



**Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**
Pièce n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Sainte Marguerite de l'Autel

Rue de l'Eglise
27160 Sainte Marguerite de l'Autel

Prescrit le : 7 février 2012

Arrêté le : 11 octobre 2013

Approuvé le : 7 octobre 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 07/10/2014
Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
49, rue Saint Jean – 28100 DREUX
Tél 02.37.46.62.68 –
cabinet.forteau.dreux@wanadoo.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) : généralités

Cadre réglementaire : article L123-1-4 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

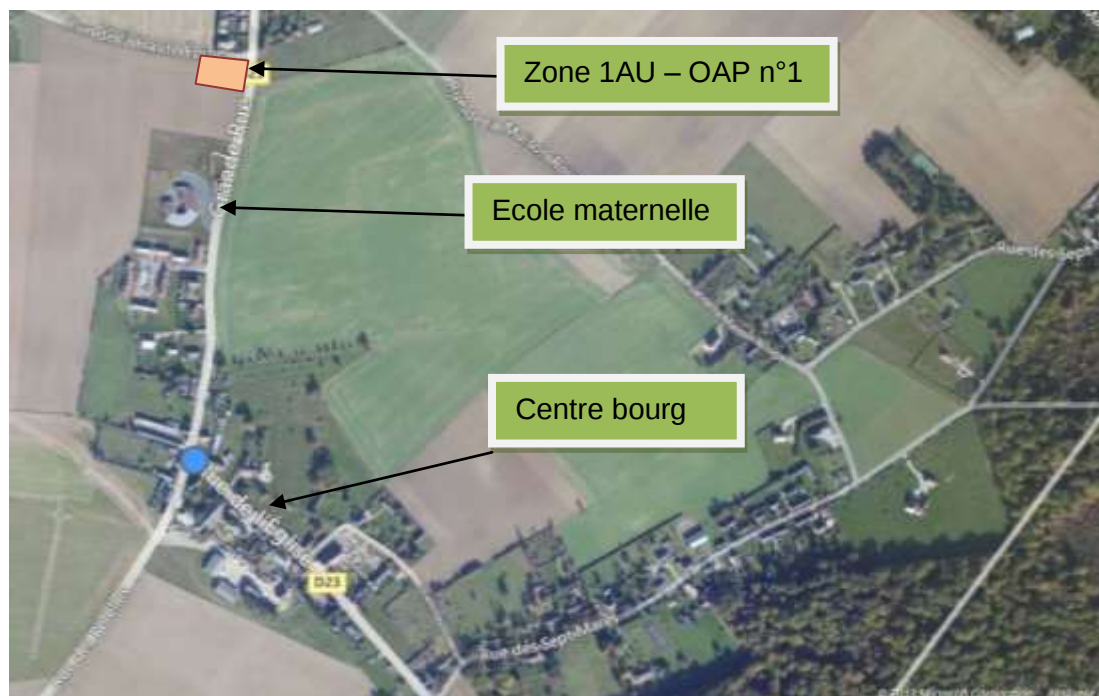
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation à Sainte-Marguerite-de-l'Autel, décrite ci-après.

