



PLAN LOCAL D'URBANISME

Louye

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
25 août 2020

Enquête publique :
Du 16 mars au 16 avril 2021

Approuvé le :
07/05/2021

Mairie de Louye
7 rue du Château
27650 Louye
Tel: 02 37 48 14 02
mairie.louye@wanadoo.fr

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



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
I. LE SECTEUR CHAMPS FILASSE	5
II. LE SECTEUR DU CHATEAU DE LOUYE	8

DISPOSITIONS GENERALES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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 2 secteurs d'OAP, 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.* »

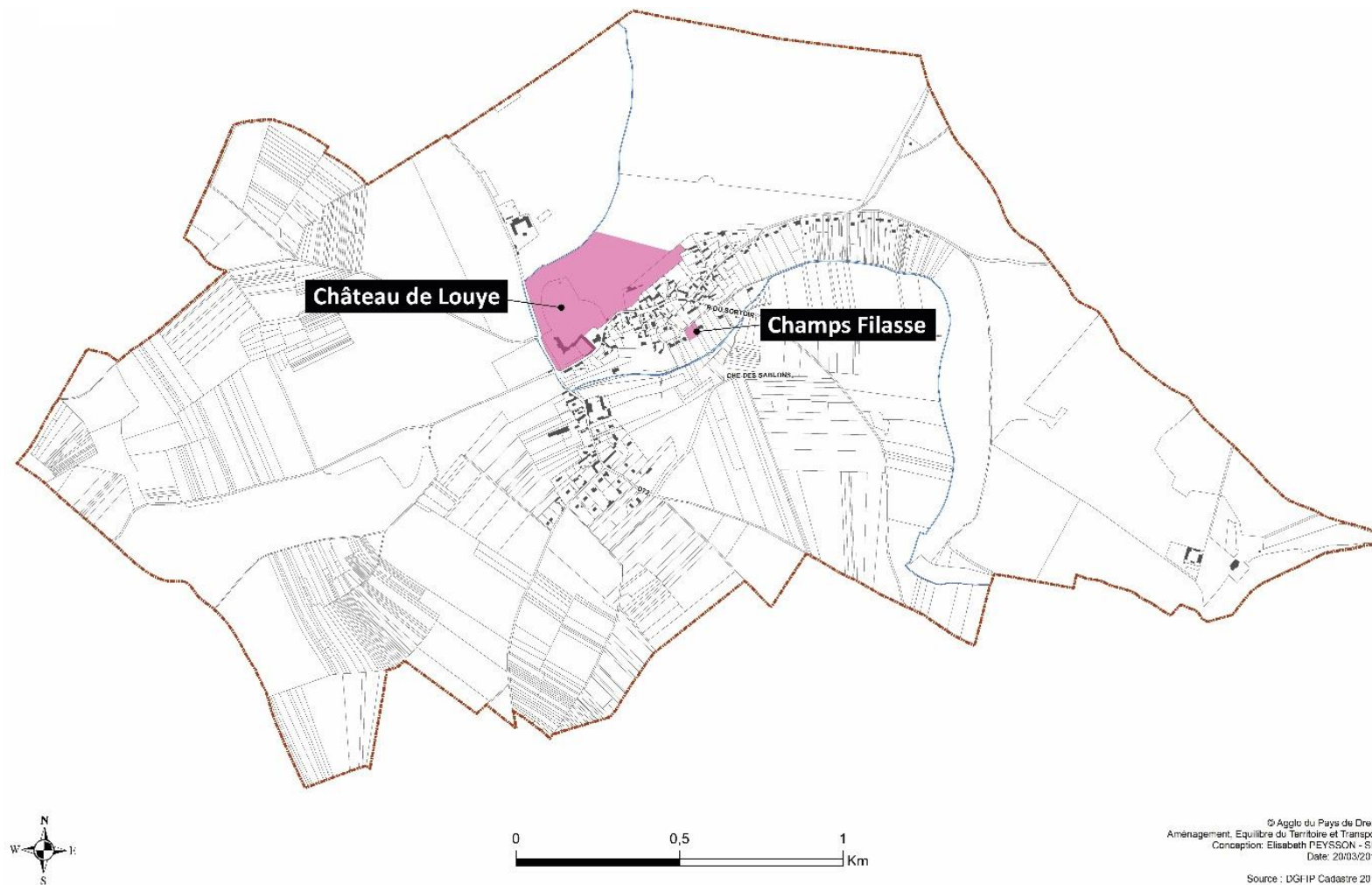
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PLU de Louye visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent :

- Un secteur à vocation d'habitat en densification, dit secteur Champs Filasse ;
- Un secteur de valorisation patrimoniale et économique, dit secteur du Château de Louye.

