



www.ectm.fr

Châtaincourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

10 février 2018

Enquête publique :

10 septembre 2018 au 10 octobre 2018

Approuvé le :

30 novembre 2018

Mairie de Châtaincourt
4 rue de l'Eglise
28270 Châtaincourt
Tel: 02 37 38 11 53
mairie-chataincourt@orange.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



I. SOMMAIRE

I.	SOMMAIRE	3
II.	DISPOSITIONS GENERALES	4
III.	LES ORIENTATIONS D 'AMÉNAGEMENT DU PLU DE CHATAINCOURT	5
	A.1. Le site nécessitant une identification de son potentiel de construction.....	7

II. DISPOSITIONS GENERALES

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 et les déplacements.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, elles 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.»*

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :

- 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concernent des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définissent les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune. Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme indique que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

III. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE CHATAINCOURT

Les orientations d'aménagement du PLU de Chataincourt, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent :

A. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Localisation de l'OAP à l'échelle communale :

NEUVILLE-LES-BOIS





Vu depuis la route des Moissons, direction chemin du Bois Julie (source : Google maps)

A Chataincourt, il n'existe qu'un seul type d'OAP concernant des dents creuses de petites tailles (deux lots) au sein du hameau de Neuville-les-bois. Dans cette configuration, l'OAP a pour but de préciser la densité moyenne par parcelle. En l'espèce, des principes spécifiques seront appliqués à l'ensemble des parcelles concernées.

Les principes généraux de l'ensemble des OAP en densification sont décrits ci-après.

Il s'agit pour les parcelles concernées de jardins en continuité du bâti existant et au sein d'un secteur urbanisé équipé en réseaux qualifiés pour les besoins du développement ; à ce titre, ils sont en mesure de répondre à un besoin en densification.



Parcelle OAP A (source : Google maps)

Le site est classé en **secteur UB** du PLU, zone d'habitat pavillonnaire.

Les orientations d'aménagement visent à permettre :

- Le comblement de dents creuses par une densification du site en lien avec son environnement,
- Le développement du hameau de Neuville-les-Bois du fait de son rôle de centralité au sein de la commune

- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace
- La gestion alternative des eaux pluviales
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied ...)
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

A.1. Le site nécessitant une identification de son potentiel de construction

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant les parcelles énoncées dans le tableau ci-dessous pour principalement confirmer leur potentiel constructible. De fait, l'idée est de s'appuyer sur le règlement existant en zone UB.

Descriptif

Le hameau de Neuville-les-bois fait partie des hameaux identifiés au PADD comme un secteur à développer prioritairement ; aussi, l'OAP répond à cet objectif de densification de ce secteur.

Les superficies retenues permettent à la fois de répondre à un besoin en densification et de tenir compte du contexte des parcelles.

Dents creuses / réf. cadastrales	Zonage	Bourg/Hameau	Nombre de logements	Typologie	Superficie en m ²	Temporalité de réalisation
OAP A : ZO137 et ZO76 (une partie), ZO140	UB	Neuville-les-bois	2	Densification	1700	Cout terme



Principes de l'orientation d'aménagement :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelles et habitat pavillonnaire.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins deux maisons ; de préférence des maisons individuelles.

La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural (rez-de-chaussée + combles aménageables).

Les clôtures doivent contribuer à créer ou maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB.

- Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement de la zone UB et principalement l'article 4 concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les limites séparatives des secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager, plantation de haies composées d'essence locale. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux

constructions voisines et aux espaces agricoles et par là même, de mieux intégrer les nouvelles constructions à leur environnement.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par des maisons individuelles.

- Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur les sites d'OAP. En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné. Les règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

- Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le hameau de Neuville-les-Bois est desservi par la ligne 225 (pour les scolaires et particuliers) mais qui ne fonctionne que pendant les périodes scolaires.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité. L'assainissement est de type individuel. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire.