



www.ectr

Rouvres

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 15 novembre 2018

Enquête publique :

Approuvé le :

Mairie de Rouvres
5 bis Grande Rue
28260 Rouvres
Tel: 02 37 51 26 17
secretariat@mairie-rouvres.fr

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



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
LES TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE ROUVRES	6
I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION	8
A. Les secteurs d'entrée de bourg	8
1. Le contexte	8
2. La programmation	10
3. Les principes de l'orientation d'aménagement.....	11
B. Le secteur de la Vallée Fleurie	14
1. Le contexte	14
2. La programmation	15
3. Les principes de l'orientation d'aménagement.....	15
C. Le secteur Figaro	18
1. Le contexte	18
2. La programmation	19
3. Les principes de l'orientation d'aménagement.....	19

DISPOSITIONS GENERALES

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un document qui, « *en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » (article L.151-6 du Code de l'urbanisme).

Selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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 à l'article L151-35. »

Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement.

Le décret du 28 décembre 2015 définit le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation à travers l'article R.151-8, qui énonce : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs des zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. ».

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

Trois Orientations 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 : *« 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. »*

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la règle d'urbanisme

Afin d'assurer la compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprennent les quatre axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans la vallée de la Vesgre ;
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique dans une optique de maintien du cadre de vie garant de l'attractivité du territoire ;
- Axe 3 : Soutenir les activités agricole, économique et touristique locales ;
- Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements.

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le plan de zonage. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les OAP ont une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatiques en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les OAP doivent être en conformité avec la règle écrite.

Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil d'aide à la décision, qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. C'est également une aide à la décision quant aux choix de développement du territoire ainsi qu'à la portée de ce développement.

Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. À ce stade de l'élaboration du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

LES TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE ROUVRES

Les orientations d'aménagement du PLU de Rouvres, 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. Ces orientations d'aménagement concernent :

- Les secteurs d'entrée de bourg ;
- Le secteur de la Vallée Fleurie ;
- Le secteur Figaro.

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.

Carte de localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



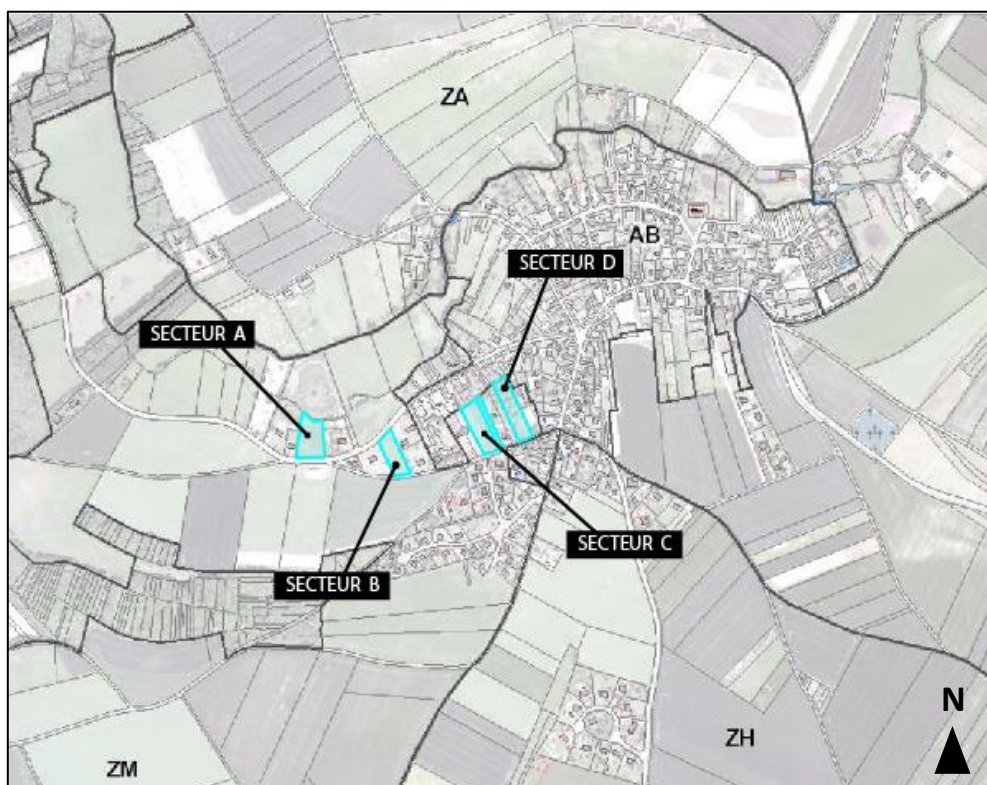
I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

A. Les secteurs d'entrée de bourg

1. Le contexte

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant plusieurs espaces localisés en entrée Ouest du bourg de Rouvres, en arrivant depuis Boncourt par la RD21.2, principalement pour confirmer leur potentiel constructible.

Carte de localisation des secteurs en densification



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Quatre terrains en friches marquent une séquence non bâtie dans la continuité de l'urbanisation, le long de la rue des Picots et de la route d'Anet.

Le projet d'OAP consiste de fait à densifier l'espace aggloméré du bourg en réinvestissant les poches interstitielles encore libres de toute occupation ou mal utilisées le long desdits axes routiers, tout en veillant à leur intégration au sein de leur environnement bâti et naturel.

Précisément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

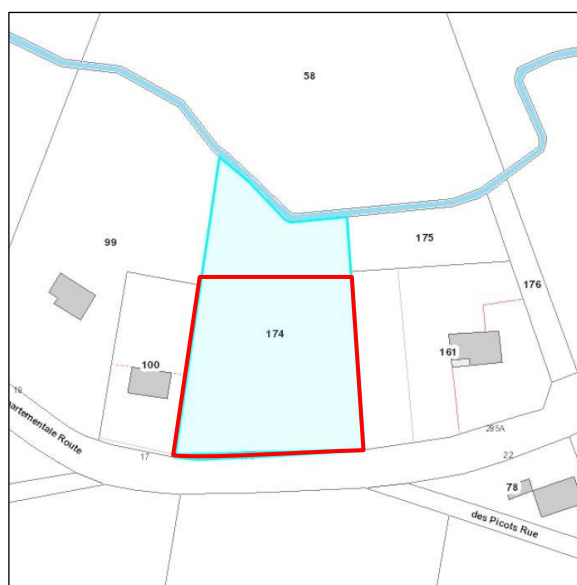
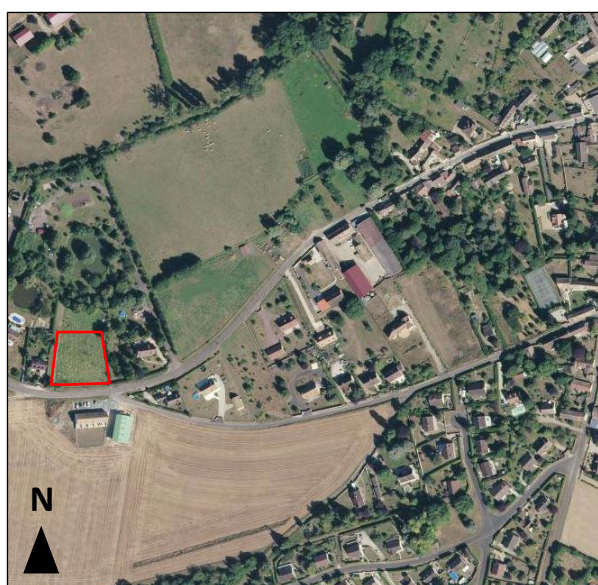
- Un renforcement du bourg de Rouvres à travers le comblement d'espaces en creux, conformément au PADD ;
- La revalorisation des secteurs, concourant à la qualité paysagère de l'entrée de bourg ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ces projets s'inscriront dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

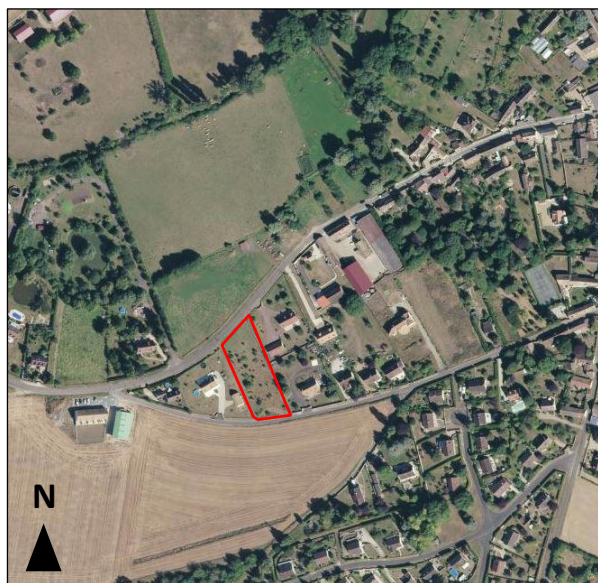
- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion des risques ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

En raison de problématiques telles que la déclivité des terrains, la préservation d'un verger ou le risque d'inondation dû à la proximité de la Vesgre, l'urbanisation des secteurs A, C et D est privilégiée au plus proche du domaine public. Les fonds de parcelles ne sont ainsi pas compris dans le périmètre de l'OAP, protégés au plan de zonage par un classement en trame jardinée UBj.