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

Localisation des secteurs d'OAP à Louye



I. LE SECTEUR CHAMPS FILASSE

Présentation

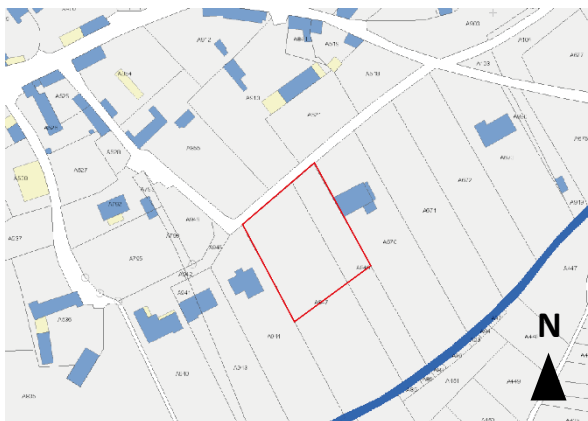
Le secteur d'OAP « *Champs Filasse* » s'inscrit au cœur du village de Louye, à proximité de la mairie. Il s'agit d'un terrain libre de construction, légèrement encaissé par rapport à la voirie, qui marque une séquence non bâtie le long de la rue des Champs Filasse.

L'objectif est de réinvestir ce foncier en dent creuse pour le développement de l'habitat, tout en veillant à l'intégration des futures constructions dans son environnement. Conformément au PADD, l'urbanisation de ce secteur répond à un objectif de densification du tissu bâti existant de Louye, allant dans le sens d'une modération de la consommation d'espaces.

Vue aérienne et cadastre sur le secteur



Source : <http://geoportail.gouv.fr/>



Source : Système d'Information Géographique (SIG) de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la rue des Champs Filasse



Source : Agglo du Pays de Dreux

Programmation

Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme de 2 logements minimum. La superficie constructible du projet s'élève à 1 500 m², retenus des parcelles A846 et A847. Les fonds de parcelles sont en effet conservés en tant que « zone tampon », considérant la proximité de La Coudanne qui s'écoule au Sud du secteur et son couvert boisé. Il s'agit autrement de garantir une implantation des futures constructions dans la continuité des habitations environnantes.

