

Commune de
Theuville
Eure-et-Loir

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 4 octobre 2022
- ▶ Arrêt du projet le 3 avril 2025
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1 octobre au 31 octobre 2025
- ▶ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 février 2026

PHASE :

Approbation



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 11 février 2026
approuvant l'élaboration
du plan local
d'urbanisme de la
commune
de Theuville

Le Maire,

PRÉALABLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l'urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

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, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« I. - 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 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Theuville comprend deux types d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- Des OAP sectorielles relatives à l'urbanisation et à la construction de certains secteurs à enjeux sis au sein ou en périphérie immédiate des espaces déjà urbanisés. Ces secteurs, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document. Le secteur d'OAP est soumis à opérations d'ensemble.

À ce titre le PLU de Theuville comprend 2 OAP sectorielles relatives :

- À la zone à urbaniser 1AU de la rue de la Plaine
- À un terrain inscrit en zone Ua de la rue des Marchais



Secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Une OAP thématiques portant sur :
 - o La Trame Verte et Bleue dont l'objectif est de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalité écologique au regard de la présence des quelques espaces naturels présents sur le territoire.

Au sujet des OAP dites sectorielles, le porteur de projet devra prendre en considération les risques et nuisances potentiels des terrains visés en consultant la base de données Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>), notamment en matière de sensibilité relative au phénomène de retrait et de gonflement des argiles (secteurs sujets à une exposition moyenne) et en s'informant des servitudes d'utilités publiques et des contraintes annexées au présent dossier.

1. Zone 1AU rue de la Plaine

a. Préalable

Ce secteur à aménager vise à produire du logements et à améliorer la gestion des eaux pluviales au droit de cette zone. Ainsi cette OAP vise à préciser les principes d'organisation et les fonctionnalités attendus sur cette zone, ainsi que le parti d'aménagement retenu pour l'urbanisation de ce futur quartier qui portera pour partie le développement démographique et résidentiel de la commune.

b. Caractéristiques du secteur

- Surface de la zone : 1,34 hectare en zone 1AU dont 4000 m² dédiés au bassin de rétention des eaux pluviales
- Vocation principale : résidentielle
- Distance par rapport au centre du village : 250 mètres
- Densité nette : 16 à 18 logements à l'hectare
- Accès : depuis la rue de la Plaine

c. Objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de la zone sont les suivants :

- Organisation urbaine
 - o Cette zone d'extension urbaine doit prolonger l'enveloppe bâtie de la rue de la Plaine. La partie dédiée à la construction doit permettre d'accueillir un programme de constructions à vocation résidentielle, d'un format individuel et/ou groupé.
- Intégration paysagère du site
 - o En l'absence d'éléments paysagers d'intérêts (terrain en culture), il est attendu de créer un linéaire végétal sur le pourtour de l'opération. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif végétal le long de ces limites (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées). Cet espace permettra d'intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain. Il conviendra d'avoir recours à des essences non allergisantes pour la réalisation de ces plantations.
- Desserte accessibilité
 - o Organiser une trame viaire traversant l'opération. L'idée force est de « greffer » ce nouveau quartier à l'enveloppe bâtie existante. De la sorte la trame viaire pourra

prendre corps à partir du chemin communal en bordure d'opération, lui-même support pour le déploiement d'une circulation douce entre la rue du Château d'eau et la rue de la Plaine.