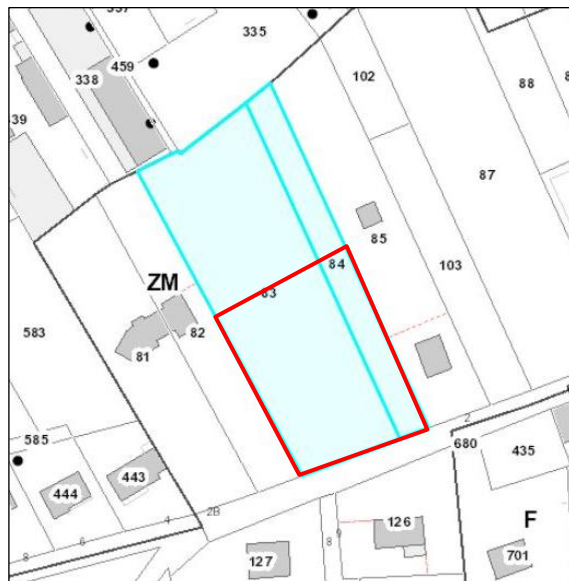
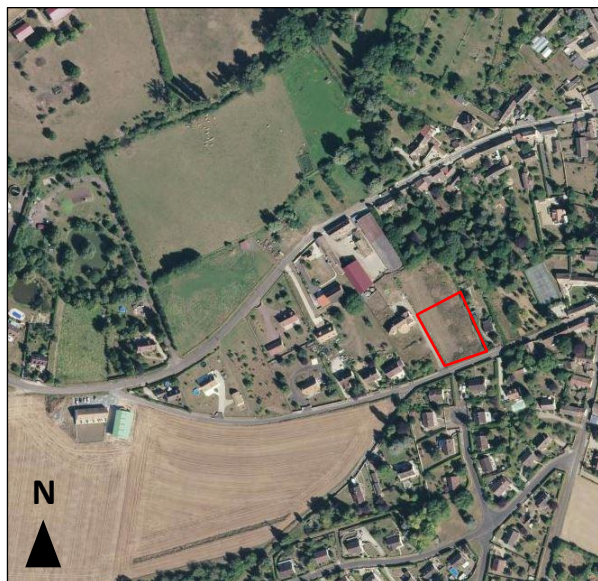
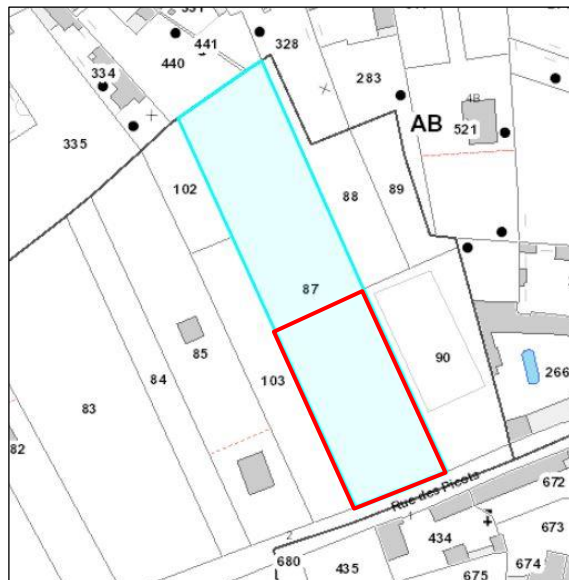
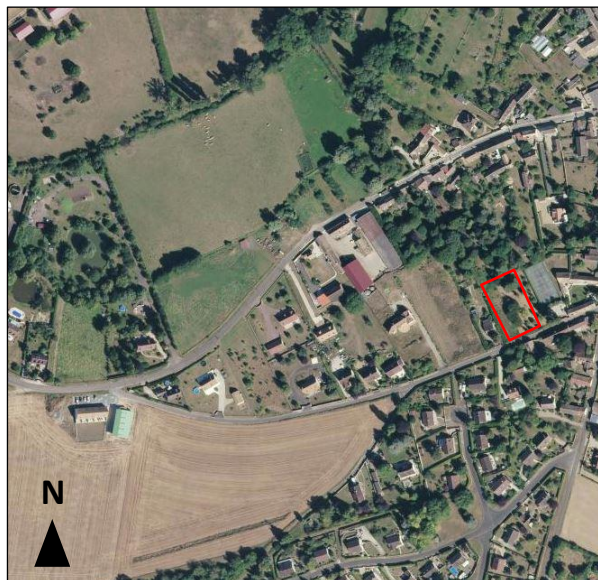
Secteur A