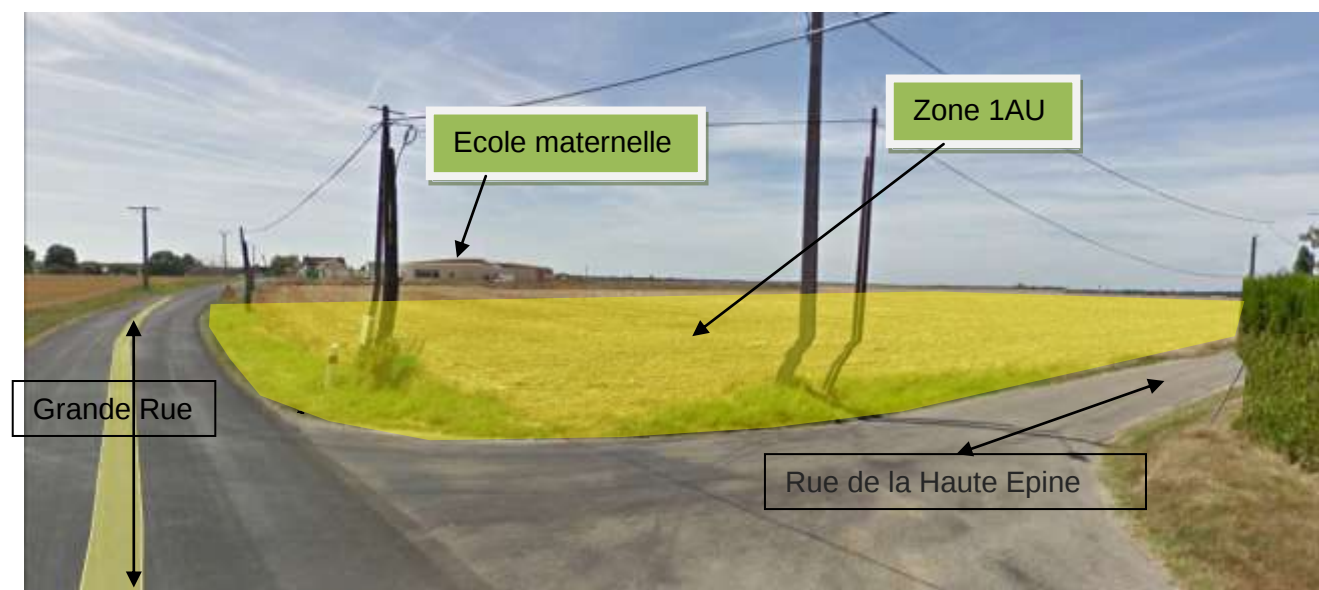
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : contexte

- Terrain à aménager et paysage environnant



Zoom sur la zone 1AU faisant l'objet de l'OAP n°1





Principes de l'OAP n°1 à respecter

Les surfaces délimitées sur le schéma, destinées aux logements locatifs et à l'habitat individuel, ne sont pas figées et pourront évoluer après une étude de faisabilité.

  Sens du faîtage conseillé des toitures des habitations principales

Prévoir sur la parcelle, une placette de retournement et de stationnement paysager

***Pas de plantation
pour dégager
visuellement le
carrefour***

Cheminement piéton

***Noue plantée + cheminement doux
= 7 mètres de large***

Plantation entre la sente piétonne et la noue

Noue plantée

Habitat collectif / locatif

*Limite d'implantation des habitations - recul de 3m
par rapport aux voies et emprises publiques*

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 a plusieurs objectifs :

- 1) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'habitat, à savoir « proposer un parcours résidentiel étendu à la population et permettre une mixité sociale et intergénérationnelle ». En effet, la commune prévoit au sein même de la zone 1AU, une zone de densité moyenne (type pavillonnaire) ainsi qu'une zone de densité accentuée à travers la création de logements locatifs en collectif.

L'objectif étant de parvenir à la création d'au moins 6 logements.

- 2) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière de transports et déplacements, à savoir « améliorer et sécuriser la circulation dans le centre bourg ». La commune prévoit à travers l'OAP n°1, de sécuriser les déplacements au niveau de la Grande Rue en créant un accès unique à la zone 1AU, depuis la rue de la Haute Epine. De ce fait, des aménagements de sécurité pourront être réalisés au moment de l'urbanisation de cette zone. La création d'un carrefour est envisagée, ce qui permettrait de « casser » la vitesse de circulation des véhicules, notamment aux abords de l'école qui ne se trouve qu'à 100m de la zone 1AU. De plus, une liaison douce est prévue en limite de voie publique, en même temps que la réalisation d'une noue, d'une largeur totale de 7 mètres.
- 3) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'urbanisme « développer l'urbanisation dans les espaces libres du bourg et en périphérie immédiate » et « proposer un urbanisme désirable et une architecture de qualité, respectueuse des typicités locales ».

