à urbaniser sont identifiés sur les plans de zonage par un périmètre en tireté bleu et un numéro (OAP + n°). Ils relèvent de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, excepté l'OAP1, l'OAP3 et l'OAP6 qui relèvent de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

¹ Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels énoncés dans ce document. Autrement dit, l'aménagement retenu ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou de freiner l'application des principes énoncés dans ce document.

1. Village de CHAON

1.1. OAP1, le cœur du village

1.1.1. Description générale

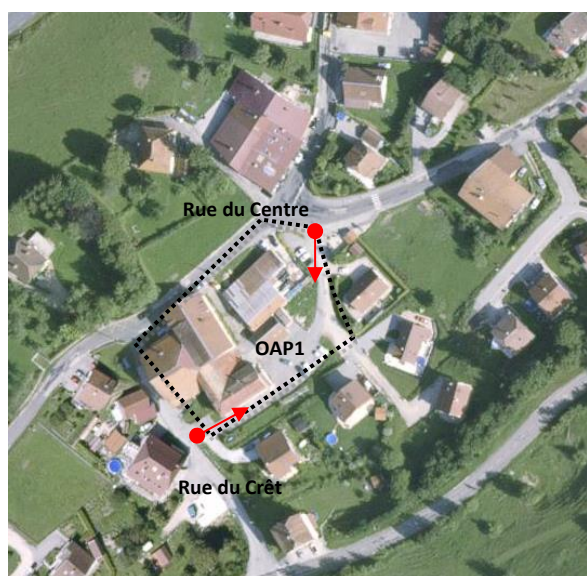
Ce site correspond au cœur du village de Chaon, il est actuellement occupé par plusieurs annexes de type ateliers /garages et un vaste ensemble immobilier composé de constructions anciennes en mitoyenneté. En 2017, cet ensemble bâti, très disparate et sous-occupé au regard de son potentiel, représente un emplacement central voué à terme à une opération de renouvellement urbain.



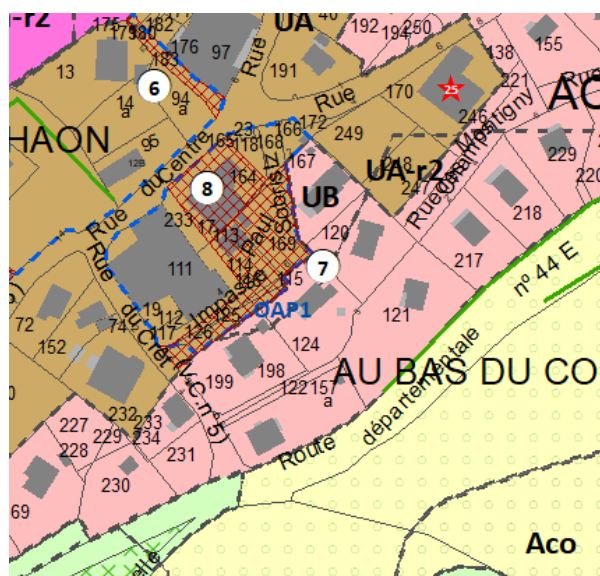
À cet effet, il est concerné au PLU par deux importantes réserves foncières :

- l'une d'entre elle (ER7) a pour vocation de créer une place urbaine aménagée et arborée, offrant notamment du stationnement (commerces, halte scolaire, ...) et un espace de rencontre et d'échanges pour les habitants ;
- la deuxième (ER8) est vouée à la construction d'un équipement public ou d'intérêt collectif intergénérationnel de type maison de vie, maison des seniors ...

Le secteur en OAP représente une surface de 42 ares, il est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. Actuellement son accès est possible au Nord par la Rue du Centre et au Sud-ouest par la Rue du Crêt (cf. flèches rouges sur vue aérienne ci-dessous).



Vue aérienne IGN 2013



Extrait Projet PLU

1.1.2. Vocation du site

Ce site constitue un secteur hautement stratégique du fait de sa situation au cœur du village. Il est destiné principalement à la réalisation d'habitat collectif et à l'accueil d'équipements publics et/ou d'activités compatibles avec l'habitat. L'objectif est de conforter la centralité urbaine de Chaon en renforçant sur ce secteur les mixités sociale et fonctionnelle.

Le règlement de la zone autorise un certain nombre d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, activités industrielles et exploitations agricoles (les nouvelles exploitations agricoles soumise à un périmètre de protection ne sont pas autorisées).

1.1.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme, une recomposition urbaine de ce secteur est à envisager dans le respect des principes suivants :

▪ **Trame viaire & Équipements publics**

Les emplacements réservés n°7 et 8 ont pour objet l'aménagement d'une place urbaine et d'un équipement d'intérêt collectif de type maison de vie ou de quartier, voire éventuellement d'une structure d'hébergement pour seniors autonomes.

Aucune voie nouvelle n'est à créer, mais l'accès au tissu pavillonnaire périphérique doit être préservé et doit permettre d'assurer la desserte de la place urbaine et de son stationnement.

Une liaison piétonne transversale est à aménager de part et d'autre de l'espace central.

▪ **Densité & Mixité urbaine**

Le tissu bâti non concerné par les emplacements réservés pourra être conservé et faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements, ou pourra en tout ou partie laisser la place à un programme neuf d'habitat collectif aux typologies et statuts variés (accession, locatif, T1 à T4). La densité minimale requise sur cet espace est de 22 logements par hectare (hors voirie et espaces publics).

Dans le cas de la démolition de tout ou partie des édifices voués à l'Habitat, il conviendra de maintenir la mitoyenneté des édifices et de rechercher la cohérence architecturale de l'ensemble (hauteur, aspect des façades, pentes de toiture, ...). Des cellules commerciales en rez-de-chaussée pourront avantageusement être réalisées pour l'accueil de commerces ou services de proximité.

En cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements collectifs en construction neuve ou en réhabilitation, le règlement de la zone UA (article UA2.3 c.) impose que 10% de ce programme soit affecté à des logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble dans l'éventualité de la réalisation d'un groupe d'immeubles.

