

Nonancourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
19 juin 2018

Enquête publique :
Du 17 juin au 18 juillet 2019

Approuvé le :
26 février 2020

Mairie de Nonancourt
31 rue Hippolyte Lozier
27320 Nonancourt
Tel: 02 32 58 01 90
communenonancourt@wanadoo.fr

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



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE NONANCOURT	6
I. LE SECTEUR EN RENOUVELLEMENT	8
A. LE SECTEUR ATAV	8
1. <i>Le contexte</i>	8
2. <i>La programmation</i>	9
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	10
II. LES SECTEURS EN DENSIFICATION	13
A. LES SECTEURS VICTOR HUGO	13
1. <i>Le contexte</i>	13
2. <i>La programmation</i>	13
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	14
B. LE SECTEUR BOURDELAISES	17
1. <i>Le contexte</i>	17
2. <i>La programmation</i>	17
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	18
C. LE SECTEUR SENTE DES VIGNES	20
1. <i>Le contexte</i>	20
2. <i>La programmation</i>	20
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	21
D. LE SECTEUR HIPPOLYTE LOZIER	23
1. <i>Le contexte</i>	23
2. <i>La programmation</i>	23
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	24
III. LES SECTEURS EN EXTENSION	26
A. LE SECTEUR PAQUETTERIE	26
1. <i>Le contexte</i>	26
2. <i>La programmation</i>	27
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	29
B. LE SECTEUR VALLEE AUX BOIS	31
1. <i>Le contexte</i>	31
2. <i>La programmation</i>	31
3. <i>Les principes de l'orientation d'aménagement</i>	32

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 OAP 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 7 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. »*

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

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

- Axe 1 : Prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux ;
- Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population ;
- Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

De même, les OAP 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 OAP sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE NONANCOURT

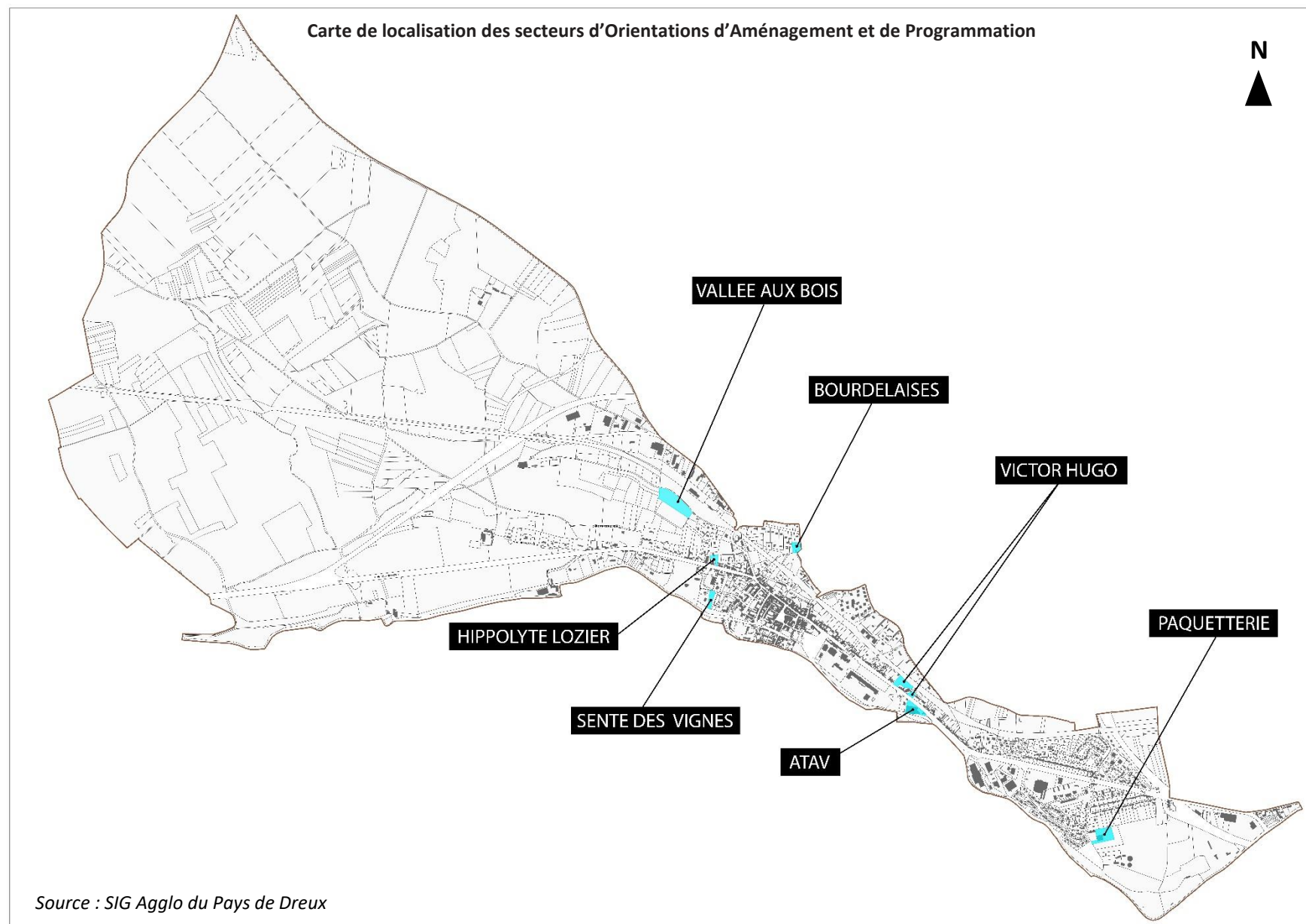
Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PLU de Nonancourt visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation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

- Un secteur en renouvellement :
 - Le secteur ATAV
- Quatre secteurs en densification :
 - Les secteurs Victor Hugo
 - Le secteur Bourdelaises
 - Le secteur Sente des Vignes
 - Le secteur Hyppolite Lozier
- Deux secteurs en extension :
 - Le secteur Paquetterie
 - Le secteur de la Vallée aux Bois

Les OAP 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.

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

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion des risques ;
- 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...).



I. LE SECTEUR EN RENOUVELLEMENT

A. LE SECTEUR ATAV

1. Le contexte

Le secteur d'OAP ATAV se situe au Sud de la commune, en limite de Saint-Lubin-des-Joncherets.

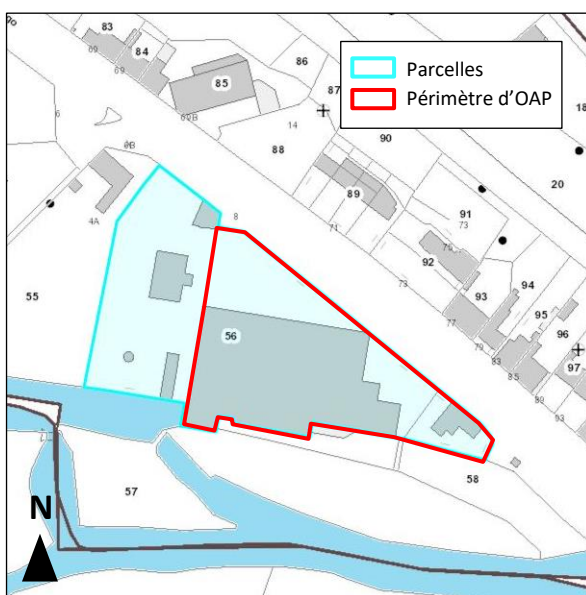
Desservi par l'avenue Victor Hugo, le site bénéficie d'une localisation idéale au cœur du tissu urbain de Nonancourt, à proximité notamment du groupe scolaire Jean-Claude Dauphin, ainsi que d'un cadre environnemental et paysager remarquable dû à la proximité immédiate de l'Avre et à son couvert boisé. Il comprend d'anciens bâtiments industriels, implantés en bordure de rivière, une ancienne cheminée ainsi qu'une maison de maître datant du 19^e siècle.

Le secteur présente plusieurs contraintes. Tout d'abord un risque inhérent au caractère inondable de la zone. Le site est par ailleurs recensé à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service de la base de données BASIAS.

