



Saint-Ange-et-Torçay

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Arrêté le :

12/07/2016

Enquête publique :

11 avril au 12 mai 2017

Approuvé le :

30/06/2017

Mairie de Saint-Ange-et-Torçay
10 rue de la Mairie
28170 Saint-Ange-et-Torçay
Tel: 09 60 48 17 86
mairie.torçay@wanadoo.fr

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



SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	3
I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
A. PRESENTATION GENERALE.....	5
B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	5
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR	6
A. LE SECTEUR DE LA SALLE DES FETES.....	6
B. LE SECTEUR DES BAS	9

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 de d'Aménagement et de Développement Durable, 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 quatre axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Maitriser l'urbanisation de la commune en lissant la croissance démographique ;*
- *Axe 3 : Assurer la protection et la valorisation du patrimoine architectural et historique ;*

- *Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

De même, les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, l'Orientation 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 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 les règlements écrit et graphique.

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.

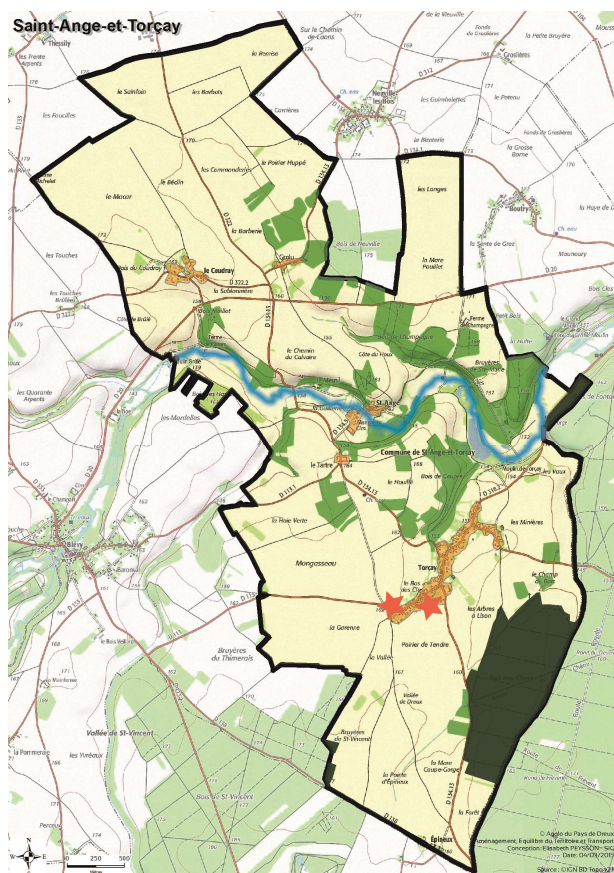
I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. PRESENTATION GENERALE

Pour la commune de Saint-Ange-et-Torçay, il a été défini deux secteurs d'OAP correspondant à des espaces situés au sein du tissu bâti du village de Torçay :

- Le secteur de la salle des Fêtes qui constitue un secteur à vocation mixte habitat et équipement. Il englobe les parcelles ZP 136, 137, 191, 207, 208, 209, 248 et 249. L'objectif est de permettre la réalisation de plusieurs logements, tout en prévoyant l'espace nécessaire au développement des besoins en équipement et en assurant une densité adaptée à ce qui est observé au niveau de la rue du Bas des Clos ;
- Le secteur dit « Rue des Bas » concerne la parcelle ZP133. L'objectif est de permettre une densification du tissu bâti, tout en veillant à préserver les ensembles naturels de fonds de parcelles et mettre en valeur les abords de village.

B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Source : photo aérienne, DGFIP 2012, SIG Agglo Pays de Dreux.

Village de Torçay



II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

A. LE SECTEUR DE LA SALLE DES FETES

Situation géographique

- Entrée Ouest du village de Torçay ;
- Parcelles au Nord de la rue du Bas des Clos (RD113), encadrée par des espaces cultivés au Nord et par des habitations de type pavillonnaire à l'Est et au Sud,
- Zonage UAb du PLU.

Superficie

La superficie totale du secteur concerné par l'OAP est de 4 900 m².

