

Département de l'Eure (27)



Plan Local d'Urbanisme de CHAMBRAY

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 13 février 2020

Dossier approbation du PLU

Pièce n° 4

Commune de CHAMBRAY
Rue de la Mairie
27120 CHAMBRAY
Tél: 02 32 36 72 25

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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.

ARTICLE L. 151-7

I. - 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.*

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

ARTICLE R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

ARTICLE R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

ARTICLE R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

SOMMAIRE

I. Introduction	2
II. Rappel des orientations générales	3
III. Secteur au lieu dit Les Vosseaux.....	4
IV. Secteur du Champ Saint-Martin	10

I. Introduction

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.**

Le PADD a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Il définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine...
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,
- Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives aux secteurs d'extension de l'urbanisation situés dans le secteur des Vosseaux.

Les projets à venir devront néanmoins être précédés de la réalisation d'études de faisabilité et d'études d'impact plus détaillées, préalablement à leur réalisation.

Ces orientations particulières d'aménagement sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II. Rappel des orientations générales

Les orientations générales du PLU sont les suivantes :

- Assurer la protection des espaces naturels diversifiés de la commune et du caractère rural de Chambray,
- Protéger le patrimoine communal, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage,
- Planifier la croissance résidentielle de la commune sous forme d'un développement modéré respectueux de la forme urbaine,
- Répondre au besoin en logements de petite et moyenne tailles (2 à 4 pièces), à prix abordables,
- Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons dans la commune,
- Assurer la gestion des risques naturels et industriels,
- Préserver l'activité agricole.

Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :

- 465 habitants en 2030 - 2035 (avec 2,4 personnes par ménage).
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (jeunes ou personnes âgées), décohabitation, accession à la propriété
- La densification du village dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs.

La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation de la population conforme aux orientations du SCOT (+ 0,5 % / an) d'environ 40 habitants (pour atteindre 465 habitants en 2030/2035).

Considérant que le nombre de personnes par ménage va diminuer à 2,4 personnes/ménages, en ligne avec la tendance nationale, afin d'accueillir de nouveaux habitants et de faire face au desserrement démographique, il est nécessaire de construire environ 20 logements (dont 5 logements permettant de répondre au desserrement démographique).

Cette évolution nécessite un besoin théorique d'environ 2,5 ha :

- environ 2 ha pour la production de logement et d'espaces publics, avec une densité moyenne de 10 logements / ha,
- 0,5 ha pour l'amélioration des équipements publics notamment sport et loisirs, et la salle des fêtes.

Ce développement est compatible avec le SCOT qui envisage pour la commune une extension d'environ 6 ha.

La commune souhaite autoriser une évolution du bâti dans le respect de la forme urbaine actuelle, en privilégiant les centralités urbaines et les secteurs biens équipés plutôt que les quartiers archipels.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera principalement sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, et ouvrira à l'urbanisation quelques parcelles situées au nord du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement de zones naturelles à protéger,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, le secteur de projet retenu est le suivant :

SECTEUR	SURFACE	Capacité en logement
Les Vosseaux	2,1 ha	env. 20 logts
Le Champ Saint-Martin		1 construction
Total	2,1 ha	21 logts

III. Secteur au lieu dit Les Vosseaux

1. État des lieux

Ce secteur est situé au nord du bourg de Chambray, à l'angle de la Grande Rue (RD 836) et de la route de Sainte Colombe (RD 63).

Les secteurs alentours sont en partie bâtis :

- Au nord ouest, un tissu bâti ancien le long de la Grande Rue constitue l'entrée nord du village,
- A l'Ouest du site de l'autre côté de la RD836, se trouve l'espace naturel boisé du parc du château de Chambray
- Au sud-Ouest, entre le site et la Grande Rue : tissu bâti en partie mutable,
- Au sud du site le bourg de Chambray,
- Au Nord : des espaces agricoles cultivés.