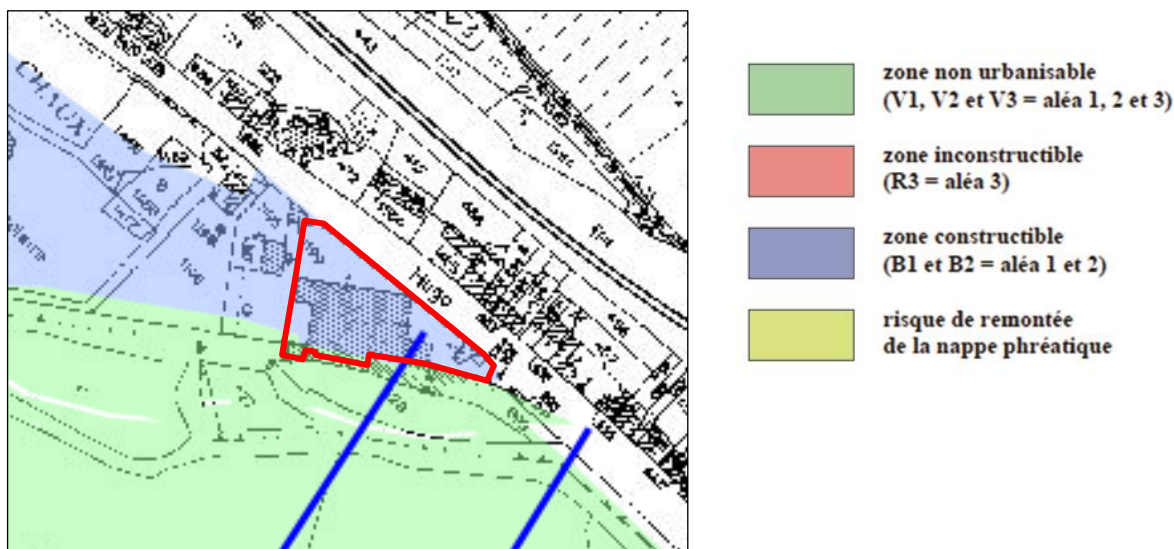
Le projet d'OAP consiste en une opération de renouvellement, prévoyant la démolition de certains des bâtiments existants, désormais inutilisés. L'objectif est de réaliser sur l'espace rendu vacant un ensemble résidentiel qui accueillera une quinzaine de logements. Il s'agira de proposer un aménagement qualitatif de ce secteur, tout en veillant à son intégration au sein de son environnement bâti et naturel.

Dès lors, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur visent :

- Le renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;
- La prise en compte des risques naturels et technologiques existants ;
- Une offre de logements diversifiée ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité, afin d'assurer la protection visuelle et sonore du site.



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



Source : Cartélie, PPRI Avre aval

2. La programmation

Identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme, la maison de maître ainsi que l'ancienne cheminée ne sont pas intégrées au périmètre d'OAP. En revanche, un ancien bâtiment, témoin du passé industriel de la commune et dont la démolition a été interdite par l'Architecte des Bâtiments de France, y est intégré.

La densité prévue sur le secteur d'OAP doit être assurée au minimum pour 15 logements, avec la réalisation d'un ou plusieurs petits immeubles collectifs. La récupération d'une partie des bâtiments pourrait être envisageable pour du logement ou de l'activité, sous réserve de leur réhabilitation. Une partie des habitations sera destinée à l'accueil de logements sociaux, conformément aux objectifs de production du PLH.

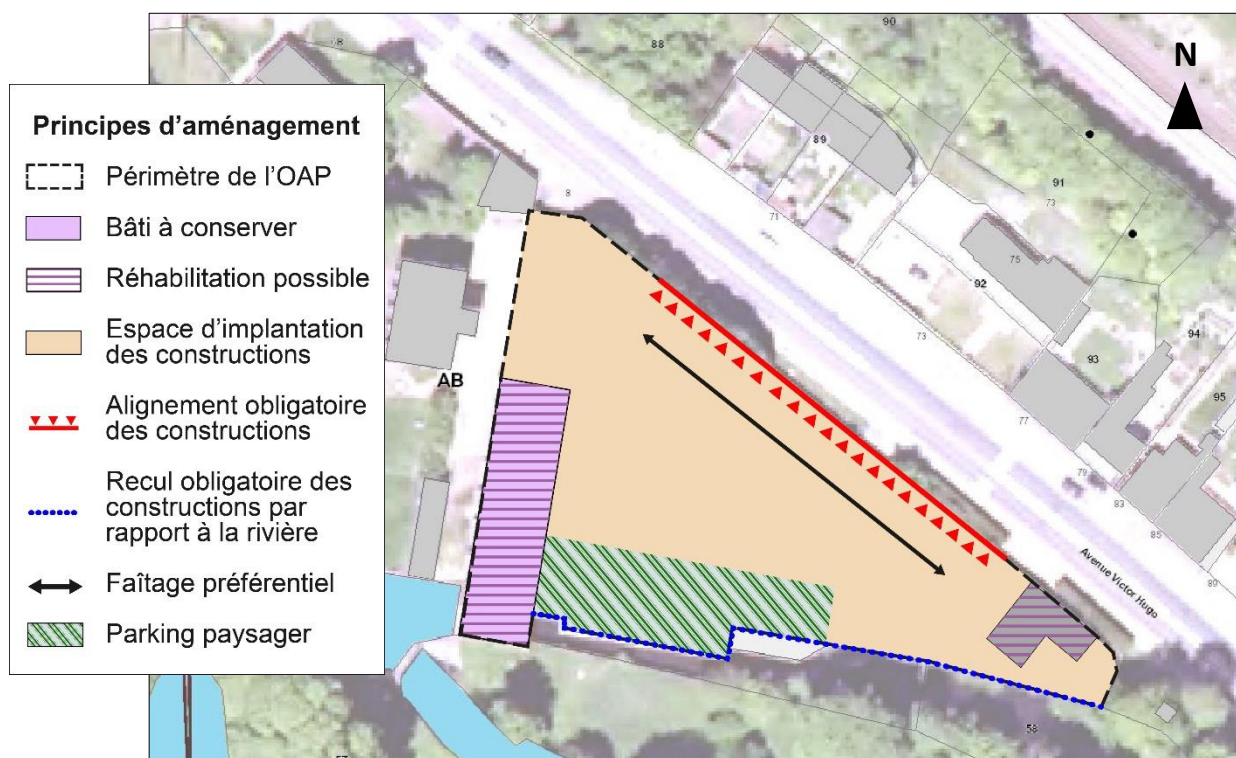
La réalisation des nouvelles constructions étant subordonnée à la démolition du bâti restant et à la dépollution du terrain le cas échéant, l'aménagement de ce secteur s'appréhende sur le long terme.



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelle	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AB56	Avenue Victor Hugo	Renouvellement	3870 m ² , dont 3 150 m ² constructibles	15	Long terme	UB

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet devra proposer une architecture en cohérence avec l'implantation et l'aspect extérieur des constructions alentours. A ce titre :

- L'implantation des nouvelles constructions se fera l'alignement par rapport au domaine public, de manière à reconstituer un front urbain vis-à-vis des constructions existantes situées de l'autre côté de l'avenue Victor Hugo ;
- Les constructions devront présenter dans la composition des façades (mur entier ou éléments de modénature) de la brique, matériau caractéristique de l'architecture locale repérable sur le bâti avoisinant ;
- Compte tenu de la programmation du secteur prévoyant la réalisation d'un ou plusieurs immeubles en petit collectif, une hauteur différente de celle définie au règlement du secteur UB pourra être autorisée, sous réserve de respecter un niveau maximum en R+2+Combles ;
- Le sens du faîtage reprendra la même orientation que celle des toitures avoisinantes, parallèle à la voirie. L'idée étant de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Etant donné le risque d'inondation existant et le classement en zone non urbanisable d'une partie du secteur par le PPRI de l'Avre, aucune construction n'est autorisée à proximité de la berge. Seuls des stationnements pourront être réalisés (cf. schéma).

Le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables est rendu obligatoire, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Le secteur se situe à l'interface entre ville et nature. Il bénéficie d'un couvert boisé généreux dû à la présence de l'Avre, 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.

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité : côté Avre où la zone est rendue inconstructible, il s'agira de soigner l'interface entre les constructions nouvelles et la rivière avec la création d'un parking paysager arboré, avec un stationnement perméable ou semi-perméable ; suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives restantes seront plantées de haies vives composées d'essences locales.

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

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de renouvellement à vocation essentiellement d'habitat, pour un minimum de 15 logements répartis sur un ou plusieurs petits immeubles collectifs.

Il s'agira de proposer des typologies variées, T2 ou plus, s'adaptant à des petits ménages (jeunes, personnes âgées...) comme à des ménages plus importants (familles...).

Répondant aux objectifs du PLH, une part de logements locatifs sociaux est attendue, destinés à l'accueil de personnes à revenus modestes ou moyens.

La mixité fonctionnelle est rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UB.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Localisé en bordure de l'Avre, le secteur s'inscrit pleinement dans la Trame Verte et Bleue de Nonancourt. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants. C'est à ce titre que le maintien d'un couvert végétal conséquent sur le secteur est demandé.

Cette opération de renouvellement urbain devra être portée par un projet ambitieux car le secteur hérite d'un terrain sujet à risques, tant naturels qu'industriels.

- Le PPRI de l'Avre classe la majeure partie du secteur en zone constructible tandis que les abords immédiats de la rivière sont classés en zone non urbanisable. A ce titre, l'implantation des nouvelles constructions est prévue au plus proche du domaine public, de façon à préserver des surfaces perméables tout en éloignant les habitations des bords de l'Avre ;
- Des stationnements pourront être réalisés du côté de la rivière, sous réserve d'un revêtement perméable ou semi-perméable. Outre une vocation environnementale et paysagère, cet aménagement remplit une fonction sécuritaire en cas de débordement de l'Avre, en tant que zone tampon vis-à-vis des habitations ;
- Le site est recensé à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service. Une analyse de pollution des sols devra impérativement être réalisée afin de déterminer dans quelle mesure une dépollution des sols s'impose.

De manière générale, les nouvelles constructions et leurs accès seront soumis au respect des normes de sécurité publique (traitement des façades, implantations des constructions, voirie, etc.) relatives aux risques évoqués.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle.

