



PLAN LOCAL D'URBANISME

Saint-Jean-de- Rebervilliers

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
03 juillet 2019

Enquête publique :
Du 4 novembre au 4 décembre 2019

Approuvé le :
29 janvier 2020

Mairie de Saint-Jean-de-Rebervilliers
Rue de la Mairie
28170 Saint-Jean-de-Rebervilliers
Tel: 02 37 51 68 20
mairie.stjeanderebervilliers@orange.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. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION	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 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 du projet dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

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.

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 Saint-Jean-de-Rebervilliers ;
- 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

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.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, l'OAP du PLU de Saint-Jean-de-Rebervilliers vise 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.

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

Contexte et évolution du site

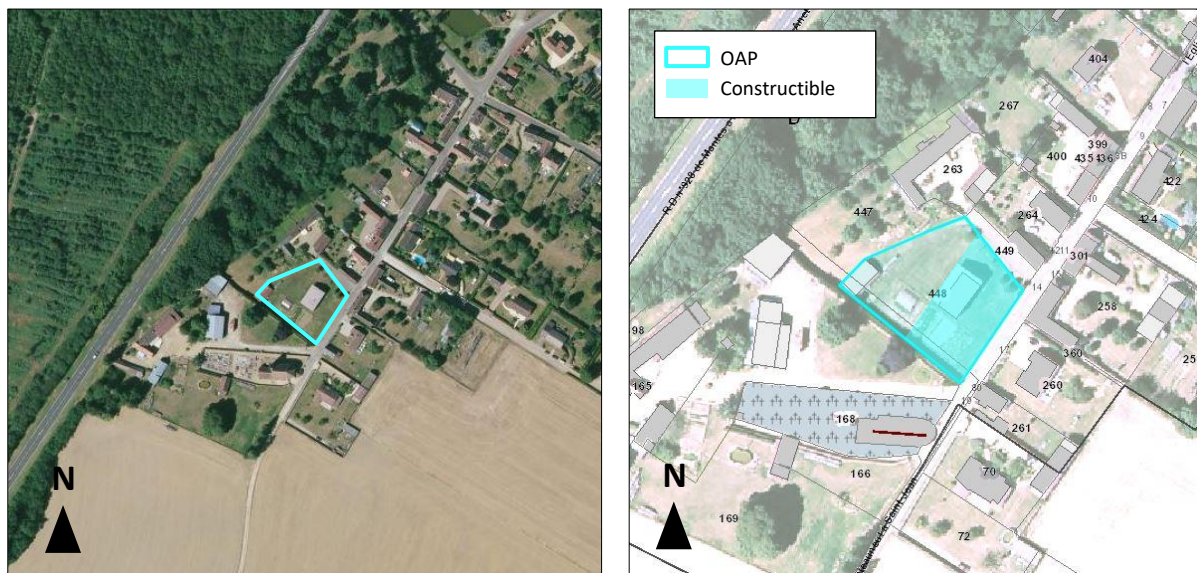
Desservi par la rue de l'Eglise, le secteur d'OAP bénéficie d'une localisation idéale au cœur du tissu bâti du bourg, à proximité de l'église et de la mairie, ainsi que d'un cadre environnemental et paysager remarquable dû à la proximité de la forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais.

Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat, sur un espace accueillant actuellement deux hangars et des activités annexes aux habitations voisines (potager, jardin).

Il s'agira de proposer un aménagement qualitatif de ce secteur, en veillant à l'intégration des futures constructions dans la continuité du tissu bâti riverain.

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 et de l'inscription du projet au sein du cœur historique du bourg.



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

Le site est localisé sur la parcelle D448. D'une surface urbanisable retenue de 1 000 m², le secteur d'OAP peut accueillir a minima 2 logements. La réalisation des nouvelles constructions étant subordonnée à la démolition des hangars, l'aménagement du secteur s'appréhende sur le moyen terme.

Parcelle	Adresse	Nature du projet	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
D448	Rue de l'Eglise	Renouvellement	2150 m ² , dont 1000 m ² urbanisables	2	Moyen terme	UA

Environnement bâti du secteur

En termes de forme urbaine, le bourg ancien comprend des maisons construites en alignement sur rue présentant leur pignon ou leur mur gouttereau. Ces dernières présentent une forme architecturale

assez simple en parallélépipèdes. Elles dépassent rarement le R+C et gardent donc des hauteurs relativement modestes. Les pignons sont majoritairement dénués d'ouverture. On repère quelques pavillons venus étoffer le tissu bâti ces dernières décennies. Entre les constructions, la présence de murs en pierre enduits accentue l'impression de densité.

On retrouve autrement les matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays Drouais : piliers de portails et éléments de modénature en briques ; maçonneries mixtes avec des moellons enduits à la chaux sur les murs et des encadrements réalisés en brique ; murs en bauge.

