



PLAN LOCAL D'URBANISME

Montreuil

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
19 mai 2022

Enquête publique :
Du 23 mai au 22 juin 2018

Approuvé le :
8 novembre 2018

Mairie de Montreuil
6 rue de l'Aunaie
28500 Montreuil
Tel: 02 37 43 50 21

mairiedemontreuil@wanadoo.fr

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



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
I. LE SECTEUR DE LA BUTERNE	8
A. LE CONTEXTE	8
B. LA PROGRAMMATION	9
C. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT	9

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 Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 du projet 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprennent les trois axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Pérenniser le cadre de vie de Montreuil ;
- Axe 2 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale ;
- Axe 3 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacements.

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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.

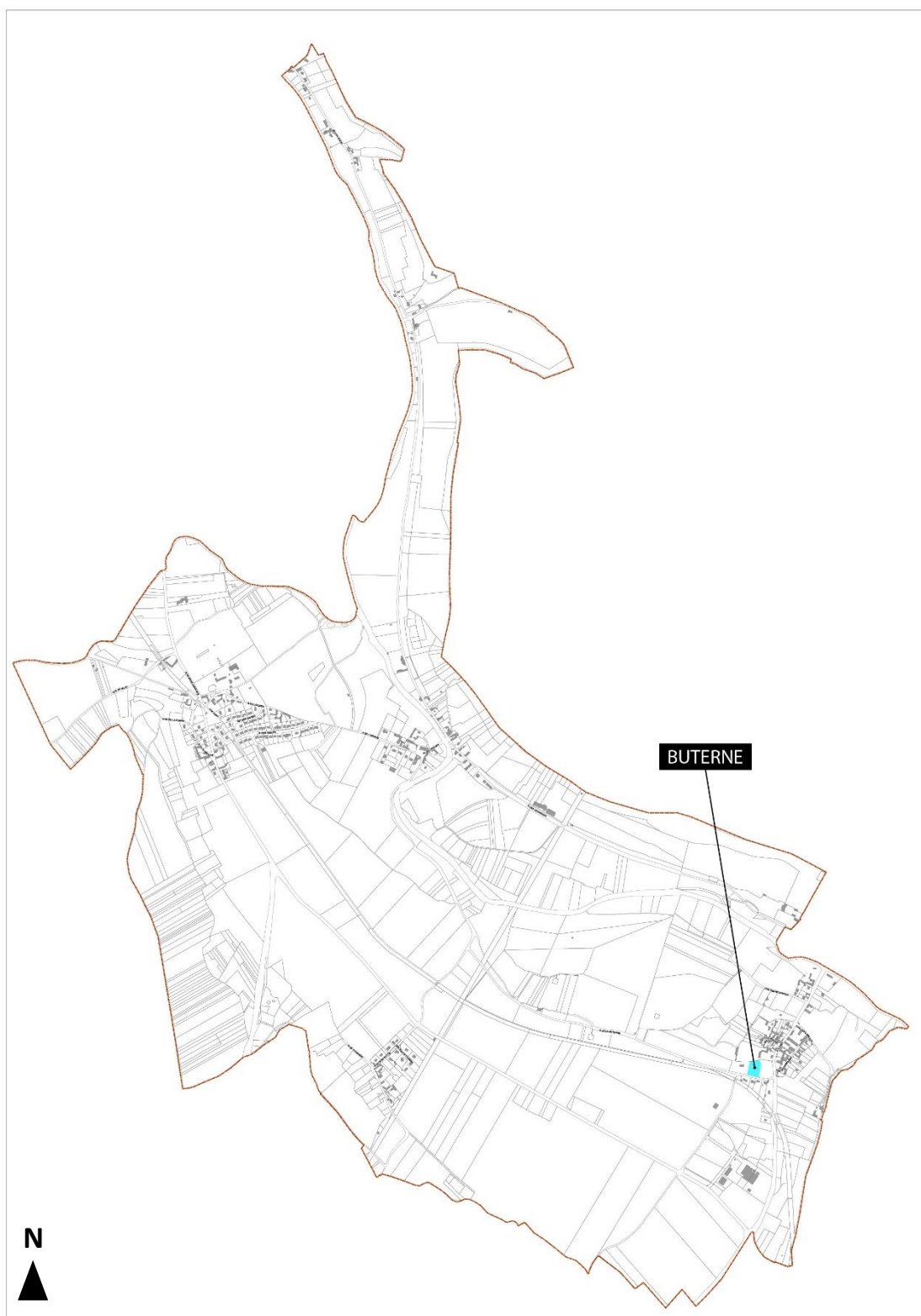
Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. À ce stade de l'élaboration du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

Les orientations d'aménagement du PLU de Montreuil

Les orientations d'aménagement du PLU de Montreuil, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement d'un secteur à densifier dans une zone déjà urbanisée dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent ainsi le secteur dit de la Buterne.