Le projet prévoit la réalisation d'un parking côté Avre, zone en partie rendue inconstructible au regard du PPRI. A ce titre, ces stationnements devront faire l'objet d'un revêtement perméable ou semi-perméable, type evergreen.

Le règlement du secteur UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à environ 20 minutes à pied de la gare, tandis que l'arrêt de bus le plus proche (ligne A6 du réseau Rémi) se situe sur l'avenue Victor Hugo à environ 400 m.

Implanté le long de l'avenue Victor Hugo qui matérialise la RD50, l'une des artères principales de la commune, le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Une piste cyclable longe en l'occurrence le Nord du secteur, permettant de relier Saint-Rémy-sur-Avre à la place Gambetta.

En effet, le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, ne se trouve qu'à environ 500 m du secteur, de même que la zone d'activité La Potinière située à environ 300 m. Enfin, le groupe scolaire Jean-Claude Dauphin se situe juste à côté du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant sur l'avenue Victor Hugo à environ 400 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

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

II. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

A. LES SECTEURS VICTOR HUGO

1. Le contexte

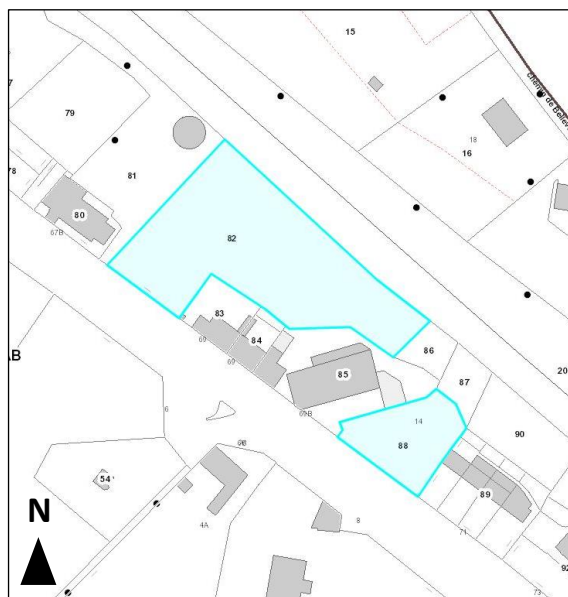
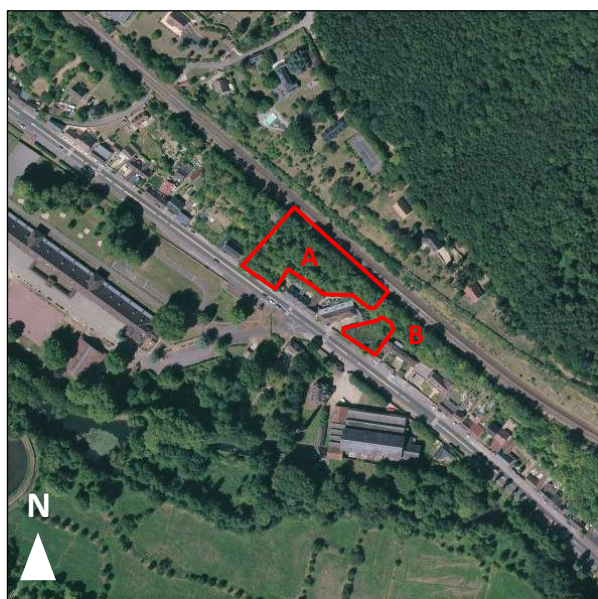
Il s'agit ici de regrouper en une seule OAP deux espaces localisés au Sud de la commune, sujets aux mêmes problématiques d'aménagements.

Encadré par l'avenue Victor Hugo et la ligne de chemin de fer, les secteurs d'OAP *Victor Hugo* sont actuellement presque entièrement boisés et libres de construction, situés à proximité du groupe scolaire Jean-Claude Dauphin.

Le projet d'OAP consiste à réinvestir ces poches interstitielles non bâties afin d'y proposer du logement, tout en tenant compte des contraintes topographiques et environnementales.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs visent :

- Un renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, à travers le comblement d'espaces en creux ;
- La prise en compte de la déclivité par rapport au talus de la voie ferrée ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites.



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

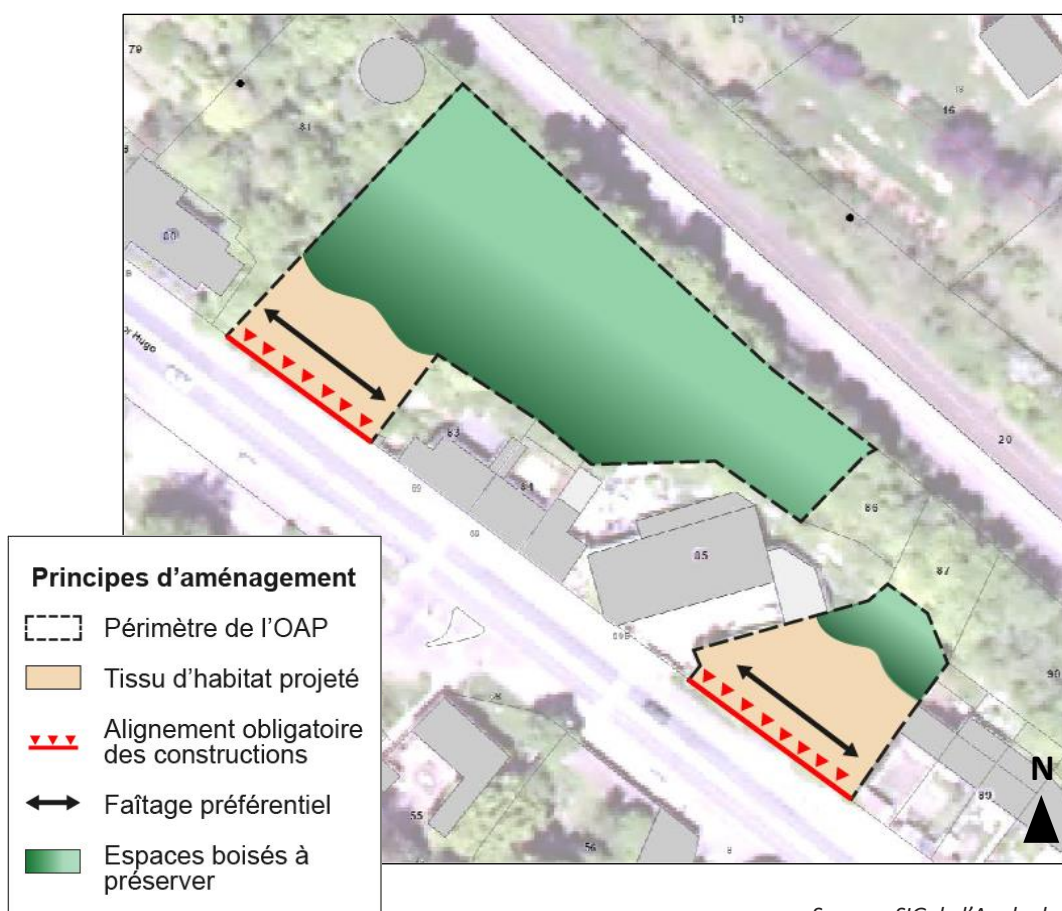
2. La programmation

Les secteurs sont destinés au développement de l'offre d'habitat à court ou moyen terme, avec la réalisation de petits immeubles collectifs.

Le programme prévisionnel prévoit une capacité d'accueil minimum de 5 logements pour le secteur A et de 3 logements pour le secteur B.

Référencement	Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
A	AB82	Rue Victor Hugo	Densification	2 824 m ² , dont 450 m ² urbanisables	5	Court / moyen terme	UB
B	AB88			709 m ²	3		

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

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.

Etant donné la déclivité importante des terrains, l'implantation des constructions est privilégiée au plus proche du domaine public. A ce titre, les constructions s'implanteront à l'alignement, conformément au règlement du secteur UB.

Compte tenu de la programmation du secteur prévoyant la réalisation d'immeubles en petit collectif, une hauteur différente de celle définie au règlement du secteur UB pourra être autorisée, sous réserve de respecter un niveau maximum en R+2+Combles.

Les nouvelles constructions devront présenter dans la composition des façades (mur entier ou éléments de modénature) de la brique, matériau caractéristique de l'architecture locale repérable sur le bâti avoisinant.

Il s'agira de préférence d'immeubles de type petit collectif.

Le sens du faîtage s'inscrira dans la continuité des toitures alentours, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. schéma).

Le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables est rendu obligatoire, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Les projets reprendront les autres dispositions règlementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les orientations sur ces secteurs visent l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des terrains, en travaillant notamment la couture avec les infrastructures de transport.

Les futures constructions s'implanteront à l'alignement du domaine public, dans la continuité du bâti traditionnel que l'on retrouve avenue Victor Hugo, tandis que les fonds de parcelles arborés seront maintenus. Outre la déclivité des terrains, cette marge boisée permettra de masquer la voie ferrée et les trains des nouvelles constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Les projets d'OAP portent sur des opérations de construction à vocation d'habitat pour un minimum de 5 logements sur le secteur A et de 3 logements pour le secteur B, avec l'idée de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

Chaque programme devra proposer une typologie variée de logements, T2 ou plus, destinée à l'accueil de jeunes ménages et autres personnes à revenus modestes ou moyens, en locatif ou en accession (primo-accédants par exemple).