- Gestion des eaux pluviales

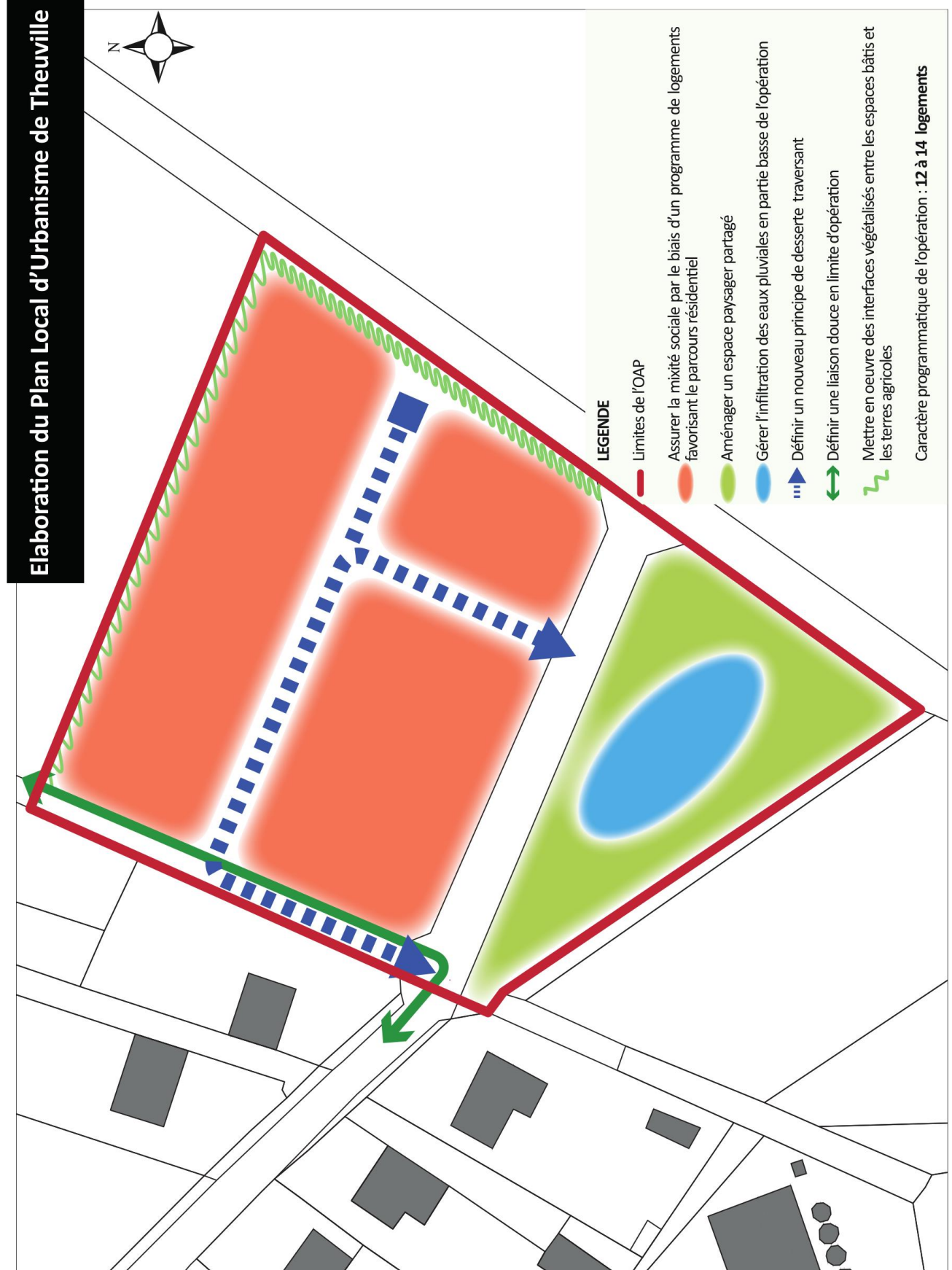
- La parcelle YS 2, au sud de la zone 1AU, est propriété communale. Bien que les eaux pluviales sur les parcelles à construire doivent s'infiltrer sur ces dernières, il est attendu d'aménager un bassin de rétention sur la parcelle cadastrée YS 2 pour gérer le ruissellement issu de cette opération, mais également, au regard de son dimensionnement, les eaux pluviales des constructions voisines sises à proximité. Pour une gestion efficiente des eaux pluviales, il est attendu de traiter les surfaces de stationnement de telle manière à limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (dalles béton-gazon, pavés drainants...).

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

d. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de 12 à 14 logements, sous réserve des études de sols nécessaires à la réalisation d'assainissement individuel.

En terme d'échéancier, il est attendu que cette zone fasse l'objet d'un aménagement global (une seule phase).



