



La Chapelle-Forainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
03 juin 2019

Enquête publique :
Du 01 au 30 novembre 2019

Approuvé le :
24 janvier 2020

Mairie de la Chapelle-Forainvilliers
Place de Djembering
28500 La Chapelle-Forainvilliers
Tel: 02 37 43 23 66
mairie.lachapelforain@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	6
I. CONTEXTE ET PROGRAMMATION	7
II. PRINCIPES DE L'ORIENTATION	8

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 une OAP qui concerne un secteur identifié au plan de zonage et qui définit 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 le secteur concerné 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 : Maîtriser le développement urbain de La Chapelle-Forainvilliers ;
- Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental ;
- Axe 3 : Soutenir le développement économique local ;
- Axe 4 : Promouvoir 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

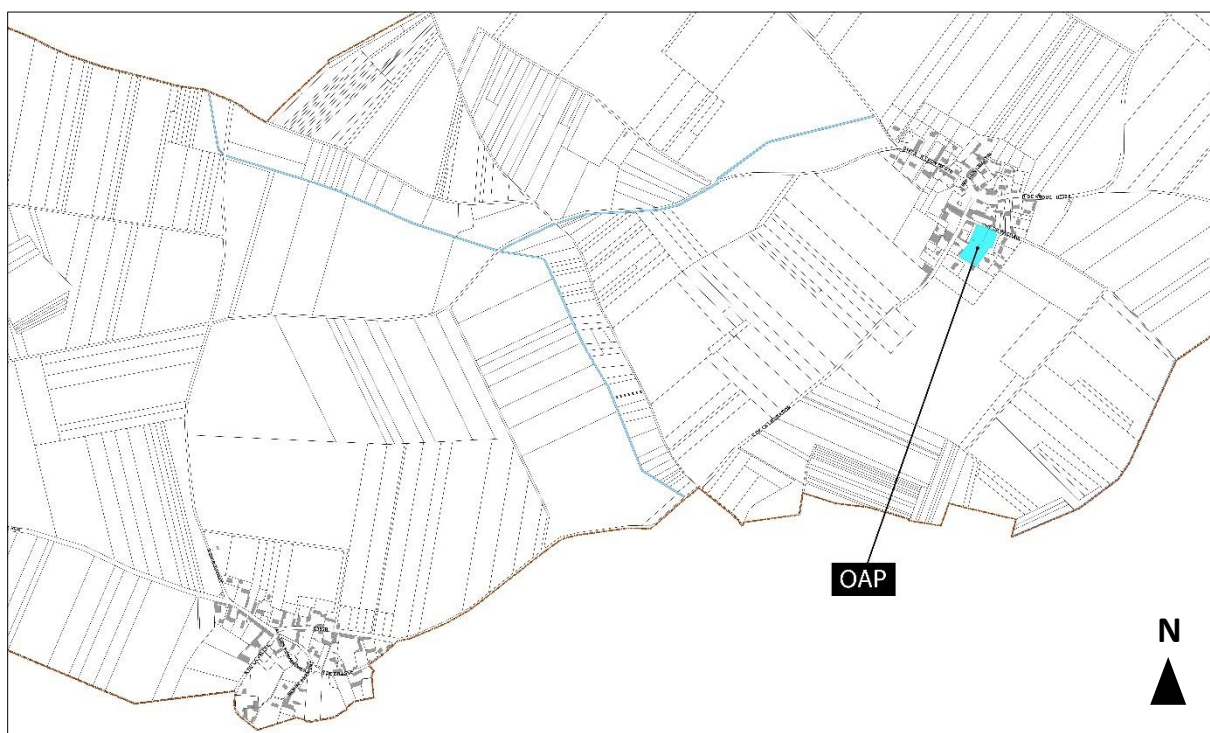
Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PLU de La Chapelle-Forainvilliers visent en l'espèce à encadrer les conditions d'aménagement au sein du bourg. Un secteur de projet a été retenu, ce dernier faisant objet d'une demande d'urbanisme en cours de validité.