Secteur B



Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Secteur C**Secteur D**

Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Deux

2. La programmation

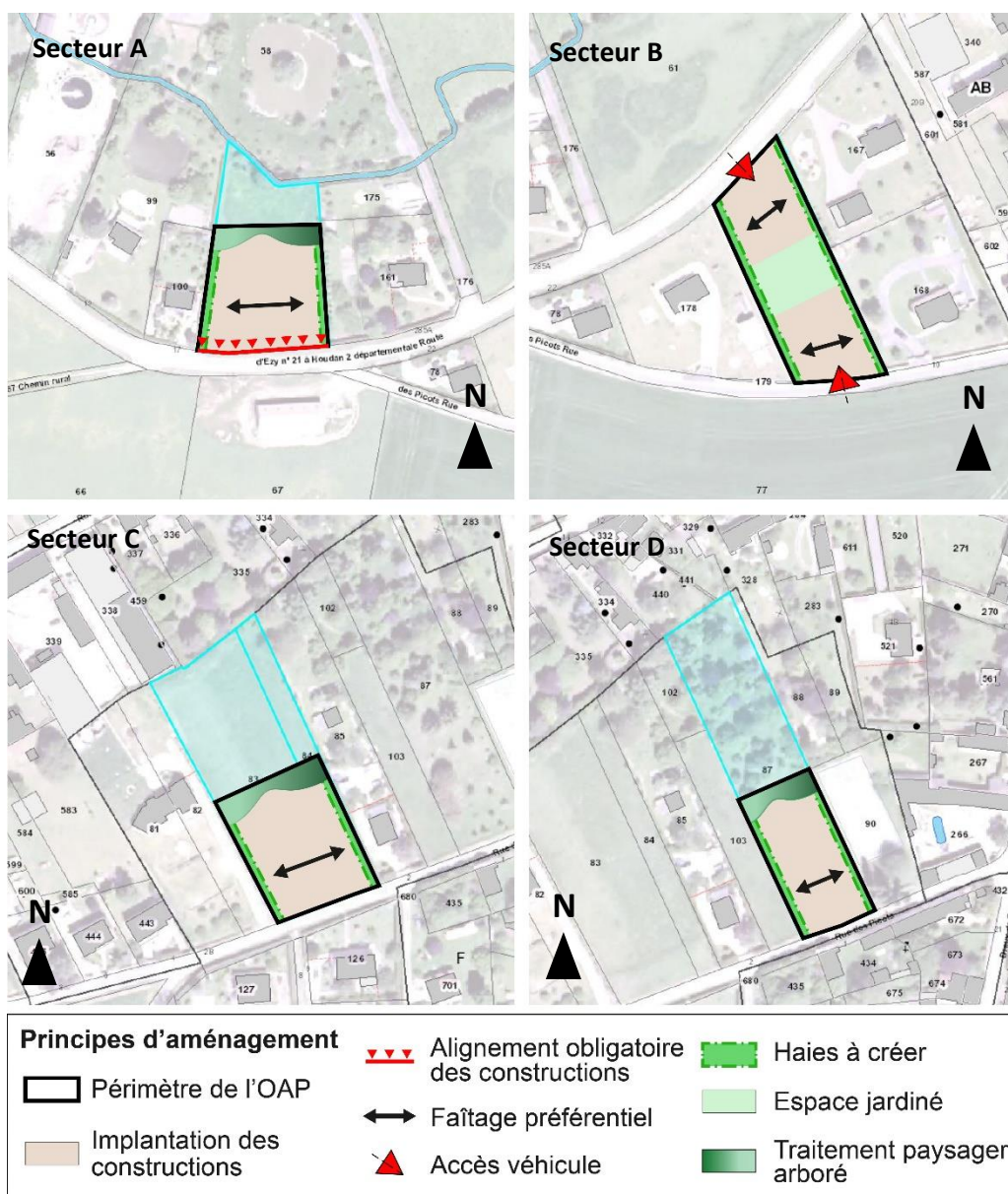
Cette OAP a vocation à développer l'offre d'habitat individuel sur le bourg de Rouvres. Ainsi, les secteurs de projet font l'objet d'un classement en zone UB.

