


DEPARTEMENT DES VOSGES

| | | |
|------------|--|---|
| Projet : | CHAVELOT PLU |  |
| Mission : | MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU EMPORTEE PAR DECLARATION DE PROJET | |
| Document : | Orientations d'Aménagement et de Programmation | |



Dossier Approbation

*Document approuvé par délibération du CM du 19/03/2014
Document mis en compatibilité par déclaration de projet n°1
approuvée par délibération du CM du 16/06/2022
Document mis en compatibilité par déclaration de projet n°2
Vu pour être annexé à la délibération du CM du : 30/09/2024
Date de référence : 25/09/2024*

**Le Maire,
Francis ALLAIN :**



architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg - urbaniste - El
N° Ordre nat. 42511 - rég. 822 - Siret 413 957 887 00032 - APE 7111Z
2 bis rue La Fayette - 57000 Metz - Tél 03 87 76 02 32
nvc@atelier-a4.archi - www.atelier-a4.archi - facebook Atelier A4

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de Chavelot a souhaité mener une réflexion spécifique sur trois zones d'extensions futures :

- Zone 1AU « Ancienne scierie »
- Zone 1AU « Jardin Ste Eve »
- Zones 1AUxa et 1AUxb « Les Neufs Quartiers »
- Zone 1AUxc « Pré Droué 4 »





PRESENTATION

- ✓ Zone 1AU.
- ✓ Site de l'ancienne Scierie Vosgienne Schell (SVS) actuellement à l'état de friche
- ✓ Surface globale : **2.90 ha.**
- ✓ Accès par la rue des Jardins

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Permettre la **requalification de l'ancienne scierie.**
- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine.**

Logements

- ✓ Favoriser la **mixité sociale** : favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle.
- ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, de respiration.

Déplacements

- ✓ Créer un bouclage viaire depuis la rue des Jardins.
- ✓ Anticiper la **desserte de la zone 2AU.**
- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.
- ✓ Prévoir des **connexions piétonnes** en direction de l'école maternelle ainsi qu'avec la zone 2AU.

Paysage

- ✓ Préserver les **espaces naturels et agricoles** en requalifiant une zone déjà artificialisée.

Mixité sociale :

- ✓ Tendre vers une répartition de l'ordre de **40% pour de logement groupé** et de **60% de logement individuel** en cohérence avec le SCOT.
- ✓ Tendre vers la création de **20% de logements sociaux** à l'échelle communale en cohérence avec le SCOT.

Densification :

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** avec une densité de l'ordre de **12 logement/ha** pour de l'habitat individuel et de **25 logements/ha** pour de l'habitat groupé en cohérence avec le SCOT.

Intégration du lotissement dans son environnement bâti :

- ✓ Conserver dans la mesure du possible **l'ancien séchoir** qui pourrait être reconverti en **garages**.
- ✓ Préserver dans la mesure du possible la structure métallique de **l'ancien hangar** qui pourrait être reconverti en **appartements**.
- ✓ Optimiser l'utilisation des **fondations des anciens bureaux**.

**Intégration du lotissement dans son environnement naturel :**

- ✓ Favoriser **l'infiltration directe des eaux** dans le sol.
- ✓ Limiter au maximum **l'imperméabilisation** des sols et privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- ✓ Créer des **espaces de respiration** qui pourraient également servir de **lieu de convivialité** afin de composer un **cadre de vie de qualité**.

Réseaux :