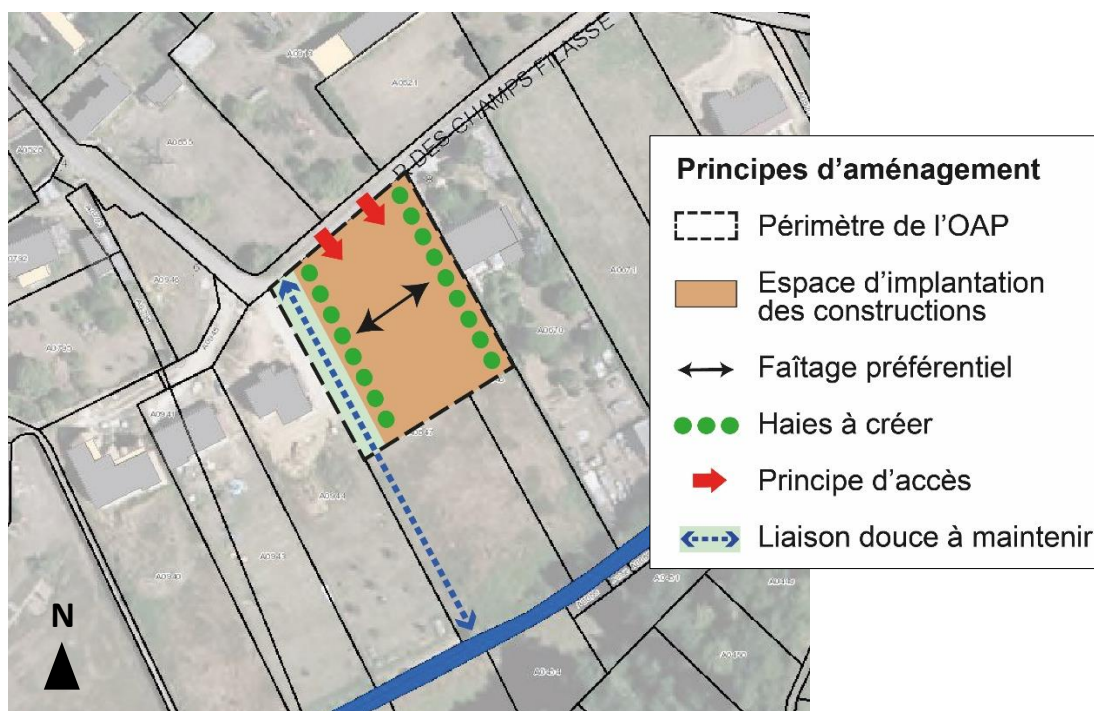
Une liaison douce sera maintenue en limite du projet, afin de garantir un accès à la zone naturelle en second front bâti. Une partie de la parcelle A 847 fait à ce titre l'objet d'un emplacement réservé (n°3).

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie retenue	Minimum de logements	Phasage	Zonage
A846 et A847	Rue des Champs Filasse	Densification	1 500 m ²	2	Moyen terme	UB

Le 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 ;
- La mise en œuvre d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...) ;
- Le développement et la valorisation des modes de déplacements doux (vélo, marche à pied...).

Principes de l'orientation d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Le secteur s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant habitat individuel pavillonnaire / rural traditionnel. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence au regard des formes bâties

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

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

Les autres dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB.

Qualité de l'insertion paysagère

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Suivant son organisation et son aménagement, les limites séparatives seront plantées de haies vives composées d'essences locales.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

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. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques

Localisé en bordure de la Coudanne, le secteur s'inscrit pleinement dans la Trame Verte et Bleue de Louye. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, avec un traitement paysager en limites séparatives intégrant des essences locales. Par ailleurs, les différents lots seront agrémentés de jardins et ceinturés de haies végétales.

Le site est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles constructions sont à ce titre soumises au respect de la réglementation afférente.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

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

Besoins en matière de stationnement

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat.

Le stationnement doit être pensé à la parcelle afin de ne pas encombrer la rue. L'accès voiture s'effectuera par la rue des Champs Filasse.

Desserte par les transports en commun

La commune dispose d'un arrêt de bus pour le transport scolaire au niveau de l'ancien jardin potager situé en sortie de bourg, à environ 550 m du secteur, soit moins de 10 min à pieds.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès véhicules sera possible depuis la rue des Champs Filasse.