D'une surface urbanisable comprise entre 1500 et 2500 m² environ, chaque secteur de projet doit permettre l'accueil de deux logements, de préférence des maisons individuelles, qui s'inscriront dans la continuité du tissu pavillonnaire environnant.

Etant donné la bonne desserte des terrains par les réseaux et la voirie, la réalisation des constructions est prévue à court ou moyen terme.

Référencement carte	Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
A	ZM174, ZM177	Route d'Anet	Densification	3 409 m ² , dont 2 500 m ² urbanisables	2	Court terme	UB
B	ZM180, ZM181	Rue des Picots	Densification	2 524 m ²	2	Moyen terme	UB
C	ZM83, ZM84	Rue des Picots	Densification	4 140 m ² , dont 2 000 m ² urbanisables	2	Moyen terme	UB
D	ZM87	Rue des Picots	Densification	3 300 m ² , dont 1 500 m ² urbanisables	2	Moyen terme	UB

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Les projets devront s'intégrer dans leur environnement bâti à dominante pavillonnaire (R+1 à R+1+Combles), dont les terrains sont bordés de murets et/ou de clôtures végétales. Les réalisations porteront de préférence sur des maisons individuelles.

L'implantation des constructions sur le secteur A est obligatoire au plus proche des voies et emprises publiques, en raison de la zone inondable. Autrement, les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant. Les clôtures végétalisées composées d'essences locales sont privilégiées.

Le portail devra être placé en retrait de la limite séparative, afin de pouvoir aménager une place de jour, notamment dans la rue des Picots qui est étroite.

Le sens du faîtage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. schémas).

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Etant donné la topographie du bourg, les vues sur les secteurs de projet sont particulièrement sensibles depuis l'extérieur, notamment pour les secteurs A et B situés en limite de l'urbanisation. Les franges des secteurs devront donc faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec un traitement paysager arboré en fond de parcelles pour les secteurs A, C et D, ainsi que des haies végétalisées composées d'essences locales en limites séparatives.

L'implantation des constructions sur le secteur C est privilégiée en front de rue, en raison de la présence d'un verger privé en fond de parcelle que le propriétaire souhaite maintenir. Une attention particulière sera ainsi portée à la préservation de ce verger, classé en zone N.

De manière générale, de façon à préserver des surfaces perméables et à assurer une transition végétale via les clôtures, la mitoyenneté des nouvelles constructions n'est pas rendue possible, de même que leur implantation sera prévue au plus proche de la voirie.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum par secteur. Le programme devra proposer des maisons individuelles d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession, à destination des familles.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité dans ce secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les différents sites présentent une qualité environnementale élevée, leur localisation et le relief leur permettant de bénéficier des vues ouvertes sur les fonds de vallée, la plaine agricole et les boisements alentours.

Il convient ainsi de prendre en compte la qualité de ces abords à travers une inscription qualitative du projet au sein dans son environnement, mais aussi à travers la gestion des différents réseaux.

Les différents projets seront favorables à la biodiversité dite ordinaire, notamment via l'implantation de haies pouvant accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères ainsi que d'insectes notamment pollinisateurs. C'est dans ce but qu'un traitement arboré / végétalisé sur les limites séparatives est demandé.

La commune de Rouvres est soumise à un risque d'inondation, tant par débordement de cours d'eau, ruissellement, coulée de boue et remontée de nappes phréatiques. Les projets d'OAP devront prendre ces risques en considération afin de minimiser l'exposition des habitants, d'autant que la commune de Rouvres n'a pas de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le secteur A étant particulièrement concerné par la zone inondable, il s'agira d'urbaniser au plus proche de la route d'Anet.

En outre, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Une attention particulière sera portée lors de la construction sur la déclivité des terrains de la rue des Picots, notamment sur le secteur B.

Les autres 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 :

La commune bénéficie d'une offre de transport routier en commun correct durant la période scolaire, avec plusieurs lignes reliant Dreux aux différentes communes de l'agglomération (lignes DC 12, DL 31, DL 23, et lignes 29 et 245).