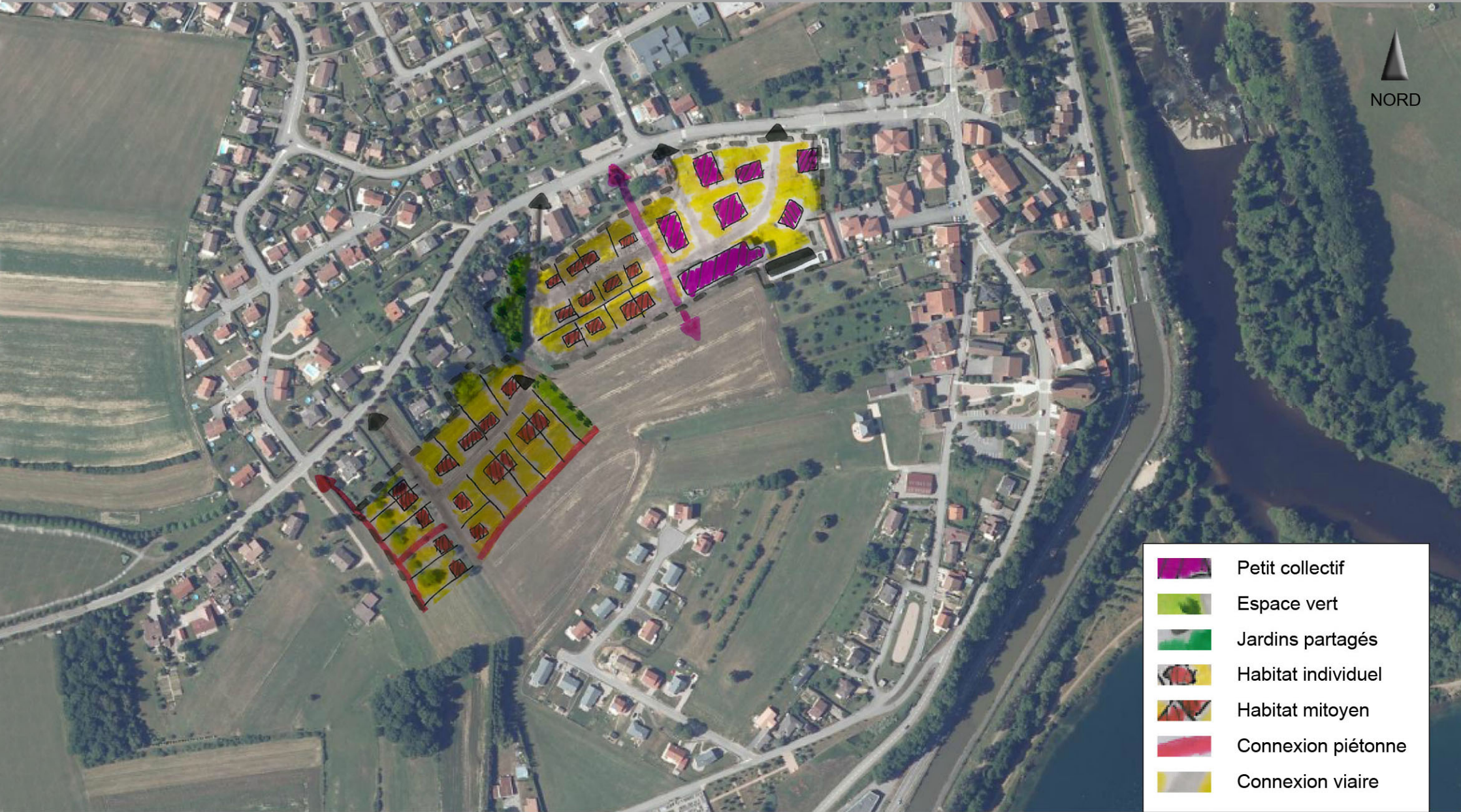
- ✓ L'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) devra être anticipée.
- ✓ Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur.

Déplacement :

Privilégier des voiries multifonctionnelles redonnant la place aux piétons et aux vélos.

COMMUNE DE CHAVELOT - Plan Local d'Urbanisme

OAP - Site de l'ancienne scierie Implantation du bâti et découpage parcellaire hypothétique



-  Petit collectif
-  Espace vert
-  Jardins partagés
-  Habitat individuel
-  Habitat mitoyen
-  Connexion piétonne
-  Connexion viaire

Fond : Géoportail

Echelle : 1 / 4 000

COMMUNE DE CHAVELOT - Plan Local d'Urbanisme

Réflexion communale : Secteur de l'ancienne scierie



Fond : Géoportail

Echelle : 1 / 4 000

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement



PRESENTATION

- ✓ Zone 1AU.
- ✓ Lieu-dit « Jardins Saint-Eve »
- ✓ Située entre l'école maternelle et la rue des Jardins.
- ✓ Surface globale : **0.98 ha**.
- ✓ Accès par la rue des Jardins.

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Permettre l'urbanisation d'une dent creuse.
- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine**.

Logements

- ✓ Favoriser la **mixité sociale** : favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle.
- ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, de respiration.

Déplacements

- ✓ Créer un **bouclage viaire** depuis la rue des Jardins.
- ✓ Intégrer la **problématique du stationnement pour l'école** au niveau de la conception d'aménagement.
- ✓ Prévoir une **connexion piétonne** avec l'école maternelle et la zone de stationnement.