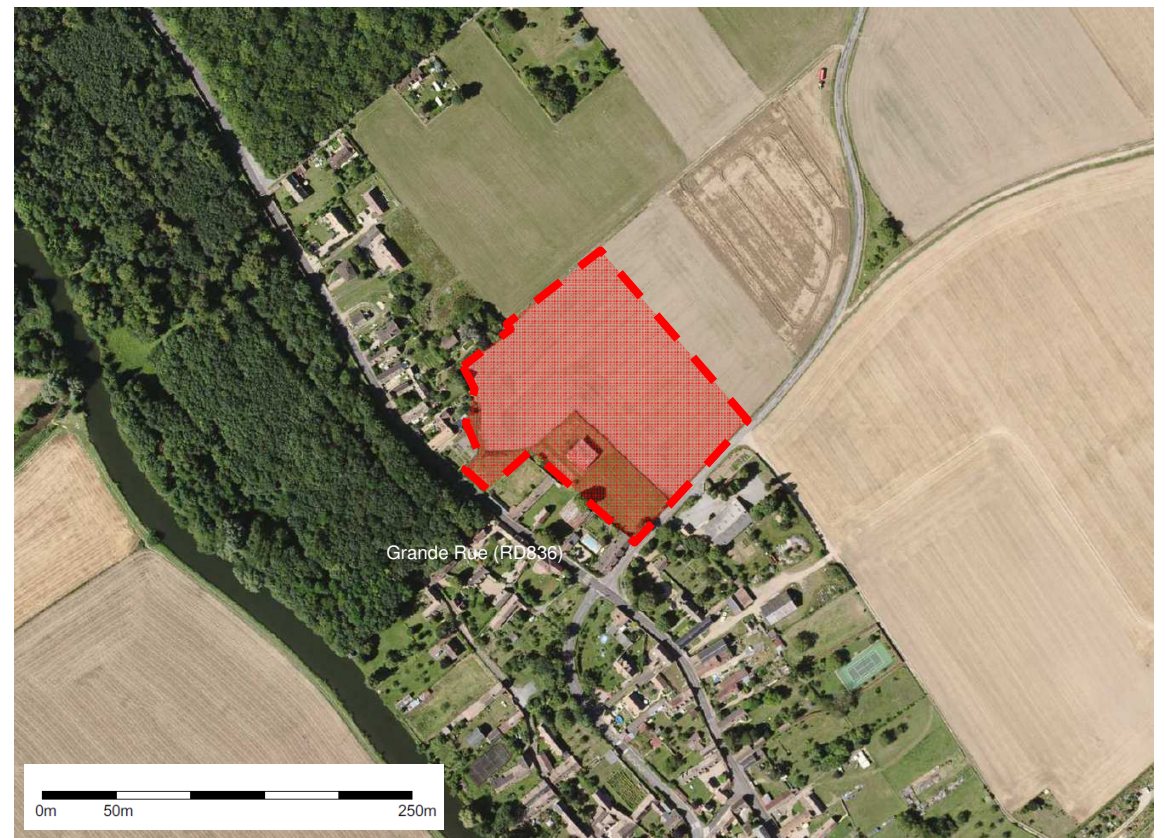
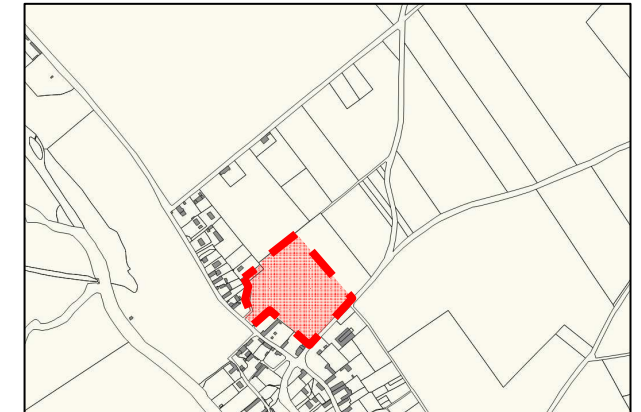
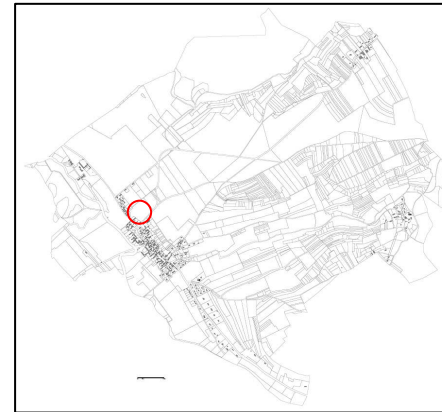
Le site est actuellement occupé par un espace agricole cultivé dans sa majeure partie, un terrain non exploité sur lequel est implanté un hangar agricole non clos, un terrain en friche le long de la Grande Rue. Il est en pente légère vers le sud-ouest.

