

Commune de
Mignières

Eure-et-Loir

3, rue de la Chapelle - 28630 Mignières - Tél : 02 37 26 46 06

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.b

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juin 2012
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 juin 2019
- 1ère Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 6 octobre 2021

P H A S E :

Approbation



en perspective

urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 6 octobre 2021

approuvant
la 1ère modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Mignières

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■

TEL : 02 37 30 26 75 ■

courriel : agence@enperspective-urba.com

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la rue du Château d'eau (zone AU)

Préalable :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Contexte :

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'une des trois zones à urbaniser (AU). Le secteur concerné est situé au sud-ouest du village en accès depuis la rue du Château d'eau, en limites des espaces bâtis, mais surtout à proximité immédiate du cœur de village.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager bénéficie d'une proximité immédiate avec les équipements structurants de la commune du cœur de village (services, commerces...)
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur à aménager prend place sur un foncier peu fragmenté pouvant être mobilisé rapidement,
- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site.

Contraintes :

- Le secteur prend place sur des terrains en culture, dont l'urbanisation impactera la consommation d'espaces agricoles,
- L'accès à la zone est unique et prend corps depuis la rue du Château d'eau.

Objectif de l'aménagement :

L'objectif est d'aménager un nouveau quartier où doivent se conjuguer une qualité urbaine et architecturale et un respect de l'environnement.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- Accès et desserte

L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue du Château d'eau (un emplacement réservé ayant été prévu à cet effet). Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.

Au sein du secteur à aménager, une ou plusieurs réserves doivent être établies sur la limite nord pour permettre l'accès éventuel aux terrains adjacents dans le cadre d'un aménagement ultérieur.

- Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés et semi-collectifs, appelés communément intermédiaires.

- Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages dans les volumes.

- Stationnement

L'utilisation massive et quotidienne de la voiture doit être appréhendée, notamment dans les besoins en matière de stationnement. L'aménagement d'une à deux places de jours pour chaque construction doit être envisagée.

Néanmoins, les places de stationnement doivent être intégrées à leur environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- Gestion hydraulique

L'opération devra faire preuve d'innovation en apportant des réponses alternatives en matière de gestion de l'eau pluviale. Il est attendu « zéro rejet » d'eau pluviale. En ce sens une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long des voies, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées ou de noues (ou fossés).

- Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole et plus particulièrement avec le chemin rural voisin (création d'un espace tampon végétal de 5 m d'épaisseur à minima comportant des végétaux de basse et moyenne tige).

Programmation :

- Programme

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ 20 logements.

- Accession

Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (primo-accédant/locatif).

- Qualité énergétique des constructions

Tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

