



Copyright © Vincent T

Abondant

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêté le :

12 juillet 2017

Enquête publique :

14 mars au 18 avril 2018

Approuvé le :

04 juillet 2018

Modification n°1 : approuvée le 24 juillet 2019

Modification n°2 : approuvée le 19 novembre 2025

Mairie d'Abondant
20 Grande Rue
28410 Abondant
Tel: 02 37 48 78 19
mairieabondant@wanadoo.fr

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



SOMMAIRE

I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
A. PRESENTATION GENERALE.....	4
B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	5
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTEES PAR LE PLU.....	5
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS LIENS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1. <i>Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers :.....</i>	6
2. <i>Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire</i>	7
3. <i>Axe 3 : Soutenir l'activité locale.....</i>	7
4. <i>Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.</i>	8
B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
1. <i>Le secteur du bourg « Bout de Ville »</i>	9
2. <i>Le secteur du bourg « rue Grande Rue ».....</i>	14
3. <i>Le secteur de Brissard « Rue de Dreux »</i>	20

Avant propos

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, d'après l'article L151-6 du Code de l'urbanisme, « *dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

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 L152-1 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement. Cela signifie que 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.

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

Afin d'assurer leur compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent les six axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers,
- Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.

De même, les orientations d'aménagement 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, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation a une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement 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 de révision 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. A ce stade de la révision du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® a donc permis pour cette phase de révision du Plan Local d'Urbanisme, la traduction des enjeux et des objectifs de territoire au travers d'un schéma d'ensemble qui définit de grandes préconisations pour la traduction spatiale du développement communal.

I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. PRESENTATION GENERALE

Pour la commune d'Abondant, il a été défini trois secteurs d'OAP, à vocation d'habitat, situés au sein du tissu bâti du bourg d'Abondant et du hameau de Brissard.

L'objectif de ces OAP est de répondre aux besoins de la commune en logements sociaux pour soutenir le fonctionnement de ses équipements, commerces et services, tout en travaillant sur un aménagement paysager de qualité.

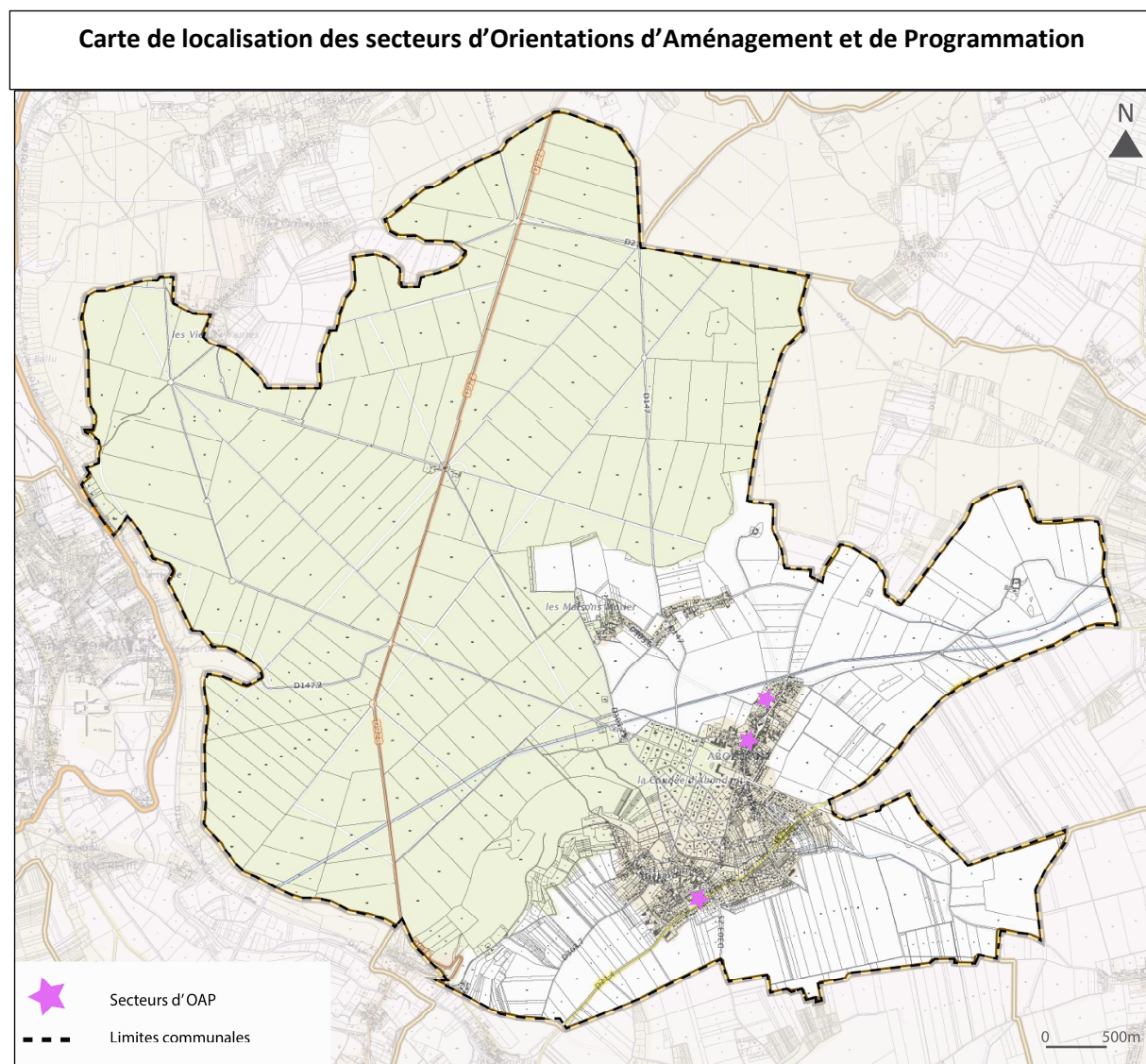
Le secteur en renouvellement :