Les orientations d'aménagement 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.

Carte de localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

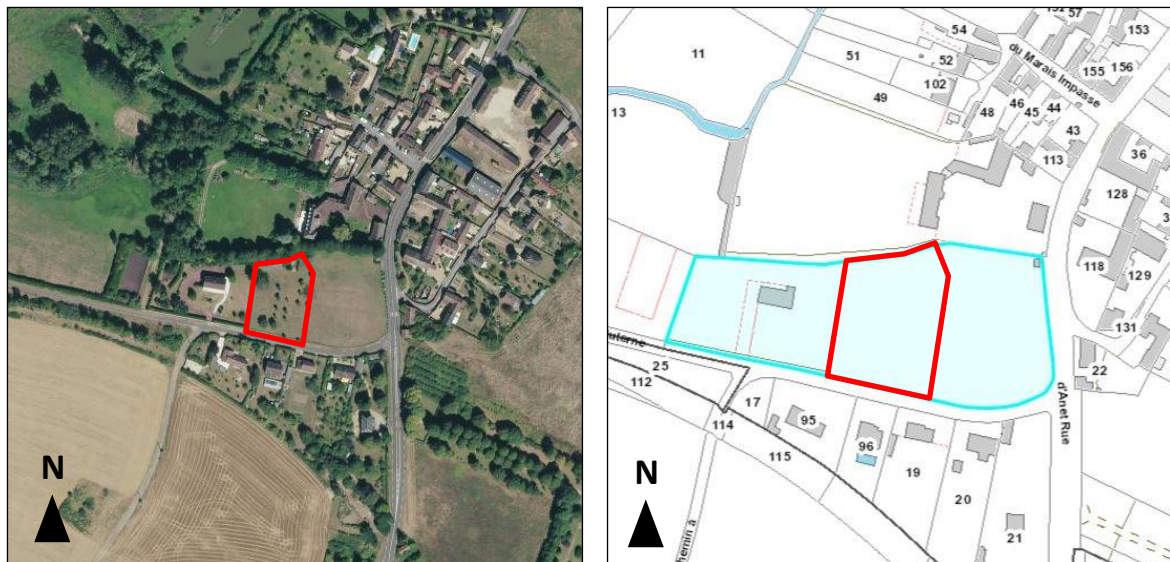


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

I. LE SECTEUR DE LA BUTERNE

A. LE CONTEXTE

Le secteur d'OAP *de la Buterne* s'inscrit au Sud du tissu aggloméré de Fermaincourt. Il s'agit d'un terrain privé desservi par la rue de la Buterne, marquant une séquence non bâtie dans la continuité de l'urbanisation de Fermaincourt.



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

Le projet cherche à exploiter cette opportunité foncière qui permettra de densifier le tissu bâti du hameau, tout en veillant à son intégration paysagère au sein de son environnement bâti et naturel. A ce titre, seule une partie du terrain est retenue dans le cadre de l'OAP, à la faveur d'une perspective d'entrée de ville identifiée au titre de l'AVAP actuellement en cours, arrêtée en mai 2017.

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

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

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 ;
- 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...).