Au regard du risque de retrait-gonflement des argiles identifié d'aléa moyen, il est vivement conseillé avant tout aménagement de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

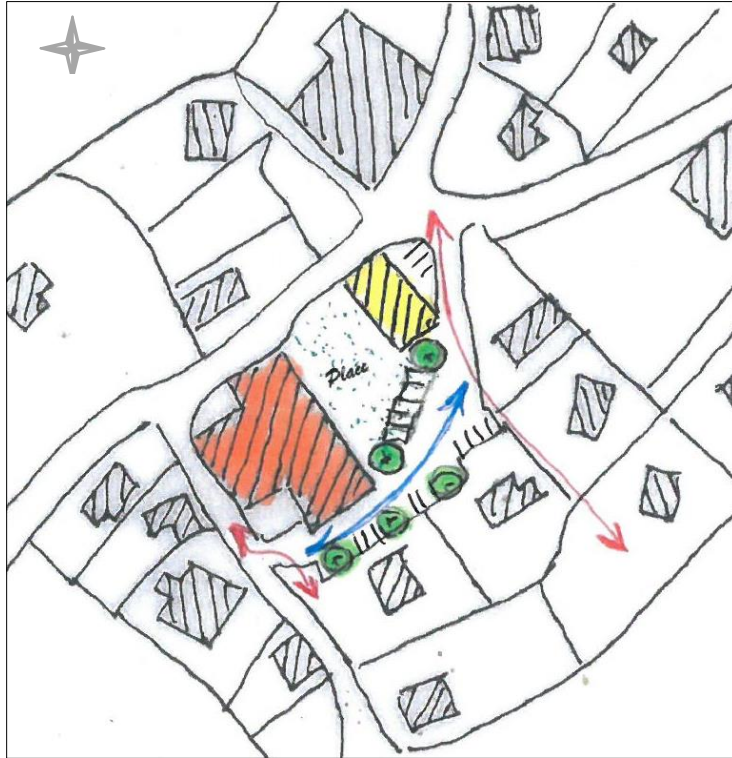
Dans tous les cas, il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- ainsi qu'une aire de stationnements collective.

▪ Trame verte

- Un cordon arboré ou arbustif est à créer aux abords de l'aire de stationnement et comme espace tampon avec le tissu pavillonnaire périphérique.
- La voie de desserte et l'aire de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols. Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel (infiltration à la parcelle ou dispositifs alternatifs). Les aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassin, ...).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.

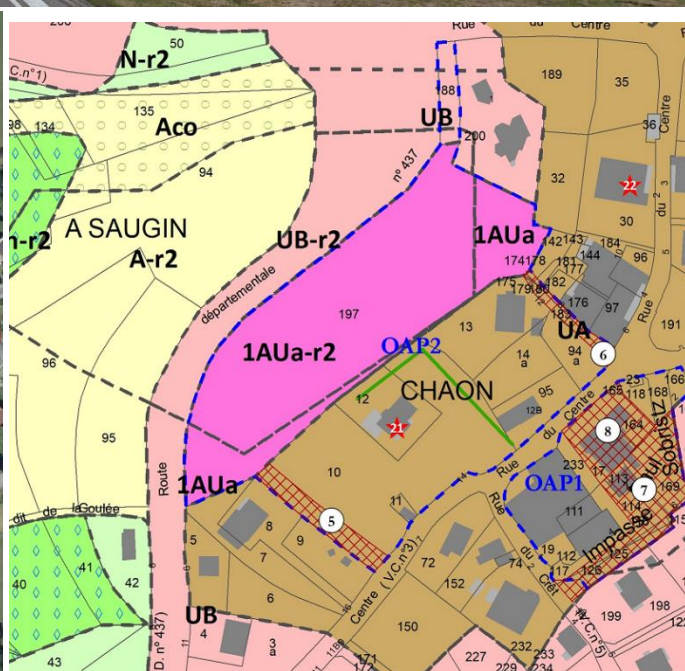
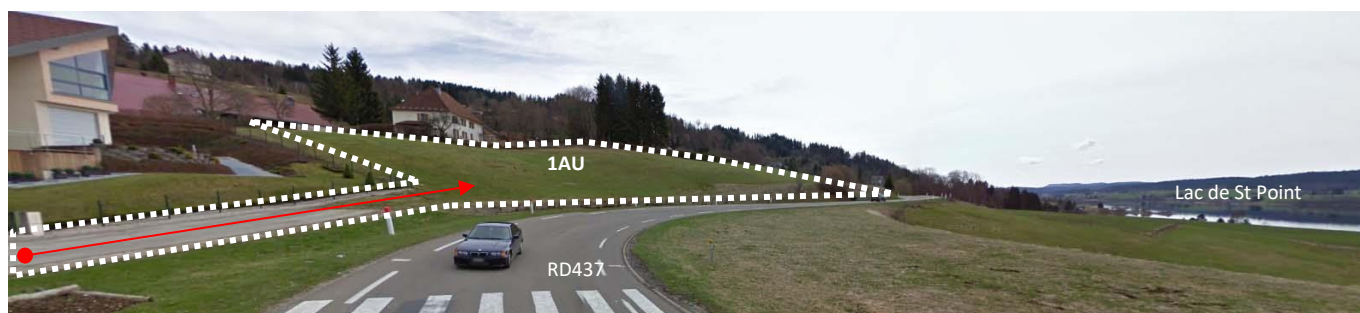


1.2. OAP2, le centre-bourg

1.2.1. Description générale

Ce site est le dernier secteur urbanisable en périphérie immédiate du centre-bourg de CHAON. Dominant la RD437, cet axe lui confère un statut d'entrée de village et de frange urbaine visible depuis le lointain (notamment depuis les Grangettes et Port Titi). À ce titre, son aménagement - devant conforter le caractère urbain de ce secteur - mérite une attention toute particulière.

Le site est desservi au Nord par une amorce de voie connectée à la rue du centre (parcelle AC188, (cf. flèches rouges sur les photos et vue aérienne ci-dessous). La superficie de ce secteur OAP est estimée à 1,6 hectare, dont 82 ares classés en zone à urbaniser (1AUa). Il est principalement occupé par une pâture et deux maisons anciennes, dont une demeure bourgeoise du début du XX^e siècle. Orienté au Nord-ouest, le terrain disponible - assez pentu - bénéficie d'une vue remarquable sur le lac de Saint-Point. Il est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et au Nord par un risque de mouvement du sol.