- Il s'agit d'un seul secteur localisé dans le bourg, nommé « Bout de Ville ». Il concerne la parcelle F0142. L'objectif est de permettre la requalification du site en réinvestissant une grange pour créer des logements sociaux.

Les secteurs en densification :

- Le secteur du bourg « Grande Rue » concerne les parcelles F0082 et F0081. L'objectif est de répondre aux besoins de la commune en termes d'habitat par la construction de quatre logements sociaux et la transformation d'une grange en parking couvert.
- Le secteur de Brissard « Rue de Dreux » concerne la parcelle E0627. L'OAP vise la construction de cinq logements sociaux pour permettre une densification du bâti et la réhabilitation des constructions existantes, tout en assurant l'insertion paysagère du projet et l'optimisation de la consommation foncière.

B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTEES PAR LE PLU

A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS LIENS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivent les principes généraux du PADD exposés ci-dessous. Ces principes généraux sont accompagnés d'orientations détaillées qui sont la traduction opérationnelle des grands enjeux du territoire. Elles peuvent définir, à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les éléments paysagers à valoriser, etc.

1. Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers :

a. Objectifs du PADD

- Protéger les espaces naturels, en préservant les espaces boisés d'intérêt local et européen (Natura 2000), la forêt domaniale de Dreux, les espaces naturels remarquables (ZNIEFF), les continuités écologiques végétales mais aussi liées à la présence de l'eau ;
- Préserver les paysages du territoire, en protégeant les espaces agricoles et naturels, en particulier ceux composant les vallées de l'Eure et de la Roussette.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Encadrer l'implantation des constructions** : les aménagements entrepris se doivent de respecter des secteurs d'implantations, de façon à limiter les conflits d'usage entre les espaces bâtis, l'activité agricole et les milieux naturels ;
- **Intégrer les projets sur le plan paysager** : l'opération d'aménagement devra conserver la trame végétale existante sauf contraintes techniques justifiées et pourra la renforcer afin d'assurer l'intégration dans le paysage. Le traitement des limites se fera en priorité par le végétal et des essences locales. Les éléments paysagers remarquables devront être conservés et intégrés comme composante paysagère à part entière du site ;
- **La végétation et son rôle écologique** : le projet devra comporter des plantations à la parcelle comme dans les espaces communs afin de bénéficier des avantages de la végétation tels que la régulation thermique ou le maintien de la biodiversité. Les plantations réalisées dans les secteurs de projet devront être d'essences locales ;
- **Réguler le fonctionnement naturel du site** : l'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques naturelles du terrain afin de maintenir les cycles naturels du site (topographie, perméabilité, ...). On veillera à mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer la bonne infiltration des eaux.

2. Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire

a. Objectifs du PADD

- Contenir l'explosion démographique communale de ces dernières années en limitant le potentiel de développement communal en favorisant l'aboutissement des projets en cours ;
- Répondre au besoin de diversification du parc de logements en termes de typologie et de mixité sociale ;
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (2005-2015) ;
- Assurer le maintien du cadre de vie (équipements, services, environnement...) ;
- Encadrer le développement urbain de la commune en priorisant les projets dans le bourg et l'est de Brissard ;
- Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune ;
- Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole de la commune.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Optimiser l'utilisation du foncier disponible** : l'opération d'aménagement assurera une densité bâtie minimale définie pour chaque secteur de projet ;
- **Définir l'implantation des constructions** : des secteurs d'implantations sont définis au sein des OAP, de façon à limiter les conflits d'usage entre les espaces bâtis, l'activité agricole et les milieux naturels.
- **Respecter le paysage bâti traditionnel** : l'implantation des constructions devra se faire en lien avec le cadre bâti existant. Les OAP définissent des secteurs d'implantation en cohérence avec les constructions voisines.

3. Axe 3 : Soutenir l'activité locale

a. Objectifs du PADD

- Développer l'activité touristique en préservant et en mettant en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole ;
- Soutenir l'activité de commerces et des services de proximité ;

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Tenir compte de l'activité agricole et forestière** : les orientations d'aménagement doivent servir à protéger les fonds de parcelles et ainsi éviter l'apparition de conflits entre les secteurs habitables, l'activité agricole et forestière ;