Enjeux

- Implantation d'habitats nouveaux dans le village de Torçay, au cœur du territoire communal ;
- Existence des réseaux et voies de desserte du site ;
- Mise en valeur de dents creuses tout en préservant les abords de village ;
- Densification du tissu bâti ;
- Protection du paysage bâti et respect de l'architecture traditionnelle existante ;

Objectifs de l'OAP

- Répondre au besoin de développement de l'habitat sur la commune en cherchant à densifier le tissu bâti du village de Torçay ;
- Assurer la qualité de l'entrée de village de Torçay en précisant les règles en matière de développement de l'habitat et son intégration paysagère.

Principes de l'orientation d'aménagement :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
 - Respecter une densité bâtie minimale de 7 logements/hectare sur l'ensemble du secteur d'OAP, soit une production moyenne de 6 logements
 - Tenir compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions et respecter un sens principal du faîtage prévoyant une orientation du pignon des constructions principales vers la rue du Bas du Clos
 - Protéger le paysage bâti du village, en assurant une implantation des constructions principales nouvelles qui respecte celle des habitations voisines existantes
 - Respecter une implantation en retrait des portails donnant sur l'accès principal au secteur d'aménagement, selon une distance suffisante pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules
 - Mettre en valeur les abords du village soit les fonds de parcelle du site de projet par la préservation des arbres de haute tige présents ainsi que par la plantation d'une clôture constituée d'une haie vive d'essences locales (charmille, ètre, ...),
- Mixité fonctionnelle et sociale :
 - Au vu des activités limitrophes et de la typologie des logements, il a été décidé de réserver cette OAP à la réalisation de logements pour densifier la commune puisqu'il s'agit d'une dent

creuse. Il est aussi prévu de préserver la parcelle située à l'Est de la salle des fêtes pour anticiper les besoins futurs en la matière.

- Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de risques majeurs limitrophes, le site n'est nullement concerné.

Les abords de l'OAP présentent une certaine qualité environnementale qu'il faut prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein de son environnement mais aussi à travers la gestion des différents réseaux (gestion de l'eau à la parcelle + assainissement individuel). Par ailleurs, l'OAP préconise un linéaire de haie à planter ou à préserver. On parle ici de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré au niveau des futures haies qui pourront accueillir des espèces communes d'oiseaux et de petits mammifères.

- Besoins en matière de stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont ceux de la zone UAb.

