

# Commune de Cravent

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 05/05/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Cravent,  
Le Maire,

  
Atelier G. Le Moaligou

**ARRÊTÉ LE : 04/11/2016**  
**APPROUVÉ LE : 05/05/2017**



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



<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	3
1. CONTEXTE .....	4
2. ORIENTATIONS .....	7

# 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,
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.

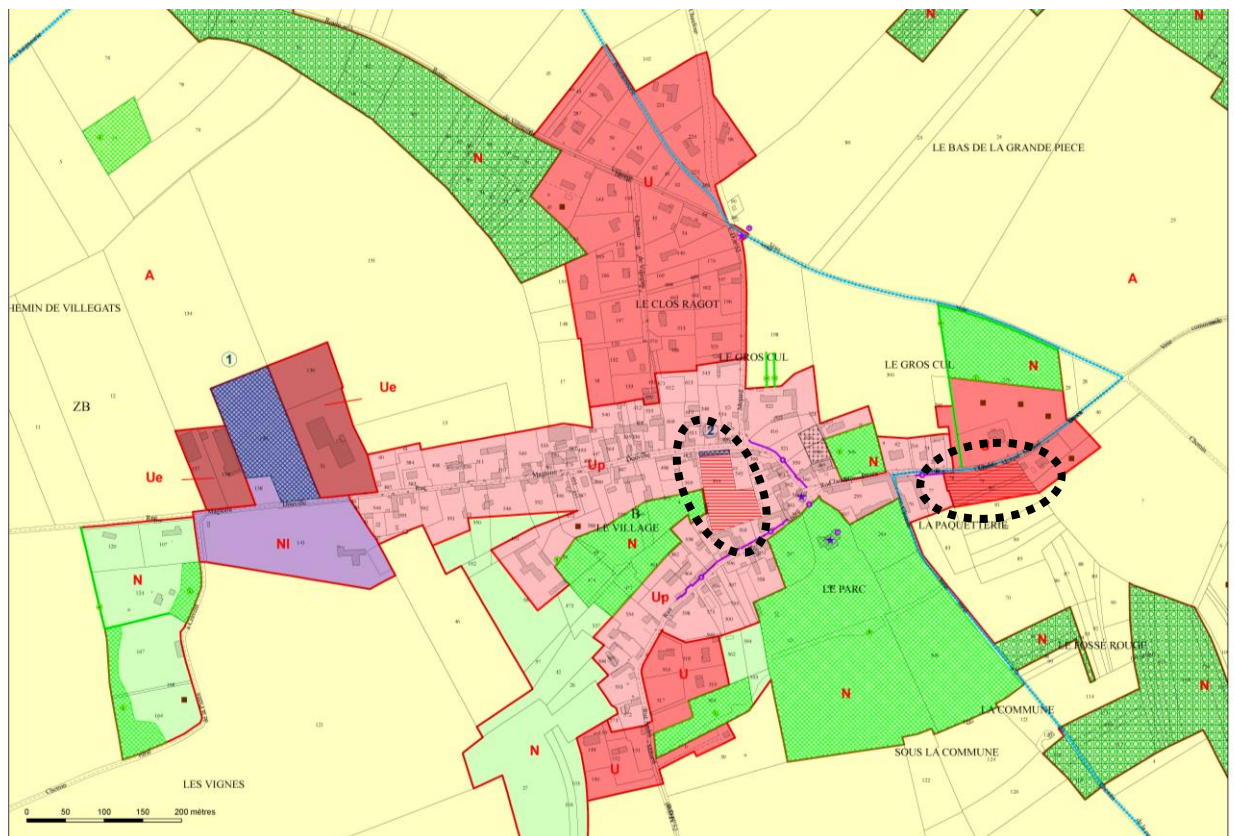
# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de La Cravent 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.

Une seule zone stratégique fait ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, en plein centre-bourg : c'est le secteur dit « le Village ».



