

COMMUNE DE SAINT-ELIER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES
DÉPARTEMENT DE L'EURE



Plan local d'urbanisme

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet arrêté le : 8 juillet 2013

PLU approuvé le : 17 MARS 2014

MODIFICATIONS du : 27 MARS 2019

Reçu le :	25 OCT. 2019			
N° enregistrement				
DDT 27 SPRAT	Attr.	Rép.	Avis	Info.
Chef de Service				
Gestion Espace				
Chargée Mission				
Plan Urbaine et Rurale				
évaluation Risques				
Observations: Vu a				
Fusé le:				

Cachet de la mairie	Signature
	Le Maire, Jacques HAPDEY 

Sommaire

Préambule.....	3
Localisation des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Extrait du plan de zonage (pièce n°4 du dossier du PLU)	4
OAP n° 1 « Ménillet Sud (UAA) »	5
OAP n°2 « Préverdissement de la zone 2AU »	6
OAP n°3 « Conditions de desserte de la zone 2AU »	7

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont prises en application des articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Elles s'appliquent à l'ensemble des secteurs repérés au présent document.

L'OAP « Zone 2 AU » concerne les espaces classés « 2AU » au bourg



OAP n° 1 « Ménillet Sud (UAA) »

« Ménillet Sud (UAA) »	
Superficie totale	5150 m ²
Superficie cadastrée approximative	4700 m ²
Voie de desserte	Rue du Champ Fleury

Le secteur « Ménillet Sud » se situe au nord de la RD167 en direction de la mairie et de l'école de Saint-Élier et constitue un espace creux non bâti au sein de la zone UA. Bordé par la rue du Champ Fleury, ce secteur anciennement classé en zone 1AU a été reclassée en zone UAA.

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

- L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.
- Sauf à être réhabilité pour un usage compatible avec la vocation de la zone, le bâtiment actuellement présent pourra être démoli.
- Des espaces de stationnement commun seront prévus en proportion du nombre de lots constructibles et répartis dans un souci de composition d'ensemble.

**Ci-dessous : Extrait du plan de zonage (pièce n°4 du dossier du PLU)
Secteur en violet où s'appliquent les OAP**



OAP n°2 « Préverdissement de la zone 2AU »

«Zone2AU»

Superficie totale

2.37 ha

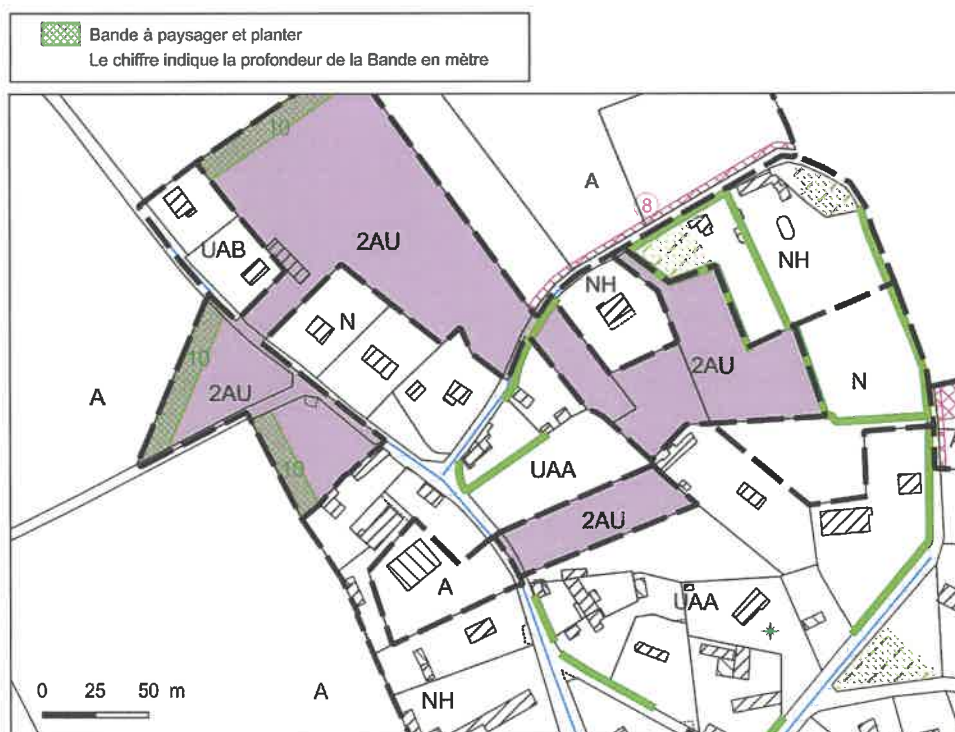
Les secteurs « Mare Rouget » et « Ménillet Nord » constituent des espaces non bâtis ayant vocation à permettre l'étoffement du bourg. Ces secteurs sont aujourd'hui en 2AU : leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Étant donné la localisation des secteurs de « Mare Rouget » et « Ménillet Nord » en limite de zone agricole et en entrée du bourg, il s'agit d'en assurer le « préverdissement » avec la mise en place d'un retrait paysagé et planté d'essences locales, d'une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite de la zone A.

Ce retrait restera non bâti au moment de l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation. En outre, la commune a prévu l'élargissement de la rue de la Mare Rouget afin d'améliorer le maillage viaire de ce secteur et éviter les dessertes en impasse (emplacement réservé n°8 au plan de zonage).

De nouvelles orientations sont par ailleurs amenées à être posées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU2, qui s'inscriront en compatibilité avec le PADD de la commune. Elles porteront a minima sur des principes de desserte et d'organisation des circulations tenant compte de la vocation des espaces environnants et préciseront le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

**Ci-dessous : Extrait du plan de zonage (pièce n°4 du dossier du PLU)
& localisation des bandes de préverdissement à réaliser en limite
des secteurs 2AU n°2 (« Mare Rouget ») et n°1 (« Ménillet Nord »).**



OAP n°3 « Conditions de desserte de la zone 2AU »

«Zone 2AU »

Voirie de desserte

Rue de la Mairie

Le déclassement de la parcelle cadastrée AB34 (modification du PLU, parcelle en rouge) réalisée pour permettre au secours catholique de vendre les terrains dont ils ont donation, ne doit pas compromettre les accès futurs pour la desserte arrière de la zone 2AU restante en bouclage.

En conséquence, la parcelle cadastrée AB34 sera grevée d'une OAP obligeant la réalisation d'une voie de desserte depuis la rue de la Mairie et allant jusqu'en limite de la parcelle cadastrée AB 37. Cette voie de desserte sera l'unique accès autorisé pour les constructions qui seront réalisées sur la parcelle cadastrée AB 34.

Elle sera d'une largeur minimale de 5 mètres d'emprise sur toute sa longueur.

**Ci-dessous : Extrait du plan de zonage (pièce n°4 du dossier du PLU)
& localisation de la voie de desserte et des accès individuels à la parcelle cadastrée AB 34 (rose au plan)**