Les accès au site se font depuis la RD 836 (chemin agricole existant) et en façade le long de la RD63.

Une partie du tissu bâti entre le site et la Grande Rue est un espace mutable, constitué d'anciens bâtiments de ferme.

Le secteur concerné est classé en zone à urbaniser AU au PLU.

Il présente une capacité brute de 2,1 ha.



Reportage photographique - localisation du secteur de projet



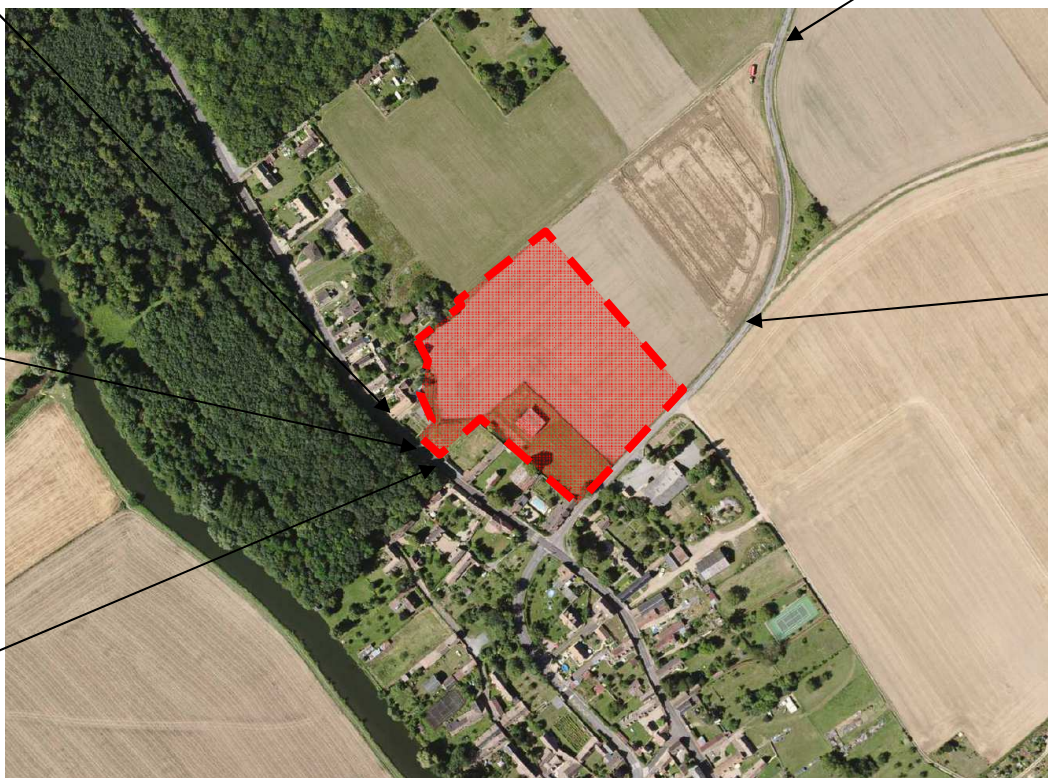
La RD836 vers le Sud, au niveau de l'accès au secteur



