

COMMUNE DE CLAVILLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES

DÉPARTEMENT DE L'ÈURE

Plan local d'urbanisme

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet arrêté le : 9 septembre 2013

PLU approuvé le : 2 février 2015

Cachet de la mairie	Signature

Sommaire

Préambule	2
OAP n°1 : Zone 1AU « Neuville – rue de la Croix Blanche ».....	3
OAP n°2 : Zone 1AU « Beaulieu – rue Sainte-Suzanne »	4
OAP n°3 : Préverdissement des zones 2AU à vocation mixte.....	5
OAP n°4 : Préverdissement de la zone 2AU à vocation économique	7

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont prises en application de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent à l'ensemble des secteurs repérés au présent document.

OAP n°1 : Zone 1AU « Neuville – rue de la Croix Blanche »

« Neuville – rue de la Croix Blanche »	
Superficie totale approximative	0,8 hectare
Superficie cadastrée approximative	0,7 hectare
Voie de desserte	Rue de la Croix Blanche

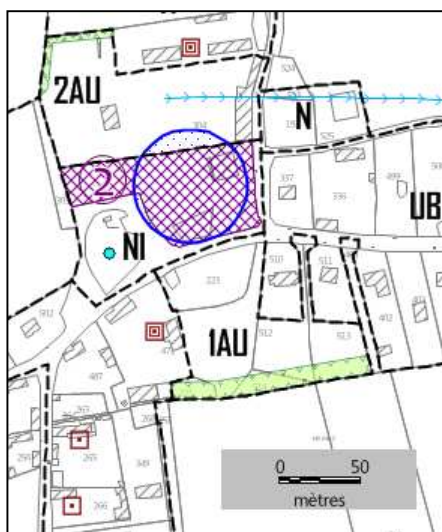
Le secteur « Neuville – rue de la Croix Blanche » correspond à un espace creux non bâti de 0,8 hectare au sein de la zone UB délimitée sur le hameau de Neuville. Il est bordé au sud et directement au contact de l'espace agricole.

Situé en façade de la rue de la Croix-Blanche, ce secteur équipé est classé en zone 1AU : il a vocation à accueillir de l'habitat à court terme.

Les dispositions suivantes se superposent à celles contenues dans le règlement du PLU (pièce n°5 du dossier) :

- L'urbanisation de la zone 1AU « Neuville – rue de la Croix Blanche » est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de cette zone.
- Dans le respect du caractère paysager du hameau et tout en recherchant l'optimisation du foncier, la densité de logements de l'opération sera comprise entre 8 et 10 à l'hectare, soit une capacité estimée entre 5 et 7 logements nouveaux.
- Les accès sur la rue de La Croix-Blanche seront préférentiellement jumelés : ils seront groupés par 2, voire par 3 quand cela est possible.
- Des espaces de stationnement commun seront prévus en proportion du nombre de lots constructibles et répartis dans un souci de composition d'ensemble.
- L'interface entre le secteur d'étude et la zone agricole sera traitée avec un espace tampon non bâti, planté d'arbres d'essences locales, afin de composer une ceinture végétale et une transition douce entre espace bâti et espace cultivé. Cette obligation est imposée sur une profondeur de dix mètres comptés depuis la limite de la zone agricole (A) attenante au sud. Cette bande végétale figure au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier) sous la forme d'une trame spécifique.

Zone 1AU « Neuville – rue de la Croix Blanche » :
Extrait du plan de zonage du PLU de Claville (pièce n°4 du dossier)



OAP n°2 : Zone 1AU « Beaulieu – rue Sainte-Suzanne »

« Beaulieu – rue Sainte-Suzanne »	
Superficie totale approximative	0,8 hectare
Superficie cadastrée approximative	0,7 hectare
Voie de desserte	Rue Sainte-Suzanne

Le secteur « Beaulieu – rue Sainte-Suzanne » correspond à un espace creux non bâti de 0,8 hectare au sein de la zone UB délimitée sur le hameau de Beaulieu.

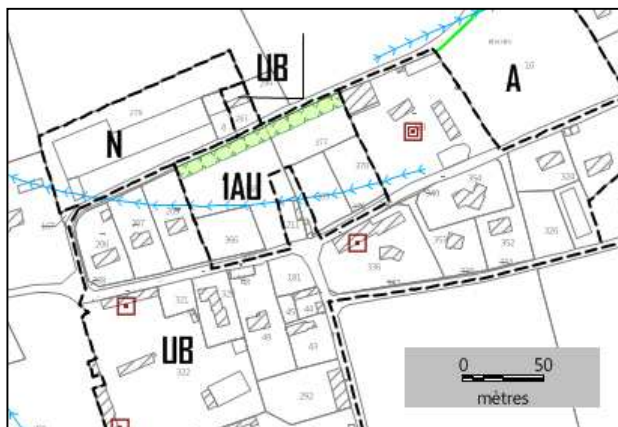
Bordé par la rue Sainte-Suzanne et la rue des Buquets, ce secteur équipé est classé en zone 1AU : il a vocation à accueillir de l'habitat à court terme.