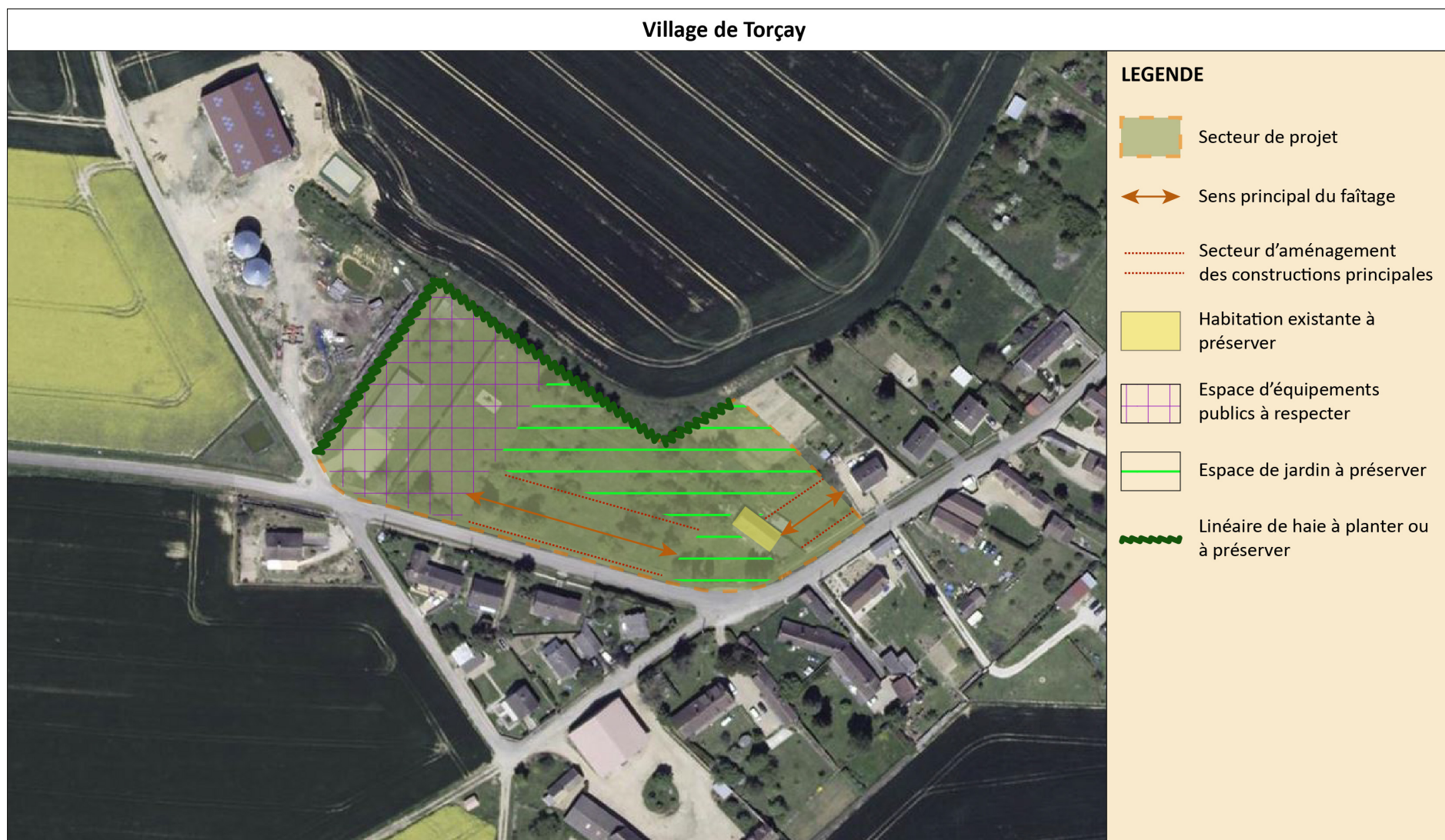
- Desserte par les transports en commun :

Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en transport en commun.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité.

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



B. LE SECTEUR DES BAS

Situation géographique

- Cœur de village de Torçay,
- Parcelles au Nord de la rue du Bas des Clos (RD113), encadrée par des espaces cultivés au Nord et par des habitations de type pavillonnaire à l'Est et au Sud.

Superficie

La superficie totale du secteur concerné par l'OAP est de 2700 m².

Enjeux

- Implantation d'habitats nouveaux dans le village de Torçay, au cœur du territoire communal ;
- Densification du tissu en cohérence avec le tissu bâti pavillonnaire existant
- Protection du paysage et notamment des abords de village ainsi que la mise en valeur des éléments naturels présents sur le site de projet.

Orientations d'aménagement

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
 - Respecter une densité bâtie d'environ 2 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP,
 - Orienter le faîtage principal de la construction en cohérence avec les principes de bio-climatisme,
 - Respecter une implantation en retrait des portails donnant sur l'accès principal au secteur d'aménagement, selon une distance suffisante pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules,
 - Respecter l'implantation des constructions dans la zone de constructibilité identifiée au schéma de principe afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti proche,
 - Mettre en valeur les abords du village soit les fonds de parcelle du site de projet par la préservation des arbres de haute tige présents ainsi que par la plantation d'une clôture constituée d'une haie vive d'essences locales (charmille, être, ...).
- Mixité fonctionnelle et sociale :
 - Au vu des activités limitrophes et de la typologie des logements, il a été décidé de réserver cette OAP à la réalisation de logements pour densifier la commune puisqu'il s'agit d'une dent creuse.
- Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de risques majeurs limitrophes, le site n'est nullement concerné.

Les abords de l'OAP présentent une certaine qualité environnementale qu'il faut prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein de son environnement mais aussi à travers la gestion des différents réseaux (gestion de l'eau à la parcelle + assainissement individuel). Par ailleurs, l'OAP préconise un linéaire de haies à planter ou à préserver. On parle ici de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré au niveau des futures haies qui pourront accueillir des espèces communes d'oiseaux et de petits mammifères.

- Besoins en matière de stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont ceux de la zone UA.

- Desserte par les transports en commun :

Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en transport en commun.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité.

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

Village de Torçay