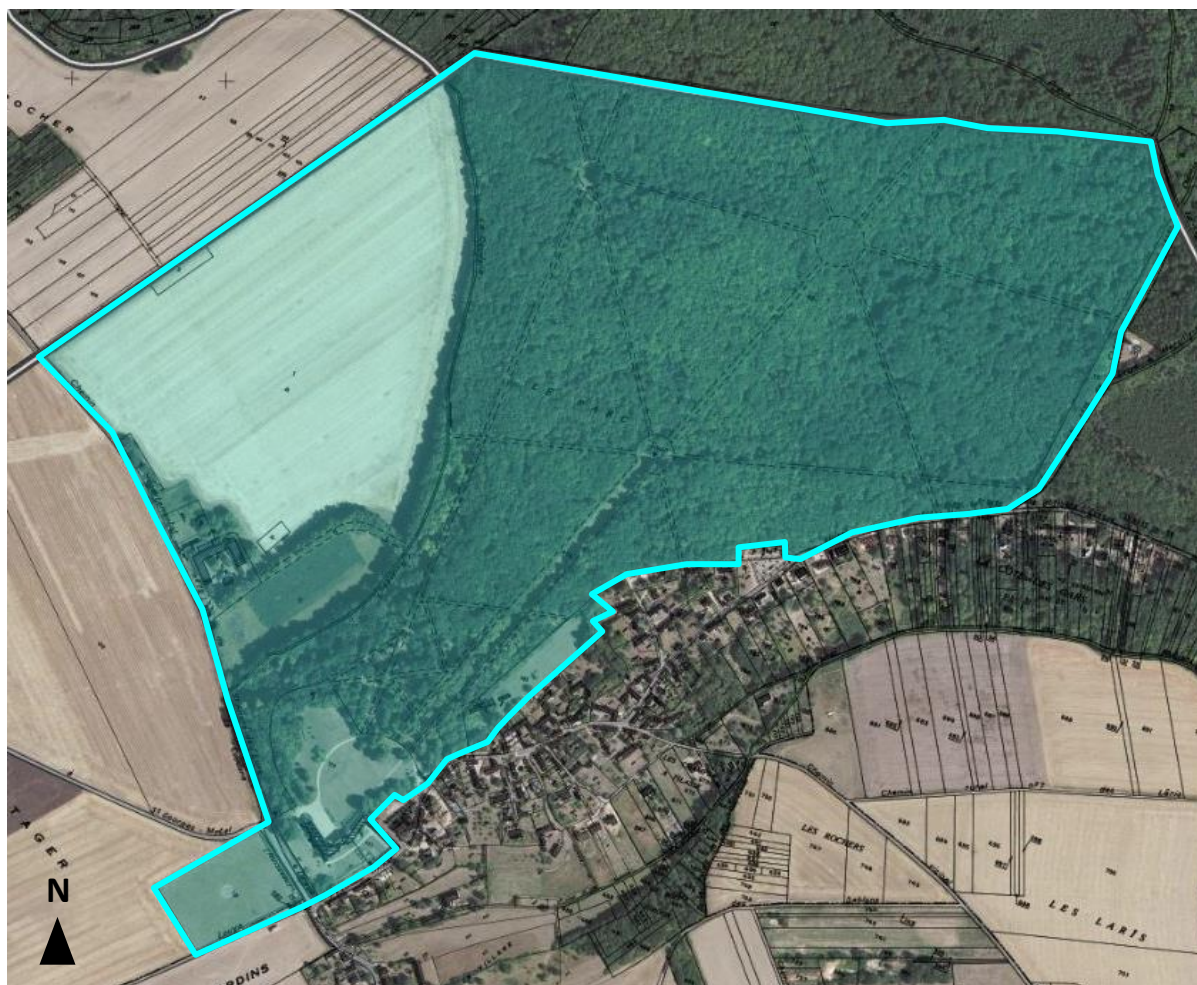
Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement sur le village étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

II. LE SECTEUR DU CHATEAU DE LOUYE

Présentation

Le Domaine de Louye est inscrit en tant que Monument Historique depuis le 17 avril 2000. Cette protection s'étend à l'ensemble des éléments bâtis, dont le château et la ferme modèle construite au milieu du XIXe siècle, au parc, à l'ancien jardin potager et à la clôture. Erigé à la fin du XIVe siècle sur un plateau boisé dominant la plaine, le château de Louye s'inscrit dans le grand paysage, visible à plus d'un kilomètre à la ronde.

Site inscrit du Domaine de Louye



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr>

Tombé en désuétude, cet ensemble remarquable pourrait retrouver une nouvelle jeunesse grâce à la fréquentation des lieux par le public et le développement d'activités diversifiées. Un projet de valorisation économique concernant la totalité du domaine est actuellement à l'étude.

Conformément au PADD, le PLU tend à favoriser toute initiative porteuse de développement sur la commune, au bénéfice de la culture et du tourisme, dans le respect cependant du voisinage et des objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces. Le PLU encadre à ce titre une partie de ce développement à travers des orientations d'aménagement et de programmation, dans un périmètre réduit au château, à la cour et à une partie du parc.