Les dispositions suivantes se superposent à celles contenues dans le règlement du PLU (pièce n°5 du dossier) :

- L'urbanisation de la zone 1AU « Beaulieu – rue Sainte-Suzanne » est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de cette zone.
- Dans le respect du caractère paysager du hameau et tout en recherchant l'optimisation du foncier, la densité de logements de l'opération sera comprise entre 8 et 10 à l'hectare, soit une capacité estimée entre 5 et 7 logements nouveaux.
- Le schéma d'organisation de l'opération justifiera de la bonne prise en compte du couloir de ruissellement identifié.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue des Buquets.
- La desserte de la zone sera assurée depuis la rue Sainte-Suzanne. Les accès y seront préférentiellement jumelés : ils seront groupés par 2, voire par 3 quand cela est possible. Ils devront en outre tenir compte de la nécessité de préservation d'un mur traditionnel implanté à l'alignement de la rue Sainte-Suzanne, et repéré au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier).
- Des espaces de stationnement commun seront prévus en proportion du nombre de lots constructibles et répartis dans un souci de composition d'ensemble.
- Compte tenu de la proximité avec la plaine cultivée et des enjeux de covisibilité depuis la RD613, une obligation de verdissement est imposée, avec la mise en place d'un retrait paysagé non bâti, planté d'arbres d'essences locales, d'une profondeur de dix mètres comptés depuis la limite d'emprise de la rue des Buquets. Ce retrait figure au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier) sous la forme d'une trame spécifique.

Zone 1AU « Beaulieu – rue Sainte-Suzanne » :

Extrait du plan de zonage du PLU de Claville (pièce n°4 du dossier)



OAP n°3 : Préverdissement des zones 2AU à vocation mixte

La zone 2AU dite «Bourg – entrée sud »

Superficie totale approximative

1,6 hectare

Insuffisamment équipé, ce secteur de 1,6 hectare est aujourd'hui classé en zone à urbaniser « stricte » (2AU) pour une vocation mixte à dominante résidentielle : son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Situé dans la continuité immédiate de la zone urbaine du Bourg (UA), il est bordé à l'est par la ruelle du Père Langlois et à l'ouest par la RD61.

Sachant sa localisation à l'entrée du Bourg, il s'agit d'en assurer le « préverdissement » avec la mise en place d'un retraits paysagé planté d'essences locales, d'une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la RD61. Ce retraits figure au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier) sous la forme d'une trame spécifique.

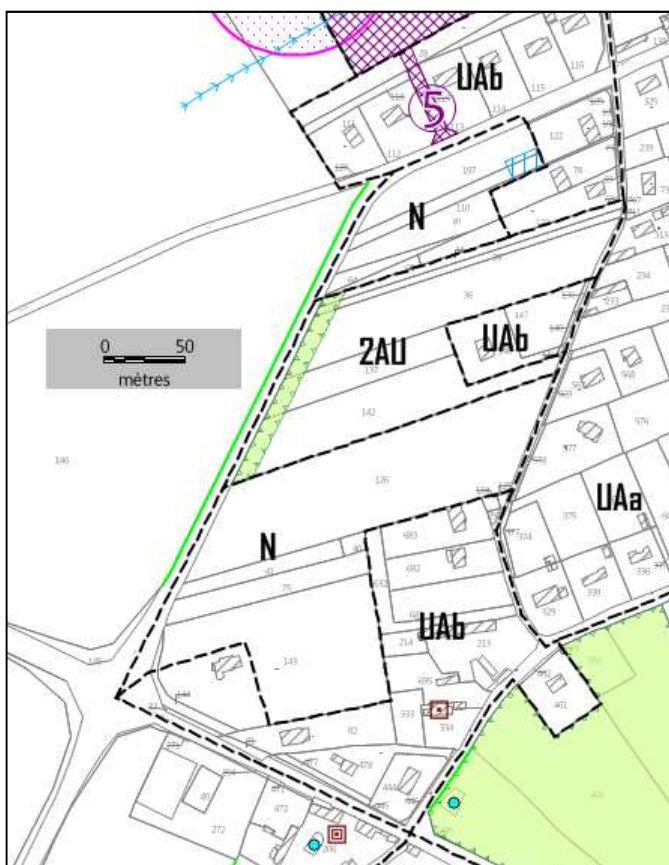
Ce retraits restera non bâti au moment de l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation.