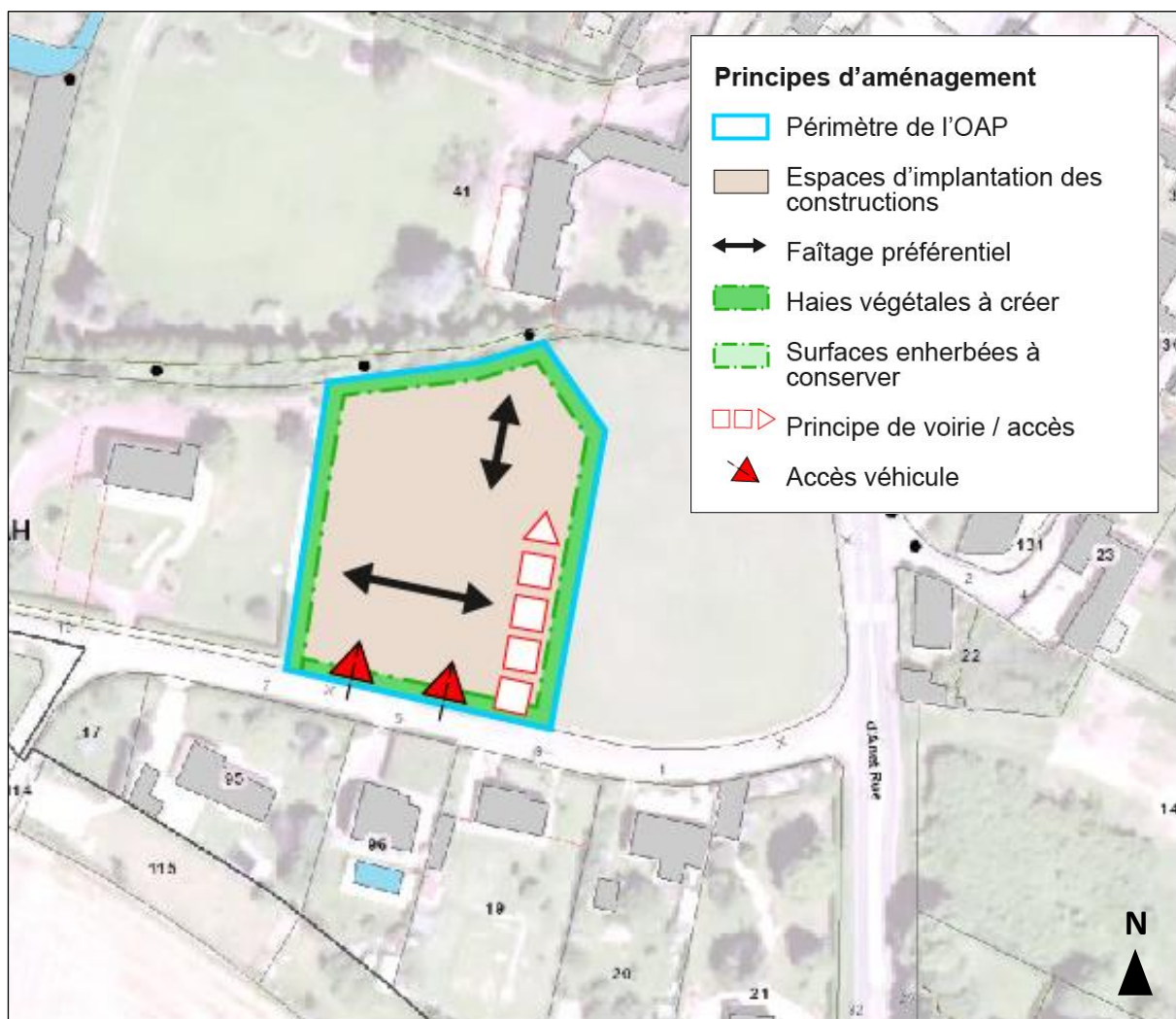
B. LA PROGRAMMATION

Avec une surface retenue de 2 400 m², le secteur est destiné à la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles, à hauteur de 3 logements minimum.

Considérant la bonne desserte (réseaux, voirie) de cet espace classé en zone UB, la réalisation du projet est prévue à court terme.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AH40	Rue de la Buterne	Densification	2 400 m ² urbanisables	3	Court terme	UB

C. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Les dispositions règlementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB.

Le secteur prévoit la réalisation de logements individuels. Le projet devra s'inscrire au sein d'un environnement presque essentiellement à vocation d'habitat, mixant architecture contemporaine de type pavillonnaire et bâti rural.

Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles), avec de préférence des maisons individuelles.

Les clôtures devront s'implanter par rapport au domaine public à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant. Sont privilégiées les clôtures végétalisées composées d'essences locales.

Le sens du faîtage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. schéma).

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Le secteur d'OAP présente des vues sensibles depuis l'extérieur, étant donné sa localisation en limite du tissu ancien de Fermaincourt et par rapport aux espaces ouverts avoisinants.

Dès lors, il importe de traiter harmonieusement la perception du site, avec la réalisation d'une haie vive composée d'essences locales qui devra être plantée en limites séparatives des nouvelles propriétés. Tout en préservant l'intimité des constructions à venir, cela permettra de renforcer l'intégration du secteur vis-à-vis de l'existant.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone 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 au moins 3 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles, au minimum en T2, en locatif ou en accession, à destination des jeunes ménages et des familles. L'idée étant de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la vocation résidentielle de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les prairies et espaces cultivés avoisinants contribuent à la qualité environnementale des abords du secteur. Afin que le secteur puisse s'inscrire en continuité de cette trame agricole et naturelle, un traitement paysager est demandé en franges du tissu d'habitat projeté (cf. schéma).

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 UB.

Besoins en matière de stationnement :

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

Desserte par les transports en commun :

La commune bénéficie d'une offre de transport routier en commun correct durant la période scolaire, avec plusieurs lignes du réseau Rémi desservant Montreuil (lignes 28, 29, 246 et 247 en direction de Dreux).

Le transport à la demande est également disponible sur la commune, avec trois arrêts dont un à Fermaincourt.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

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

La desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire.

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