Le transport à la demande est également disponible sur la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Les sites de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder.

Les conditions de réalisation des accès depuis la route d'Anet, matérialisant la RD21.2, devront assurer la sécurité des résidents, étant donné le passage important de véhicules sur cet axe routier, artère principale de Rouvres desservant le cœur de bourg.

Peu large, la rue des Picots permet difficilement le passage de véhicules à deux de front. Ainsi, le choix de réalisation de deux habitations par secteur répond à une volonté de limiter les flux de circulation.

Dans les secteurs B, C et D, une marge de recul par rapport à la limite séparative, permettant la réalisation d'une place de jour, sera prévue afin de pallier à l'étroitesse de la rue.

Le secteur B étant accessible depuis la route d'Anet et la rue des Picots, une sortie sera prévue sur chacune des rues (cf. schéma).

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

B. Le secteur de la Vallée Fleurie

1. Le contexte

Le secteur de la Vallée Fleurie est situé au Sud du centre-bourg de Rouvres, dans le lotissement dit de la Vallée Fleurie, dont la pointe s'inscrit dans la continuité du bois des Picots.



Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Il s'agit d'un terrain communal libre de construction, desservi par la rue des Acacias et la rue des Bouleaux. Le projet cherche ainsi à exploiter cette opportunité foncière qui permettra de densifier le tissu bâti du bourg.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur visent :

- Un renforcement du bourg de Rouvres à travers l'optimisation d'un espace en creux, conformément au PADD ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

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

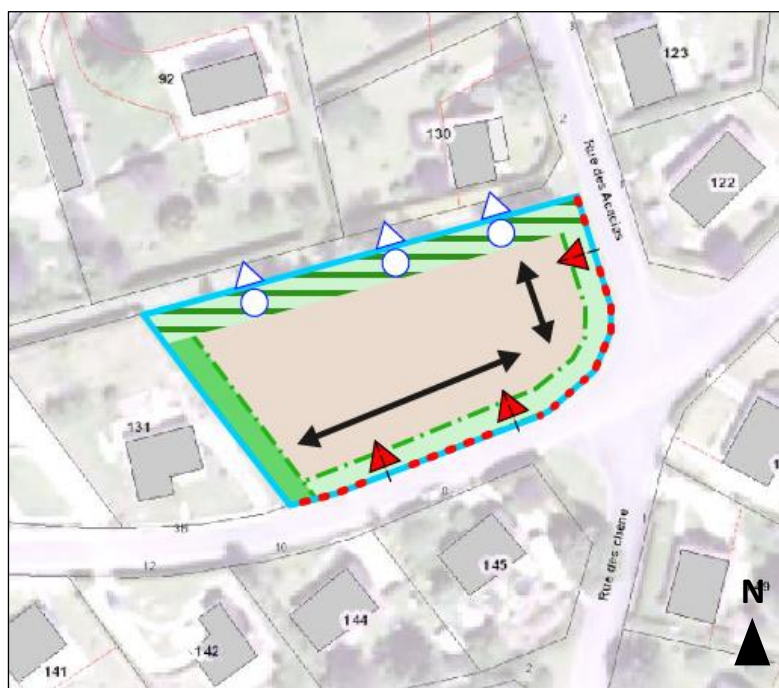
- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés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

2. La programmation

D'une superficie de 2 366 m², ce secteur de projet est destiné à la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles, à hauteur de 3 logements minimum, à l'intérieur du tissu bâti pavillonnaire qui l'entourne.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
ZM153	Rue des Bouleaux / Rue des Acacias	Densification	2 366 m ²	3	Moyen / long terme	UB

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Espaces d'implantation des constructions
- Faîtage préférentiel
- Espaces arborés à conserver
- Haies végétales à créer
- Surfaces enherbées à conserver
- Muret à créer
- Accès véhicule
- Ouvertures piétonnes

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet doit s'intégrer au sein d'un environnement bâti présentant une architecture contemporaine de type pavillonnaire. Il s'agira de préférence de maisons individuelles ou mitoyennes.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Afin de garantir une continuité avec l'existant, des murets seront dressés en front de rue, tandis que les limites séparatives feront l'objet d'un traitement végétal (cf. schéma). Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant.