*Localisation des secteurs*



# 1. Contexte

---

## 1.1. Secteur du centre-bourg



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cet espace non bâti d'environ 4900m<sup>2</sup>, est localisé derrière la mairie de Cravent, dans le creux d'une boucle de la RD 52 dessinant les rues Magloire Douville et André Mojard. Ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logements afin d'affirmer le rôle de centralité du bourg.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : le site est actuellement desservi par une sente piétonne reliant les deux rues. Le principal accès se fait côté nord avec une ouverture d'environ 40 mètres sur la rue Magloire Douville
- Occupation actuelle : il s'agit d'une prairie pâturée et plantée de quelques arbres
- Environnement proche : le site est entouré sur ses côtés est et sud par des propriétés anciennes du centre-bourg, côté ouest par la sente communale. Au nord, la parcelle s'ouvre sur la rue Magloire Douville.



*Vue sur l'église et l'arrière de la mairie*



*Sente piétonne à préserver, côté ouest*



*Vue d'ensemble de la parcelle depuis la sente communale*

## 1.2. Secteur Est



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cet espace non bâti d'environ 3560m<sup>2</sup>, est localisé rue Claude Monod Broca en sortie de village. Ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logements sur le village.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : le site est actuellement desservi par la rue Claude Monod Broca et bénéficie d'accès direct. Cette voie est à sens unique.
- Occupation actuelle : il s'agit d'une prairie pâturée
- Environnement proche : le site est entouré sur ses côtés est, ouest et nord par des propriétés anciennes et des pavillons plus récents.



## 2. Orientations

### 2.1 Secteur du centre-bourg

Afin de préserver au mieux le cadre paysager exceptionnel de ce cœur d'îlot en plein centre-bourg, il est fixé un nombre maximum de logements et un coefficient de pleine terre : ces outils spécifiques aux orientations d'aménagement sont destinés à maîtriser l'artificialisation du site.






Par ailleurs, il est prescrit la plantation de haies champêtres le long de la sente piétonne et en limite séparatives, le long des parcelles bâties du centre ancien. Ces haies devront être homogènes, suivant un motif cohérent de plantation d'arbustes ; les essences devront être essentiellement locales, associant feuillages caducs et persistants.

Concernant la desserte, il est fixé le principe d'un accès mutualisé depuis la rue André Douville, avec un espace suffisant pour le retournement des véhicules. Le long de cette rue, l'aménagement devra prévoir du stationnement public linéaire.






## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Secteur d'urbanisation :  
Constructions limitées à un  
total de 4 à 5 logements
-  Stationnement linéaire
-  Création d'une voirie en  
impasse
-  Principe de placette de  
retournement (gabarit étroit)
-  Sente communale préservée

## PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Haie à conserver et/ou à planter le  
long de la sente et en limites  
séparatives

## DÉFINITION D'UN COEFFICIENT DE PERMÉABILITÉ

Conservation d'un coefficient de  
70% de perméabilité (espace vert,  
stationnement...)



## 2.2 Secteur Est




Afin de permettre la réalisation d'une nouvelle offre de logements sur le territoire et permettre de répondre aux objectifs de moindre prélèvement sur les espaces agricoles et naturels, il est fixé une densité sur l'opération. Cette dernière est de 15 logements à l'hectare minimum (soit environ 5 logements).

Concernant la desserte, il est fixé le principe d'un accès mutualisé à au moins deux constructions depuis la rue Broca Monod afin d'éviter le gaspillage de l'espace par des accès uniquement individuels.


Par ailleurs, il est prescrit la plantation de haies champêtres en limite séparatives afin d'assurer une transition douce avec les espaces prairiaux attenants sur les parcelles arrière. Les essences retenues devront être essentiellement locales, associant feuillages caducs et persistants.

Enfin, ce secteur étant située en entrée/sortie de village, une attention particulière devra être portée à l'intégration architecturale et paysagère des constructions, notamment en matière de forme urbaine (faitages des constructions orientés préférentiellement de façon parallèle à la voie), de gabarit (volumes et hauteurs des constructions tenant compte de l'existant proche) et des aspects des constructions, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone urbaine.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Secteur d'urbanisation :  
Densité minimale de  
l'opération : 15 logts/ha
-  Création d'accès mutualisés à  
au moins deux constructions
-  Orientation des faîtages

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Haie à planter en limites  
séparatives