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

Le projet devra s'inscrire dans une démarche de développement durable. Sont 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...).

Carte de localisation du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

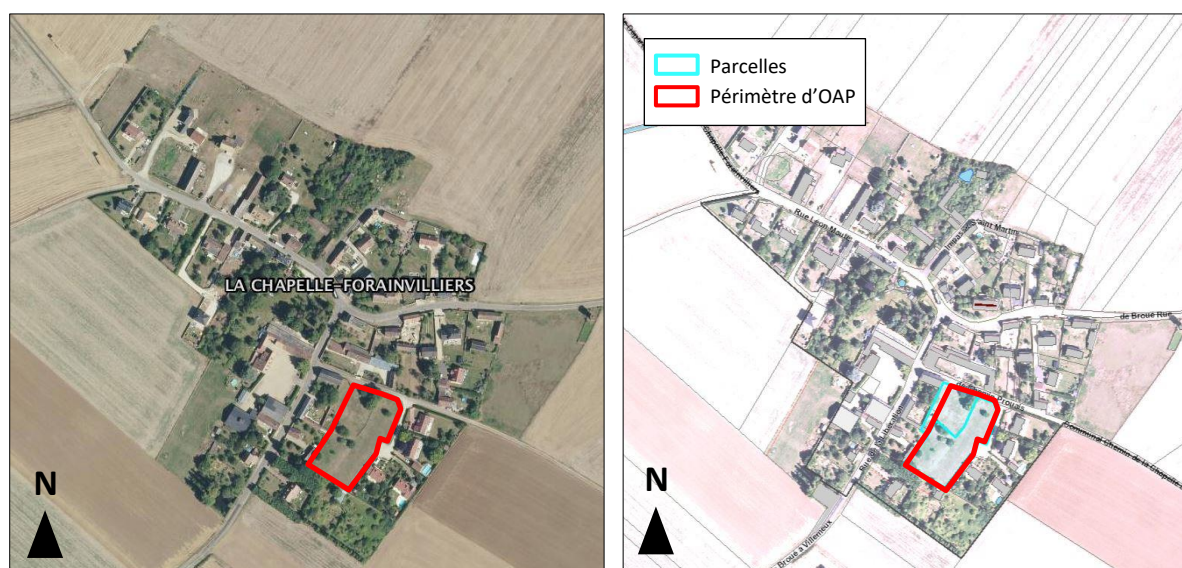
I. CONTEXTE ET PROGRAMMATION

Objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) en cours de validité, le secteur d'OAP se situe au cœur du bourg, regroupant des fonds de jardins accueillant actuellement des activités annexes aux habitations (pelouses, verger). Desservi par le chemin du Prouais, il est situé à la proximité de la mairie et d'un arrêt de transport scolaire/transport à la demande.

Dans le cas où les lots autorisés n'auraient pas été réalisés sur la durée de validité du CUB, il s'agira d'assurer un aménagement qualitatif et porteur d'une certaine densité sur ce secteur, tout en veillant à son intégration au sein de son environnement bâti et naturel.

A ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur visent :

- A optimiser le tissu du bourg, conformément au PADD ;
- 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.