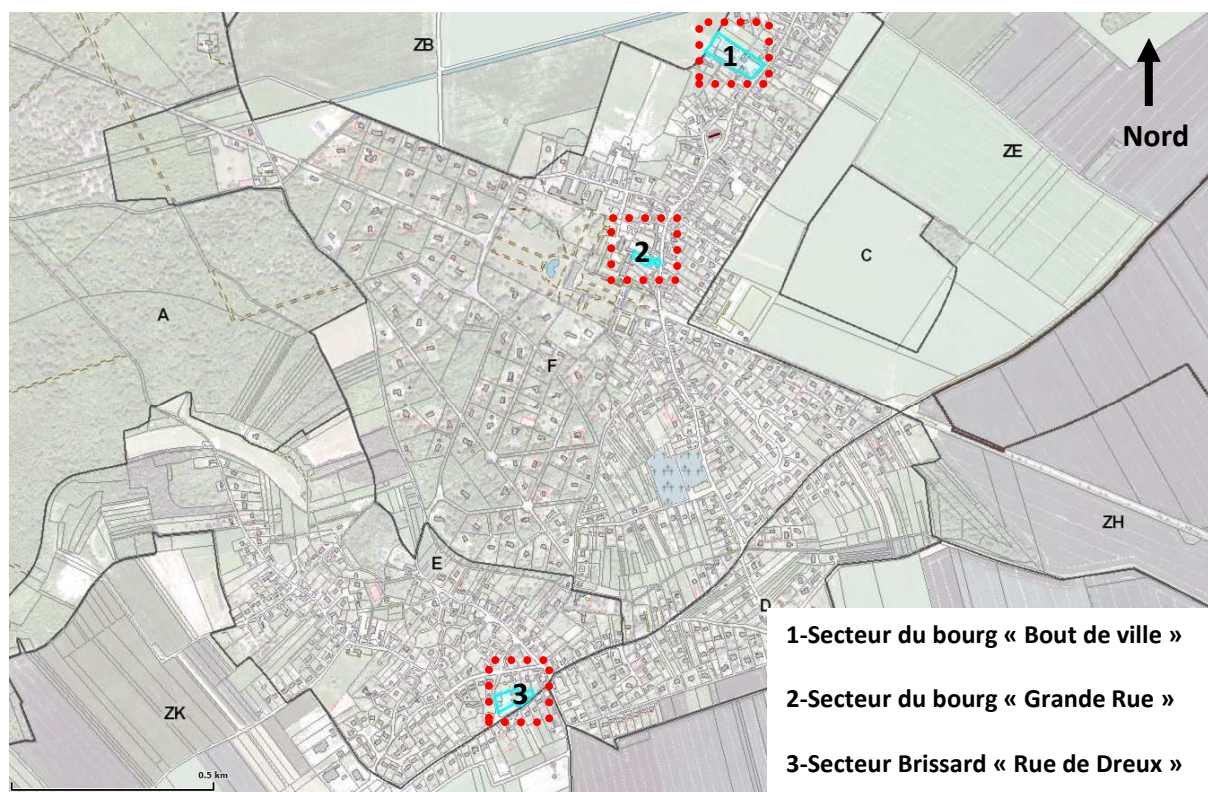
4. Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.**a. Objectifs du PADD**

- Réduire les problématiques de sécurité routière ;
- Mettre en valeur le réseau de déplacements doux.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Assurer la présence de cheminements doux** : des connexions piétonnes sécurisées sont généralement demandées à travers les OAP, afin de garantir la possibilité d'accès pour les piétons.
- **Améliorer la sécurité routière** : les projets d'aménagement se doivent de tenir compte du passage de véhicules sur les voies et emprises publiques directement desservies par le secteur concerné. Ainsi, il pourra être prévu une certaine implantation des constructions prévues au sein des OAP ;
- **Définir des accès** : des accès aux secteurs de projet peuvent être définis afin d'assurer la bonne prise en compte de la circulation routière au niveau des emprises publiques voisines et ainsi éviter la création de problèmes de sécurité pour les riverains et les passants.

B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les OAP de la commune d'Abondant

Source : fond de carte : www.sig.dreux-agglomeration.fr

1. Le secteur du bourg « Bout de Ville »

a. Le descriptif du site

Le secteur, en renouvellement, de la rue du Bout de ville est localisé au Nord du bourg d'Abondant. Il est délimité par la rue du Bout de Ville au Sud-Est et la rue des Marronniers au Sud-Ouest. Il bénéficie d'une interface champêtre au Nord-Ouest avec les espaces agricoles.

Le renouvellement concerne la grange implantée à l'alignement de la rue du Bout de Ville. Outre la grange, le site comprend actuellement de l'habitat individuel et une activité agricole (élevage de chevaux), ces derniers ne sont pas concernés par le projet. En effet, comme le mentionne le schéma ci-après, le périmètre de l'OAP ne concerne qu'une partie du site.