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité des commerces et services de le centre-bourg ainsi que de la zone d'activité économique La Potinière.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il convient de travailler l'inscription des sites dans la continuité de la Trame Verte et Bleue existante, considérant la faune locale ainsi que la proximité de l'Avre au Sud et la présence de la ZNIEFF de type 2 N° 230031129 intitulée « La vallée de l'Avre » au Nord. Grâce aux espaces boisés maintenus aux abords de la voie ferrée et à une urbanisation concentrée en front de rue, où il ne résulte actuellement plus que de la friche, les secteurs conserveront une densité végétale importante.

Au-delà d'une vocation environnementale et d'agrément, les interfaces boisées constituent un écran visuel important, permettant d'assurer la tranquillité des futurs habitants vis-à-vis de la circulation ferroviaire. L'implantation des futures constructions au plus proche du domaine public répond à ce même impératif.

Les secteurs de projet ne sont pas concernés par d'autres risques, naturels ou technologiques.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement du secteur UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Les secteurs se situent à environ 20 minutes à pied de la gare, tandis que l'arrêt de bus le plus proche (ligne A6 du réseau Rémi) se situe sur l'avenue Victor Hugo à environ 350 m.

Implantés le long de l'avenue Victor Hugo qui matérialise la RD50, l'une des artères principales de la commune, les terrains sont facilement accessibles en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Une piste cyclable s'étend en l'occurrence le long de l'avenue Victor Hugo sur le trottoir en face des terrains, permettant de relier Saint-Rémy-sur-Avre à la place Gambetta.

En effet, le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, ne se trouve qu'à environ 450 m, de même que la zone d'activité La Potinière située à environ 350 m. Enfin, le groupe scolaire Jean-Claude Dauphin (école maternelle et collège) se situe juste en face.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche se situant sur l'avenue Victor Hugo à environ 400 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

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

Toute voie de desserte doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

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

B. LE SECTEUR BOURDELAISES

1. Le contexte

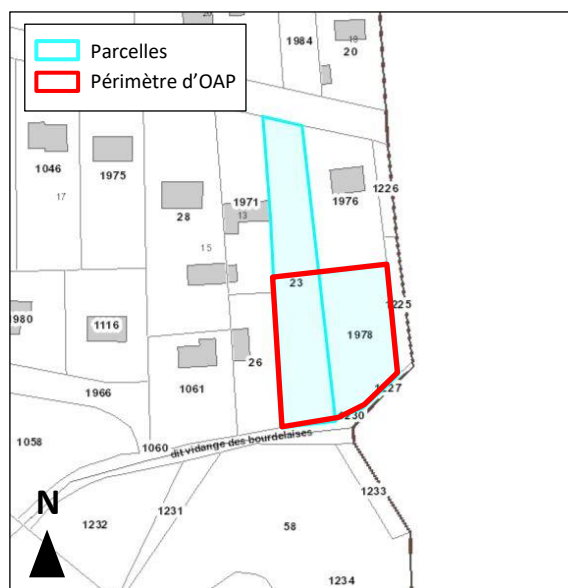
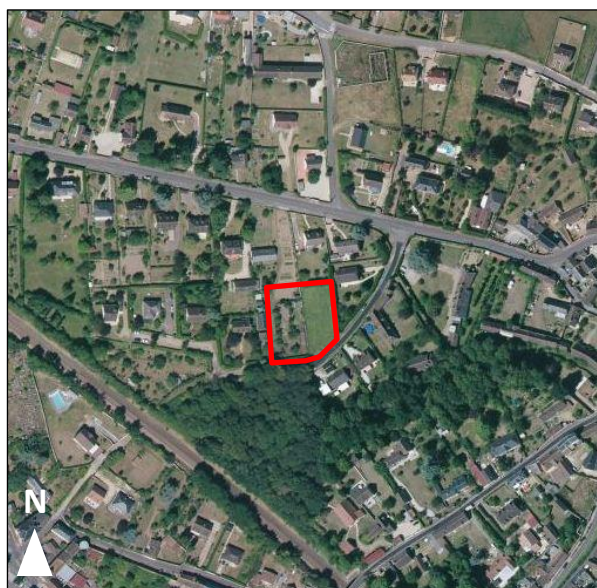
Le secteur d'OAP *Bourdelaïses* s'inscrit au Nord de la commune, en limite de La Madeleine-de-Nonancourt et de l'AVAP de Nonancourt.

Le périmètre d'OAP s'étend sur des terrains non urbanisés, accueillant des activités annexes aux habitations voisines (potager, fonds de jardins).

L'objectif est de réinvestir ces espaces libres afin d'y proposer de l'habitat individuel. Il s'agit autrement de veiller à l'intégration des futures constructions, tant au regard de leur environnement bâti que vis-à-vis des anciens fossés du château, correspondant aujourd'hui à de la zone naturelle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs visent :

- Un renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, à travers le comblement d'espaces en creux ;
- Une intégration qualitative du projet compte tenu de la proximité immédiate du périmètre de l'AVAP ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites.



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

2. La programmation

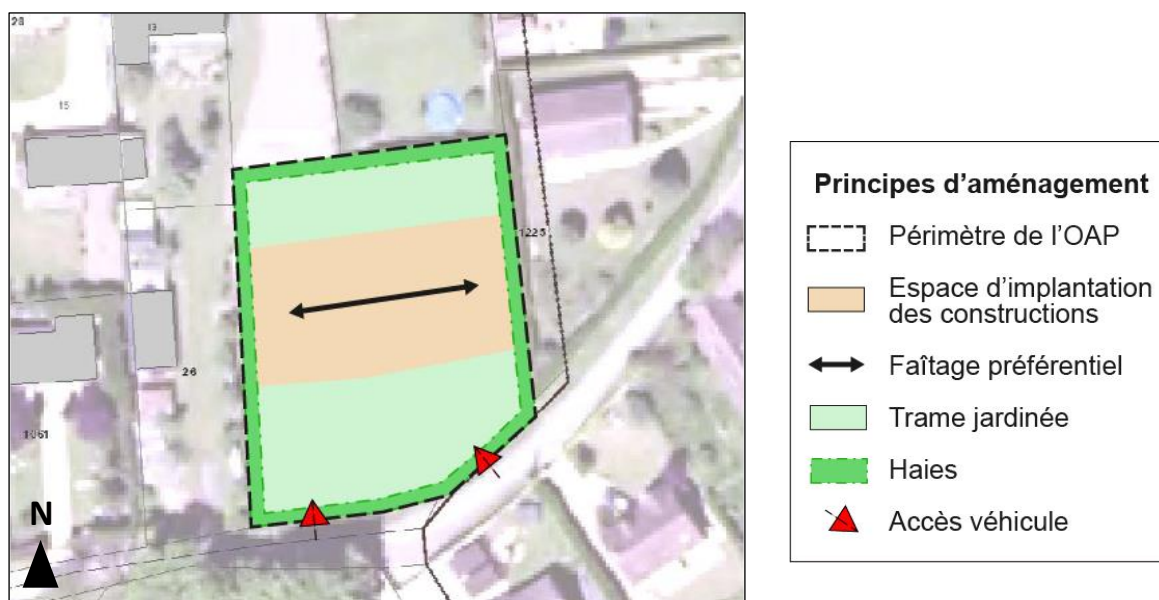
Classé en secteur UB, le site a vocation à accueillir des maisons individuelles ou groupées, à hauteur de 2 logements minimum.

Avec une desserte assurée depuis le sentier des Bourdelaïses, le secteur d'OAP s'étend sur les parcelles D1127, D1230 ainsi que sur une partie des parcelles D23 et D1978, pour une superficie retenue de 1850 m².

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

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
D1127, D1230, D1978, D23	Sentier des Bourdelaises	Densification	1 850 m ²	2	Court / 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 :

S'inscrivant dans un environnement bâti à dominante pavillonnaire, les futures constructions seront de préférence des 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 règlement du secteur UB.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant, complétées par un traitement végétal (cf. schéma).

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.

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager, avec des haies vives composées d'essences locales. Cela permettra d'une part de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines et d'autre part d'assurer une transition plus douce depuis la zone naturelle au Sud vers le tissu urbanisé par un prolongement de la trame végétale.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur 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 un minimum de 2 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes, en T3 ou plus, destinées à l'accueil des familles, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité du commerce en centre-bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP.

Ce dernier est néanmoins limitrophe de la zone boisée accueillant les vestiges du château, dont les abords doivent être valorisés compte tenu de l'importance de ce site historique pour la commune. C'est à ce titre que les limites du secteur feront faire l'objet d'un traitement végétal. D'autant que cette orientation tend à conforter l'armature verte au sein du tissu urbanisé, à la faveur de la biodiversité locale.

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 secteur UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement du secteur UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à moins de 10 minutes à pied de la gare, tandis que l'arrêt de bus le plus proche (ligne A6 du réseau Rémi) se situe sur la rue Hippolyte Lozier à environ 900 m.