Extrait projet PLU



Constructions anciennes dominant le site



1.2.2. Vocation du site

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation en entrée de village et à proximité du centre-bourg. Il est destiné principalement à la réalisation d'habitat et/ou d'activités compatibles avec l'habitat. L'objectif est d'inscrire ce nouveau quartier dans la continuité du village de Chaon et de l'insérer dans le paysage.

Cet espace représente un potentiel permettant de conforter le centre-bourg de Chaon et de diversifier l'offre d'Habitat sur le secteur marqué par le développement pavillonnaire de ces dernières décennies. L'urbanisation de la zone 1AUa est envisagée sur le court terme, après élaboration d'un schéma global de composition urbaine.

Le règlement de la zone autorise un certain nombre d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, activités industrielles et exploitations agricoles (les nouvelles exploitations agricoles soumise à un périmètre de protection ne sont pas autorisées).

1.2.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation de ce secteur, au potentiel foncier important pour la commune, est conditionnée au respect *a minima* des mesures qui suivent :

▪ Trame viaire

Un bouclage de la voirie de distribution doit s'opérer sur la voie périphérique existante : la rue du Centre, au Nord via l'amorce de voie existante (voie en impasse) et au Sud-est via la nouvelle voie envisagée par le projet de PLU par l'emplacement réservé n°5. Une aire de retournement pourra être envisagée dans un premier temps, mais celle-ci devra être aménageable à terme en aire de stationnements collective ou en aire de jeux plantée et aménagée.

Le profil de voie sera adapté à une circulation douce et au principe de partage de l'espace de type « rue de village ». À terme, l'accès sera en sens unique pour ne pas reporter le trafic de transit du bourg sur cette rue résidentielle.

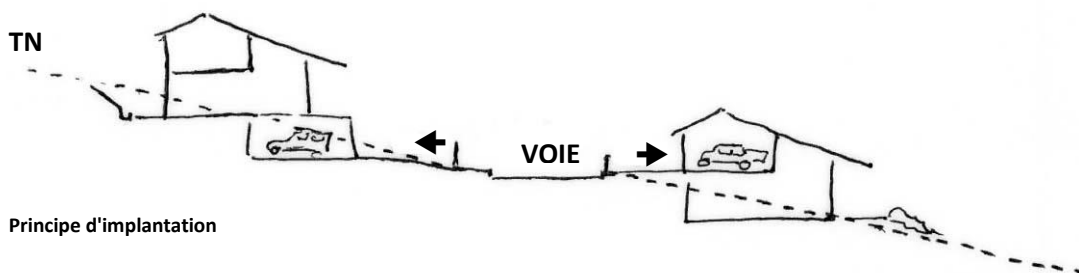
Une liaison piétonne vers le cœur de Bourg est à créer au Nord-est via l'impasse menant à la rue du Centre (Emplacement Réservé n°6 au PLU) afin de renforcer la perméabilité avec le centre-bourg et pour favoriser les relations inter-quartiers sans être obligé d'avoir recours à un véhicule motorisé.

▪ Trame bâtie

La zone 1AUa étant concernée par un risque de glissement des sols et un risque de retrait-gonflement des argiles, son aménagement nécessitera au préalable la réalisation d'une étude géotechnique. Le projet devra respecter la topographie naturelle du terrain en limitant au maximum les mouvements de terrain et en adaptant les constructions au terrain et non l'inverse.

Un programme mixte de maisons individuelles et de petits collectifs est à élaborer sur les espaces disponibles. Les deux maisons anciennes seront conservées et pourront faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements.

L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier une bonne orientation, et préserver autant que possible des espaces privatifs vers le Sud. L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier un accès le plus direct possible au garage, pour éviter que les voies privatives de desserte ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages devront être au même niveau que la voie et le plus près possible de celle-ci.



En zone 1AUa (terrain pentu), le sens de faitage des constructions sera similaire afin d'assurer la cohérence de l'ensemble depuis le lointain et favoriser son intégration dans le paysage. Le faitage sera parallèle à la voie et aux courbes de niveaux à moins qu'un parti architectural fort justifie une position contraire. Les niveaux des constructions seront adaptés à la pente, en évitant le plus possible les modifications du terrain (les décaissements et les murs de soutènements). Les constructions pourront faire appel aux demi-niveaux, aux terrasses latérales, à la construction en escalier ...

▪ **Densité & Mixité urbaine**

Pour ce secteur, situé en périphérie immédiate du centre-bourg de CHAON, il convient d'envisager une densité minimale de 22 logements par hectare (hors voirie et espaces publics).

L'opération d'aménagement devra mettre en œuvre un programme d'habitat mixte (diversité des statuts et typologique). Ainsi, au moins 25% du programme de logements envisagé sera affecté à la réalisation de logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés par opération, et au moins 30% à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé. En cas de programmes réalisés par tranches opérationnelles, ces dispositions s'appliqueront à chaque tranche.

Et pour toute opération d'aménagement d'habitat groupé ou en bande ou dans l'hypothèse de la réalisation d'une résidence collective, il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- ainsi qu'une aire de stationnements collective.

▪ **Trame verte**

Les arbres ou arbustes présents seront préservés autant que possible ou replantés afin d'intégrer l'opération et de limiter les effets de ruissellement.

- Cordons arborés à préserver autant que possible ou à créer aux abords de l'aire de stationnement ou de jeux.
- La voie de desserte, l'aire de retournement et/ou de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.
- Il sera assuré une mise en valeur du paysage en préservant les vues sur le Grand Paysage : le lac de Saint-Point notamment.