Le secteur de projet depuis la RD63



Le secteur de projet depuis la RD836

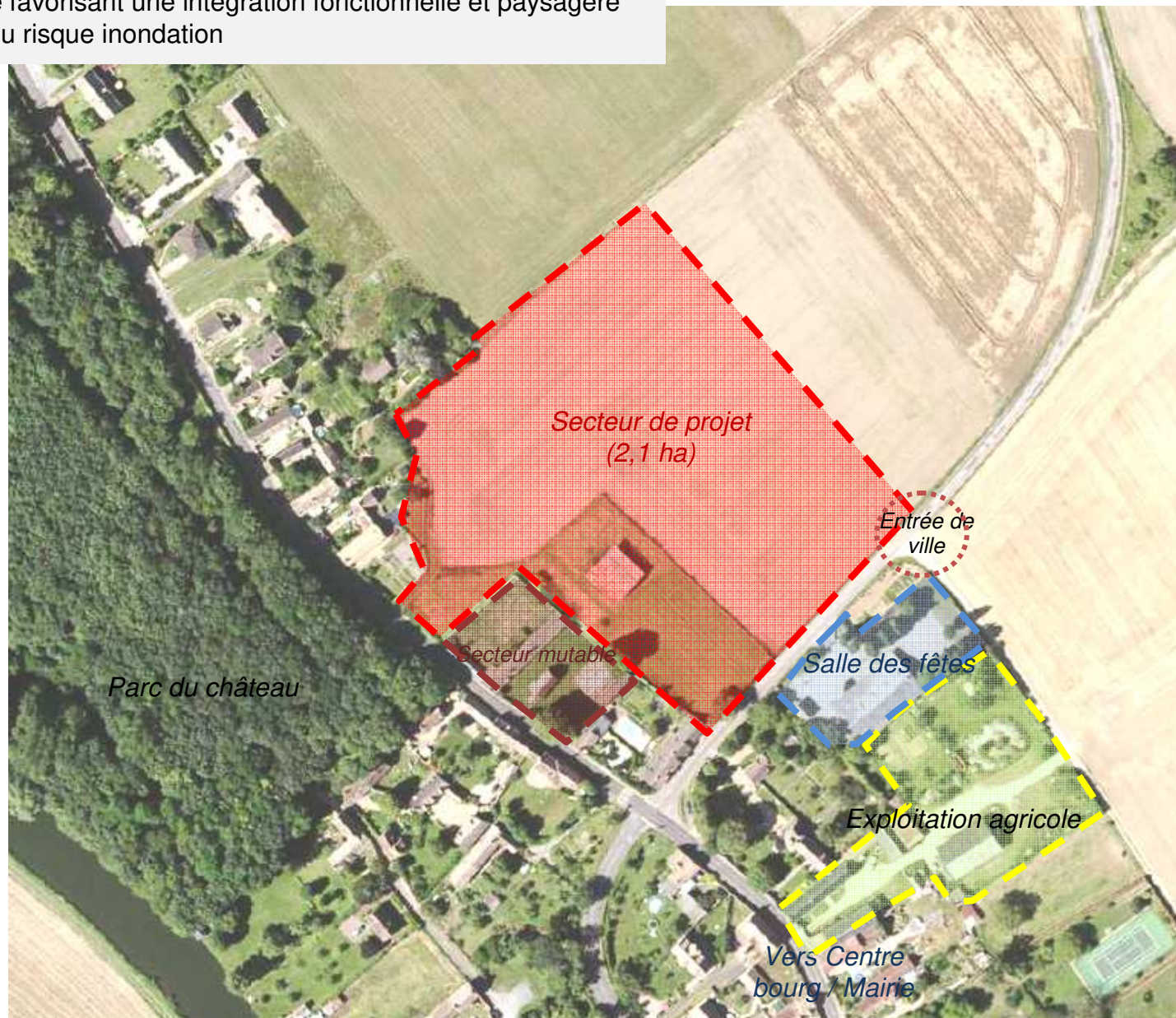


Entrée du village par la RD63



La RD836 vers le Nord, au niveau de l'accès au secteur

- Secteur paysager en entrée de bourg
- Desserte directe depuis la RD63 / route de Sainte-Colombe
- Continuité urbaine favorisant une intégration fonctionnelle et paysagère
- Secteur à l'écart du risque inondation



Motivations qui guident le projet :

- Limiter la consommation d'espace naturel,
- Limiter le coût d'aménagement et d'équipements publics,
- Respecter la typologie locale et la forme urbaine,
- Réaliser un projet permettant un bon fonctionnement urbain : desserte, accès, stationnement, mise en relation avec le reste du bourg, fonctionnement des services publics (OM, VRD...),
- Programmer une évolution cohérente répondant à la demande : logements en accession, ou possibilité de locatif.