Le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, se trouve ainsi à environ 10 minutes à pied du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant rue Hippolyte Lozier, à environ 900 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

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

C. LE SECTEUR SENTE DES VIGNES

1. Le contexte

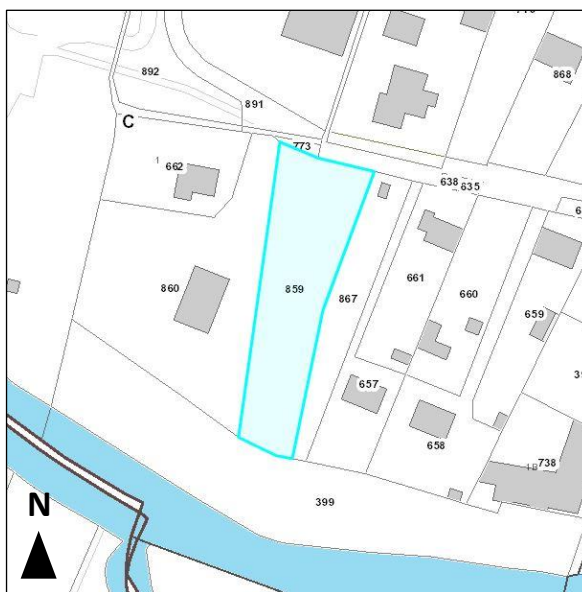
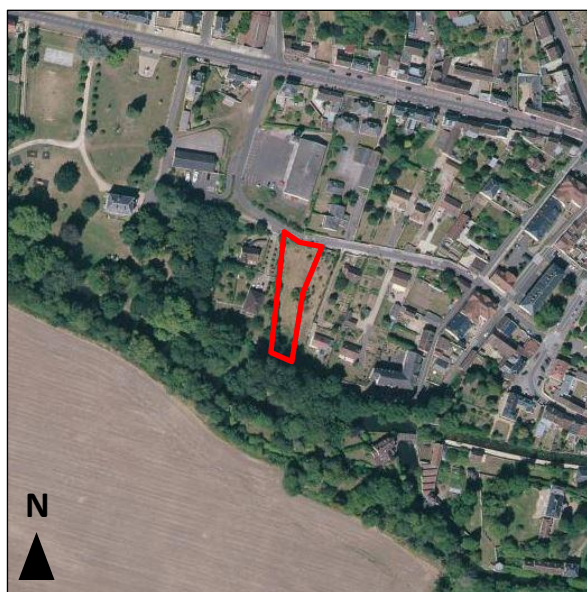
Le secteur d'OAP *Sente des Vignes* se situe à l'Ouest du tissu urbain de Nonancourt, à proximité des principaux équipements communaux (mairie, gendarmerie...) et du centre-bourg.

Il s'agit d'une parcelle en bande non urbanisée se prolongeant depuis la sente des Vignes jusqu'à proximité de l'Avre située en contrebas.

Le site s'inscrivant dans un tissu bâti mixant petit collectif et maisons individuelles, l'OAP a pour but de développer l'offre en logement collectif sur Nonancourt en réinvestissant ce foncier disponible idéalement localisé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs visent :

- Un renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, à travers le comblement d'un espace en creux ;
- Une offre de logements diversifiée ;
- La prise en compte de la déclivité du terrain ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites.



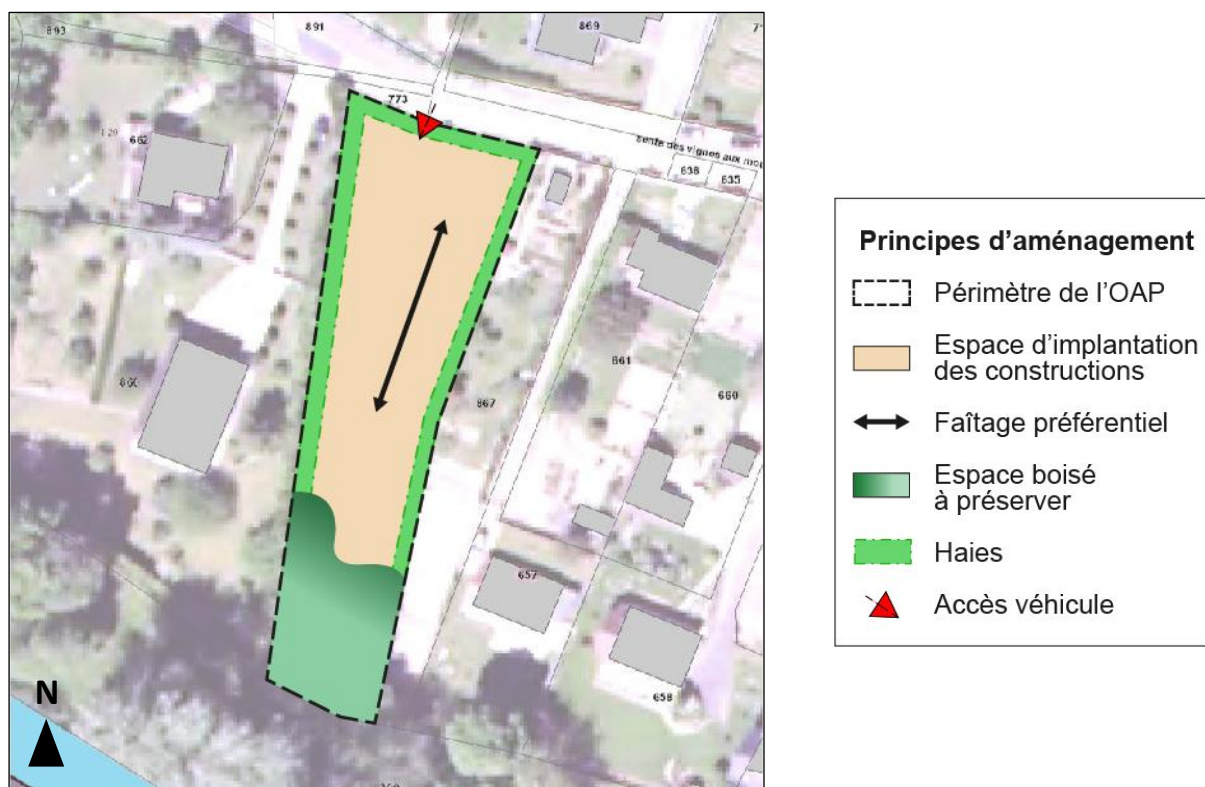
Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

2. La programmation

D'une superficie de 1 856 m², ce secteur de projet est destiné à la réalisation d'un immeuble en petit collectif, à hauteur de 6 logements minimum. Une partie des habitations sera destinée à l'accueil de logements sociaux, conformément aux objectifs de production du PLH.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C859	Sente des Vignes	Densification	1 856 m ²	6	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 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.

Une hauteur plus importante que celle autorisée en zone UB pourra être admise, sous réserve de respecter un niveau maximum en R+2+Combles, compte tenu d'une part de la programmation du secteur prévoyant la réalisation d'un immeuble en petit collectif, et d'autre part de la déclivité du terrain. La hauteur de la nouvelle construction sera calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

L'implantation de la future construction sur une limite séparative est possible.

Le sens du faitage est indiqué sur le schéma, suivant une orientation Nord-Sud, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant, complétées par un traitement végétal (cf. schéma).

Le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables est rendu obligatoire, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. A ce titre :

- Les éléments boisés présents sur la partie basse du terrain seront préservés ;
- Des haies vives composées d'essences locales seront plantées en limites séparatives Nord et Ouest ainsi qu'en limite séparative Est en fonction de l'implantation de la construction ;

- Les espaces hors stationnement et non urbanisés seront dédiés à la trame jardinée.

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

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet d'OAP porte sur une opération de construction à vocation d'habitat prévoyant la réalisation d'un immeuble en petit collectif, pour un minimum de 6 logements.

Le programme devra proposer une typologie variée, T2 ou plus, destinés à l'accueil de jeunes ménages, personnes âgées, ou 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.

Répondant aux objectifs du PLH, une part de logements locatifs sociaux est attendue, destinés à l'accueil de personnes à revenus modestes ou moyens.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité du commerce en centre-bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Localisé à proximité de l'Avre, le secteur s'inscrit pleinement dans la Trame Verte et Bleue de Nonancourt. C'est à ce titre que le maintien des éléments boisés en contre bas du terrain est demandé, de même qu'un traitement végétal sur les limites du secteur.

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 secteur UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement du secteur UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à moins de 10 minutes à pied de la gare, tandis que l'arrêt de bus le plus proche (ligne A6 du réseau Rémi) se situe sur la rue Hippolyte Lozier à environ 300 m.

