



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Crécy-Couvé**

## 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :  
06/10/2016

Enquête publique :  
30 mars au 2 mai 2017

Approuvé le :  
31/08/2017

Mairie de Crécy-Couvé  
1 rue du Relais  
28500 Crécy-Couvé  
Tel: 02 37 43 68 65  
[mairie-crecy-couve@wanadoo.fr](mailto:mairie-crecy-couve@wanadoo.fr)



## ***Sommaire***

|                                                                                            |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. Définition et portée générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... | 1 |
| a. Contexte général .....                                                                  | 1 |
| b. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® .....                            | 1 |
| II. Orientations d'aménagement pour le secteur de l'Allée Verte .....                      | 3 |
| a. Localisation du site .....                                                              | 3 |
| b. Programme.....                                                                          | 3 |



## I. Définition et portée générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### a. Contexte général

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* », selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« *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 L151-6 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.

### b. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

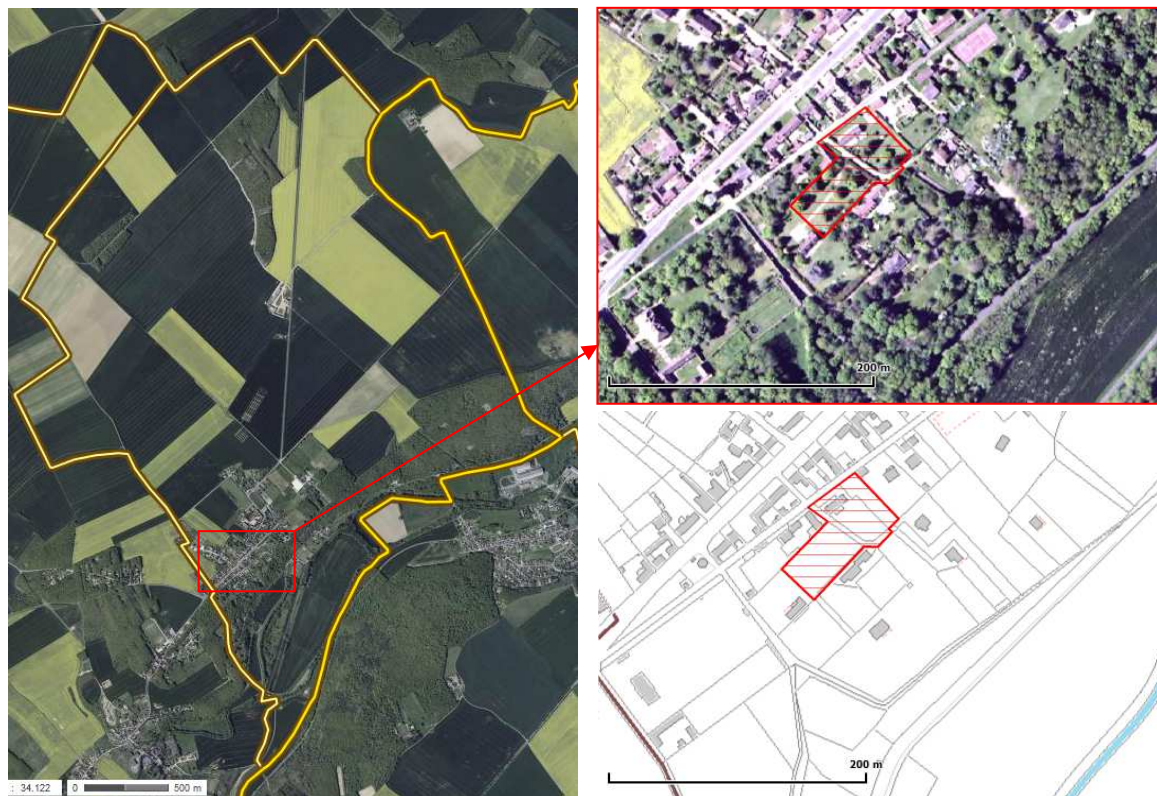
L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® est un outil d'aide à la décision qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche de révision du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. 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 l'élaboration 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 l'élaboration 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.

## II. Orientations d'aménagement pour le secteur de l'Allée Verte

### a. Localisation du site



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, DGFIP 2015.

#### Situation géographique :

- Secteur de bourg, Chemin de la desserte,
- Urbanisation en second rideau, le long de l'Allée Verte, axe de circulation secondaire lié aux perspectives du château de la Pompadour.

Superficie : 3300m<sup>2</sup>

#### Enjeux :

- Intégrer les constructions dans l'environnement bâti prochain plutôt champêtre,
- Limiter les perceptions bâties depuis les points de rupture du coteau et la vallée,
- Intégrer les problématiques de desserte locale,
- Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Préserver les arbres d'intérêt présents sur le secteur.

### b. Programme

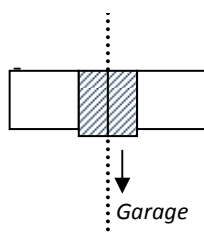
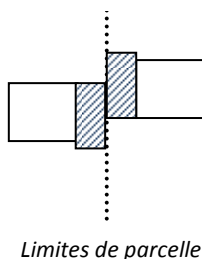
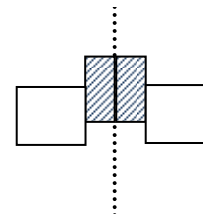
Le projet a pour but d'accueillir environ 4 à 5 logements sur les parcelles de projet.

#### 1. Organisation spatiale et formes urbaines

Les parcelles de projet sont situées à l'angle de l'Allée Verte et du Chemin de la desserte. Actuellement, les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait entre 5 et 10 mètres. Les constructions environnantes sont des habitations de plein pied de type longère.

**Intégration architecturale et paysagère :**

- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer aux formes urbaines présentes dans le secteur. De fait le gabarit maximal autorisé est un niveau R+Combles.
- Il sera privilégié des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui rappellent les formes architecturales du Thymerais-Drouais,
- Les constructions nouvelles pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un léger retrait afin d'assurer la continuité bâtie existante,
- L'orientation principale du faîtage devra assurer la continuité du bâti en front de rue. Une orientation secondaire du faîtage est possible afin de favoriser le bioclimatisme des constructions,
- La mitoyenneté est fortement conseillée. Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

**Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique***Maisons mitoyennes par le garage symétrique**Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin**Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin***2. Desserte des constructions**

Les nouvelles constructions seront desservies par l'Allée Verte et le Chemin de la Desserte. Au vu du nombre de nouvelles constructions envisagées, la commune a identifié un emplacement réservé sur le Chemin de la Desserte pour garantir la bonne circulation du secteur.

**3. Préoccupations paysagère et écologique**

Les parcelles de projet étant actuellement occupées par des jardins, les éléments paysagers d'intérêt seront le plus possible préservés. En effet, on observe la présence de haies ainsi que d'arbres arrivés à maturité, qui participent du front paysager en limite de rupture de coteau.

Ces éléments paysagers permettront une intégration paysagère rapide des nouvelles constructions et plus généralement du projet. De plus, le maintien de ces compositions végétales assure une continuité dans le fonctionnement biologique du site.

Le traitement des limites séparatives privilégiera l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site. Pour ce qui concerne, les limites séparatives sur emprise publique principale, il est possible de réaliser des clôtures plus hermétiques de type mur bahut avec lisse en bois ou ferronnerie.

Des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle devront être mis en place afin de préserver le cycle naturel de l'eau vers la vallée.

Les aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

**Schéma d'aménagement de principe du secteur de l'Allée Verte**

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, DGFiP 2015.