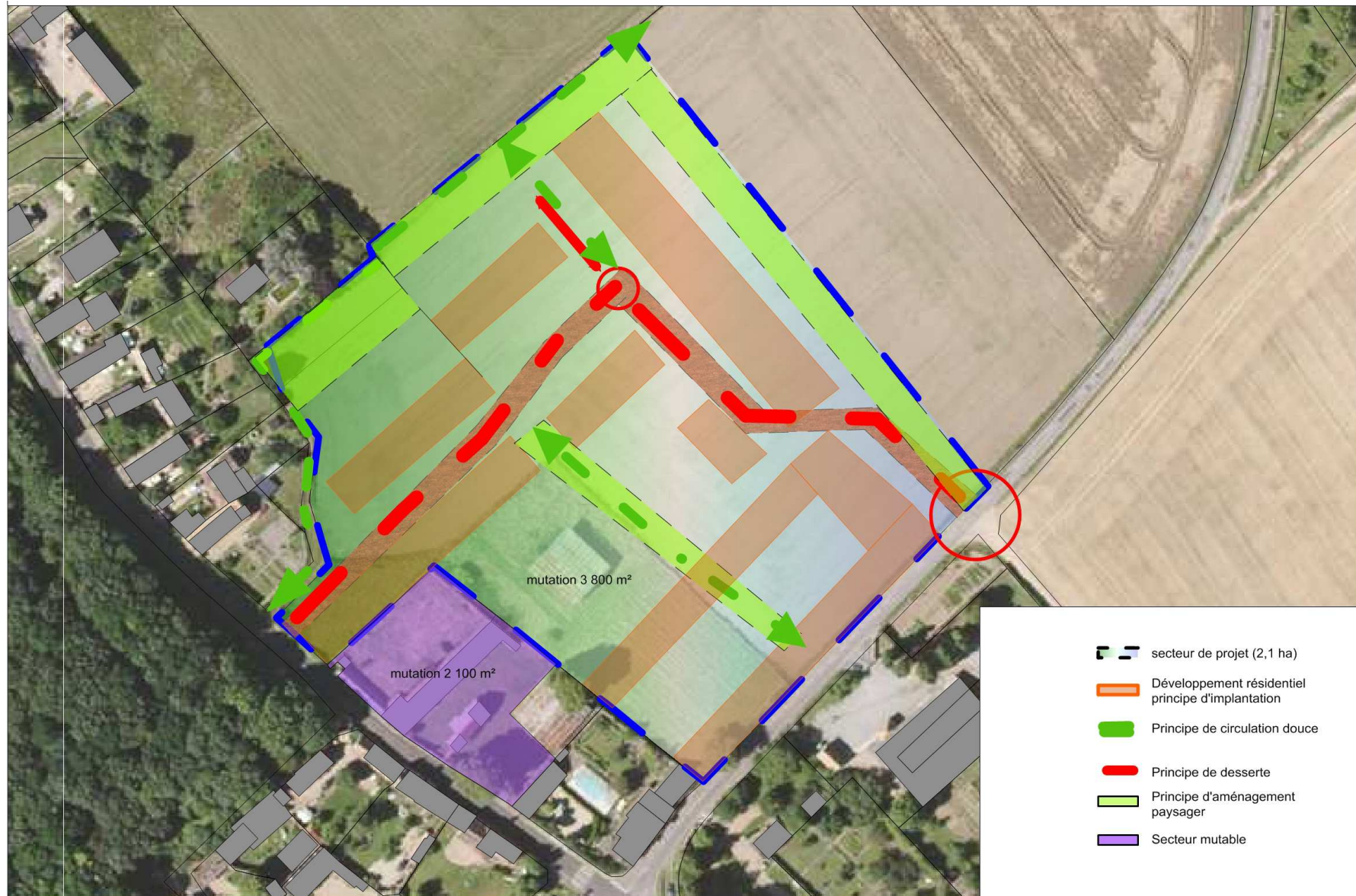
Le site de projet présente de nombreux avantages :

- Il n'est pas bâti,
- Il est exposé à un bon ensoleillement, s'inscrivant à mi-pente afin de ne pas marquer la ligne de crête du coteau.
- Il est constitué d'une seule unité foncière, accessible, et entourée de voiries importantes qui convergent vers le centre bourg,
- Les parcelles constituant l'unité foncière figuraient déjà comme réserve foncière dans le POS. De ce fait, l'inscription en zone de projet dans le PLU renouvelle la situation vis-à-vis de l'exploitant agricole,
- Il n'est pas exposé au risque naturel inondation, il présente une pente faible qui permettra de gérer les ruissellements à la parcelle en amont de la zone inondable,
- Il n'est pas concerné par des périmètres d'éloignement autour d'une exploitation agricole,
- Il est compris dans la forme urbaine, dans une centralité fonctionnelle, et constitue une extension du tissu urbain limitée,
- Il ne déborde pas de la cote 55 m NGF, ce qui favorisera son intégration dans le paysage et limitera son impact sur le coteau,
- Il est à l'échelle de la commune : 2,1 ha, soit une augmentation de moins de 4 % de la partie actuellement urbanisée (PAU).

Cet espace s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village (pas d'étalement linéaire), il présente des accès directs depuis les départementales, et s'intégrera dans le paysage.

2. Orientations d'aménagement pour le secteur des Vosseaux

L'orientation d'aménagement est réalisée pour rappeler les obligations en matière de plantation en fond de parcelle, et le maintien d'une bande permettant une transition avec la zone agricole.



Programme :

Construction de logements permettant de densifier l'urbanisation en épaississant le bourg. Cette opération comprendra :

- Environ 20 logements répartis sur 2,1 ha, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha selon les options concernant l'assainissement, et un souci de mixité dans des constructions du type :
 - Accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande. Possibilité de logements modulables en duplex, ou niveaux séparés.
 - Exposition traversante nord/sud entre rue et jardin.
 - Maison en bande : bâtiments R+1+C, implantés à l'alignement.
 - Petit collectif : bâtiments R+2+C, implantés à l'alignement, avec une hauteur maximale de 11 m de haut, le long de la route de Sainte-Colombe.
- Les lots créés seront dédiés au logement sous forme de lots à bâtir en accession, ou en locatif.
- Sur la route de Sainte-Colombe, le bâti pourra s'organiser sur deux bandes :
 - 1^{ère} bande bâtie = rôle d'isolation de la route pour réduire les nuisances : bruit / poussière / sécurité. Vocation technique (garage, annexe...) ou résidentielle avec accès par la cour, et isolation phonique renforcée.
 - 2^{ème} bande bâtie = logements mixtes : accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande.
- Le règlement permettra la réalisation d'un bâti plus dense que l'existant, sous forme par exemple de maison en bande, ou logements groupés permettant de répondre à la demande en petit et moyen logements.
- Organisation de la desserte par une nouvelle voirie reliant la route de Sainte-Colombe à la Grande Rue (RD 836), aménagée pour améliorer la sécurité en régulant la vitesse : création d'un accès. L'objectif est d'optimiser le linéaire de nouvelle voie créé.
- La desserte principale sera complétée par des cheminements piétons dans l'îlot.
- Des espaces de stationnement à intégrer au bâti et à prévoir dans les espaces extérieurs publics (voirie) et privés.
- Le bâti sera organisé en une implantation groupée pour favoriser son intégration paysagère sur le coteau. Son implantation perpendiculaire au coteau permet une orientation sud / sud-ouest, donc un ensoleillement maximum favorisant une construction bio-climatique ; .respecte la trame du bourg, et limite l'exposition aux ruissellements.
- Les bâtiments seront principalement implantés à l'alignement des voies pour optimiser les espaces de jardin. Ils devront respecter les polygones d'implantation définis, et le respect des masses végétales des jardins. L'aménagement pourra être séquencé pour conserver des vues traversantes et limiter les ombres portées vers le bâti existant à l'est.
- L'opération pourra être réalisée par les propriétaires, contraints par l'OAP, ou par un aménageur - bailleur social, ou encore par la commune qui dispose d'un droit de préemption urbain.
- Des solutions d'assainissement semi-collectif seront étudiées, ainsi que des systèmes permettant une bonne gestion des eaux de ruissellement en amont de la vallée humide.
- Les espaces paysagers du projet permettront une bonne intégration avec le milieu naturel alentour (haie bocagère / ou haie champêtre). Ces aménagements joueront également un rôle de protection du vent, de rétention des eaux, de lutte contre l'érosion des sols, et de corridors écologiques (nichage, biodiversité) afin de limiter l'impact du projet et de respecter la proximité des espaces de coteau de la Vallée de l'Eure classés en Natura 2000.
- La réalisation du projet pourra être phasée dans le temps.