Les enjeux étant :

- d'intégrer les nouvelles habitations dans le paysage. L'OAP n°1 prévoit une bande d'implantation des constructions en recul de 3m par rapport à la rue de la Haute Epine afin de pérenniser cette caractéristique urbanistique de la commune. Ceci notamment puisque les accès à la zone 1AU se feront depuis cette rue et non pas depuis la Grande Rue. Le recul est donc souhaitable pour des raisons de sécurité notamment.
- de tenir compte de l'orientation du faîtage pour l'implantation des habitations. En effet, à travers l'OAP n°1 la commune a souhaité conseiller l'orientation du faîtage des constructions principales afin de sensibiliser la population à la prise en compte des économies d'énergies via une implantation du faîtage est-ouest.

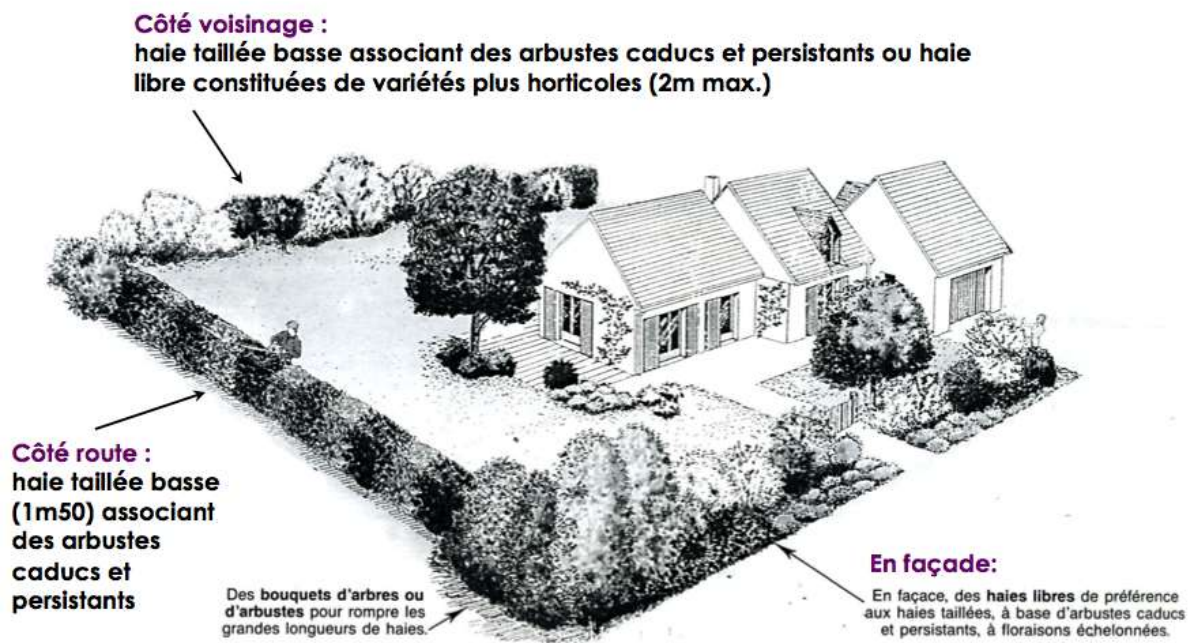
Grâce à la création d'une zone d'habitat collectif induisant une densité supérieure, il a été possible de prévoir une part d'espaces verts servant aussi à la gestion des eaux pluviales au sein de la zone 1AU. Une noue plantée, d'environ 7m de large est prévue le long de la Grande Rue.

Enfin, une haie vive d'essences locales est imposée :

- en limites nord, ouest et sud de l'opération, qui pourra être déplacée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation éventuelle des terrains jouxtant la zone 1AU dans un avenir lointain. Le but étant de créer une transition paysagère entre l'urbanisation nouvelle et la plaine agricole et d'éviter de voir s'ériger un front bâti qui d'une part, induirait une rupture des continuités écologiques et d'autre part, auraient un impact paysager négatif.

Il a par ailleurs été décidé de soumettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à travers une opération d'aménagement d'ensemble.