Le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, se trouve ainsi à moins de 2 minutes à pied du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant rue Hippolyte Lozier, à environ 300 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

D. LE SECTEUR HIPPOLYTE LOZIER

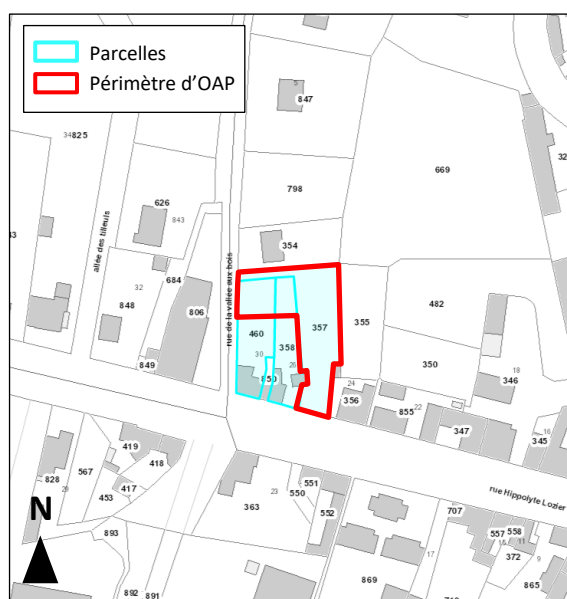
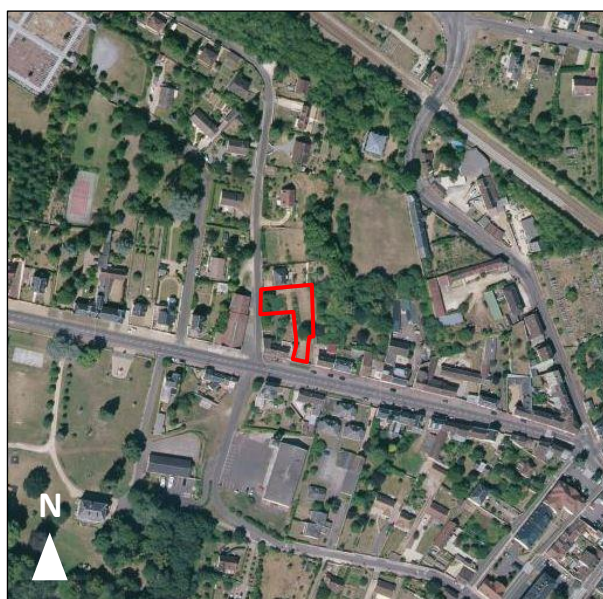
1. Le contexte

A l'instar du secteur d'OAP précédent, le secteur *Hippolyte Lozier* bénéficie d'une localisation centrale au cœur du tissu urbanisé, à proximité des principaux équipements communaux et du centre-bourg.

Bénéficiant d'une double desserte depuis la rue Hippolyte Lozier et la rue de la Vallée aux Bois, cet espace rassemble pour l'essentiel des fonds de jardins annexes aux habitations voisines. Le projet cherche à exploiter ce foncier qui permettra de densifier le tissu bâti résidentiel à proximité du cœur de ville.

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

- Un renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, à travers le comblement d'un espace en creux ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



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

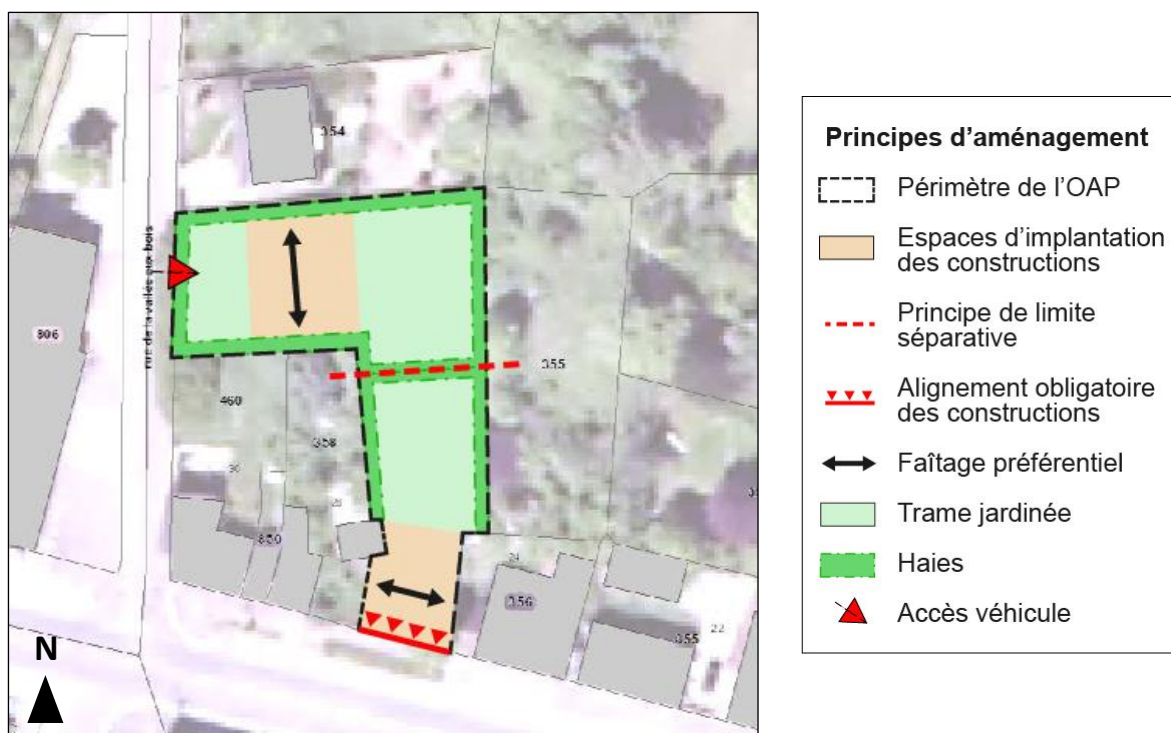
2. La programmation

Ce secteur est destiné à la réalisation de maisons individuelles, à hauteur de 2 logements. Etant donné la présence des constructions sur les parcelles C358 et C460, le secteur d'OAP ne retient qu'une partie de ces terrains, soit une superficie de 1 030 m².

Considérant la bonne desserte (réseaux, voirie) de ce secteur classé en secteur UB, sa réalisation est prévue à court / moyen terme.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C357, C358, C460	Rue Hippolyte Lozier Rue de la Vallée aux Bois	Densification	1 030 m ²	2	Court / 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 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 règlement du secteur UB.

Afin de garantir une continuité avec l'existant, une implantation des constructions à l'alignement par rapport au domaine public est privilégiée pour le lot desservi par la rue Hippolyte Lozier. Suivant cette configuration, les murs pignons ne comporteront pas d'ouverture.

Le second lot desservi par la rue de la Vallée aux Bois s'inscrira de façon similaire au bâti pavillonnaire environnant, avec une implantation en retrait par rapport à la voirie.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant, complétées par un traitement végétal (cf. schéma).

Les nouveaux bâtiments devront présenter dans la composition des façades (mur entier ou éléments de modénature) de la brique, matériau caractéristique de l'architecture locale présent en façade ou en clôture des constructions avoisinantes.

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.

Le projet reprendra les autres dispositions règlementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Afin de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines, les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager, avec des haies végétalisées composées d'essences locales.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur 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 un minimum de 2 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles, isolées ou de type maison de ville, en T3 ou plus, destinées à l'accueil des familles, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité du commerce en centre-bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP. Toutefois, ses abords bénéficient du couvert végétal relativement dense des propriétés voisines, à la faveur de la biodiversité ordinaire. Afin d'assurer une continuité avec cette trame jardinée, les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement végétal en limites séparatives.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné. En revanche, une certaine déclivité en fonds de terrain devra être prise en compte.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UB.

Besoins en matière de stationnement :

On trouve de nombreuses places de stationnement le long de la rue Hippolyte Lozier (entre la rue de la Vallée aux Bois et la rue de la Gare). Compte tenu cependant des problématiques de stationnement dans l'ancien centre-bourg de Nonancourt, le stationnement sur le secteur doit être pensé en priorité à la parcelle.

Le règlement du secteur UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à environ 10 minutes à pied de la gare, tandis que l'arrêt de bus le plus proche (ligne A6 du réseau Rémi) se situe sur la rue Hippolyte Lozier à environ 200 m.

Localisé rue Hippolyte Lozier qui matérialise la RD50, l'une des artères principales de la commune, le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, se trouve ainsi à moins de 5 minutes à pied du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant rue Hippolyte Lozier, à environ 200 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Le secteur étant accessible depuis la rue de la Vallées des Bois et la rue Hippolyte Lozier, une sortie sera prévue sur chacune de ces rues (cf. schéma).

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

III. LES SECTEURS EN EXTENSION

A. LE SECTEUR PAQUETTERIE

1. Le contexte

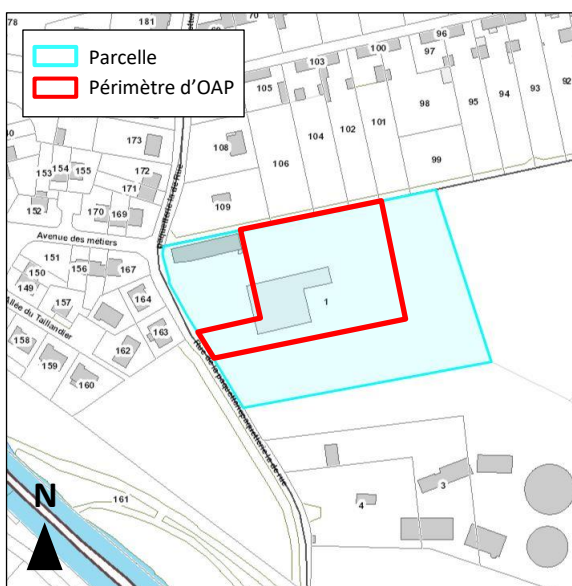
Le secteur d'OAP *Paquetterie* se situe au Sud-Est de Nonancourt, à l'interface entre le tissu pavillonnaire de La Potinière et le secteur de la station d'épuration. Entièrement recouverte par le PPRI de l'Avre au titre d'un risque de remontée de nappes, la zone bénéficie d'une vue dégagée sur le couvert boisé de la rivière.