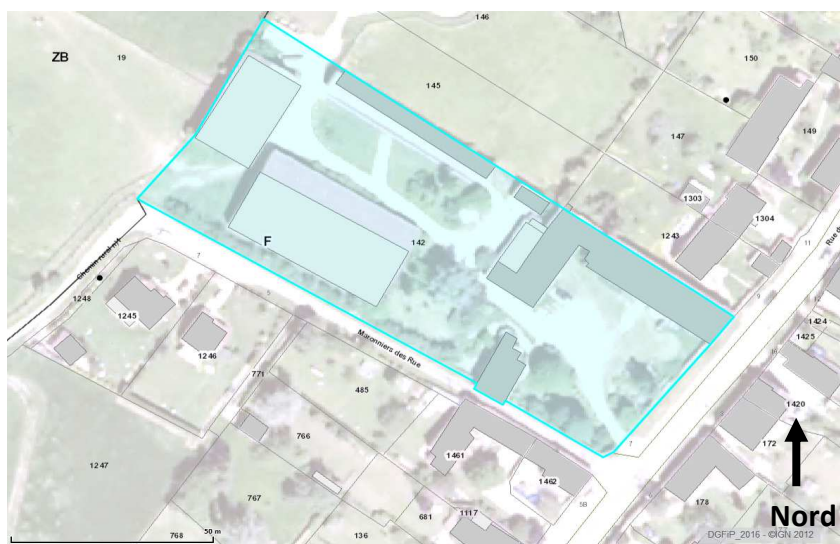
L'objectif de cette OAP est de valoriser ce secteur et de réinvestir la grange en transformant un espace inutilisé en logements pour répondre aux besoins des habitants avec une offre en cœur de bourg, à proximité des commerces, services et équipements de proximité.

Le terrain de l'OAP n'abritant aucun milieu naturel reconnu, par conséquent l'enjeu environnemental n'est pas présent.



Source : Agglomération du pays de Dreux

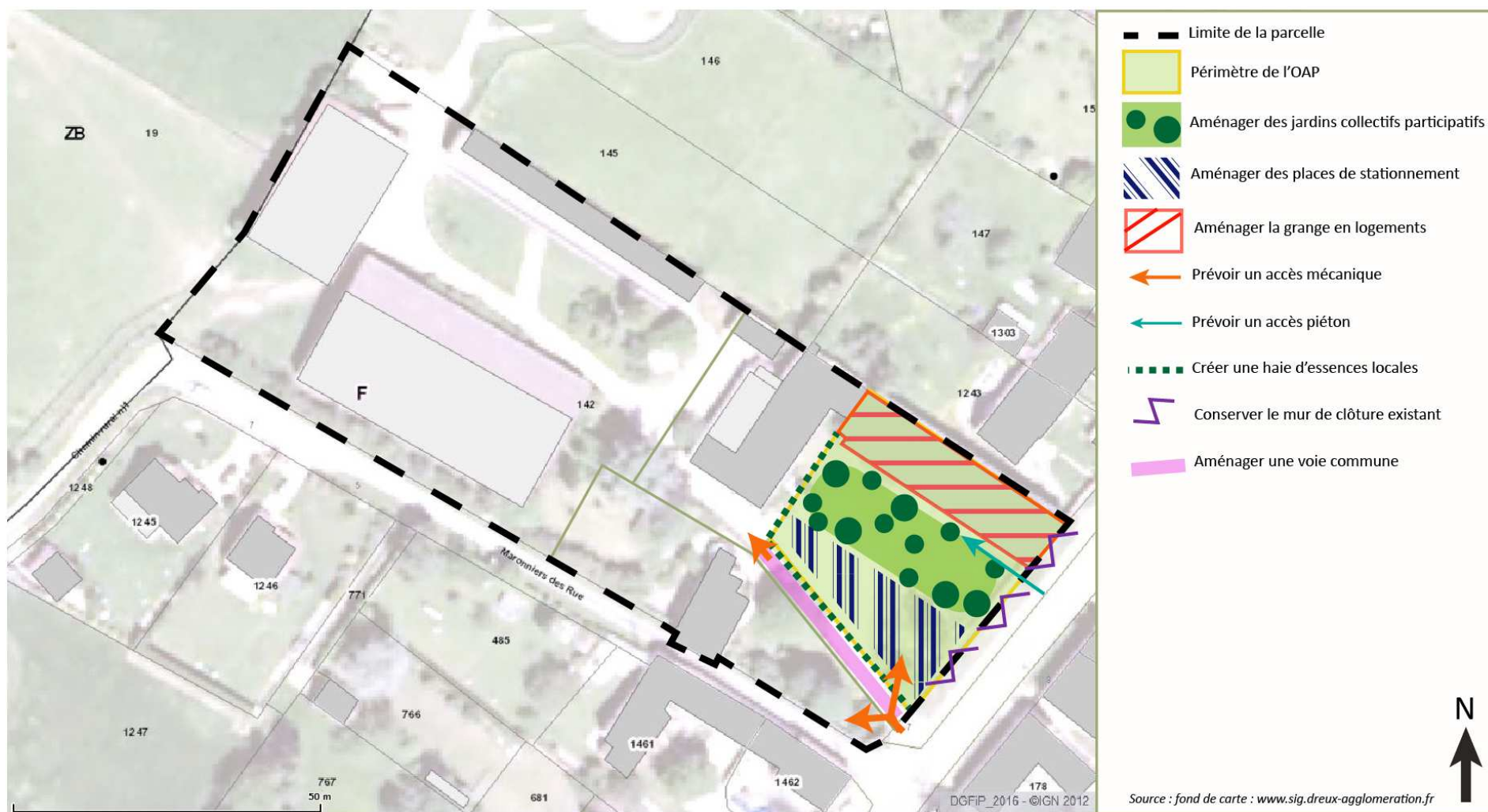
L'assiette du projet

Source : fond de carte : www.sig.dreux-agglomeration.fr

Parcelles	Superficie parcelle (m ²)	Adresse	Typologie	Superficie projet (m ²)	Nombre de logements	Densité logts/ha	Phasage	Zonage
F0142	7021	Rue du Bout de Ville	Renouvellement	1300	9	69.2	Moyen terme	UA

Comme indiqué précédemment, l'assiette du projet n'englobe qu'une partie de la parcelle F0142 qui est d'une superficie de 7021 m². Les nouveaux logements seront aménagés dans la grange existante d'une surface d'emprise au sol d'environ 360m², tandis que le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation équivaut à un secteur d'une superficie d'environ 1300 m². Aucune consommation d'espaces n'est prévue.