Vues sur la façade Ouest du château, en surplomb du village de Louye

Source : Les Essentiels de l'Eure

Programmation

L'exploitation du château de Louye et de ses abords sera mise en œuvre à travers : l'accueil du public, avec la tenue de réceptions type mariage et la création d'hébergements ; la réalisation de travaux agricoles, en particulier de maraîchage. De par son importante superficie d'environ 10 ha, le périmètre d'OAP retenu tend à conforter la vocation naturelle et paysagère du parc.

Il s'agira en effet de réinvestir au maximum les bâtiments existants, en privilégiant la réhabilitation. Les constructions nouvelles éventuelles, autorisées à proximité du château, doivent faire l'objet de prescriptions particulières considérant la protection liée aux Monuments Historiques. Les possibilités en matière de stationnement doivent également être fixées étant donné la nouvelle destination commerciale.

Vue des façades Est et Nord du château, avec ses deux ailes en équerre

Source : Agglo du Pays de Dreux

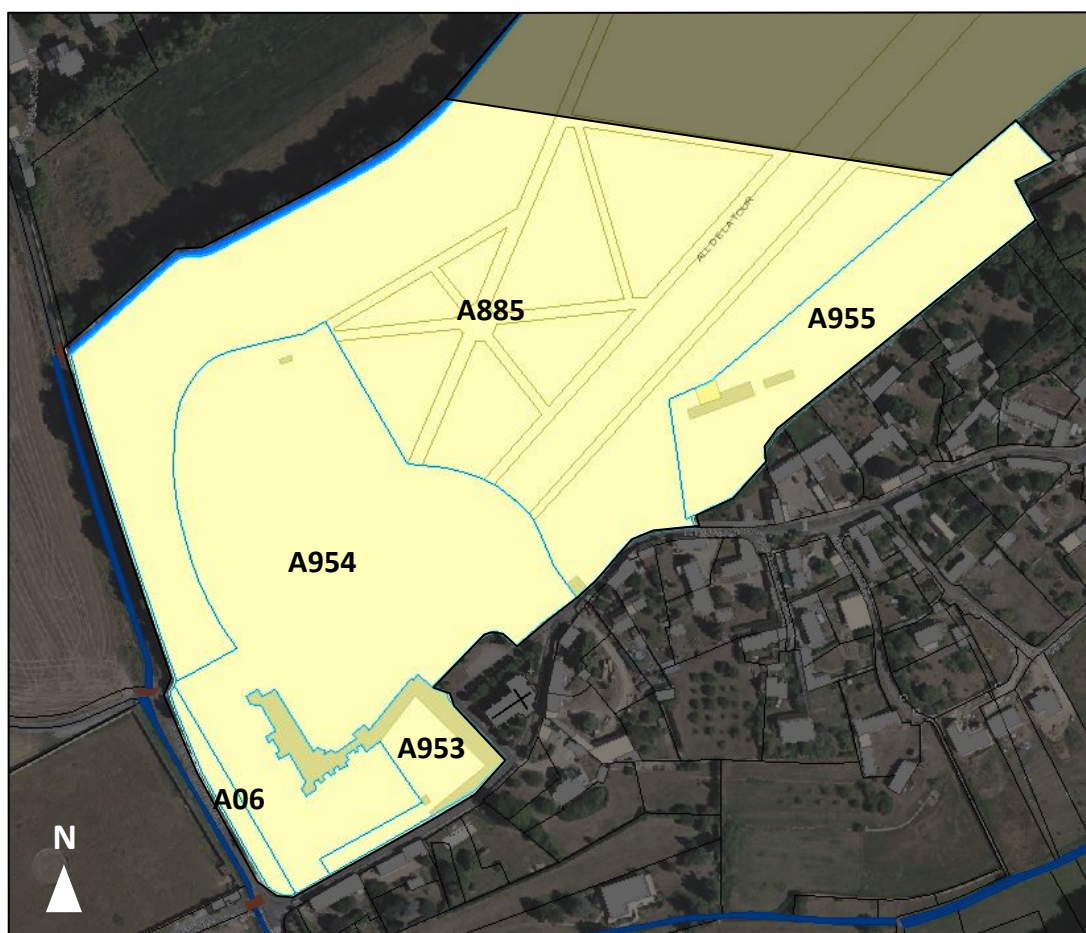
Les aménagements devront valoriser les bâtiments inscrits. Une approche intégrée des projets à leur environnement particulièrement sensible est ainsi poursuivie. Seront étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- La mise en œuvre d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...) ;

- Le développement et la valorisation des modes de déplacements doux (vélo, marche à pied...).