2. Zone Ua de la rue des Marchais

a. Préalable

Identifié comme espace en creux dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les parcelles 48, 1209, 1235, 1290 et 1290 section B, couvrent une assiette foncière d'environ 2000m² au sein du tissu urbain constitué. Urbanisables et potentiellement promus à la construction, ces terrains peuvent œuvrer pour le développement démographique et résidentiel. Pour maîtriser l'urbanisation de ces espaces et pour permettre une gestion économe de l'espace, l'orientation d'aménagement et de programmation définit le nombre de constructions prévues et acceptable pour la collectivité.

b. Caractéristiques du secteur

- Surface de la zone : 0.2 hectare en zone Ua
- Vocation principale : résidentielle
- Distance par rapport au centre du village : 200 mètres
- Densité nette : 15 logements à l'hectare
- Accès : depuis la rue des Marchais

c. Objectifs d'aménagement

- Organisation urbaine

Ce secteur doit permettre d'accueillir un programme de construction à vocation résidentielle, d'un format individuel et/ou groupé. Compte tenu de la proximité de zones habitées et de sa situation en entrée de village, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant.

- Intégration paysagère du site

Maintenir les éléments végétaux existants, et plus particulièrement les sujets arborés (sauf pour raison sanitaire) pour assurer la bonne intégration du programme.

Préserver le mur de clôture donnant sur la rue de la Villeneuve.

- Desserte accessibilité

Utiliser principalement la voie de desserte depuis la rue des Marchais. Un accès est toutefois admis depuis la rue de la Villeneuve à la condition de préserver au maximum le mur de clôture et l'espace paysager existants.

- Gestion des eaux pluviales

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales. Ainsi, l'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. Les surfaces de traitement pour le stationnement devront être revêtues de matériaux drainants.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

d. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de 2 à 3 logements dans les limites de l'OAP.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Theuville



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le projet prévoit ainsi la création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation soit élaboré lors de la création d'une nouvelle ou de la modification d'une OAP.

Afin d'assurer une lecture globale et cohérente de la temporalité des secteurs d'aménagement, un récapitulatif des OAP sectorielles est donc présenté précisant leur positionnement dans le temps. Cet échéancier a un caractère indicatif et vise à traduire une hiérarchisation des aménagements au regard des capacités foncières, des équipements, des réseaux et de la stratégie communale de développement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Theuville comprend deux OAP sectorielles représentant une superficie totale d'environ 1,54 hectares.

Les horizons temporels sont définis comme suit :

- Court terme (CT) : 0 à 5 ans à compter de l'approbation du PLU (2026-2031)
- Moyen terme (MT) : 5 à 10 ans (2031-2026)
- Long terme (LT) : au-delà de 10 ans (2036 et au-delà)

Secteur	Nature / rôle du secteur	Contexte foncier / paramètre opérationnel	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue de la Plaine sur 1,34 ha	Secteur d'extension résidentiel du bourg, comprenant une opération de 12 à 14 logements (Densité nette : 16 à 18 logements à l'hectare)	propriété communale et privée Ouverture effective du secteur conditionnée à la réalisation des accès et des VRD	Court terme (CT)
Secteur de la rue des Marchais sur 0,2 ha	Secteur de développement résidentiel de 2 à 3 logements (Densité nette : 15 logements à l'hectare)	propriété privée	Court terme (CT)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES : TRAMES VERTE ET BLEUE

Préalable :

Une trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, dans lesquels se déplacent, se nourrissent et se reproduisent la faune et la flore. La trame verte est constituée d'entités naturelles terrestres (bois, espaces ouverts...) tandis que la trame bleue désigne le milieu aquatique (zones humides, cours d'eau, mares...). Les réservoirs de biodiversité sont des habitats naturels et des milieux riches en biodiversité, reliés par des corridors écologiques qui permettent la dispersion et la migration des espèces.