Le site du projet est classé en **zone UA** au PLU qui correspond au tissu bâti ancien du bourg. Il est caractérisé par sa densité et sa mixité, et par une architecture traditionnelle.

b. Schéma d'aménagement

c. Le projet de l'OAP

Le renouvellement de la grange a pour vocation la création de neuf logements sur deux niveaux. Un parking sera aménagé sur la partie sud de l'assiette du projet pour répondre aux besoins de stationnement. En cœur de la parcelle, des jardins collectifs participatifs sont prévus pour valoriser le cadre de vie et favoriser l'échange et la rencontre des nouveaux habitants.

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

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

Les principes de l'orientation d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet devra proposer une architecture permettant une intégration dans le paysage urbain existant.

- Le renouvellement des corps de fermes existants et inexploités permettra la revalorisation du paysage urbain et la protection du patrimoine communal ;
- Le programme doit permettre d'accueillir au minimum 9 logements en renouvellement dont 8 logements sociaux. Concernant la typologie des nouveaux logements, il s'agit de petits logements (T2, T3...) destinés à accueillir des personnes âgées et des nouveaux couples.

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UA, aux **articles 2 et 3**.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la qualité architecturale des constructions avoisinantes et de la visibilité du secteur de l'espace public, le projet devra en outre traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site :

- Le mur de pierre implanté en front de la rue du Bout de ville sera maintenu, de manière à conserver une linéarité du bâti et à préserver l'intimité des nouveaux habitants. Néanmoins, deux accès seront aménagés, à savoir un accès piéton et un accès mécanique pour assurer la desserte du site.
- Des jardins participatifs seront aménagés afin de valoriser le cadre de vie et offrir aux habitants un espace de détente et de convivialité.
- Un aménagement des limites séparatives par le végétal (haie/arbustes d'essences locales) afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions voisines existantes.

Les règles sont celles du règlement de la zone UA, définies aux **articles 3 et 4**.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat social. Les jardins collectifs envisagés enrichissent la dimension sociale. C'est une opération permettant de pallier au manque de mixité existant sur la commune et de répondre aux objectifs de densification. La proximité des commerces existants permet de ne pas imposer une mixité fonctionnelle sur le projet.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur d'OAP se localise dans le tissu urbain ancien de la commune. Il convient d'opter pour une inscription qualitative du projet au sein de son environnement et à une gestion des différents réseaux. De fait, une protection au titre de l'OAP préconise un alignement planté et arboré d'essences locales pour le traitement des limites séparatives. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA détaillées aux **articles 3, 4 et 7**.

Besoins en matière de stationnement :

Un espace de stationnement suffisant en taille et en capacité est prévu dans le projet de l'OAP, pour satisfaire les besoins de stationnement, il sera aménagé au Nord-Ouest du projet et comptera au minimum 10 places de stationnement.

Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement à l'**article 5**.

Desserte par les transports en commun :

La commune dispose d'un système de transport scolaire.

Un service de TAD est mis en place en centre-bourg et des points d'arrêts sont identifiés aux alentours de l'OAP ce qui permettra de faciliter les déplacements des nouveaux arrivants.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet est desservi par deux voies, la rue du Bout de Ville, et des Marronniers.

Il fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il sera nécessaire 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.

Le règlement de la zone UA fixe les règles en matière de desserte par les voies et les différents réseaux aux **articles 6 et 7**.

2. Le secteur du bourg « Grande Rue »

a. Le descriptif du site

Le secteur du bourg, de la rue Grand Rue, en densification, est localisé sur une voie structurante. Il s'agit de la D 147, traversant une partie de la commune d'Abondant du Nord au Sud.

L'environnement immédiat se caractérise par l'existence de nombreux équipements et commerces. La présence du château d'Abondant et de l'allée du château offre un cadre naturel et architectural d'exception, qu'il conviendra de prendre en compte.

Le tissu urbain est dense, avec des parcelles serrées en longueur au Nord, et un tissu ouvert avec des grandes parcelles au Sud.

Des difficultés de stationnement et de circulation sont soulevées aux alentours du site. Cela s'explique par la présence d'un tissu urbain dense impliquant un potentiel d'espace libre très limité. Par conséquent l'objectif de cette OAP est d'optimiser l'utilisation de l'espace en permettant la densification, en fond de parcelle, tout en prenant en considération les différents flux, le stationnement et la préservation du cadre de vie naturel et urbain.

L'enjeu environnemental est quant à lui faible, ce terrain n'abritant aucun milieu naturel reconnu.



Fond de la parcelle F0081

Source : Agglomération du pays de Dreux



Vue sur la parcelle F0082

L'assiette du projet



Source : fond de carte : www.sig.dreux-agglomeration.fr

Parcelles	Adresse	Typologie	Superficie (m²)	Nombre de logements	Densité	Phasage	Zonage
F0081	Grande Rue	Densification	626	5	47,80	Moyen terme	UA
F0082			420				UA

L'assiette du projet englobe deux parcelles. Il s'agit des parcelles F0081 et F0082. Elles totlaient une surface de 1046 m².