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Destination	Phasage	Zonage
A6, partie de l'A885, A953, A954, A955	Route de Saint André / Rue du Château	Renouvellement	10 ha	Agricole ; commerciale (hébergement, événementiel)	Court /moyen terme	UP/Np/A

Périmètre de l'OAP



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

Principes de l'orientation d'aménagement



Principes d'aménagement

	Périmètre de l'OAP		Destination agricole autorisée		Stationnement paysagé
	Bâti existant protégé		Potager - maraîchage		Accès véhicule
	Périmètre d'implantation des constructions à vocation commerciale		Espace libre à dominante végétale		Principe de voirie partagée
	Destination commerciale autorisée		Zone boisée		Cheminement piéton

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les bâtiments existants inscrits en tant que Monuments Historiques font déjà l'objet de prescriptions particulières. Des réhabilitations seront possibles en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Eure. Ce sera notamment le cas des serres et de la remise présentes sur la parcelle A955.

Outre l'exploitation du bâti protégé, de nouvelles constructions pourront être autorisées en accord avec les prescriptions de l'ABF de l'Eure. En l'espèce, il est prévu la création d'une orangerie éphémère au Nord de la parcelle A954, en lisière des espaces arborés et à proximité du château (voir schéma), dont l'aspect s'inscrira en cohérence avec le style architectural du monument historique. La hauteur est limitée à 8 m au faîtage et la surface de plancher est limitée à 400 m² au total. En cas d'abattage, les arbres supprimés devront être replantés.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables sur les toitures de bâtiments annexes, sous réserve d'une bonne intégration et de la non-visibilité par rapport au château.

Remise et serres existantes à réhabiliter

Source : Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion paysagère

Le château s'inscrit au sein d'un environnement naturel de qualité et sensible aux vues lointaines. Le projet devra à ce titre traiter harmonieusement la perception et l'intégration des nouveaux aménagements.

Considérant la hauteur des arbres, notamment à l'orée du parc, les nouvelles constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 8 m au faîtage afin de bien s'inscrire dans la continuité de cette zone boisée. L'aspect devra en outre respecter le style architectural des bâtiments inscrits protégés.

Les surfaces libres jardinées ou enherbées seront conservées, assurant une mise en valeur du bâti et des appropriations spontanées par les visiteurs. L'Allée de la Tour offre d'ailleurs une belle perspective qu'il conviendra de préserver.

Le stationnement pour les visiteurs est rendu possible au sein du parc. L'intégration des stationnements sera notamment assurée grâce à la végétation existante et aux arbres éventuellement replantés, créant un écran boisé. En outre, seuls les revêtements perméables, par exemple de type sable naturel stabilisé ou enherbé, sont autorisés. Des dérogations seront possibles pour garantir l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou pour d'autres raisons techniques.

Perspective de l'Allée de la Tour

Source : Agglo du Pays de Dreux

Mixité fonctionnelle et sociale

Le château constitue actuellement une résidence privée. En plus de cette destination à vocation d'habitation, qui reste limitée à un logement, sont désormais autorisées les activités à vocation agricole et commerciale, plus précisément pour de l'hébergement et de l'événementiel.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le château a été érigé sur les hauteurs de la commune, légèrement en surplomb d'une partie du village. Les activités sur le domaine peuvent résonner au loin, aussi la présence du public pourrait causer des nuisances sonores. Afin de préserver la tranquillité du voisinage résidentiel, une étude acoustique devra être réalisée afin d'appréhender l'impact sonore du projet, particulièrement concernant le stationnement. Des dispositifs anti-bruit (de type talus végétal, panneaux anti-bruit, etc.) seront mis en place en fonction de la nature des terrains et des contraintes inhérentes à leur localisation.

En outre, les stationnements présenteront obligatoirement un revêtement perméable, sauf contraintes techniques, de façon à limiter le bruit et à favoriser la gestion des eaux de ruissellement.