Analyse de l'implantation traditionnelle à Saint-Jean-de-Rebervilliers - rue de l'Eglise

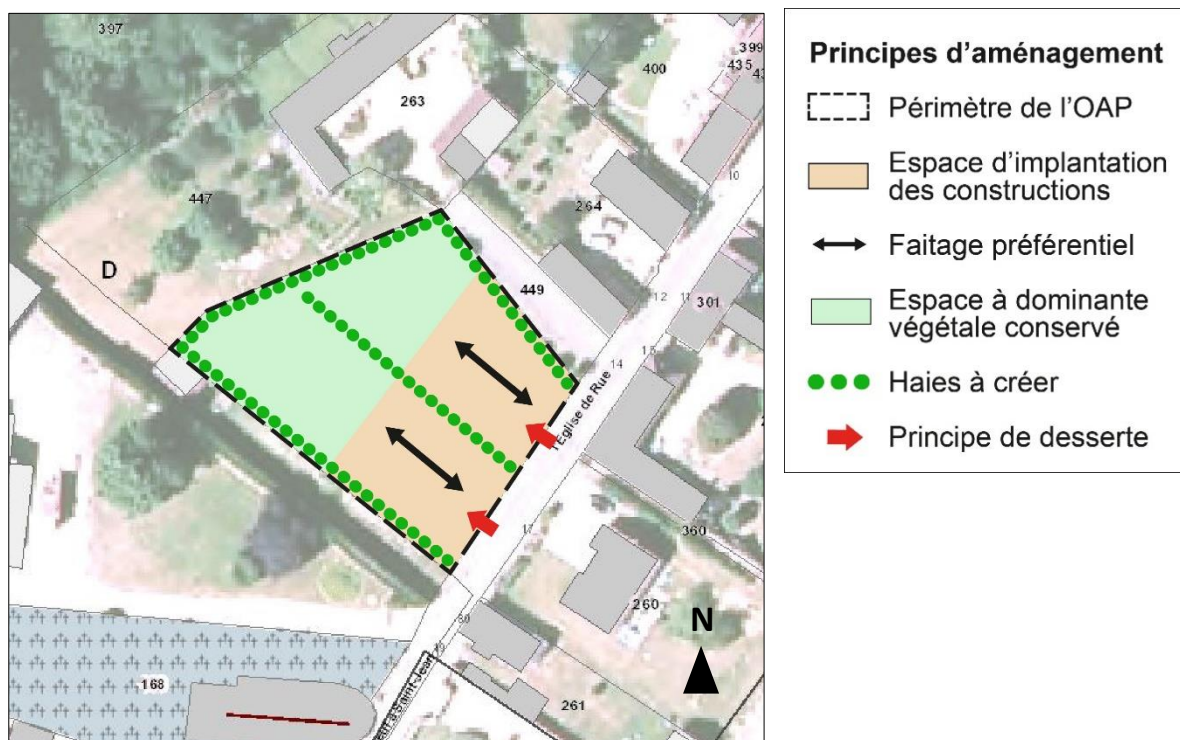


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux



Source : Google Street View

II. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le secteur prévoit la réalisation de logements individuels. Les futures constructions s'inscriront au sein d'un environnement bâti mixant bâti rural et pavillons (R+Combles).

Le projet devra proposer une architecture en cohérence avec l'implantation et l'aspect extérieur des constructions alentours. A ce titre :

- L'implantation des bâtiments devra se faire à l'alignement de la voie par un mur pignon et sera possible sur une des deux limites séparatives, dans une configuration formant des courées allongées ;
- Le sens du faitage suivra une orientation perpendiculaire par rapport à la voirie, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage ;
- Le traitement des façades ou pignons sur rue devra veiller à la covisibilité avec les riverains et depuis la rue ;
- Les ouvertures principales doivent être dirigées vers le Sud dans une recherche d'optimisation bioclimatique. Les ouvertures, au Nord, doivent être plus petites et moins nombreuses ;
- 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, complétées par un traitement végétal.

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

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UA.

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 de valoriser les abords de l'église grâce à une transition plus douce.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA, 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, à hauteur de 2 logements minimum. Le programme devra proposer une typologie de logement en T3 ou plus, destinées à l'accueil des familles, en locatif ou en accession.

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 UA.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP. Toutefois, les abords du site bénéficient du couvert végétal relativement dense des propriétés voisines et de la forêt domaniale au Nord.

Afin d'assurer une continuité avec cette trame jardinée, les limites du secteur feront 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, à la faveur de la biodiversité ordinaire.

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 UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement du secteur UA fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

Les futurs résidents pourront bénéficier du transport scolaire et du transport à la demande, avec un arrêt présent à environ 200 m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

La rue de l'Eglise 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 sur la commune est de type individuel, en l'absence de tout réseau collectif. Les propriétés devront être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.