

Commune de Chaufour-les-Bonnières

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 09/06/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Chauffour-les-Bonnières,
Le Maire,


Atelier G. Le Moaligou

ARRÊTÉ LE : 14/10/2016
APPROUVÉ LE : 09/06/2017



Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
1. CONTEXTE	5
1. SECTEUR DE LA RUE DE LA MARE HEBERT (SECTEUR 1).....	5
2. SECTEUR DE LA ROUTE DE VILLEGATS (SECTEUR 2).....	7
2. ORIENTATIONS.....	9
1. SECTEUR DE LA RUE DE LA MARE HEBERT (SECTEUR 1).....	9
2. SECTEUR DE ROUTE DE VILLEGATS (SECTEUR 2).....	10

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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,
1. 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.

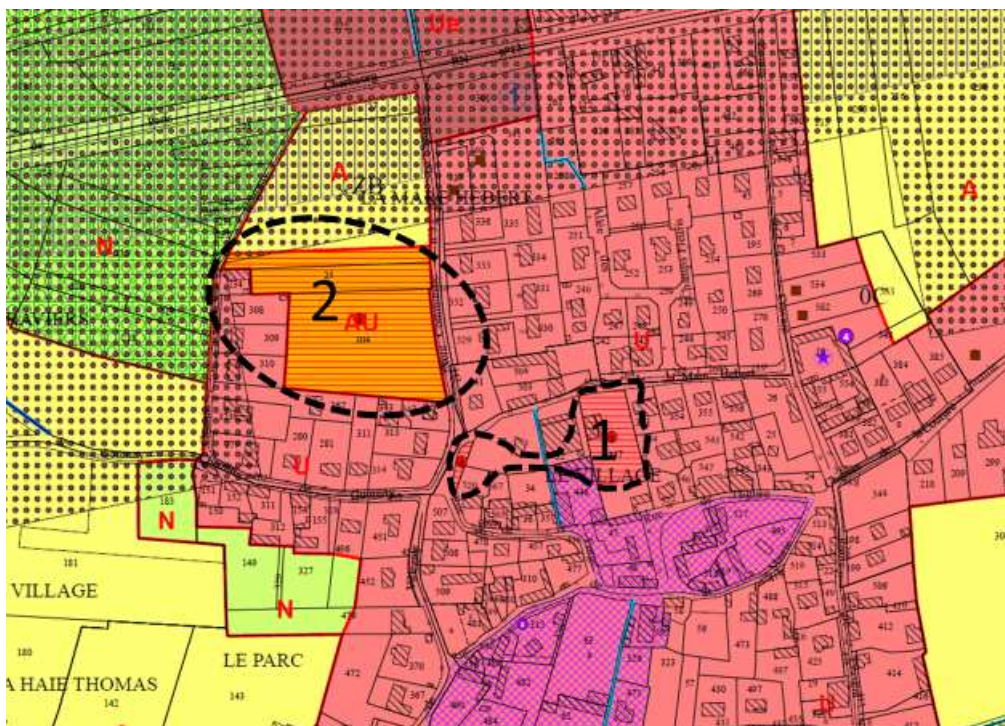
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de La Chaufour-lès-Bonnières a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Deux zones d'habitat futur font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : le secteur de la rue de la Mare Hébert (secteur1 - y compris nouvel espace de stationnement le long de la rue) et le secteur de la route de Villegats (secteur 2).



Localisation des secteurs

1. Contexte

1. Secteur de la rue de la Mare Hébert (secteur 1)

Cet espace non bâti d'environ 2200 m² est localisé le long de la rue de la Mare Hébert. Il a principalement pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement afin d'affirmer le rôle de centralité au bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : desserte depuis la rue de la Mare Hébert. Cette dernière est régulièrement encombrée par du stationnement linéaire peu intégré. C'est pourquoi le secteur 1 intègre un espace de stationnement dans la boucle formée par la rue de la Mare Hébert et la rue de la Forge.
- Occupation actuelle : espace enherbé, partiellement occupé par un hangar utilisé pour le stockage d'engins agricoles.
- Environnement proche : la parcelle est essentiellement entourée par des maisons anciennes du centre-village. On note la présence d'un entrepôt côté ouest, ainsi qu'une vue sur le clocher de l'église, côté sud.



Photo aérienne du site (source : géoportail)



Vue depuis la rue de la Mare Hébert



*Problématique de stationnement,
rue de la Mare Hébert*



*Détail : vue sur le clocher
et l'arrière de la mairie*

2. Secteur de la route de Villegats (secteur 2)

Cet espace non bâti d'environ 10590 m² est localisé le long de la voie communale de la route de Villegats. Il a principalement pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : desserte principale depuis la route de Villegats, avec un accès secondaire depuis le chemin de Gournay.
- Occupation actuelle : espace agricole.
- Environnement proche : la parcelle est bordée côté est par la route de Villegats et un quartier résidentiel récent, côté ouest et sud par les maisons anciennes du centre-bourg. On note la présence à l'ouest de la lisière d'un bois. Au nord, la parcelle s'ouvre sur un espace agricole, avec une vue lointaine sur la Route nationale (RN 13).