▪ **Gestion des Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Toutefois, le site étant exposé à un risque de mouvement de sol, si l'infiltration est impossible ou insuffisante, les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées ou rejetées au milieu naturel seront soumises à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal. Les aménagements nécessaires seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassin, ...).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



1.3. OAP3, lieu-dit "La Vigie"

1.3.1. Description générale

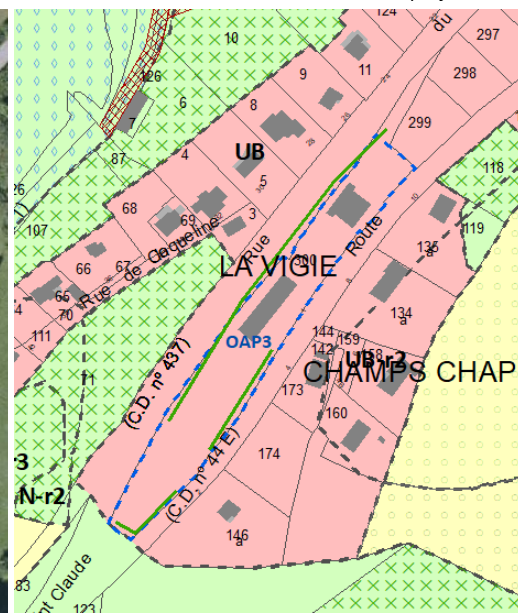
Ce secteur au lieu-dit "La Vigie" accueille sur une unique parcelle les locaux d'une ancienne colonie de vacances de la SNCF. Le site est désaffecté depuis quelques années et voué au renouvellement urbain. Il correspond à une parcelle en bande, enserrée entre deux départementales : la RD437 au Nord-ouest et la RD44E au Sud-est. Il ne bénéficie pas d'une vue importante sur le Lac de Saint Point du fait des nombreux boisements bordant de part et d'autre la RD437. Il est affecté par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.



La superficie de ce secteur OAP est d'environ 5 467 m², classés en zone UB au PLU. Il est principalement occupé au Nord par une maison assez ancienne, au centre par un édifice de type préfabriqué et au Sud par des installations sportives (plutôt en mauvais état). Un accès au centre de vacances était à l'origine possible depuis les deux départementales (cf. photo et flèches rouges sur la vue aérienne ci-dessous). Le site est traversé d'Est en Ouest par le réseau d'assainissement communal.

Vue aérienne IGN 2013

Extrait projet PLU



1.3.2. Vocation du site

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation à l'entrée Est du village de Chaon. Il est destiné principalement à la réalisation d'Habitat et/ou d'activités compatibles avec l'Habitat.

Cet espace représente un potentiel permettant de diversifier l'offre d'Habitat sur un secteur marqué par le développement pavillonnaire de ces dernières décennies.

Le règlement de la zone autorise un certain nombre d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, activités industrielles et exploitations agricoles (les nouvelles exploitations agricoles soumise à un périmètre de protection ne sont pas autorisées).

1.3.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect *a minima* des mesures qui suivent :

- **Trame viaire**

Aucune voie nouvelle n'est nécessaire pour l'aménagement de ce site. L'accès devra se faire uniquement depuis la RD44E, et dans l'hypothèse de la réalisation de plusieurs constructions un regroupement des accès sera recherché pour limiter les zones de conflits sur la Départementale.

- **Densité & Mixité urbaine**

Pour ce secteur, situé en limite du village de Chaon, il convient d'envisager une densité minimale de 16 logements par hectare (hors voirie et espaces publics).

Au regard du risque de retrait-gonflement identifié d'aléa moyen, il est vivement conseillé avant tout aménagement, voir même imposé selon les dispositions de l'article UB,2.1 b) de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Un programme mixte de maisons individuelles groupées et/ou de petits collectifs est à élaborer sur les espaces disponibles. La maison ancienne pourra être conservée et faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements. Dans le cas de sa démolition, il conviendra de rechercher la cohérence architecturale avec l'ensemble des édifices projetés (hauteur, aspect des façades, pentes de toiture, ...).

En cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements collectifs en construction neuve ou en réhabilitation, le règlement de la zone UB (article UB2.3 c.) impose que 10% de ce programme soit affecté à des logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble dans l'éventualité de la réalisation d'un groupe d'immeubles.

Et il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- ainsi qu'une aire de stationnements collective.

- **Trame verte & intégration environnementale**

Les accès et aires de stationnement seront aménagés de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols. Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel (infiltration à la parcelle, dispositifs alternatifs). Les aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassin, ...). Quelques arbres ou arbustes pourront être avantageusement conservés, notamment pour marquer les limites séparatives.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



2. Village de MONTPERREUX

2.1. OAP4, au lieu-dit "Sur le Pierreux"

2.1.1. Description générale

Ce secteur à OAP est une des zones à urbaniser du PLU. Il correspond à une enclave agricole au cœur du village de Montperreux, à proximité immédiate du centre-bourg et de ses équipements (école, mairie, bibliothèque...).

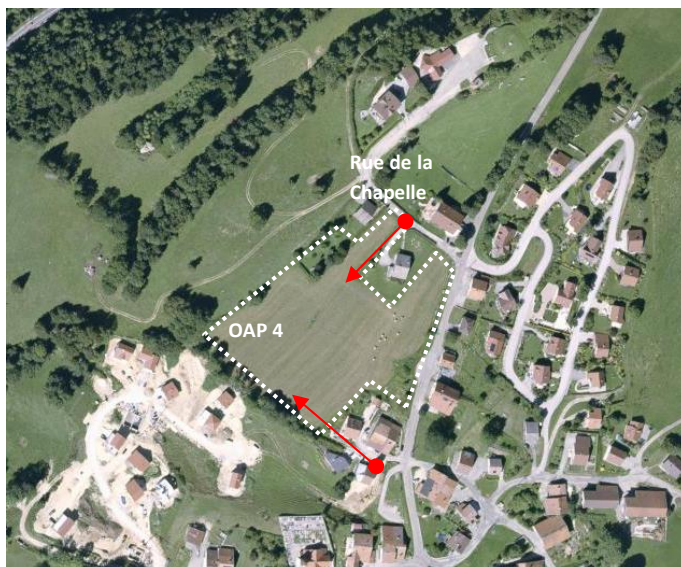
Il s'agit actuellement d'une pâture bordée au Sud-ouest par le récent quartier "Sous la Fontaine", au Nord par l'aire de jeux aménagé depuis peu sur une partie des communaux et deux pavillons construits par opportunité le long de la rue de la Chapelle et enfin au Sud-est par la RD204 traversant le village et menant au centre-bourg. Le site bénéficie d'une bonne orientation et d'une vue intéressante sur le Lac de Saint Point, mais il présente une pente assez soutenue descendante d'Est en Ouest. L'accès au site est possible directement depuis la rue de la Chapelle au Nord ou par la voie communale n°15 en impasse dite rue de Coutaçon au Sud (cf. flèches rouges sur la vue aérienne ci-dessous).

La superficie de cette zone à urbaniser, classée 1AUa au PLU, est d'environ 1,7 ha, dont 90 ares concernés par un risque de mouvement du sol sur la section Ouest, la plus pentue (aléa moyen). Le site est également affecté, comme tout le village, par le phénomène retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

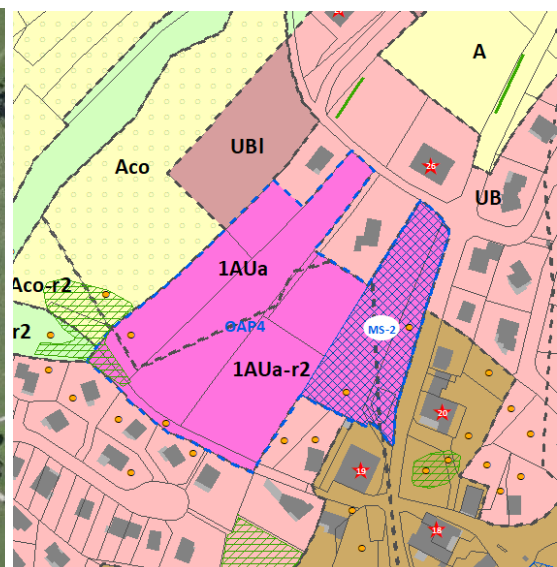
Des stations de Gagées Jaunes (espèce végétale protégée) ont été recensées sur les marges de la zone, elles sont identifiées sur les plans de zonage et font l'objet de mesures de protection réglementaire en application de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement et de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures sont actées par **l'Arrêté préfectoral n°25-2020-08-14-001 du 14 août 2020** portant dérogation pour enlèvement de spécimens d'espèces végétales protégées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montperreux (cf. annexe au Règlement). Un espace boisé classé (EBC) a également été défini (Art. L. 113-2 du CU) sur un bosquet colonisé par la Gagée Jaune contigu à la zone.

Enfin, sur la partie haute du terrain (secteur le moins pentu), un emplacement réservé (MS-2) a été défini sur 45 ares en vue de l'implantation d'une structure d'hébergement pour les seniors ou multigénérationnelle en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

Le réseau d'assainissement traverse le site d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Et une ligne électrique aérienne longe la limite Ouest.



Vue aérienne IGN 2013



Extrait projet PLU

2.1.2. Vocation du site

Ce site constitue un secteur stratégique du fait de sa situation à proximité des équipements et services du centre-bourg. Il est destiné principalement à la réalisation d'Habitat et/ou d'activités compatibles avec l'Habitat.

Le règlement de la zone autorise un certain nombre d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, activités industrielles et exploitations agricoles (les nouvelles exploitations agricoles soumises à un périmètre de protection ne sont pas autorisées).

Cet espace représente un potentiel permettant de renforcer le tissu bâti et de diversifier l'offre d'Habitat sur le village, où le développement pavillonnaire a été important ces dernières décennies, en réalisant notamment des logements adaptés aux personnes âgées.



L'urbanisation de la zone 1AUa est envisagée sur le court à moyen terme, après élaboration d'un schéma global de composition urbaine.



2.1.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation de ce secteur, au potentiel foncier important pour la commune, est conditionnée au respect *a minima* des mesures qui suivent :

▪ Trame viaire

Un bouclage de la voirie de distribution doit s'opérer sur la voie périphérique existante : la rue de la Chapelle. Le profil de voie sera adapté à une circulation douce et au principe de partage de l'espace de type « rue de village ». Il conviendra dans la mesure du possible de positionner cette voie sur le réseau d'assainissement traversant la zone.

Une liaison douce vers le centre-bourg est à créer au Sud-ouest sur la voie communale n°15, rue de Coutaçon, trop étroite pour permettre la circulation automobile. Ce cheminement piéton permettra de renforcer la perméabilité avec le centre-bourg et de favoriser les relations inter-quartiers sans être obligé d'avoir recours à un véhicule motorisé.

Une deuxième liaison douce est à aménager pour créer un accès direct à l'aire de jeux périphérique. Enfin, le cheminement piéton existant vers le quartier "Sous la Fontaine" ne devra pas être remis en question par le découpage parcellaire à venir.

▪ Trame bâtie

Le site étant concerné par le risque retrait-gonflement des argiles et sur la moitié de sa surface par un risque de glissement des sols, son aménagement nécessitera au préalable la réalisation d'une étude géotechnique. Le projet devra respecter la topographie naturelle du terrain en limitant au maximum les mouvements de terrain et en adaptant les constructions au terrain et non l'inverse.

Un programme mixte de maisons individuelles et de petits collectifs est à élaborer sur les espaces disponibles. L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier une bonne orientation et préserver autant que possible la vue sur le Lac pour les constructions existantes en périphérie.

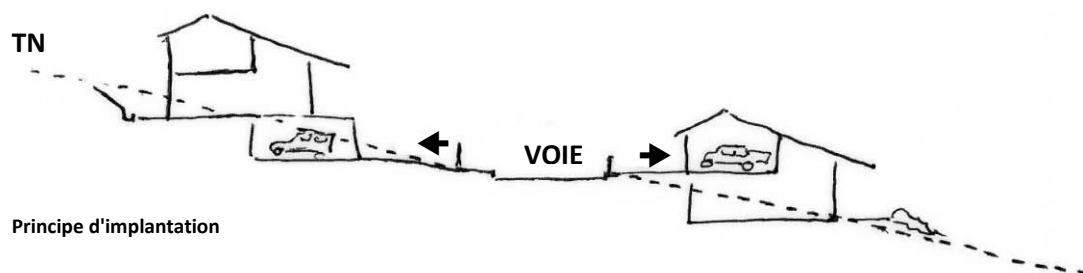
Le sens de faitage des constructions sera similaire afin d'assurer la cohérence de l'ensemble depuis le lointain et favoriser son intégration dans le paysage. Le faitage sera parallèle à la voie et aux courbes de niveaux à moins qu'un parti architectural fort justifie une position contraire.