Paysage

- ✓ Maintenir une **zone de jardin** sur l'arrière des habitations.
- ✓ Prévoir des **espaces de respiration**.
- ✓ Intégrer par des aménagements paysagers la zone.

Mixité sociale :

- ✓ Tendre vers une répartition de l'ordre de **40% pour de logement groupé** et de **60% de logement individuel** en cohérence avec le SCOT.
- ✓ Tendre vers la création de **20% de logements sociaux** à l'échelle communale en cohérence avec le SCOT.

Densification :

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** avec une densité de l'ordre de **12 logement/ha** pour de l'habitat individuel et de **25 logements/ha** pour de l'habitat groupé en cohérence avec le SCOT.

Déplacements :

- ✓ Créer une **zone de stationnement** pour désengorger l'allée Jacques Prévert aux horaires d'entrée/sortie de l'école (stationnement anarchique).
- ✓ Cette zone de stationnement devra être reliée à l'école par un **chemin piéton**.
- ✓ Un aménagement paysager (arbre haute tige,...) de cette aire de stationnement sera privilégié et les eaux de pluie devront être gérées.
- ✓ Privilégier des voiries multifonctionnelles redonnant la place aux piétons et aux vélos.

Intégration du lotissement dans son environnement naturel :

- ✓ Favoriser l'**infiltration directe des eaux** dans le sol.
- ✓ Limiter au maximum l'**imperméabilisation** des sols et privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- ✓ Créer des **espaces de respiration** qui pourraient également servir de **lieu de convivialité** afin de composer un **cadre de vie de qualité**.



Réseaux :

- ✓ L'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) devra être anticipée.
- ✓ Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur

COMMUNE DE CHAVELOT - Plan Local d'Urbanisme

OAP - Jardin Saint Eve: Implantation du bâti et découpage parcellaire hypothétique



-  Stationnement
-  Connexion piétonne

Fond : Géoportail
Echelle : 1 / 2 000

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

« Neufs Quartiers »



PRESENTATION

- ✓ Zones 1AUxa (19.02 ha) et 1AUxb (41.8 ha).
- ✓ Lieu-dit « Les Neufs Quartiers ».
- ✓ Enclavées entre la forêt de Souche Thaon et la voie Ferrée. Elles se situent dans continuité de Norske Skog (Golbey).
- ✓ Accessibilité du site très développée puisque la zone est desservie par la RD 166a et le nouveau giratoire, l'échangeur de la Cobrelle N57) est situé à proximité, passage de la voie ferrée, canal et port de la SAGRAM à proximité.
- ✓ Surface globale : **61 ha**
- ✓ Accès unique par le chemin de la Seurie
Accès principal à la zone par la RD 166a et le nouveau giratoire

ENJEUX

Economique

- ✓ Permettre le développement de la **Green Valley** et du **Cluster Bois**.
- ✓ Autoriser la réalisation d'un **projet d'intérêt Régional**.
- ✓ Créer de l'emploi sur l'agglomération d'Epinal.

Déplacements

- ✓ Profiter de la bonne accessibilité de la zone pour *mutualiser les moyens de transport* et développer le **transport multimodal**.

Paysage

- ✓ Intégrer par des **aménagements paysagers** la zone.
- ✓ Créer une **entrée de ville** de qualité : Etre vigilant sur l'implantation, les volumes et l'aspect du bâti et composer un **effet miroir** avec Norske Skog.
- ✓ Faire « **entrer** » la **forêt** dans la zone.

Energie

- ✓ Créer un **écopark** : maîtriser et diminuer au maximum les impacts environnementaux (déchets, émission gaz à effet de serre, risques...).
- ✓ Favoriser au maximum la **mutualisation des énergies** : réseau de chaleur,....

Economique

- ✓ **Accueillir uniquement des activités s'inscrivant dans le cadre du cluster « Bois, Fibre et dérivés »** qui repose sur le bois, les écomatériaux et le développement durable. Les activités autorisées devront s'impliquer dans des démarches d'écoconception, d'écologie industrielle, dans la chimie du végétal,...

