

PLAN LOCAL D'URBANISME

Chambois Commune déléguée d'Avrilly



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le 29/03/2023

Approuvé le

Cachet du Conseil Communautaire

Vu pour annexé à la délibération du conseil communautaire
du 29/03/2023 arrêtant le projet de PLU,
La Présidente,
Nathalie NOËL

Signature

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
PREAMBULE	2
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	3
1. OAP N°1 «ZONE UA-RUE DES CHENES »	4
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	6
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	6
2. OAP N°2 «ZONE UA-RUE DES BORDES »	7
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	8
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	8

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme en dispose les articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs secteurs du territoire, les orientations édictées sont appliquées en complémentarité avec le règlement. Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En cohérence avec le PADD du PLU, la commune d'Avrilly-Chambois a défini des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs formant une continuité dans le tissu urbain et qui sont destinés à accueillir un développement urbain futur. Ainsi, ces orientations mettront en avant :

- les principes d'aménagement et de construction (vocation, densité...),
- les conditions d'accès et de desserte,
- le traitement paysager et environnementale,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements. Les modes de représentation utilisés sont schématiques. **Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.** En effet, le document s'impose aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité.

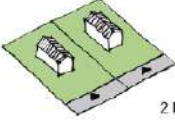
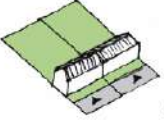


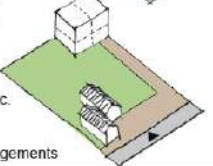
L'objectif global de ces orientations est de privilégier l'aménagement du secteur concerné en respectant plusieurs principes :

- ▶ Finaliser la structure urbaine du centre-bourg en optimisant des parcelles au sein du tissu existant et dans la continuité du bâti
- ▶ Encourager des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune et qui permettent de répondre aux besoins de la population
- ▶ Traiter les différentes circulations, en particulier l'optimisation des cheminements doux permettant de faire le lien entre les équipements et bâtis existants

Typologie de l'habitat

Les différentes opérations doivent s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant dans le centre-bourg en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

Exemples

FORMES URBAINES		
DENSITÉ / TYPOLOGIE	DITUS	Groupé
Habitat individuel : 1 habitation = 1 parcelle = 1 accès	 2 logements	 2 logements
Habitat semi-collectif : a. bâtis et jardins individuels + accès collectif b. bâtis individuels + accès et jardins collectifs c. bâtis individuels + collectifs d. etc.		 2 logements   6 logements

Les voies de desserte

Elles doivent favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

1. OAP n°1 «Zone UA-rue des Chênes »

Il s'agit d'une parcelle de 3982 m² située au sein du tissu urbain du centre-bourg dans sa partie sud, à proximité d'un des corps de ferme du village et d'un des axes de dessertes du centre-bourg (RD 32) et représentant un potentiel urbanisable car intégrée au secteur bâti existant.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- Une accessibilité qui s'appuie sur une route départementale et qui représente une des dessertes principales de la commune ;
- Un environnement résidentiel
- La présence d'un paysage agricole en limite sud et d'un corps de ferme au nord



Aussi, l'OAP sectoriel sur cette zone se compose de principes d'aménagement et de construction, d'accessibilité et de traitement paysager et environnemental qui devront être respectés obligatoirement.

1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter. Ainsi, il devra se développer avec une densité minimum de 12 logements par hectare soit potentiellement entre 4 et 5 logements.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 1 logement sera locatif.

Forme/implantation/éléments architecturaux

La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront davantage vers un habitat groupé afin d'avoir une densité plus élevée que celle déjà présente dans le centre-bourg, justifiée par la présence d'un assainissement collectif.

Les constructions seront de forme parallépipédique et leur implantation devra respecter une cohérence d'ensemble avec une orientation des faîtages Est-Ouest. Les constructions seront constituées d'un rez-de-chaussée plus comble composé de pignon droit.

Afin de favoriser une transition avec le contexte naturel et agricole une limite d'inconstructibilité s'applique sur une bande de 3 m de profondeur en limite sud. Cet espace sera libre de toute construction (compris annexe).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur pourra être urbanisé en une seule fois.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une voie d'accès principale en limite Est, en parallèle d'un chemin d'accès existant et organisée avec un accès entrant et sortant rue des Chênes.

La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces et le traitement des eaux pluviales.



Rue de Chênes (D32) et bâtis



Accès à créer rue de Chênes (D32)

Stationnement

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions.

1.3 Traitement paysager et environnemental

Des éléments végétaux seront à créer pour constituer une transition paysagère et naturel avec l'environnement résidentiel et agricole. Ainsi, il s'agira :

Créer une lisière plantée de 3m en limite sud ne formant pas un linéaire monospécifique ;

Réaliser au moins un espace paysager partagé assurant une transition avec les futures constructions :

- permettant d'accueillir un point collecte des déchets pour l'ensemble des logements.
- permettant d'infiltrer une partie des eaux de pluie et de gérer un surplus occasionnel par un système de bassin de rétention paysager accessible ou noue paysagère.

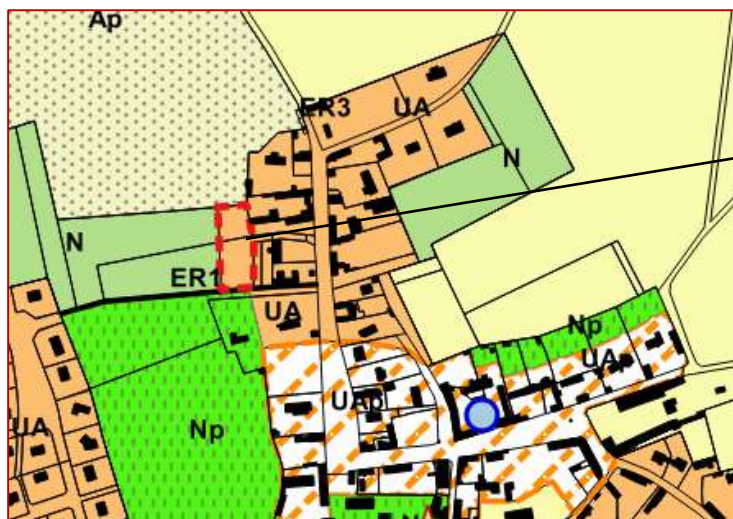


2. OAP n°2 «Zone UA-rue des Bordes »

Il s'agit d'une partie de deux parcelles (AB 123 et 5) pour une superficie de 2310 m². Elle se situe dans la continuité du tissu urbain du centre-bourg dans sa partie nord-ouest.

L'aménagement de ces parcelles doit prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- Un secteur situé à l'arrière de parcelles construites avec une accessibilité qui s'appuie sur la route départementale (RD 74), représentant une des dessertes principales de la commune ;
- Un environnement naturel et agricole
- La présence au sud de la motte castrale, patrimoine remarquable faisant l'objet d'une protection



Aussi, l'OAP sectoriel sur cette zone se compose de principes d'aménagement et de construction, d'accessibilité et de traitement paysager et environnemental qui devront être respectés obligatoirement.

1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité/ Forme/implantation/éléments architecturaux

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. La présence de la motte castrale à proximité limite les possibilités de construire à 2 ou 3 constructions. La forme urbaine et les typologies bâties pourront être soit de l'habitat groupé ou individuel.

Les constructions seront de forme parallélépipédique et leur implantation devra respecter une cohérence d'ensemble avec une orientation de la faîtière Est-Ouest. Les constructions seront constituées d'un rez-de-chaussée plus comble composé de pignon droit.

Afin de favoriser une transition avec le contexte naturel et agricole une limite d'inconstructibilité s'applique sur une bande de 3 m de profondeur en limite avec les espaces naturels et agricoles. Cet espace sera libre de toute construction (compris annexe).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur pourra être urbanisé en une seule fois.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une voie d'accès partagée à double sens depuis la rue principale (rue des Bordes) et qui sera à créer entre deux parcelles construites. La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces et le traitement des eaux pluviales.

Stationnement

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions.

1.3 Traitement paysager et environnemental

Des éléments végétaux seront à créer pour constituer une transition paysagère avec l'environnement naturel et agricole afin de préserver le caractère naturel actuellement dominant de ces parcelles. Ainsi, il s'agira :

Créer une lisière plantée de 3m sur l'ensemble des limites avec les espaces naturels et cultivés ne formant pas un linéaire monospécifique ;