Le sens du faîtage est indiqué sur le schéma, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Le secteur bénéficie d'un couvert boisé généreux, lui permettant de limiter les vis-à-vis et contribuant à la qualité paysagère de ses abords. Il conviendra de maintenir cette interface végétale, voire de la renforcer, afin de compléter l'intégration paysagère du secteur vis-à-vis de l'existant. A ce titre :

- Les fonds de parcelles devront rester arborés ;
- Des surfaces enherbées en limite des voies et emprises publiques devront être maintenues ;
- Une haie vive composée d'essences locales devra être plantée sur la limite restante.

Des ouvertures piétonnes de type portillons, donnant sur la sente située à l'arrière des terrains, pourront être réalisées à la condition qu'elles s'intègrent discrètement à l'environnement boisé.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet d'OAP porte sur une opération de construction à vocation d'habitat, pour au moins 3 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes, de type T2 ou T3, destiné à l'accueil de jeunes ménages, notamment des familles, et autres personnes à revenus modestes ou moyens, en locatif ou en accession (primo-accédants par exemple). L'idée étant de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité dans ce secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une certaine qualité environnementale, étant donné sa fonction actuellement d'agrément. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Les autres 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 :

La commune bénéficie d'une offre de transport routier en commun correct durant la période scolaire, avec plusieurs lignes reliant Dreux aux différentes communes de l'agglomération (lignes DC 12, DL 31, DL 23, et lignes 29 et 245).

Le transport à la demande est également disponible sur la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le terrain de l'OAP faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, il conviendra de l'y raccorder.

Le programme permettant d'accueillir trois logements minimum, autant d'accès carrossables devront être réalisés, à savoir un depuis la rue des Acacias et deux depuis la rue des Bouleaux.

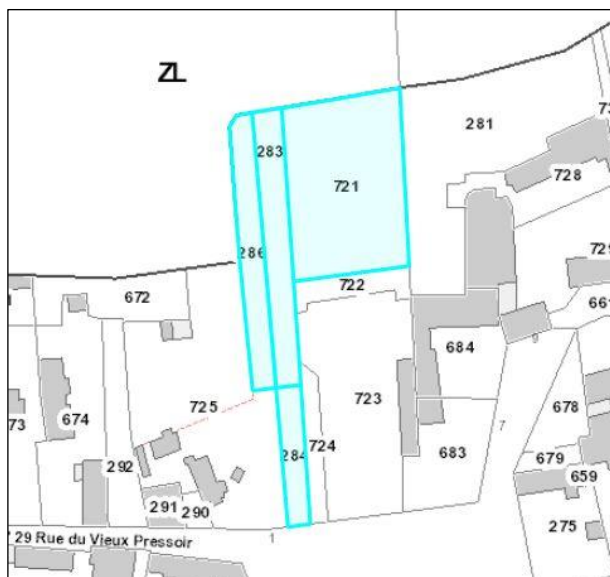
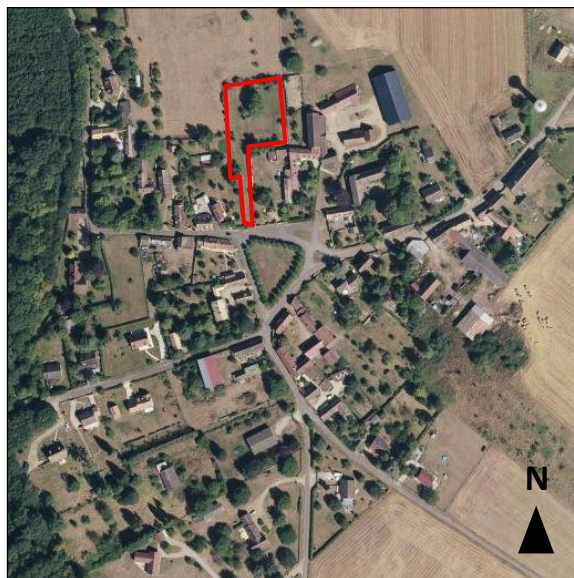
Plusieurs ouvertures piétonnes pourront être réalisées afin d'accéder à la sente desservant l'arrière des terrains (cf. schéma).

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

C. Le secteur Figaro

1. Le contexte

Le secteur Figaro se situe au hameau des Nonains, à proximité de la Forêt Domaniale de Dreux. Accessible depuis la place des Nonains par une sente, il s'agit d'un terrain non bâti localisé à l'arrière des constructions existantes, en limite des espaces agricoles.



Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente, de manière à optimiser et densifier le tissu bâti du hameau.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à :

- Définir des limites en mesure de contenir le développement à venir et dans le respect des espaces agricoles environnants ;
- Densifier le hameau des Nonains conformément au PADD ;
- Organiser l'accessibilité du site ;
- Définir 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 ;
- 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...).

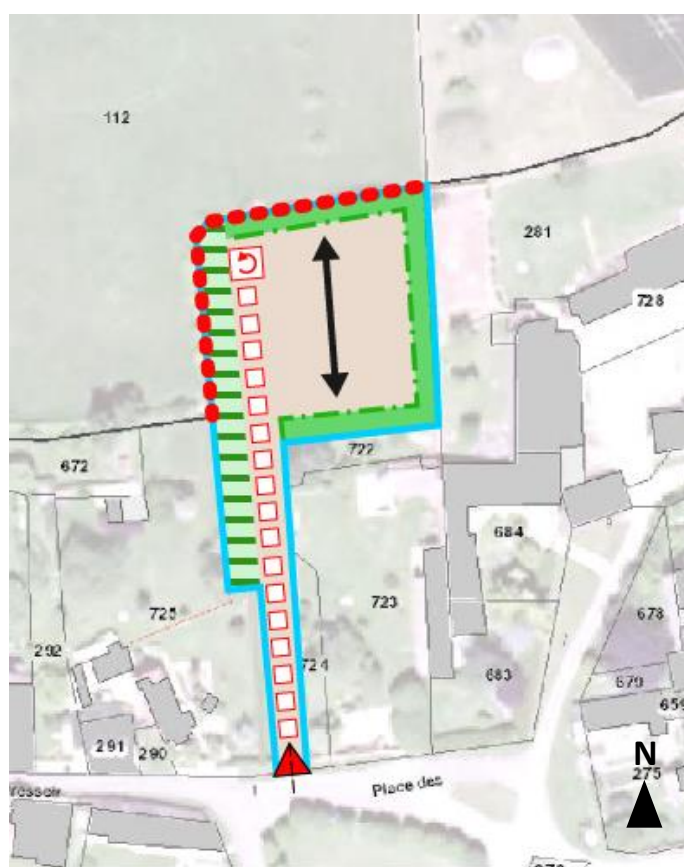
2. La programmation

Classé en zone UB, cet espace d'environ 2 300 m² est destiné au développement de l'habitat, avec une capacité d'accueil de 2 logements minimum, de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Localisé en second front bâti, l'aménagement de ce secteur est prévu sur le court terme.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
E283, E284, E286, E721	Place des Nonains	Densification	2 313 m ²	2	Court terme	UA

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces d'implantation des constructions
-  Façade préférentielle
-  Haies à créer
-  Espaces paysagers arborés à créer
-  Mur à conserver
-  Accès voirie
-  Principe de voirie
-  Demi-tour

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur prévoit la réalisation de logements individuels. Le projet devra s'inscrire au sein d'un environnement bâti rural presque essentiellement composé d'habitations, présentant une architecture traditionnelle ainsi qu'une implantation à l'alignement du domaine public, complétée par des murets en pierre.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Le mur existant en pierre en interface avec les espaces agricoles environnants devra être préservé, ce qui permettra de masquer les futures constructions depuis les vues extérieures.

Le sens du faitage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. schéma).

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant, de même qu'elles respecteront le caractère minéral/végétal des clôtures avoisinantes, propre au hameau des Nonains.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Le projet devra traiter harmonieusement la perception du site. A ce titre, les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, tant par rapport aux espaces agricoles qu'aux constructions voisines, avec des haies végétalisées composées d'essences locales et un traitement arboré sur les limites séparatives (cf. schéma).

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet d'OAP porte sur une opération de construction à vocation d'habitat, pour au moins 2 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes à destination des familles, d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité dans ce secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Etant donné la proximité de la forêt domaniale et des espaces agricoles, les abords du secteur présentent une certaine qualité environnementale qu'il convient de prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein dans son environnement, mais aussi à travers la gestion des différents réseaux.

Une protection au titre de l'OAP préconise un traitement paysager de qualité, notamment en limites des espaces agricoles (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Les autres 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 :

La commune bénéficie d'une offre de transport routier en commun correct durant la période scolaire, avec plusieurs lignes reliant Dreux aux différentes communes de l'agglomération (lignes DC 12, DL 31, DL 23 ; lignes 29 et 245).

Le transport à la demande est également disponible sur la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le hameau des Nonains fait l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de raccorder le secteur de projet à ces réseaux.

La desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.