Bonne conduite environnementale :

- ✓ **Mutualiser** au maximum les **moyens humains, logistiques et d'espaces : création d'une aire d'accueil partagée** afin d'éviter tout dispositif interne redondant (par exemple : poste de garde, points de peser, parking d'attente, aire d'accueil,...) : création d'un seul point d'entrée.
- ✓ Pour permettre une mutualisation large (énergie, matières premières, matériaux,...) avec Norske Skog et autre, un **convoyeur** pourrait être mis en œuvre.
- ✓ Pour être autorisées à s'installer les entreprises devront **signer et respecter la « Charte de Bonne Conduite Environnementale » ainsi que « le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères »** définis pour la zone.

Déplacements et stationnement :

- ✓ Prévoir une **voirie centrale** qui permette de desservir de part et d'autre l'ensemble de la zone. Par conséquent une **aire de retournement** devra être prévue.
- ✓ Le **stationnement** devra être géré entièrement à l'intérieur de la zone afin de n'engendrer aucune perturbation sur la RD 166a.
- ✓ Permettre l'accès et la desserte de la zone par des **cheminements doux**.
- ✓ **Prévoir des espaces de stationnement adaptés au deux-roues.**

Intégration du projet dans son environnement naturel :

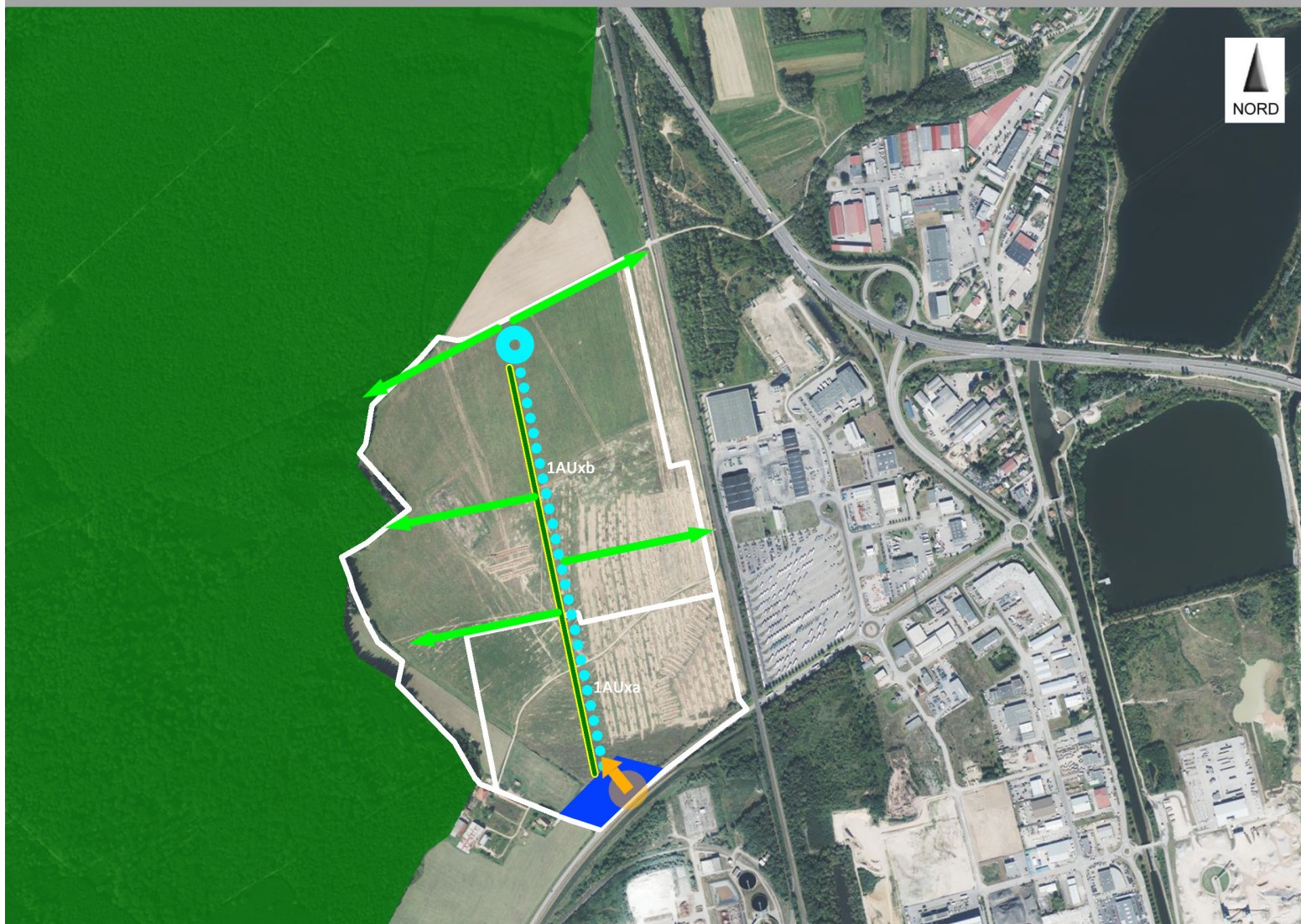
- ✓ Favoriser l'**infiltration directe des eaux** dans le sol.
- ✓ Des **bassins de rétention d'eau** devront être prévus afin de gérer les eaux de pluie à l'échelle de la zone et de désengorger le réseau collecteur.
- ✓ Créer des **coulées vertes transversales** qui permettront de maintenir un maillage vert (trame verte). Par ailleurs, ces espaces de respiration (coulées vertes) pourraient également servir de lieu de convivialité afin de composer un cadre de vie de qualité.
- ✓ Prévoir une **noue paysagère** qui permettra de gérer les eaux de pluie au niveau de la voirie principale. Celle-ci sera prévue et plantée de manière à constituer un cadre végétal et une coulée verte longitudinale pour la zone.