Les niveaux des constructions seront adaptés à la pente, en évitant le plus possible les modifications du terrain (les décaissements et les murs de soutènements).

Les constructions pourront faire appel aux demi-niveaux, aux terrasses latérales, à la construction en escalier ...

L'implantation des constructions sur les lots devra privilégier un accès le plus direct possible au garage, pour éviter que les voies privatives de desserte ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Les garages devront être au même niveau que la voie et le plus près possible de celle-ci.



▪ Densité & Mixité urbaine

Pour ce secteur, situé en périphérie immédiate du centre-bourg de Montperreux, il convient d'envisager une densité minimale de 22 logements par hectare (hors voirie et espaces publics).

L'opération d'aménagement devra mettre en œuvre un programme d'habitat mixte (diversité des statuts et typologique) :

- Une opération d'Habitat vouée aux séniors est à réaliser sur la partie haute, la moins pentue (réserve foncière MS-2 définie réglementairement au PLU).
- Au moins 25% du programme de logements envisagé sera affecté à la réalisation de logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés par opération, et au moins 30% à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé. En cas de programmes réalisés par tranches opérationnelles, ces dispositions s'appliquent à chaque tranche (Article 1AU2.3 c. du règlement de zone).

Et pour toute opération d'aménagement d'habitat groupé ou en bande ou dans l'hypothèse de la réalisation d'une résidence collective, il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- ainsi qu'une aire de stationnements collective.

▪ Trame verte & perspectives paysagères

La voie de desserte et les aires de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols et à ne pas impacter les stations de Gagées Jaunes recensées (espèce végétale protégée) identifiées sur le règlement graphique (Pièce 3.5 du dossier de PLU) et protégées en application de L.411-1 du Code de l'Environnement et de l'article L.151-23 du CU (Article UB5.4 du règlement).

Il faudra également veiller à ce que les chantiers et aménagements privés à venir n'aient aucun impact sur ces stations recensées de Gagées Jaunes ainsi que sur l'Espace Boisé Classé situé en limite de zone et participant au maintien de cette espèce végétale. Il conviendra à cet effet de respecter les dispositions réglementaires définies aux articles UB5.3 et UB5.4 du PLU.

Deux stations identifiées ne peuvent être préservées dans le cadre de cette opération d'aménagement, il s'agit de celles-ci situées au bord de la RD204 et à l'entrée du chemin prolongeant la rue de Coutaçon. Elles devront être déplacées avant tout aménagement selon les modalités définies par l'**Arrêté préfectoral n°25-2020-08-14-001 du 14 août 2020** portant dérogation pour enlèvement de spécimens d'espèces végétales protégées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montperreux (cf. Annexe 1 du Règlement du PLU).

Enfin, il sera assuré une mise en valeur du paysage en préservant les vues sur le Grand Paysage : la vue panoramique sur les lacs de Saint-Point et de Remoray. Ainsi le point de vue remarquable sur les lacs à l'entrée du village au niveau de l'intersection entre la RD204 et la rue de la Chapelle sera préservé, un espace public de cœur de quartier et la voie de desserte à créer devant assurer le maintien du cône de vue sur le Lac. Et les vues depuis le « trottoir belvédère » envisagé le long de la rue FI Gagelin devront également être ménagées.

▪ Gestion des Eaux Pluviales

Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Toutefois, le site étant exposé à un risque de mouvement de sol, si l'infiltration est impossible ou insuffisante, les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées ou rejetées au milieu naturel seront soumises à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal. Les aménagements nécessaires seront le support d'une valorisation paysagère (noues, fossés, puits d'infiltration, bassin, ...).

Un bassin de rétention écologique des eaux pluviales (avec plantes filtrantes) est ainsi à réaliser au point le plus bas du site. Celui-ci permettra d'absorber les eaux de ruissellement et de voiries, notamment lors des phénomènes orageux, avant leur évacuation naturelle.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



3. Village de CHAUDRON

3.1. OAP5, au lieu-dit "A les Genévriers"

3.1.1. Description générale

Ce secteur à OAP est une des zones à urbaniser du PLU. Il correspond à un terrain communal situé en frange urbaine du village Chaudron, sur un secteur voué précédemment à l'accueil d'activités économiques. L'emprise constructible a été largement réduite afin de limiter l'impact sur les terres agricoles périphériques et sur les zones humides identifiées de part et d'autre du site.

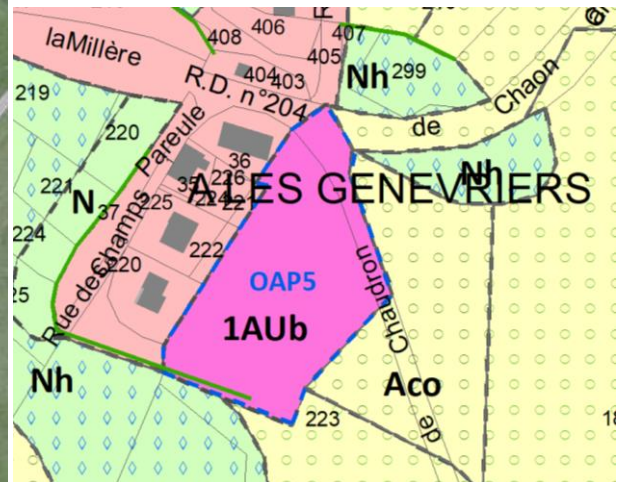
Le site correspond actuellement à une pâture bordée à l'Ouest par 3 maisons individuelles et un local artisanal, à l'Est par des terres agricoles, au Sud par une zone humide et au Nord par la RD204 menant au centre-bourg. De l'autre côté de la RD204, un lotissement pavillonnaire au lieu-dit "La Pôle" a récemment vu le jour.