Desservi par la rue de la Paquetterie, le terrain comprend actuellement les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dont le hangar est voué à démolition.

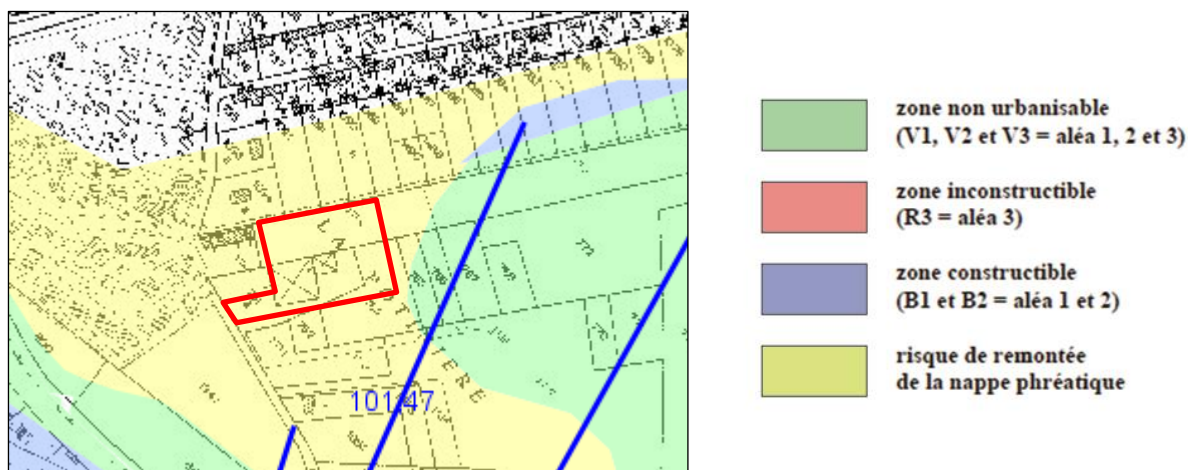
L'actuel propriétaire souhaitant conserver une partie de son foncier, localisée en premier front bâti, l'objectif est de proposer une urbanisation en deuxième rideau de manière à optimiser cette opportunité foncière, avec une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti de Nonancourt, conformément au PADD, en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;
- Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;
- Une offre de logements diversifiée ;
- A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



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



Source : Cartélie, PPRI Avre aval

2. La programmation

Le projet proposera un aménagement qualitatif de ce secteur, en veillant à son intégration dans la continuité du tissu bâti avoisinant et en travaillant la couture avec les espaces ouverts.

Le secteur d'OAP est classé en zone 1AU du règlement de PLU. Etant donné la proximité de la station d'épuration et le caractère inondable de la zone, l'urbanisation du secteur est privilégiée au plus proche du tissu bâti existant, d'où le périmètre d'OAP de 6 000 m² retenu sur une partie de la parcelle AE1 (d'une superficie totale de 14 488 m²).

4 000 m² seront destinés au développement de l'habitat, avec une capacité d'accueil de 10 logements minimum de type logement intermédiaire ou en petit collectif. Une partie des habitations sera destinée à l'accueil de logements sociaux, conformément aux objectifs de production du PLH.

La superficie restante se répartira entre la création d'une nouvelle voirie et la réalisation d'une marge paysagère en frange Sud du secteur.

L'aménagement du secteur s'appréhende en plusieurs phases. Le projet prévoit ainsi :

- Phase 1 : Dans un premier temps, la démolition du hangar agricole désormais inutilisé. Dans un second temps, la création d'une voie de desserte et l'urbanisation de ses abords, avec la réalisation d'un ensemble résidentiel à hauteur de 10 logements. Il s'agit également de laisser la possibilité de réaliser un nouvel accès depuis la rue de la Paquetterie (cf. phase 2 ci-après) Bien qu'en l'état actuel des choses, aucun projet ne soit pas avéré, cette éventualité doit cependant être prise en compte dans l'organisation spatiale du futur quartier ;
- Phase 2 : Dans l'hypothèse d'une mutation du foncier restant à l'Ouest du secteur, cette partie pourrait être réaménagée et permettre notamment le prolongement de la nouvelle voirie, avec la réalisation d'un second accès depuis la rue de la Paquetterie.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AE1	Rue de la Paquetterie	Extension	6 000 m ² , dont 4 000 m ² urbanisables	10	Long terme	1AU

Temporalité de l'aménagement sur le secteur Paquetterie

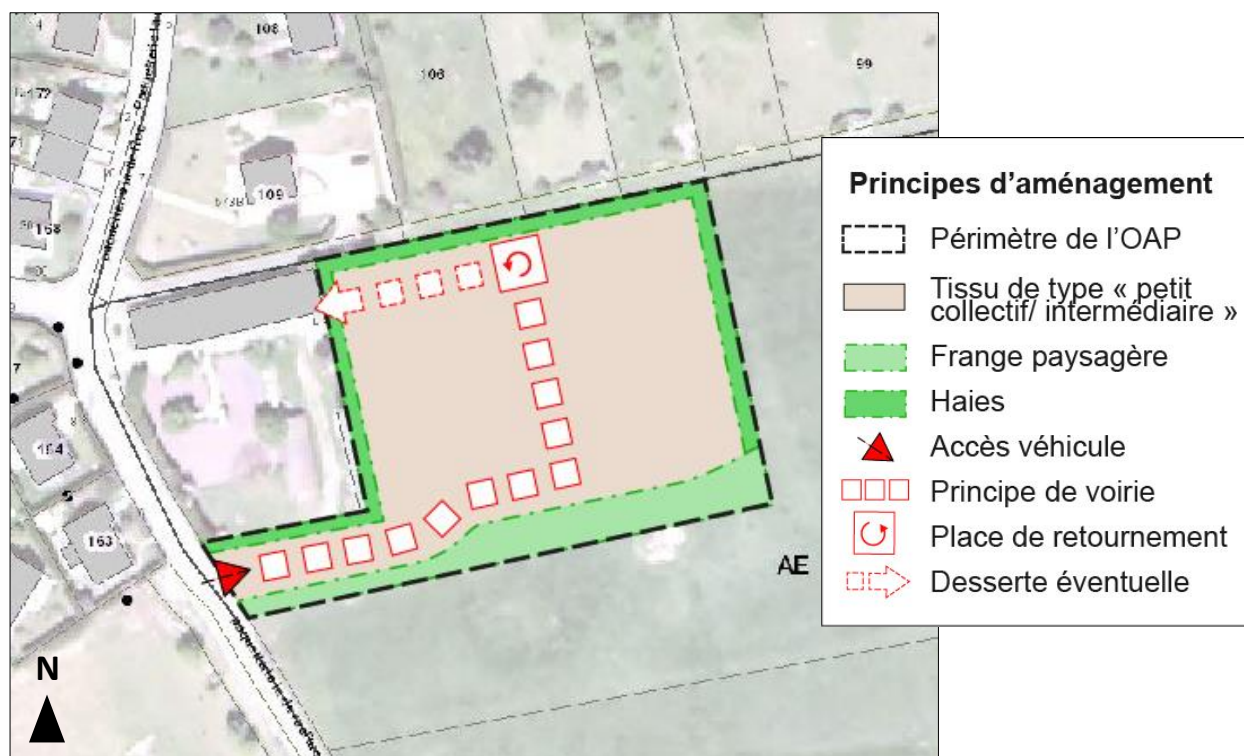


Périmètre de l'opération dans le cadre du projet de PLU



Source : Géoportail

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur s'inscrit dans la continuité d'un tissu bâti mixant formes pavillonnaires et maisons traditionnelles ouvrières. Etant donné l'implantation des nouvelles constructions en second front bâti et leur éloignement par rapport aux constructions existantes, le projet introduit une nouvelle typologie d'habitat avec la réalisation de logements intermédiaires ou en petit collectif.

Les nouvelles constructions s'implanteront à une distance de 100 m minimum par rapport aux bâtiments de la station d'épuration.

La densité prévue doit être assurée au minimum pour 10 logements.

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 en zone 1AU.

Compte tenu de la programmation du secteur prévoyant la réalisation d'immeubles intermédiaires ou en petit collectif, la hauteur devra respecter un niveau maximum en R+2+Combles.

Le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables est rendu obligatoire, dans les conditions énoncées dans le règlement de la zone 1AU.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la sensibilité paysagère de l'environnement du secteur, le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site. A ce titre :

- Des haies vives composées d'essences locales devront être plantées sur les limites séparatives en interface avec le tissu bâti avoisinant ;
- Une marge végétalisée plus conséquente également composée d'essences locales, mélangeant arbustes et arbres de petites tiges par exemple, sera réalisée du côté station d'épuration dans l'idée de créer une zone tampon.

Cette armature verte permettra de préserver l'intimité des futures constructions et les vues extérieures, notamment depuis l'Avre et la STEP.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise à réaliser une opération d'aménagement et de construction à vocation d'habitat. Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune, il s'agira de proposer une typologie de logements adaptés à des petits ménages comme à des ménages plus importants (familles, jeunes couples, personnes âgées...), en locatif ou en accession.