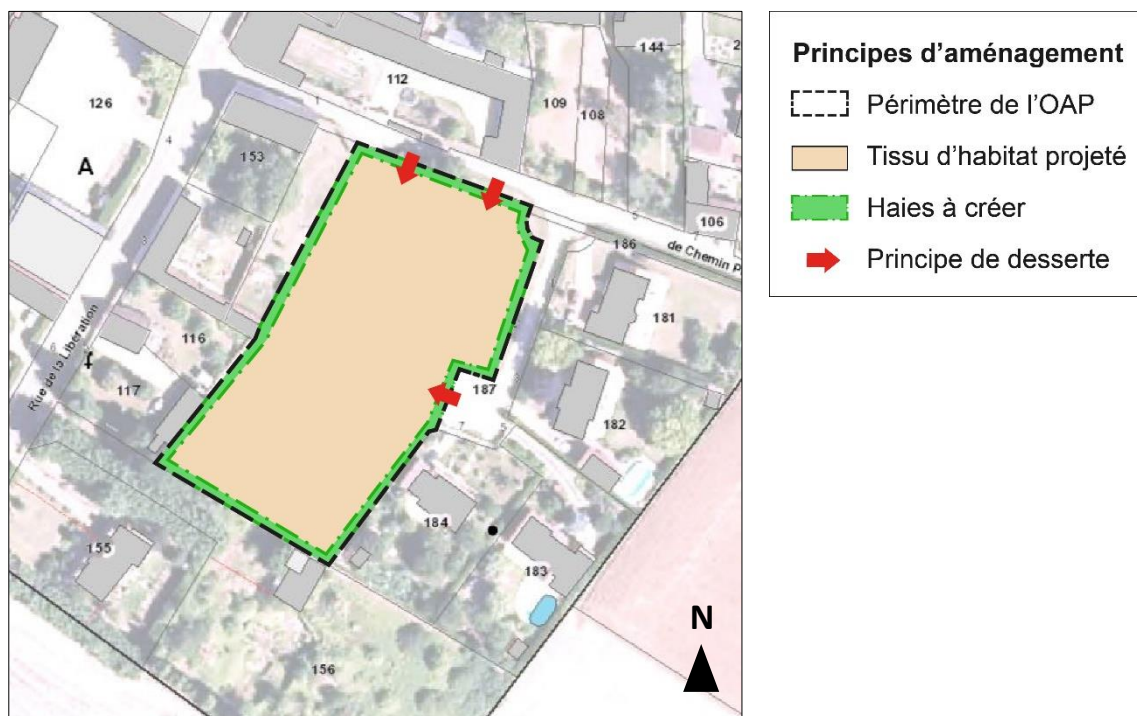
Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Les parcelles A137 et A185 sur lesquelles s'implante le projet totalisent une superficie de 4792 m². Le périmètre d'OAP exclut un espace d'environ 430 m², attenant aux habitations voisines localisées à l'Ouest, qui sera conservé en tant que jardin.

La superficie urbanisable retenue du secteur d'OAP s'élève ainsi à 4360 m², avec une densité prévue de 5 logements au minimum pour la réalisation de maisons individuelles ou mitoyennes.

Parcelle	Adresse	Nature du site	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
A137, A185	Chemin du Prouais	Coup parti	4 360 m ² constructibles	5	Court terme	UB

II. PRINCIPES DE L'ORIENTATION



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 en recul par rapport au domaine public, de manière à permettre la réalisation de places de stationnement ;
- Le sens du faîtage suivra l'orientation de la voirie, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage ;
- Les clôtures doivent contribuer à créer ou maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Il sera 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 la plantation de haies composées d'essences locales. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux constructions voisines et par là même de mieux intégrer les nouvelles constructions à leur environnement.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB, principalement à l'article 4 concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation de maisons individuelles ou mitoyennes, à hauteur de 5 logements minimum.

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 :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP. Afin d'assurer une continuité avec la trame jardinée environnante, les limites séparatives des différents lots devront faire l'objet d'un traitement végétal. En outre, les espaces non urbanisés, hors surfaces de stationnement et de circulation, seront dédiés à la trame jardinée.

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

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

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

Les administrés peuvent bénéficier du transport scolaire et du transport à la demande avec un arrêt présent au niveau de la mairie à environ 120 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le chemin de Prouais fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

L'assainissement des eaux usées sera de type individuel, en l'absence de tout réseau collectif.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, notamment depuis le chemin de Prouais mais également l'impasse du Poirier.

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