

Mairie de CHEVRU

14 rue de MEDERIC CHAROT

77 320 CHEVRU

COMMUNE DE CHEVRU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation, par
le Conseil Municipal en date du :
15/12/2017*



40, Rue Moreau Duchesne
77 910 Varreddes
Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

Le Maire

Sommaire

✓	
I. INTRODUCTION	3
II. OAP : Rue des Aubépines	4
II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	4
II.2 LA PROGRAMMATION.....	4
II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4

I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de CHEVRU comporte deux secteurs à ouvrir à l'urbanisation à destination d'habitat. Conformément à l'article R151-20 du code de l'Urbanisme « *L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est subordonnée à la rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Le territoire de CHEVRU comporte donc une Orientation d'Aménagement et de Programmation le périmètre est reporté sur le plan de zonage du PLU.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, ces dernières abordent les six thèmes suivants :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commune,
- 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.

II. OAP : RUE DES AUBEPINES

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre le secteur dit Rue des AUBEPINES.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Situé au Sud du village, le long de la rue des AUBEPINES, le secteur est actuellement occupé par des terres cultivées. Il ne comporte aucune construction. Le périmètre de l'OAP tel qu'il est reporté sur le plan de zonage, totalise 1 hectare. Il constitue la zone d'extension à court terme pour l'accueil de populations nouvelles.

II.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de la municipalité et d'accueil de populations nouvelles, le secteur de l'OAP comportera la programmation suivante :

- 11 logements individuels.

II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des terres cultivées.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

La hauteur des constructions à planter est limitée à 11 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente ou limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Afin de créer une symétrie de part et d'autre de la voie, avec les constructions existantes, les façades des constructions nouvelles devront s'implanter parallèlement par rapport à la voie.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limite de la zone agricole.

Des plantations d'arbres le long de la nouvelle voie de desserte, permettront de souligner la nouvelle structure urbaine.

Afin de faciliter l'aménagement des stationnements en façade sur rue, les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres, mesurés depuis l'emprise de la voie.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur pourra accueillir une mixité sociale avec de l'habitat individuel en accession à la propriété et du locatif.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur est concerné par une zone humide effective qui ne représente qu'une superficie d'environ 500 m² en fond de lot. Cette dernière a été prise en compte dans le principe d'aménagement et d'implantation des constructions. Le règlement de la zone 1AU impose une bande constructible de 20 mètres maximum de profondeur,

mesurée depuis l'alignement des voies, de manière à préserver la zone humide effective en fond de lot.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de :

- 2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 100m² de Superficie de Plancher.
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 100m² de Superficie de Plancher.

Au sein de l'opération, 11 places de stationnement visiteurs, minimum, seront aménagées le long de la voie de desserte.

La desserte en transports en commun.

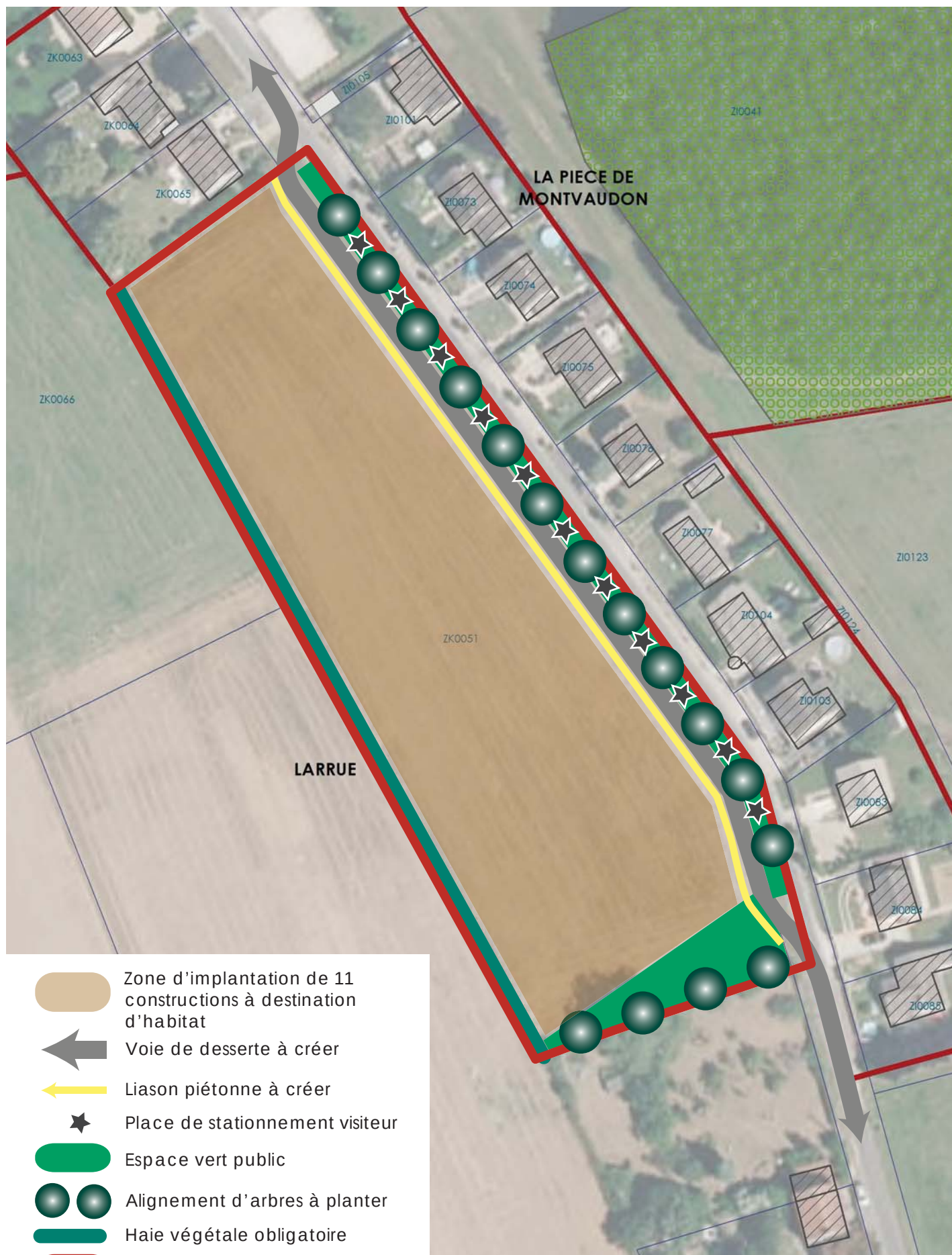
Une liaison douce, aménagée le long de la nouvelle voie de desserte permet de rejoindre (via la Rue des AUBEPINES) l'arrêt de bus de plus proche, situé Rue de BORDEAU.

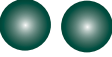
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur sera desservi par une voie de desserte, parallèle à la Rue des AUBEPINES, bordée d'une noue d'infiltration, afin de sécuriser les entrées/sorties des propriétés.

Le raccordement de l'opération aux réseaux est prévu depuis la rue DES AUBEPINES.

OAP « RUE DES AUBEPINES »



-  Zone d'implantation de 11 constructions à destination d'habitat
-  Voie de desserte à créer
-  Liason piétonne à créer
-  Place de stationnement visiteur
-  Espace vert public
-  Alignement d'arbres à planter
-  Haie végétale obligatoire
-  Périmètre de l'OAP