Sur la parcelle F0082, un garage et un logement vacant existent déjà à l'alignement de la voie. Le logement vacant sera réhabilité en logement social et le garage sera détruit pour permettre d'avoir un accès à la parcelle F0081. Deux anciennes granges sont englobées dans le projet d'OAP, l'une est implantée sur la parcelle F0082 et l'autre sur la parcelle F0673. La consommation d'espaces prévue dans ce projet est d'environ 626m² et concerne la parcelle F0081 où les 4 logements sociaux seront construits.

Le site du projet est situé dans la **zone UA** du PLU. Cette zone se caractérise par un tissu bâti ancien dense et mixte.

b. Schéma d'aménagement

Le logement existant à l'alignement de la rue sera conservé. Concernant la grange située sur la parcelle F0673, elle sera réhabilitée et aménagée en parking couvert. Les autres constructions seront démolies.



c. Le projet de l'OAP

L'objectif de l'OAP est la construction de quatre logements sociaux au fond de la parcelle F0081 tout en conservant l'harmonie du site.

La parcelle F0082 permettra l'accès aux nouvelles constructions envisagées. Un passage sera aménagé en démolissant le garage et la grange existants.

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

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

Les principes de l'orientation d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet devra proposer une architecture permettant une intégration dans le paysage urbain existant. Il devrait être en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours. Les nouvelles constructions seront d'un niveau + un comble aménageable.

Le programme permettra de densifier et de désenclaver la parcelle F0081 en créant 4 logements sociaux. Concernant la typologie des nouveaux logements, il s'agira de logements groupés de taille moyenne (T4).

Les dispositions règlementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UA, aux **articles 2 et 3**.

Qualité de l'insertion paysagère :

Afin d'assurer une meilleure insertion dans le paysage urbain et naturel, le projet devra en outre traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site. Le rôle du végétal sera mis en avant à travers l'aménagement des jardins et des clôtures.

En effet, afin de limiter les vis-à-vis depuis l'extérieur et contribuer à la qualité paysagère des abords, Il conviendra de créer et renforcer l'interface végétalisée sur les limites séparatives. Cela permettra de compléter l'intégration paysagère du secteur vis-à-vis de l'existant.

Les règles sont celles du règlement de la zone UA, définies aux **articles 3 et 4**.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction à dominante d'habitat social afin de répondre aux besoins de la commune.

La proximité des commerces existants permet de ne pas imposer une mixité fonctionnelle sur le projet.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur d'OAP se localise dans le tissu urbain ancien du bourg. Il convient d'opter pour une inscription qualitative du projet au sein de son environnement et à une gestion des différents réseaux. Les franges du projet devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec un alignement végétalisé d'essences locales aux abords des voies et en limites séparatives identifiées dans le schéma d'aménagement, afin d'inscrire au mieux le projet dans la continuité de la trame verte environnante

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA détaillées aux **articles 3, 4 et 7**.

Besoins en matière de stationnement :

Le projet de l'OAP prévoit l'aménagement d'un parking, pour répondre aux besoins de stationnement. Ce dernier sera aménagé dans la grange existante ce qui permet son renouvellement et la préservation du cadre bâti de qualité existant. D'autres places de stationnement sont prévues, ce qui fait un minimum de 8 places.

Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement à l'**article 5**.

Desserte par les transports en commun :

La commune dispose d'un transport scolaire.

Le transport à la demande assure les déplacements des habitants d'Abondant. Des arrêts sont identifiés aux alentours de l'OAP.

Une allée piétonne sera aménagée afin de faciliter l'accès aux résidents et assurer une séparation des flux.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet est desservi par la voie Grande Rue.

Il fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, il sera nécessaire 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.

Le règlement de la zone UA fixe les règles en matière de desserte par les voies et les différents réseaux aux **articles 6 et 7**.

3. Le secteur de Brissard « Rue de Dreux »

a. Le descriptif du site

Située au Sud-Ouest de la commune d'Abondant, dans le hameau de Brissard, l'OAP de la rue de Dreux est un site caractérisé par :

- Une localisation le long de la rue de Dreux (RD21.4), axe structurant de la commune, qui délimite l'OAP au Sud et la rue de la Dîme à l'Ouest.
- Une implantation dans un tissu résidentiel ancien, avec des maisons construites en bordure de route, d'une part, et un tissu résidentiel nouveau avec des maisons en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, en présence de grandes surfaces vertes en cœur d'îlot et des fonds de jardin d'une autre part.

Ces éléments impliquent une réflexion poussée afin de proposer un projet d'aménagement nourri et en cohérence avec l'existant.

L'objectif de cette OAP est la requalification du site et la construction de cinq logements sociaux. En effet, des constructions abandonnées et en mauvais état sont implantées sur la parcelle. Leurs réhabilitation et requalification permettra de soigner le paysage urbain et de réinvestir l'existant dans une démarche d'économie et de valorisation d'espace.

L'enjeu environnemental est quant à lui faible, ce terrain n'abritant aucun milieu naturel reconnu.