Le site est traversé dans sa partie basse par une ligne électrique et affecté par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

La superficie de cette zone à urbaniser, classée 1AUb au PLU, est d'environ 43 ares. Le site est accessible depuis l'Ouest par la voie en impasse desservant les maisons, dite Rue des Champs Pareule et au Nord par le chemin rural n°10 dit de la Côte de Chaudron (cf. flèches rouges sur vue aérienne ci-dessous). Une petite dépression topographique en limite Sud de la zone semble participer à l'alimentation de la zone humide périphérique (localisation sur schéma ci-dessous).



Vue aérienne IGN 2013



Extrait projet PLU

3.1.2. Vocation du site

La zone 1AUb définie sur un terrain communal est envisagée comme un "secteur soupape" sur le moyen à long terme, permettant l'accueil d'un programme d'habitat collectif ou groupé voué à apporter une réponse à un besoin exprimé ne trouvant pas de réponse sur les zones constructibles de propriété privée.



Le règlement de la zone autorise également un certain nombre d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, activités industrielles et exploitations agricoles (les nouvelles exploitations agricoles soumise à un périmètre de protection ne sont pas autorisées).

L'aménagement envisagé à l'intérêt d'étoffer ce petit quartier légèrement excentré et de marquer l'entrée de village depuis Montperreux. L'urbanisation de la zone 1AUb est envisagée après élaboration d'un schéma global de composition urbaine.

3.1.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'aménagement préalable des zones 1AUa et au respect *a minima* des mesures qui suivent :

▪ **Trame viaire**

L'accès routier doit s'opérer uniquement via le chemin rural n°10 dit de la Côte de Chaudron. La voie de desserte et l'aire de stationnement, voire de retournement, seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.

Faute de pouvoir envisager une voie de circulation automobile en bouclage sur la rue des Champs Pareule sans remettre en question la petite dépression topographique participant à l'alimentation de la zone humide périphérique, un cheminement doux perméable sera réalisé entre le chemin rural n°10 dit de la Côte de Chaudron et la rue des Champs Pareule.

Les aires de stationnement requises devront être envisagées au plus près de la voie desserte afin de limiter les longueurs de voirie et l'imperméabilisation des sols.

▪ **Trame bâtie**

Au regard du risque de retrait-gonflement identifié d'aléa moyen, il est vivement conseillé avant tout aménagement, voir même imposé selon les dispositions de l'article UB,2.1 b) de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Un programme d'habitat groupé et/ou de petits collectifs est à élaborer sur ce site.

L'implantation des constructions devra :

- être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles ;
- favoriser leur intégration dans le site, notamment depuis le lointain.

Les constructions respecteront ces objectifs par leur épannelage, la composition de leur plan de masse, un sens de faitage similaire et l'expression des volumes et des façades permettant d'assurer une cohérence de l'ensemble.

La ligne électrique traversant le site sera dans la mesure du possible enterrée et placée sous la voie de desserte.

▪ **Densité & Mixité urbaine**

Pour ce secteur communal, situé à proximité du centre-bourg de Chaudron, il convient d'envisager une densité minimale de 22 logements par hectare (hors voirie et espaces publics).

Au moins 25% du programme de logements envisagé sera affecté à la réalisation de logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés par opération, et au moins 30% à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé. En cas de programmes réalisés par tranches opérationnelles, ces dispositions s'appliquent à chaque tranche (Article 1AU2.3 c. du règlement de zone).

Et il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
 - ainsi que d'une aire de jeux et de stationnements collective.
- **Trame verte**

Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel (infiltration à la parcelle, dispositifs alternatifs). Les aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassin, ...).

Un bassin de rétention écologique et paysager des eaux pluviales (avec plantes filtrantes) est ainsi à réaliser au niveau de la petite dépression topographique évoquée précédemment. Celui-ci permettra d'absorber les eaux de ruissellement et de voiries, notamment lors des phénomènes orageux, avant leur évacuation naturelle vers les milieux humides périphériques.

Le cordon arboré ou arbustif existant en limite Est des constructions existantes devra être maintenu dans la mesure du possible afin de structurer les limites séparatives et de préserver l'intimité des terrains d'aisance.

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



3.2. OAP6, site de l'Aroeven

3.2.1. Description générale

Ce site d'une superficie de 50 ares correspond à l'ancienne base nautique de l'Aroeven, association régionale des œuvres éducatives et de vacances de l'éducation nationale, implantée au lieu-dit "Champs Chauchy" dans le village de Chaudron. Il bénéficie d'une proximité, d'un accès et d'une vue remarquable sur le lac de Saint-Point.



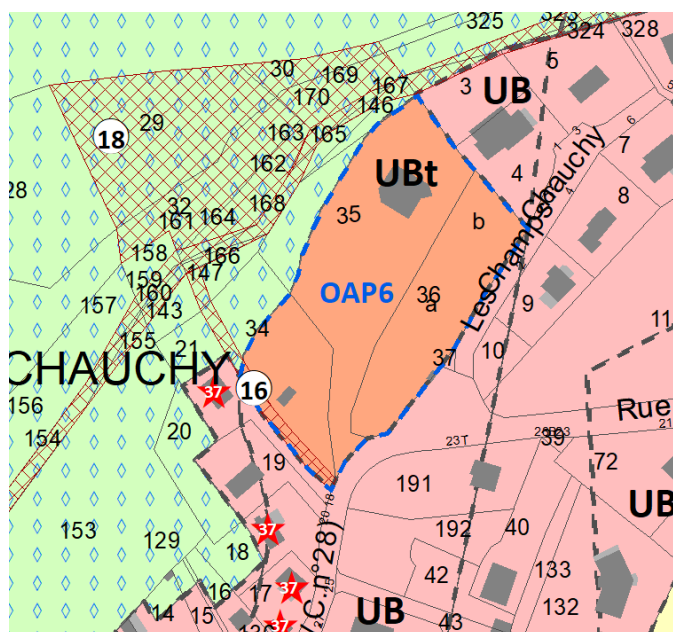
Il est actuellement occupé par un terrain de tennis et deux constructions :

- la plus importante à l'Est est vouée à l'accueil et à la restauration ainsi qu'au rangement des équipements ;
- et le second à l'Ouest est un petit abri de stockage.

Le site est desservi au Sud-ouest par la rue de la Corne (cf. flèche rouge sur vue aérienne ci-après précisant l'accès).