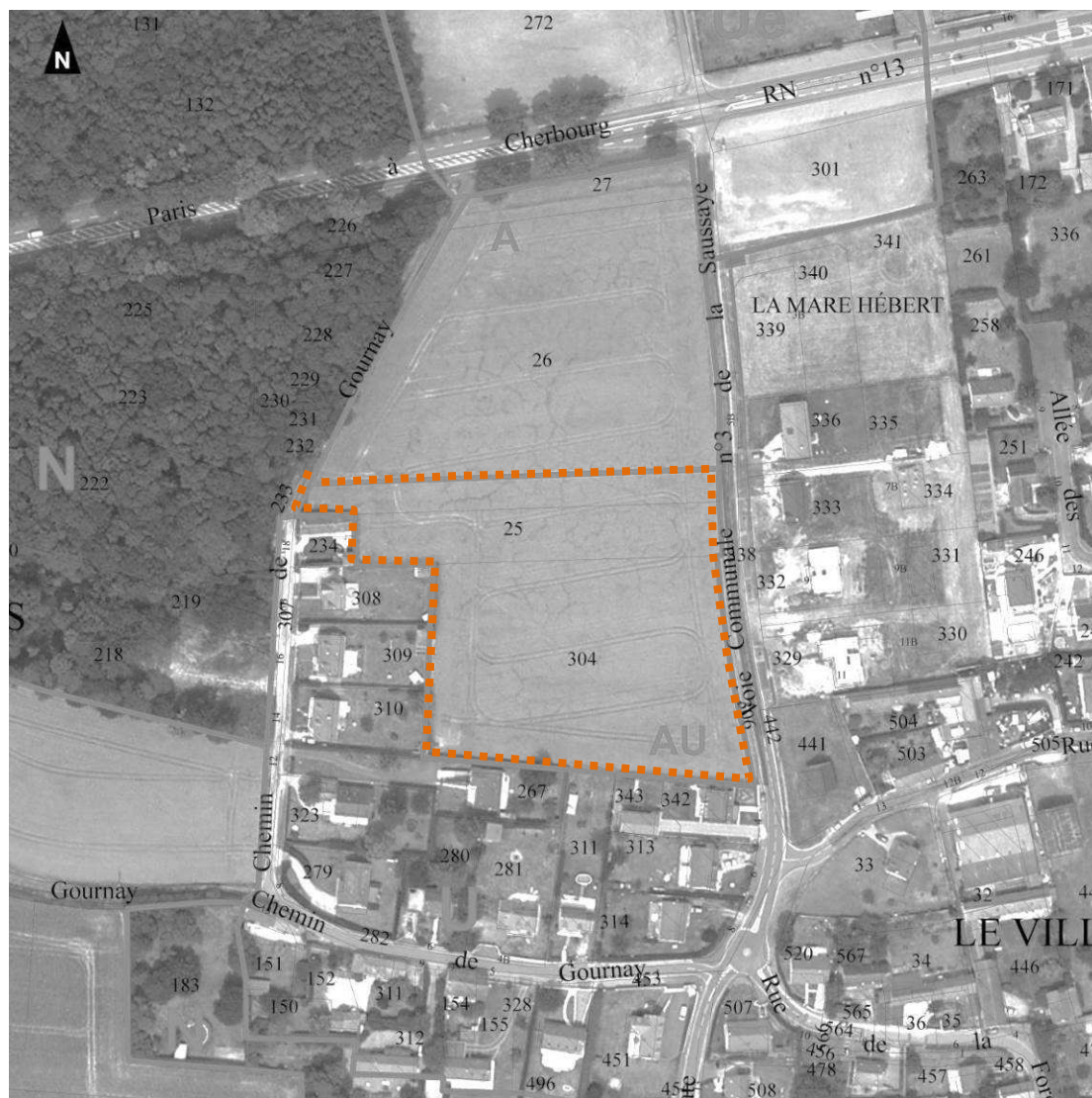


Photo aérienne du site (source : géoportail)¹

¹ La voie communale n°3 de la Saussaye a été renommée Route de Villegats



Côté sud, vue vers la frange du centre-bourg



Le site depuis la route de Villegats (vue lointaine vers la RN 13)

2. Orientations

1. Secteur de la rue de la Mare Hébert (secteur 1)

Les futures parcelles pourront être desservies avec un accès mutualisé depuis la rue de la Mare Hébert. Il est précisé que la future voirie sera aménagée le long de la limite ouest du site.

La largeur de cette voirie en impasse est fixée à 4,00 mètres, permettant une circulation à double sens pour des véhicules légers à vitesse réduite.

Du stationnement linéaire public devra être intégré le long de la rue de la Mare Hébert.

