


# Chaignes



Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°5

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

<b>Département de l'Eure</b>	<b>COMMUNE DE CHAIGNES</b>
 <small>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</small>	Prescrit le : Arrêté le : Publié le : Approuvé le :

## Préambule

### **Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :**

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

### **Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

« 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. »

Un site a été localisé et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

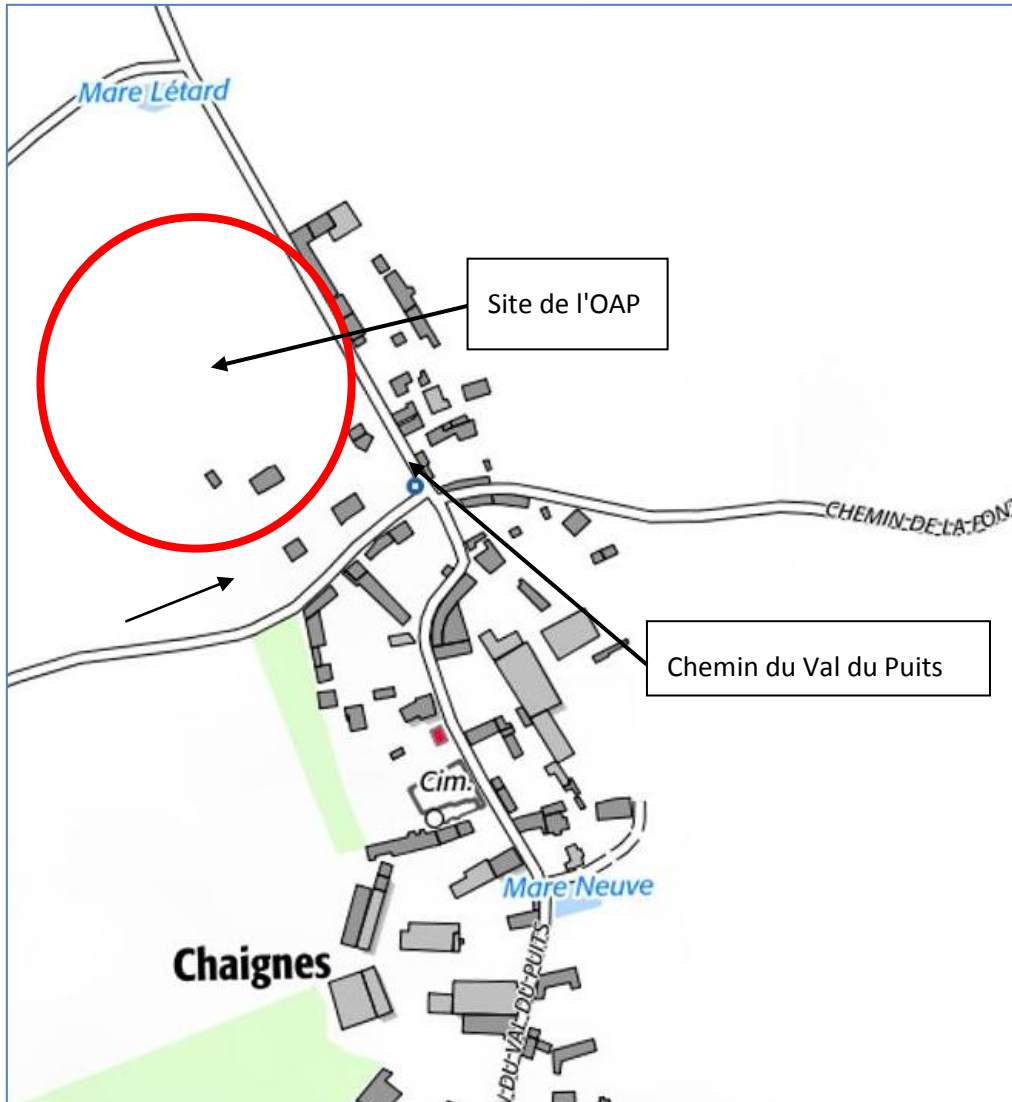
- Un secteur n°1

Le site n°1

Localisation du site

Le site est à l'extrême nord du bourg de Chaignes Chemin du Val du Puits.

Localisation du site



### Description du site

Il s'agit d'un espace occupé par l'agriculture, il était enregistré en 2013 comme espace cultivé en blé tendre. Dans un environnement proche, le site se situe en limite du centre bourg.

#### Image aérienne du site de l'OAP



### Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

#### Créer un secteur d'habitat tout en préservant le cadre rural

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus (présence des réseaux d'eau, d'électricité,). Par ailleurs les aménagements existants, desservent aujourd'hui l'ensemble du site, l'objectif est donc profiter de la voirie existante afin d'optimiser le foncier disponible en centre bourg.

Par ailleurs ce site a été retenu, suite à une analyse de différents sites existants sur la commune, il ressorti de cette analyse que le site de l'OAP était le plus favorable pour l'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Chaignes.

En effet, l'extension de l'urbanisation été initialement (dans le Plan d'Occupation des Sols) prévue soit au hameau des Férets soit en contre bas du bourg de Chaignes à proximité de la RN13.

Enfin l'urbanisation de ce site permet de répondre au projet démographique de la commune, et de limiter la consommation d'espace.

Enfin la commune souhaite pouvoir diversifier son offre de logement, ainsi permettre la création logements de taille adaptée. C'est à dire de pouvoir proposer des logements adaptés aux personnes âgées, (qui ont souvent besoin de moins d'espace dans un contexte, de perte d'autonomie et de maintien à domicile).

Le « site projet » couvre une surface d'environ 0,3 hectare. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Produire offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village».
- Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
- Aménager un secteur qui complète harmonieusement la forme urbaine du centre bourg de Chaignes
- Permettre un développement urbain de la commune, cohérent avec ses enjeux environnementaux et paysagers.
- Créer une lisière paysagère entre espace urbanisé et plateau agricole.

Les objectifs sont de constituer un quartier à vocation principal d'habitat individuel et/ou intermédiaire.

### *Les orientations d'aménagements et de programmation*

#### *Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain*

L'aménagement du site devra répondre à plusieurs orientations du Plan Local d'Urbanisme qui se traduiront localement par :

- Ménager l'insertion du site et notamment les franges avec l'espaces bâti.
- Permettre la diversification des formes urbaines et du type d'habitat
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement
- Respecter le tissu urbain ancien

#### *Les objectifs de production de logements*

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent une production de logements permettant d'atteindre une densité de 12 logements par hectare, tout en respectant l'ambiance urbaine du secteur.

Ainsi l'objectif est de permettre la création d'environ 4 logements de façon à répondre au projet de développement communal, et de préserver les équilibres urbains de la commune.

*Schéma d'aménagement du site*