Le site n'est plus utilisé par l'Aroeven depuis plusieurs années, l'association souhaite se séparer de ce bien.

Vue aérienne IGN 2013



Situé à l'interface entre un quartier résidentiel du Village de Chaudron et les milieux sensibles et paysagers du lac de Saint Point, l'aménagement de ce site mérite une attention particulière.

Au projet de PLU, les terrains sont classés pour partie en zone "UBt", secteur de la zone urbaine vouée aux activités touristiques et de loisirs et pour partie en zone naturelle "Nh" non constructible, car concernés par des milieux humides à protéger.

Le site est affecté par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Extrait projet PLU



Site de l'Aroeven (accès et construction principale)



Plage publique périphérique

Le site est longé au Nord par le réseau d'assainissement communal et au Sud par le réseau d'assainissement intercommunal. Et un emplacement réservé (ER n°16) est défini en limite Ouest pour l'aménagement d'un chemin piétonnier menant à une zone de baignade publique (plage).

La superficie réellement constructible de ce secteur OAP est ainsi estimée à 51 ares.

3.2.2. Vocation du site

Ce site constitue un secteur constructible stratégique du fait de sa situation au sein des espaces bâtis du village de Chaudron et à proximité des rives du lac de Saint Point. Il constitue une opportunité exceptionnelle de diversifier les fonctions urbaines du quartier résidentiel dans lequel il s'inscrit et de favoriser le développement des équipements touristiques et de loisirs du secteur, objectif porté par la commune dans son PADD.

L'intention communale est ainsi d'accueillir sur ce site à haute valeur ajoutée une (des) activité (s) économiquement viable, génératrice d'emplois et non nuisante(s) pour les milieux naturels périphériques, s'insérant parfaitement dans le paysage.

Ainsi le règlement n'autorise dans cette zone que les activités suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.2.3. Principes d'aménagement

En application de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme, le réaménagement de ce secteur, aux enjeux économiques, paysagers et environnementaux importants, est conditionné au respect *a minima* des mesures suivantes :

▪ Trame viaire & stationnement

La voirie de distribution, en entrée/sortie, doit s'opérer depuis la voie périphérique existante, la rue de la Corne. Le profil de voie devra se limiter au strict nécessaire pour assurer la desserte des constructions et la sécurité incendie. Une aire de retournement pourra être envisagée si nécessaire à son extrémité.

L'opération doit permettre l'aménagement d'une liaison piétonne en limite Ouest de la zone vers le sentier du tour du lac (Emplacement Réservé n°16 au PLU), ce cheminement est destiné à maintenir l'accès aisé et direct au sentier du tour du lac et à la zone de baignade publique.

Les aires de stationnement requises par le (ou les) activité(s) admise(s) devront être envisagées au plus près de la rue de la Corne afin de limiter les longueurs de voirie et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de retournement, de stationnement et les liaisons douces devront être réalisées en matériaux perméables. Les aires de stationnement végétalisées devront permettre une infiltration naturelle des eaux pluviales, une régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur), une régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes d'eau souterraines) et une amélioration du cadre de vie.

▪ Trame bâtie

Au regard du risque de retrait-gonflement identifié d'aléa moyen, il est vivement conseillé avant tout aménagement, voir même imposé selon les dispositions de l'article UB.2.1 b) de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Au regard de la situation remarquable du projet, l'implantation des constructions devra :

- favoriser leur intégration dans le site, notamment depuis le lointain ;
- être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles.

Les constructions respecteront ces objectifs par leur épannelage, la composition de leur plan de masse, un sens de faitage similaire et l'expression des volumes et des façades permettant d'assurer une cohérence de l'ensemble.

En site inscrit, le projet devra recueillir l'avis favorable préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette opération d'aménagement ayant vocation réglementairement à intégrer un restaurant et/ou une résidence hôtelière ou de tourisme, il conviendra de doter l'ensemble de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue de la Corne devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.

▪ **Trame verte**

L'aménagement du site devra tenir compte des vues sur le Grand Paysage, et notamment en direction du lac de Saint Point, ainsi que des caractéristiques topographiques et paysagères du tissu environnant. La composition paysagère sera soignée par :

- des espaces libres à dominante végétale, majoritairement en pleine terre intégrant, quand cela sera possible, des arbustes de petite dimension pour ne pas occulter la vue du lac ;
- des cordons arbustifs à créer aux abords de l'aire de stationnement et sur les limites séparatives afin de permettre une transition douce entre les constructions à venir et l'environnement pavillonnaire existant ;
- une mise en valeur du paysage en préservant les vues sur le Grand Paysage, notamment le lac de Saint-Point.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel (infiltration à la parcelle, dispositifs alternatifs). Les aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassin, ...).

Le schéma présenté ci-après ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur. Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.



4. Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est défini en application de l'article L.151-7 3° du Code de l'Urbanisme.

Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 15 ans, l'échéancier définit deux temporalités d'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune :

- Court à moyen terme : les deux zones « 1AUa » seront les premières zones urbanisées, à savoir dans les 5 à 10 premières années environ après l'approbation du PLU.
Une de ces deux zones « 1AUa » a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, et pourrait être urbanisée sur le court terme dans les 2 années à venir après l'approbation du PLU. Toutefois, son aménagement est retardé par une procédure contentieuse.
- Long terme : « 1AUb » zone urbanisée en dernier lieu, dans les 5 dernières années du PLU.

Secteurs	Surface brute*	Densité minimale requise	Programmation minimale	Programmation minimale		Echéance
				Log. aidés	Log. collectifs	
1AUa (OAP2) Centre-Bourg de Chaon	8 237 m ²	22 log. /ha	15 logements	4 logements	5 logements	Court à moyen terme
1AUa (OAP4) "Sur le Pierreux" à Montperreux	17 590 m ²	22 log. /ha	31 logements	8 logements	10 logements	Court à moyen terme
1AUb (OAP5) "A les Genévriers" à Chaudron	4 304 m ²	22 log. /ha	8 logements	3 logements	3 logements	Long terme
TOTAL	30 131 m²	22 log. /ha	54 logements	15 logements	18 logements	–

* avant déduction d'un ratio de 20% pour aménagement des voiries et espaces publics.