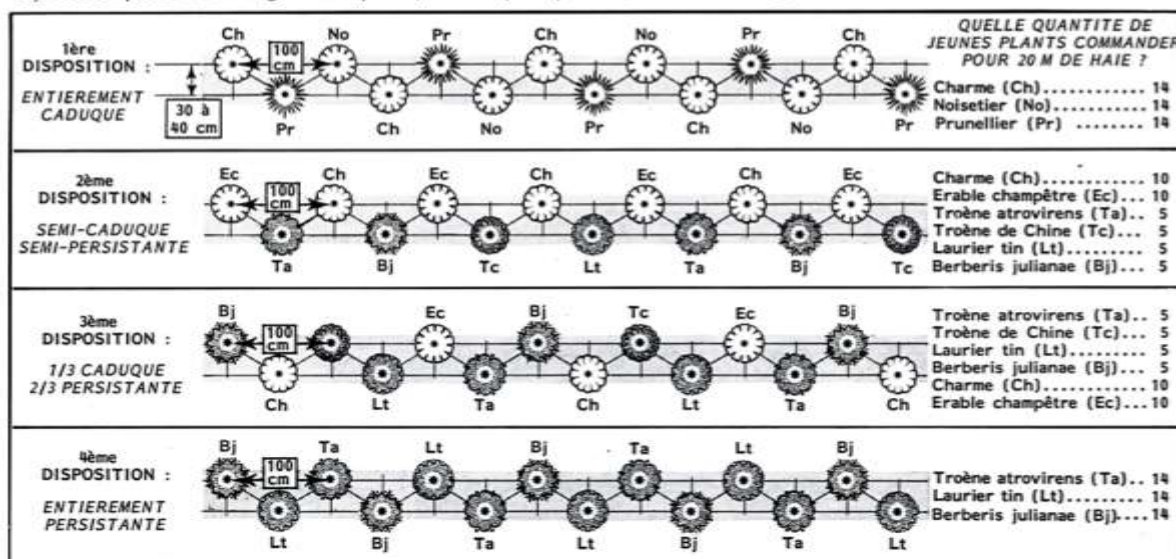
CONSEIL : gestion des limites privatives



Dessin : « l'arbre et la haie » de Dominique Soltner

CONSEIL : plan de plantation pour haie taillée

Fig. 4-12 - QUATRE DISPOSITIONS DE PRINCIPES DES ARBUSTES EN HAIES TAILLÉES. A partir de ces dispositions, on peut varier à l'infini les compositions en changeant les espèces (de 3 à 6 espèces par haie, ou même davantage si l'on désire).



« l'arbre et la haie » de Dominique Soltner

CONSEIL : liste de végétaux adaptés au terrain

Arbustes d'ornements

- **Abelia** : Abelia
- **Amelanchier sp.** : Amélanchiers
- **Choisya ternata** : Oranger du Mexique
- **Deutzia gracilis** : Deutzia
- **Céanothus hybr. »Gloire de Versaille »** : Céanothe
- **Chaenomeles** : Cognassier du Japon
- **Spiraea sp.** : Spirées
- **Cornus alba** : Cornouiller blanc
- **Kolwitzia amabilis** : Kolwitzia
- **Lonicera fragrantissima** : Chèvrefeuille arbustif
- **Philadelphus sp.** : Seringats
- **Salix elaeagnos** : Saule à feuille de romarin
- **Syringa microphylla** : Lilas
- **Viburnum sp.** : Viornes
- **Weigelia sp.** : Weigelia

Les grands arbustes :

- **Crataegus laevigata** : Aubépine épineuse
- **Crataegus monogyna** : Aubépine monigyne
- **Cornus mas** : Cornouiller mâle
- **Cornus sanguinea** : Cornouiller sanguin
- **Labunum anagyroides** : Cytise
- **Euonymus europaeus** : Fusain d'Europe
- **Rhamnus catharticus** : Nerprun purgatif
- **Corylus avellana** : Noisetier
- **Malus sylvestris** : Pommier sauvage
- **Prunus spinosa** : Prunellier
- **Salix cinerea** : Saule cendré
- **Salix caprea** : Saule marsault
- **Salix atrocinerea** : Saule roux
- **Salix triandra** : Saule à trois étamines
- **Sambucus nigra** : Sureau noir
- **Ligustrum vulgare** : Troène
- **Viburnum opulus** : Viorne obier