Répondant aux objectifs du PLH, une part de logements locatifs sociaux est attendue, destinés à l'accueil de personnes à revenus modestes ou moyens.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible, puisqu'il s'agit d'un secteur résidentiel.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificité environnementale sur le site de l'OAP. Etant donné cependant la proximité de l'Avre et de son couvert boisé, une protection au titre de l'OAP préconise la réalisation d'une marge plantée et arborée en limites des espaces ouverts (cf. schéma). En outre, les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée.

Le secteur est concerné par un terrain sujet au risque d'inondation. Au regard du PPRI, le site d'OAP est concerné par un risque de remontée de la nappe phréatique. A ce titre, les nouvelles constructions et leurs accès seront soumis au respect des normes de sécurité publique qui s'imposent.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone 1AU.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone 1AU fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à 2,6 km de la gare (environ 35 minutes à pied), tandis que l'arrêt de bus le plus proche se situe Quai de l'Espérance, à environ 350 m (5 min à pied).

Le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). En effet, la zone d'activité La Potinière ne se trouve qu'à environ 450 m du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant Quai de l'Espérance, à environ 350 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'espèce, l'aménagement du secteur prévoit la création d'une nouvelle voirie, avec un accès depuis la rue de la Paquetterie. Cette voie pourra se prolonger pour réaliser un nouvel accès (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 VALLEE AUX BOIS

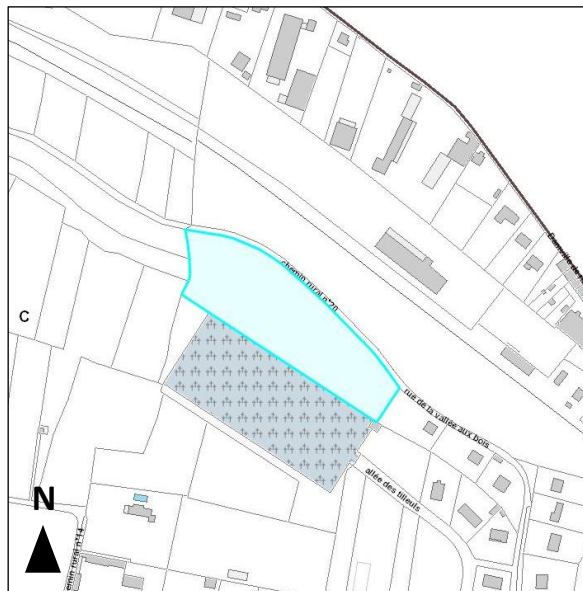
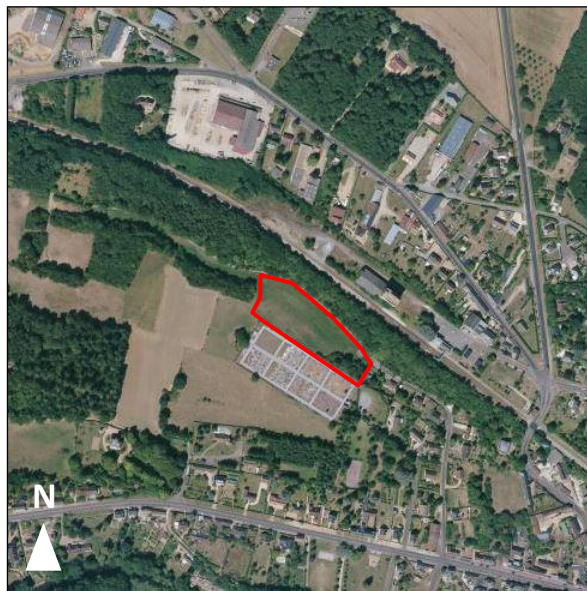
1. Le contexte

Le secteur d'OAP *Vallée aux Bois* se situe au Nord-Ouest du tissu urbain de Nonancourt, en contrebas du cimetière communal et de la voie ferrée. Le site est desservi par la rue de la Vallée aux Bois qui permet notamment de rejoindre le centre équestre du même nom, localisé à environ 750 m.

Le projet d'OAP consiste à exploiter cette ancienne prairie en vue de réaliser un ensemble résidentiel. Le terrain comprend actuellement un abri d'herbage pour chevaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à :

- Développer un nouvel espace d'accueil pour des logements en continuité du tissu bâti aggloméré ;
- Prendre en compte la déclivité du terrain ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Organiser l'accessibilité et la desserte du site ;
- Traiter les espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



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

2. La programmation

Classé en zone 1AU, cet espace est destiné au développement de l'habitat, avec une capacité d'accueil de 7 logements minimum, de type maisons individuelles, mitoyennes ou en petit collectif.

Considérant la déclivité du terrain et l'absence de réseaux, la réalisation de ce secteur est estimée sur le long terme. En outre, c'est lorsque toutes les opportunités au sein du tissu urbanisé de la commune auront été épuisées que ce secteur de projet aura vocation à être aménagé à son tour pour la réalisation d'habitat.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C283	La Vallée aux Bois	Extension	9 940 m ² , dont 7 000 m ² urbanisables	7	Long terme	1AU

3. Les principes de l'orientation d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes pavillonnaires avoisinantes. Etant donné la déclivité du terrain, les futures constructions pourraient s'inscrire dans un épannelage progressif : au Nord du site, les constructions en contrebas s'inscriraient dans les hauteurs des maisons avoisinantes (R+1+C) ; en revanche au Sud du site, c'est-à-dire dans la partie haute du terrain, le niveau des constructions serait moins important (R+C).

La densité prévue doit être assurée au minimum pour 7 lots. Il pourra s'agir de maisons individuelles, mitoyennes ou d'immeuble(s) en petit collectif. Le projet pourra proposer différentes tailles de

parcelles. Cette hétérogénéité permettra de limiter un effet trop uniforme des formes urbaines dans ce nouveau quartier résidentiel.

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 en zone 1AU. Des implantations bioclimatiques peuvent être organisées.

Le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables est rendu obligatoire, dans les conditions énoncées dans le règlement de la zone 1AU.

Qualité de l'insertion paysagère :

L'aménagement du secteur devra prévoir une transition paysagère avec les secteurs agricoles, boisés et urbains proches. A ce titre :

- Les bosquets présents sur le secteur seront préservés ;
- La prairie maintenue à l'Ouest servira de coupure verte et de corridor écologique entre les éléments boisés du talus ferroviaire et les espaces agricoles situés au Sud ;
- Une marge végétalisée composée d'essences locales sera réalisée en frange Ouest de la zone urbanisée, permettant une transition paysagère plus douce vers les espaces agricoles et naturels ;
- Des haies vives composées d'essences locales seront plantées en limites séparatives de chaque lot.

Le chemin dit de la Vallée aux Bois constitue un itinéraire de promenade identifié au réseau de cheminements piétons et pistes cyclables du PADD. Il importe donc que les abords de la route présentent une physionomie verte, avec un marquage végétal très important, dans la continuité des boisements environnants (cf. schéma).

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction à vocation d'habitat.

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune, le projet devra proposer une typologie s'adaptant à des petits ménages comme à des plus importants (familles, jeunes couples, personnes âgées...), en T3 ou plus, en locatif ou en accession.

S'agissant d'un secteur à vocation d'habitation, les typologies admises sont de préférence les maisons individuelles type pavillonnaire traditionnelle, mitoyennes ou des petits immeubles collectifs.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur présente une certaine qualité environnementale. Outre la valorisation des éléments naturels présents (bosquets, prairie), les différents lots seront agrémentés de jardins et ceinturés de haies végétales.

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 1AU.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone 1AU fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

La commune profite du passage de plusieurs lignes de bus, du réseau interurbain « Eure en ligne » (27) et du réseau Rémi (28), ainsi que d'une gare desservie par les réseaux TER Basse-Normandie et TER Haute-Normandie.

Le secteur se situe à 1 km de la gare (moins de 15 minutes à pied), tandis que l'arrêt de bus le plus proche se situe rue Hyppolite Lozier à environ 500 m (7 min à pied).

Le site est facilement accessible en transports motorisés de même qu'en utilisant les modes actifs (marche à pied, vélo...). Le centre-bourg de Nonancourt, regroupant services et petits commerces de proximité, se trouve à moins de 10 minutes à pied du secteur.

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, l'arrêt le plus proche du secteur se situant rue Hyppolite Lozier, à environ 500 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

La rue de la Vallée aux Bois fait l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de déployer ces réseaux afin de pouvoir y raccorder le secteur de projet.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

En cas d'urbanisation de la partie haute du terrain, les futures constructions seront desservies à partir d'une voie nouvelle. Cette dernière présentera deux accès depuis la rue de la Vallée aux Bois.

Les conditions de réalisation desdits accès devront assurer tant la sécurité des résidents que celles des promeneurs (pétons, cyclistes) et des visiteurs du centre équestre empruntant ce chemin.

La rue de la Vallée aux Bois se résume à un chemin une fois sortie du tissu pavillonnaire. Elle permet alors difficilement le passage de véhicules à deux de front. Afin de pallier à l'étroitesse de la voirie, l'implantation des constructions par rapport au domaine public devra observer une marge de recul. Cela permettra notamment la réalisation de places dites de jour.

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