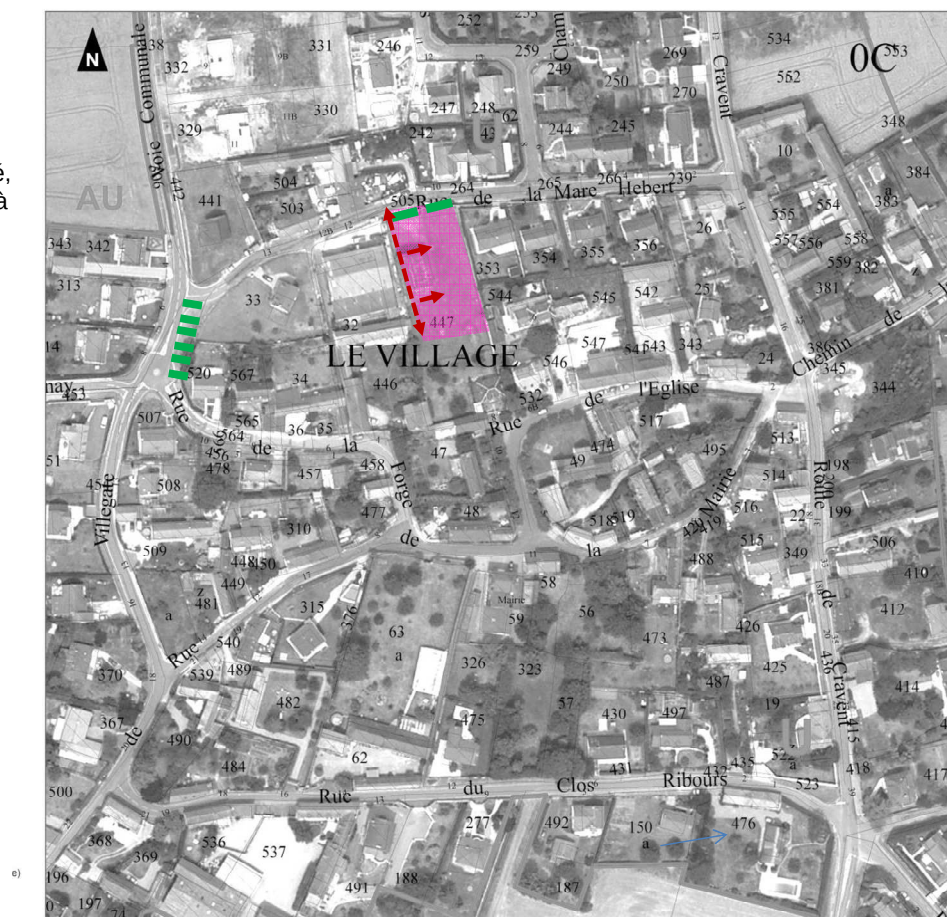
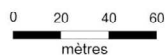
Enfin, il est intégré l'aménagement de places de stationnement en bataille (environ 6 emplacements) au niveau du carrefour rue de la Mare Hébert/rue de la Forge.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié, principe de densité de 12 à 15 logts/ha (soit 4 logements env.)
-  Desserte avec principe de largeur de 4m en impasse
-  Accès individualisés
-  Principe de stationnement (env. 4 places de stationnement linéaire le long de la rue)

AMÉNAGEMENT AVEC PRISE EN CHARGE PUBLIQUE

-  Principe de stationnement (env. 6 places de stationnement en bataille)



2. Secteur de route de Villegats (secteur 2)

La parcelle fait l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent avec plusieurs points-clés :

- Aménagement d'une voirie de desserte centrale à double sens, reliée à la route de Villegats. Cette voirie devra intégrer des espaces piétons confortables et des aménagements paysagers le long des limites séparatives (plantation de haies arbustives en avant des clôtures) ;
- Aménagement du linéaire le long de la route de Villegats : plantations de petits arbres, identiques à ceux plantés côté Est, et aménagement de places de stationnement linéaire ;
- Extrémité nord de la voie aménagée en placette de retournement, ouverte côté nord afin de préserver la faisabilité d'un prolongement futur ;
- Accès exclusivement piétonnier aux habitations nouvelles depuis la route de Villegats via un portillon. Les entrées véhicules se feront sur la voie de desserte à aménager qui comportera des places de stationnement conformes aux règles édictées dans le règlement à l'article AU12.
- Aménagement d'un accès à sens unique depuis le chemin de Gournay, destiné à désenclaver les habitations existantes (en facilitant notamment l'accessibilité notamment pour les véhicules de secours et de collecte des déchets) – cet accès devra permettre la circulation des engins de secours (largeur 3,50 mètres minimum).

Plusieurs objectifs sont recherchés et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié, répondant à l'ensemble des besoins de la population, à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée, et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Programmer l'aménagement du secteur au travers de la mise en place d'un échéancier de l'urbanisation pour échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Ainsi l'opération pourra prendre forme 5 ans après l'approbation du PLU.
- Permettre une meilleure optimisation du foncier dédié à la résidentialisation. Ainsi l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 à 18 logements par hectare.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Formes d'habitat diversifiées avec un principe de densité de 15 à 18 logts/ha
-  Desserte en impasse, largeur 5 m min. + trottoir et paysagement
-  Traversée possible depuis le chemin de Gournay
-  Placette de retournement / possibilité d'une extension future
-  Stationnements linéaires le long de la route de Villegats
-  Accès portillons individuels route de Villegats

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Plantation d'un alignement cohérent avec les arbres existants le long de la route de Villegats