IV. Secteur du Champ Saint-Martin

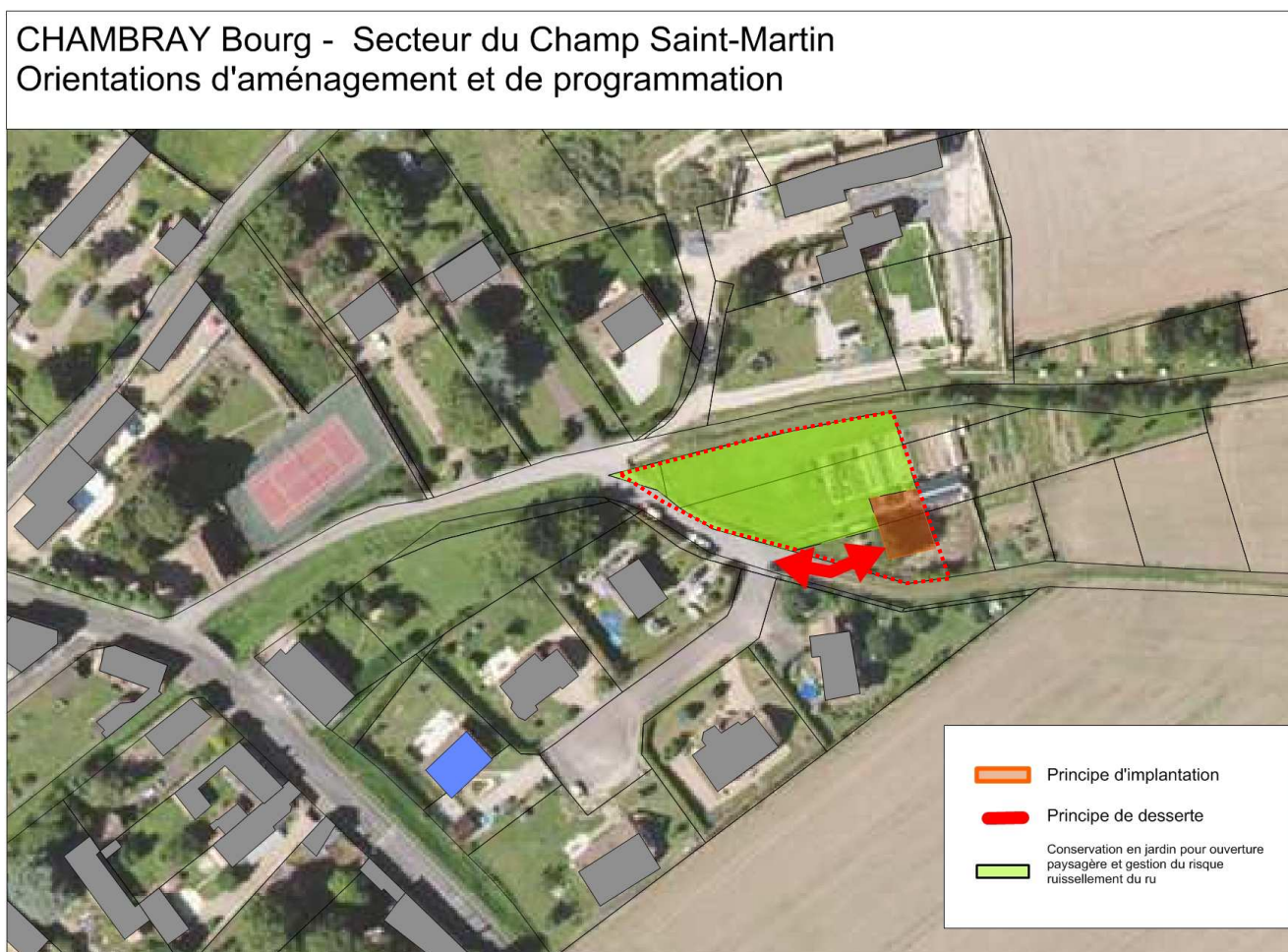
Ce secteur fait l'objet d'une demande pour une construction située impasse du Val, face au lotissement du Champ Saint-Martin.

Les secteurs alentours sont en partie bâtis. Les parcelles concernées font la transition avec les espaces naturels, et sont à proximité du ru de la vallée Bance.

Les réseaux peuvent desservir la parcelle.

La construction future est encadrée par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour garantir son intégration paysagère et limiter son exposition aux risques de ruissellement.

Le secteur concerné est classé en zone UB au plan de zonage du PLU. Il présente une capacité d'une construction (2 logements maximum).



Exemple d'intégration paysagère par le respect des recommandations paysagères et architecturales



État initial



Implantation du bâti à l'alignement de l'espace public, dans le respect des volumes traditionnels

Intégration du bâti et structuration de l'entrée de ville par les aménagements paysagés sur l'espace public et privé (haies, plantation sur rue...)