Le secteur présente une grande qualité environnementale, considérant les nombreux espaces libres dédiés à l'agrément ou a minima entretenus, ainsi que plus largement le parc boisé qui s'inscrit dans la continuité d'un vaste réseau forestier. Afin de préserver cette diversité d'ambiance et de milieux :

- Les surfaces libres jardinées ou enherbées, aux abords du château ou marquant la perspective de l'Allée de la Tour, seront conservées ;
- Un nouveau potager sera réalisé sur une friche actuellement enherbée, qui constitue un espace à la fois indépendant, borné de murs et en bordure du village, mais bien intégré au domaine grâce à son enveloppe arborée ;
- La zone boisée devra être préservée au maximum. En cas d'abattage, tant pour les nouvelles constructions que pour le stationnement, les arbres supprimés devront être replantés.

Le site est par ailleurs concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Toute construction est à ce titre soumise au respect de la réglementation afférente.

Espace propice à l'accueil d'une activité maraîchère



Source : Agglo du Pays de Dreux

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement pour les visiteurs est rendu possible au sein du parc, accessible depuis les sentiers de promenade existants qui devront être aménagés. Les possibilités de stationnement prendront la forme de plusieurs parkings paysagers, le tout limité à une emprise au sol maximum totale de 3000 m². Deux emplacements sont retenus, à savoir :

- Un emplacement P1 d'une capacité d'environ 30 places. Situé à proximité de l'entrée du domaine, il pourra notamment abriter des places PMR ;
- Un emplacement P2 d'une capacité d'environ 160 places. Il présente l'avantage d'être légèrement encaissé et masqué au Sud-est par la hauteur du mur existant qui délimite le futur potager.

Ces stationnements à l'air libre bénéficieront du couvert boisé existant et feront l'objet de dispositifs anti-bruit. Pour rappel en cas d'abattage, les arbres supprimés devront être replantés.

Emplacement propice à l'accueil du parking P2



Source : Agglo du Pays de Dreux

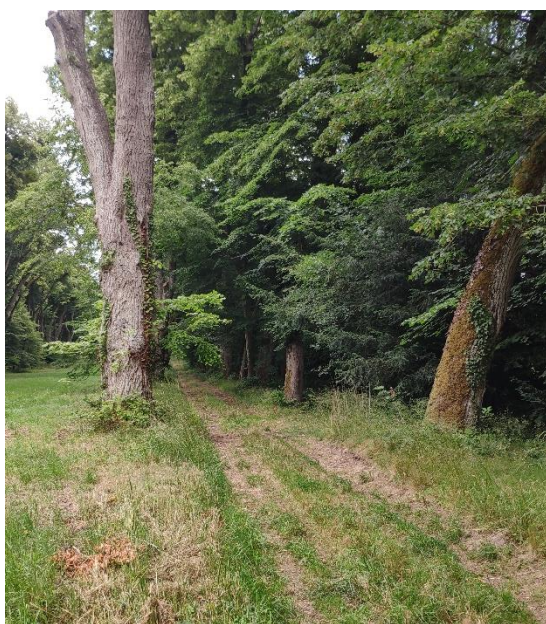
Desserte par les transports en commun

La commune dispose d'un arrêt de bus pour le transport scolaire au niveau de l'ancien jardin potager situé en sortie de bourg, à environ 240 m du portail principal, soit moins de 5 min à pieds.

Desserte par les voies et réseaux

Le domaine sera accessible aux visiteurs via un accès unique (entrée-sortie), en l'espèce depuis le portail existant rue du Château, situé entre l'église et la mairie. Les véhicules pourront suivre le tracé de cheminements existants pour rejoindre l'emplacement des parkings. Actuellement non carrossables, ces allées devront être aménagées avec un revêtement perméable, sauf contraintes techniques. Un partage de la chaussée avec les piétons est privilégié. Si nécessaire, une signalétique par panneaux pourra être mise en place. La peinture au sol sera interdite.

Cheminement actuellement enherbé et entrée du domaine



Source : Agglo du Pays de Dreux

Le site de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. Une étude capacitaire des réseaux est préalable à tout travaux. L'assainissement sur le domaine étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces. Ce sera notamment le cas avec le revêtement des places de stationnement.