Intégration du projet dans le paysage :

- ✓ **Traiter les limites et les façades en vitrine** depuis la RD 166a selon le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation :

- ✓ La zone 1AUxb ne sera ouverte à l'urbanisation seulement et uniquement lorsque la zone 1AUxa ne possèdera plus de disponibilité, c'est-à-dire une fois que la zone 1AUxa sera aménagée et remplie.



➔ Accès principal à la zone par la RD166A

● Améliorer l'accessibilité à la zone en concertation avec le Conseil Départemental (*giratoire, ...*)

■ Une gestion des eaux pluviales à programmer pour l'ensemble de la zone (bassins de rétention, défense incendie) : un espace à valoriser paysagèrement

● Optimisation de la desserte viaire (*de part et d'autre*) avec aménagement d'une place de retournement

— Noues végétales accompagnant la voirie

➔ Créer des coulées vertes transversales

■ Préserver la couronne verte spinaliennne

— Périmètre des zones 1AUxa et 1AUxb

« Pré Droué 4 »



PRESENTATION

- ✓ Zone1AUxc (3,49 ha)
- ✓ Zone d'activité économique
- ✓ Le Pré Droué 4
- ✓ Le site de recyclage est localisé à proximité immédiate
- ✓ Accessibilité par la rue Nicolas Barry
- ✓ Proximité avec la RD157 et la RD166A

ENJEUX

Economique

- Permettre l'extension de la zone d'activité du Pré Droué et diversifier les activités
- Permettre le développement de l'activité de recyclage
- Créer des emplois locaux
- Valoriser le site de l'ancienne carrière

Déplacements

- Profiter de la bonne accessibilité de la zone (RD157 et RD166A)
- Encourager les modes de déplacements doux au sein de la zone
- Amélioration des circulations internes du Pré Droué

Paysage

- Intégrer des aménagements paysagers.

Déplacements et stationnement :

- Prévoir un **bouclage routier** sur la rue Nicolas Barry permettant deux accès au site afin de faciliter la circulation
- Permettre l'accès et la desserte de la zone par des **cheminements doux** (piétonniers et cyclables)
- Prévoir des **espaces de stationnement** adaptés au deux-roues.

Intégration du projet dans son environnement naturel :

- Assurer la rétention/gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés
- Développer des **espaces de végétation** au sein du site, avec des espèces arborescentes et arbustives locales

Intégration du projet dans le paysage :

- Assurer un **traitement qualitatif des limites et des façades** des bâtiments le long de la rue Nicolas Barry (absence d'espaces de stockage de matériaux à ciel ouvert en limite de la rue Nicolas Barry, plantations, harmonie des couleurs de façades...)
- Prévoir des **espaces de stationnement paysagers**



CHAVELOT - Plan Local d'Urbanisme
OAP – Le Pré Droué 4

Légende :

- Périimètre de l'OAP
- Ancien bassin de décantation déplacé sur la parcelle en face
- Traitement qualitatif des limites et des façades le long de la rue Nicolas Barry
- Plantations d'espèces arborescentes et arbustives locales (localisation indicative sur le schéma, non réglementaire)
- ↔ Bouclage routier permettant deux accès au site

Fond : Géoportail