L'OAP s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

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



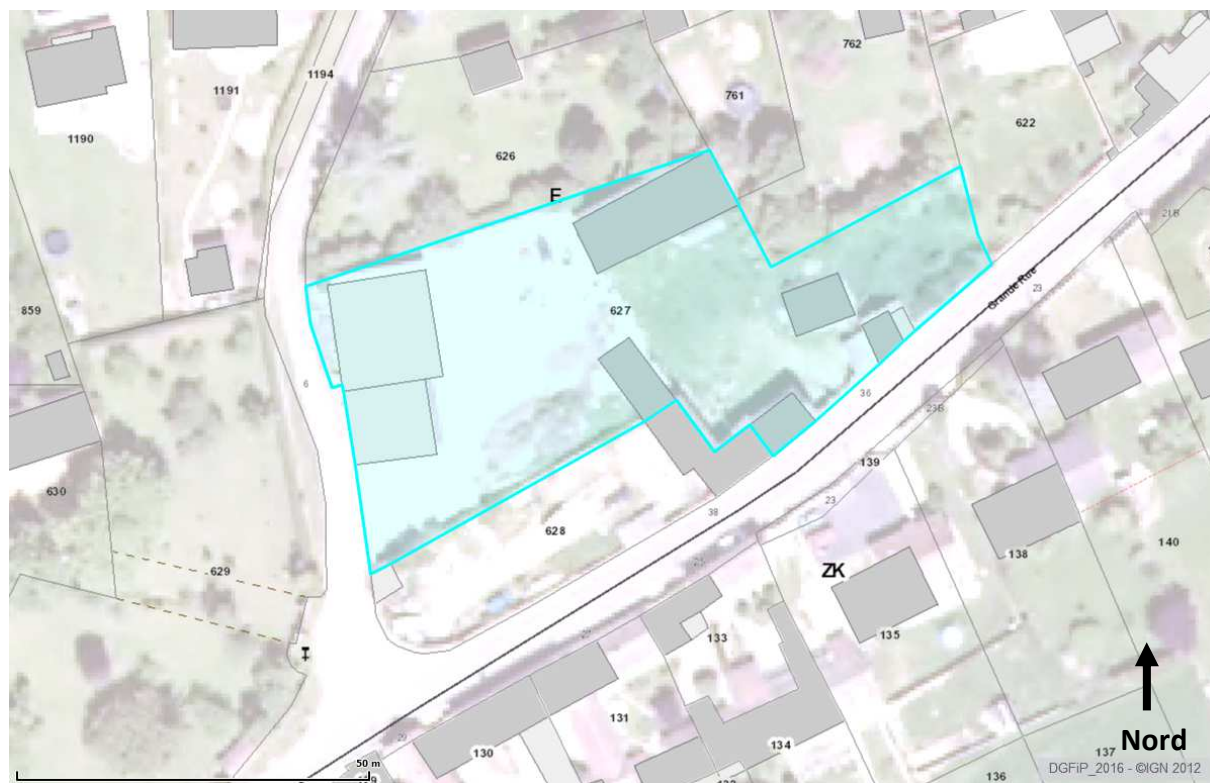
Vue depuis la rue de Dreux

Source : Agglomération du pays de Dreux



Vue depuis la rue de la Dîme

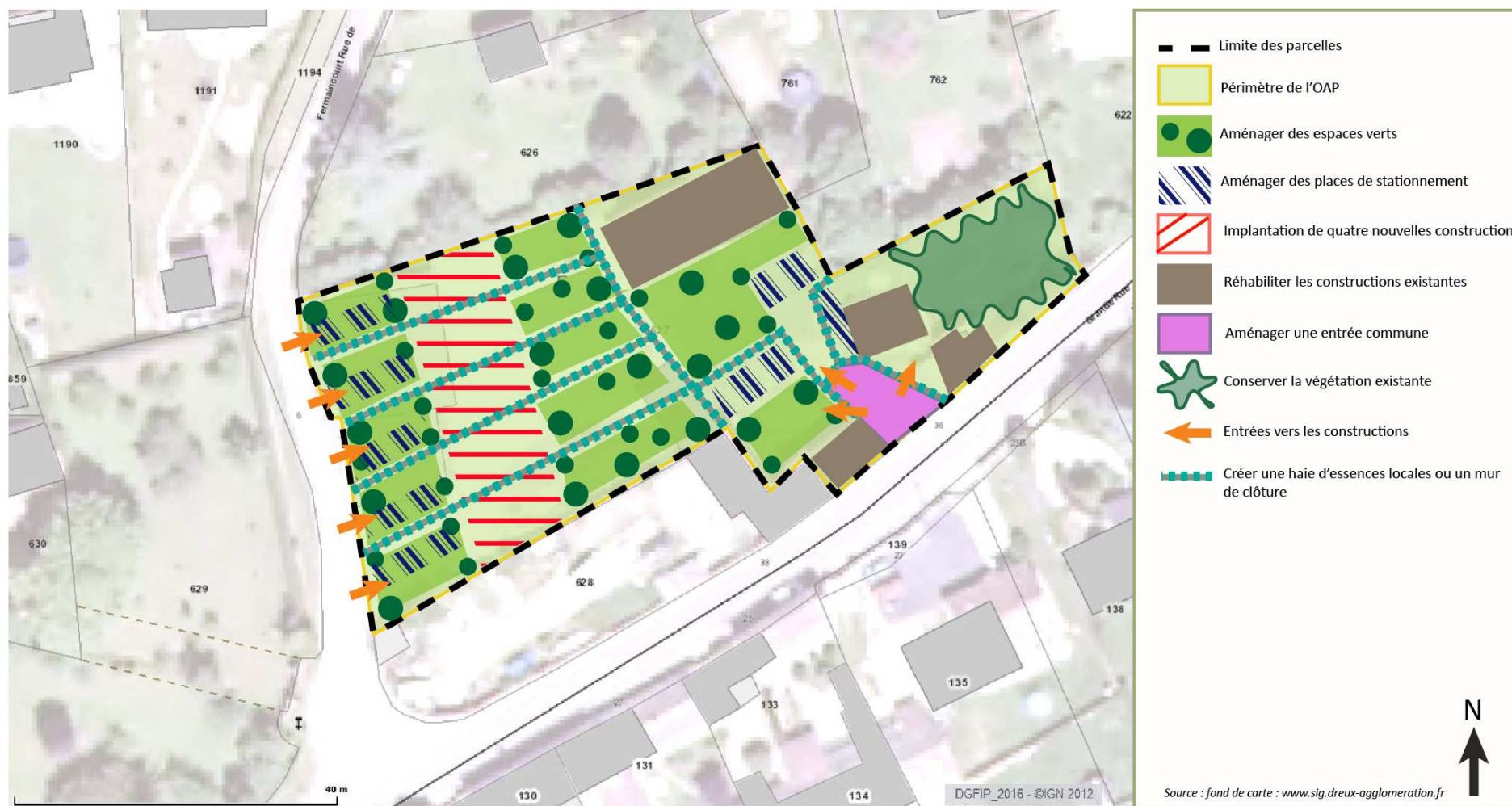
L'assiette du projet



Source : fond de carte : www.sig.dreux-agglomeration.fr

Parcelles	Adresse	Typologie	Superficie (m²)	Nombre de logements	Densité lgts/ha	Phasage	Zonage
F0627	Grande Rue	Densification	2958	8	27,04	Moyen terme	UA

Le projet s'implante sur la parcelle F0627. Des constructions y sont implantées déjà. Il s'agit de deux maisons abandonnées, d'une grange et des hangars servant l'activité présente sur la parcelle, mais qui est amenée à disparaître. La consommation d'espaces prévue dans ce projet est d'environ 1470 m² et concerne la partie du projet où les 5 logements sociaux seront construits.

b. Schéma d'aménagement

c. Le projet de l'OAP

L'OAP vise la construction de 5 logements sociaux et la réhabilitation de la grange pour aménager un logement. Les deux maisons en mauvais état seront réhabilitées également pour accueillir deux logements.

Les principes de l'orientation d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les nouvelles constructions seront implantées en harmonie avec l'environnement immédiat et dans le respect des dispositions règlementaires applicables définies par le règlement de la zone UA aux **articles 2 et 3**. Cependant, les nouvelles constructions ne seront pas implantées à l'alignement de la voie. Un retrait de 5 m sera respecté, vu la configuration des lots et afin de permettre l'aménagement d'une place de parking et d'un espace vert.

Le programme permettra de densifier le site et de le revaloriser en réhabilitant les constructions existantes. Concernant la typologie des nouveaux logements, il s'agira de logements groupés de taille moyenne (T3) en RDC+ comble aménageable.

Qualité de l'insertion paysagère :

L'insertion dans le paysage urbain et naturel sera prise en considération dans le projet pour assurer une harmonie d'ensemble.