Contexte local

Les milieux naturels identifiés sur la commune de Theuville et qui constituent la trame verte et bleue sont pour :

- La trame bleue : le réseau de mares
- La trame verte : les quelques boisements et remises (les Males Saules, la Fosse Perreuse, les Joncs Marins, Remise de Pézy, le Bois du Gland...), les quelques haies sur l'espace agricole, les jardins et les cœurs d'îlots en milieu bâti...

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les continuités écologiques sur la commune de Theuville afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, soulevés par le SCoT de Chartres Métropole et sa déclinaison dans le « Plan Vert » et à une échelle supérieure, par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Centre Val de Loire. Cette OAP traduit les orientations du PADD à travers un outil opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité et vient compléter les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU.

Cette orientation d'aménagement se décline en trois orientations principales.

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Chaque composante de la trame verte et bleue a un rôle à jouer dans le maintien et la sauvegarde de la biodiversité. C'est pourquoi il est nécessaire de fixer des objectifs permettant de préserver ces écosystèmes.

Maintenir les mares : tout projet d'aménagement doit viser le maintien et la préservation des mares identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En effet, les mares constituent des éléments essentiels de la trame verte et bleue à travers leur participation au cycle de vie des espèces. Il convient alors de proscrire le comblement ou l'assèchement des mares.

Préserver et valoriser les boisements identifiés sur le plan de zonage du PLU (en zone N et complété ponctuellement par un classement au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme ou en espace

boisé classé [EBC]) : cœurs de biodiversité, les boisements pourraient être renforcés par la plantation d'essences locales feuillues (liste en fin de document), bénéfiques pour la biodiversité.

ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LES ESPACES BÂTIS

Considérant l'occupation des sols essentiellement agricole, la teneur environnementale de la commune est relativement concise. De fait, à travers le PLU il est entendu de mettre l'accent sur la dimension environnementale au sein des espaces bâtis. Cette orientation vise à maintenir, voire à renforcer la présence de la biodiversité dans les espaces agglomérés.

Instaurer des clôtures perméables et végétalisées afin de permettre le passage de la petite faune et de créer des zones refuges. La végétalisation des clôtures s'effectuera avec diverses essences locales (liste en fin de document). Ces haies devront être composées d'au moins deux essences.

Renforcer la végétalisation dans les espaces bâtis, afin de diminuer l'impact de l'imperméabilisation des sols. Cette action peut se traduire par la plantation d'arbres, la végétalisation de toitures, murs ou pieds de murs, parkings...

POURSUIVRE LA GESTION DURABLE DES ESPACES DE NATURE EN MILIEUX BÂTIS ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Cette orientation s'inscrit dans l'optique d'une démarche respectueuse de l'environnement, visant également une diminution des actions anthropiques sur les écosystèmes.

Lors de la réalisation de projets d'aménagement, s'appuyer sur les éléments naturels préexistants qui participent à la trame verte et bleue urbaine et contribuent à la qualité des espaces publics. Face à la l'urbanisation du territoire, il est essentiel de pouvoir s'appuyer sur les éléments paysagers existants (haies, arbres, mares, ...) pour créer des espaces conviviaux et attractifs au cœur des quartiers et du village, mais également pour créer un cadre de vie verdoyant et qualitatif pour les habitants.

Dans le cas où il est impossible d'éviter ou de réduire l'impact des constructions sur ces éléments, il sera nécessaire de compenser par reconstitution ou plantation d'éléments au moins équivalents en quantité et/ou qualité.

Poursuivre la pratique de la gestion différenciée sur l'ensemble des espaces verts de la commune. La gestion différenciée permet de ne pas uniformiser l'entretien des espaces verts qui conduit à leur appauvrissement, et d'adapter l'entretien et la gestion en fonction des caractéristiques du site. Privilégier par exemple la fauche tardive avec export pour limiter l'impact sur la faune et favoriser la diversification de la flore.

Engager le développement de la Trame Noire : Conséquence de l'urbanisation, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces qui vivent la nuit. Ainsi pour reconquérir des espaces de nature la nuit, il conviendra d'agir sur les caractéristiques des luminaires (hauteurs, spectres, flux...), de planifier l'éclairage dans le temps (horaires, durée...) et d'adapter l'organisation spatiale des points lumineux densité, position...