De nouvelles orientations sont amenées à être posées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui s'inscriront en compatibilité avec le PADD de la commune. Elles porteront *a minima* sur :

- la promotion de formes urbaines plus denses et la promotion de logements soucieux de haute qualité environnementale et performance énergétique ;
- des principes de desserte et d'organisation des circulations tenant compte de la vocation des espaces environnants ;
- des principes paysagers de valorisation de cette entrée du Bourg depuis la RD31.

Zone 2AU dite «Bourg – entrée sud » :

Extrait du plan de zonage du PLU de Claville (pièce n°4 du dossier)



La zone 2AU dite « Neuville – Grand-Mare »

Superficie totale approximative

0,8 hectare

Insuffisamment équipé, ce secteur de 0,8 hectare est aujourd'hui classé en zone à urbaniser « stricte » (2AU) pour une vocation mixte à dominante résidentielle : son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Il est bordé par la rue de la Croix-Blanche et la rue Saint-Pierre et se situe à proximité de la Grand-Mare de Neuville, secteur qui se distingue par sa qualité paysagère.

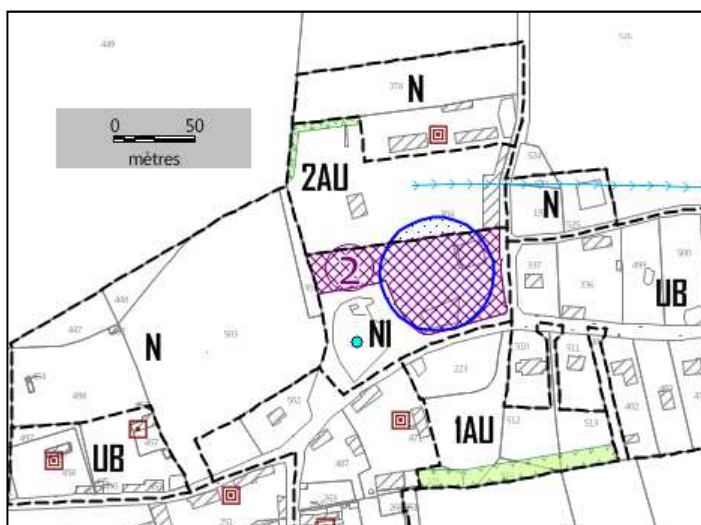
Étant donné sa localisation au contact de la plaine cultivée et d'espaces naturels, il s'agit d'en assurer le « préverdissement » avec la mise en place d'un retraits paysagé planté d'essences locales, d'une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite des zones agricole (A) et naturelle (N) attenantes. Ce retraits figure au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier) sous la forme d'une trame spécifique.

Ce retraits restera non bâti au moment de l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation.

De nouvelles orientations sont amenées à être posées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui s'inscriront en compatibilité avec le PADD de la commune. Elles veilleront ainsi et *a minima* à poser les principes d'une démarche paysagère qualitative, qui tiendra compte et valorisera l'espace public paysager du secteur NI attenant, qui concerne la Grand-Mare de Neuville et ses abords non bâtis et plantés.

Zone 2AU dite « Neuville – Grand-Mare » :

Extrait du plan de zonage du PLU de Claville (pièce n°4 du dossier)



OAP n°4 : Préverdissement de la zone 2AU à vocation économique

La zone AU à vocation économique

Superficie totale approximative	16,0 hectares
---------------------------------	---------------

Intégralement réservé au développement économique comme en dispose le SCOT du Pays de Conches, ce secteur de 16 hectares est aujourd'hui classé en zone à urbaniser « stricte » (2AU) : son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Étant donné sa localisation en entrée de ville le long de la RD613, il s'agit dans un premier temps de préserver les espaces plantés non bâtis actuellement présents, sur une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la RD613. Ce retrait figure au plan de zonage du PLU (pièce n°4 du dossier) sous la forme d'une trame spécifique.

Ce retrait restera non bâti au moment de l'ouverture du secteur à l'urbanisation. Il n'a pas vocation à constituer un écran opaque mais à s'intégrer dans une démarche qualitative et paysagère d'ensemble puisque l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra s'accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation complémentaires qui justifieront, *a minima*, de la prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui vise un urbanisme de qualité aux entrées de ville, le long des axes routiers les plus importants.

Zone 2AU à vocation économique :
Extrait du plan de zonage du PLU de Claville (pièce n°4 du dossier)