Le site est doté d'un espace végétal qui valorise le cadre de vie et qui permet de limiter les vis-à-vis. Cet espace sera conservé et d'autres espaces seront aménagés, afin de permettre une meilleure insertion paysagère.

Les règles sont celles du règlement de la zone UA, aux **articles 3 et 4**.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise à réaliser une opération d'aménagement et de construction à dominante d'habitat social afin de répondre aux besoins de la commune. Il permettra également la réhabilitation des deux logements insalubres et le renouvellement de la grange en un logement.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur d'OAP se localise dans un tissu urbain mixte. Il convient d'opter pour une inscription qualitative du projet au sein de son environnement et à une gestion des différents réseaux.

Les franges du projet devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec un alignement végétalisé d'essences locales aux abords des voies et en limites séparatives identifiées dans le schéma, afin d'inscrire au mieux le projet dans la continuité de la trame verte environnante.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA détaillées aux **articles 3, 4 et 7**.

Besoins en matière de stationnement :

Des places de stationnement sont prévues dans le projet de l'OAP, pour répondre aux besoins des résidents. Il s'agit de deux places par logement.

Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement à **l'article 5**.

Desserte par les transports en commun :

Le transport scolaire est implanté sur la commune qui bénéficie également du transport à la demande. Des arrêts sont identifiés aux alentours de l'OAP.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet est desservi par la rue de Dreux et la rue de la Dîme.

Il fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, il sera nécessaire 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.

Le règlement de la zone UA fixe les règles en matière de desserte par les voies et les différents réseaux aux **articles 6 et 7**.

Mairie d'Abondant
20 Grande Rue
28410 Abondant
Tel: 02 37 48 78 19
mairieabondant@wanadoo.fr

