

COMMUNE DE CHAMBORS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

5

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 Octobre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

APRÈS MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Etudes et conseils en Urbanisme

2, Rue Chekroun - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

PREAMBULE

La commune de CHAMBORS a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé par la densification de sa trame urbaine. Aucune zone de développement n'a été créée dans ce projet de PLU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Dans le PLU de CHAMBORS, il a été créé des orientations et de programmation sur une emprise présentant une possibilité de mutation, rue Saint-Amand, près de l'église, dans un secteur présentant un enjeu patrimonial.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur rue Saint Amand : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme après modification n°1 comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant les parcelles cadastrées section A n°240, n°302, n°304, n°368 et n°369, située rue Saint Amand, à proximité immédiate de l'église dans le centre ancien du village.

Les **OAP s'appliquent uniquement dans la mesure où cette emprise ferait l'objet d'au moins une opération prévoyant plusieurs logements**. Ainsi, dans l'hypothèse où la totalité de l'emprise serait rachetée par un seul propriétaire ayant pour projet de ne faire qu'un seul logement dans la bâtisse existante déjà vouée à cet usage et réhabilitée (parcelle n°368), les principes prévues par les OAP ne s'appliqueront qu'au titre de la préservation des caractéristiques architecturales du bâti et du mur en pierres donnant sur la rue Saint Amand.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce site vise à optimiser ici le foncier disponible, à l'ouest de la rue Saint Amand, en lien avec une opération de renouvellement urbain sur la propriété comptant des constructions vacantes (parcelles n°368, n°369, n°240) et avec une possible urbanisation des terrains libres de construction (parcelles n°302 et n°304), sur une surface totale de 2 121 m². En effet, cet ensemble de terrains présente un fort enjeu pour l'accueil de nouvelles constructions, mais aussi de réhabilitation du bâti existant présentant un intérêt architectural, alors que la configuration de la rue Saint Amand ne permet pas d'envisager un nombre de logements trop importants (aujourd'hui, un seul logement est identifié sur l'ensemble de ces parcelles).
- Il convient de privilégier la réhabilitation du bâti existant, en particulier sur la parcelle n°368, en préservant ses caractéristiques architecturales. La bâtisse en briques rouges (maison d'habitation) présente un potentiel intéressant pour accueillir plusieurs logements. La bâtisse donnant sur la rue de Gisors pourrait davantage être réhabilitée en tant qu'annexe avec notamment la possibilité de s'y stationner, en particulier si plusieurs logements sont aménagés dans la bâtisse existante. Le bâtiment en pierres sèches (au sud de la parcelle n°304) pourrait également être réhabilité en annexe ou en partie de construction vouée à du logement.
- De nouvelles constructions restent possibles dans la partie du secteur, actuellement en jardin, suivant le pavé d'implantation délimité au schéma des OAP, en tenant compte du dénivelé du terrain par rapport à la rue et par rapport aux constructions voisines. Le gabarit des nouvelles constructions possibles devra donc être adapté à ce dénivelé, notamment sur la parcelle n°240 où il est le plus marqué (un recul d'au moins 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement sur la rue pour toute construction sur cette parcelle, avec maintien d'un caractère végétal afin d'éviter tout risque d'affaissement de terrain sur la rue).
- Le mur en pierres ou en briques, le long de la rue Saint Amand est à conserver en autorisant un léger élargissement des deux portails existants pour accéder au secteur.
- La partie la plus à l'ouest du secteur restera à dominante végétale et arborée, et pourra correspondre au jardin attaché aux logements aménagés, afin de préserver des emprises non imperméabilisées à l'échelle du secteur et de conserver l'ambiance champêtre.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est possible compter jusqu'à 2 constructions nouvelles dans l'emprise constructible délimitée au schéma. Au total, en comptant les constructions existantes à réhabiliter, pas plus de 4 à 5 logements sont possibles sur l'emprise totale du secteur soumis aux OAP, dont au moins 2 à 3 logements sur les bâtiments existants situés sur la parcelle n°368.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à ce secteur est à prévoir uniquement depuis les deux portails existants (l'un sur la parcelle n°368, l'autre sur la parcelle n°304) qui peuvent être réaménagés pour faciliter le passage des véhicules.
- Le stationnement des véhicules des occupants des logements réalisés, sera à gérer dans l'emprise de la propriété privée. Pour cela, il est demandé d'aménager deux emprises de stationnement partagées : l'une au nord sur la parcelle n°368 sachant que des places de stationnement pourraient être aménagées sous l'emprise du bâtiment existant donnant sur la rue de Gisors, l'autre au sud sur la parcelle n°304 (le stationnement à envisager devra satisfaire aux besoins des constructions qui seraient réalisées sur la parcelle mais aussi sur la parcelle n°240, en prévoyant donc un passage pour les piétons entre les deux propriétés depuis l'aire de stationnement partagée).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE SAINT AMAND

LEGENDE

-  Périimètre des OAP
-  Accès à aménager depuis les voies existantes
-  Emprise vouée au stationnement mutualisé au sein de l'emprise
-  Emprise devant rester à dominante végétale et arborée
-  Emprise constructible
-  Mur et pilier à préserver
-  Bâtisse d'intérêt patrimonial à réhabiliter

Pas de plus de 4 à 5 logements, dont au moins 2 ou 3 dans le bâti existant

