

Ecluzelles

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
20 novembre 2018

Enquête publique :
Du 27 août au 27 septembre 2019

Approuvé le :
19 février 2020

Mairie d'Ecluzelles
10 rue Etienne Malassis
28500 Ecluzelles
Tel: 02 37 43 80 73
mairie.ecluzelles@orange.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
LE SECTEUR D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5

DISPOSITIONS GENERALES

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 L.151-6 du Code de l'urbanisme, elles 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. »

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :

Une orientation d'aménagement et de programmation qui concerne le secteur identifié au plan de zonage et qui définit les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

Les travaux et opérations réalisés dans le secteur concerné ne peuvent être contraires à l'orientation d'aménagement retenue et doivent contribuer à sa mise en œuvre ou tout du moins ne pas la remettre en cause.

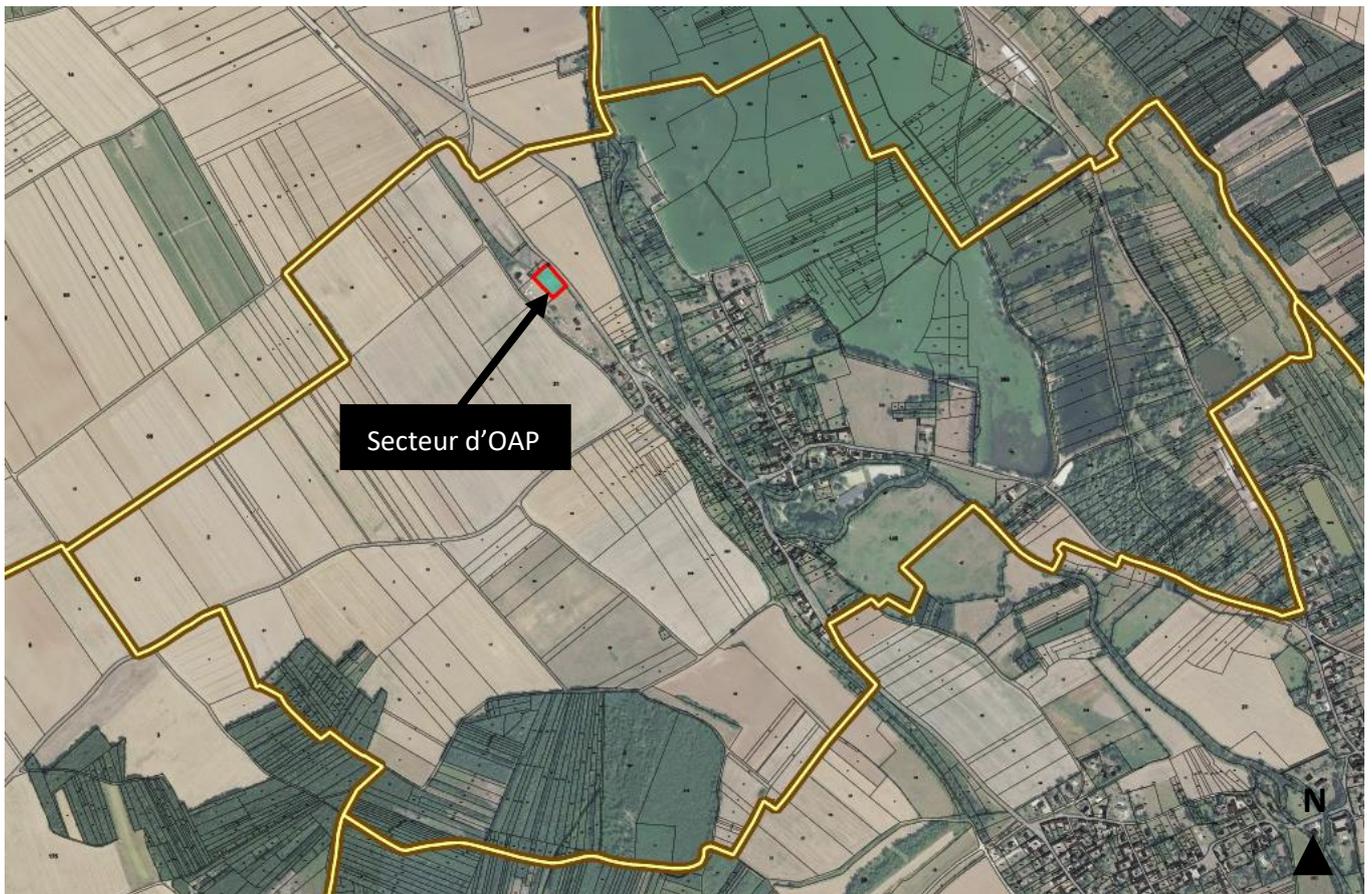
L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme indique : « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes 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. »*

LE SECTEUR D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation d'aménagement du PLU d'Ecluzelles, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, vise à définir les conditions d'aménagement d'un secteur à restructurer et destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent un secteur en extension, localisé à proximité de la salle des fêtes d'Ecluzelles.

L'orientation d'aménagement définit 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 du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : Géoportail.gouv.fr

Contexte, situation de la parcelle objet de l'OAP et intégration paysagère

La parcelle cadastrée A549, objet du projet, se situe en entrée de village nord par la route départementale D.309.5 en venant de Dreux, et adjacente au terrain de la salle des fêtes communale. Le terrain est propriété de la commune et actuellement en friche.

Les possibilités de développement à l'intérieur du tissu urbain existant sont inexistantes. En effet, les rares dents creuses qui ont été identifiées ne peuvent pas être retenues en raison soit de leur topographie, soit de leur situation dans des zones à risque.

Les contraintes naturelles sont en effet très présentes sur la commune et ne sont pas sans conséquence quant au choix de développement futur de la commune. La commune est à ce titre concernée par :

- Le PPRI de l'Eure ;
- La présence de 30 cavités le long de l'avenue Jean Moulin en centre-bourg ;
- 3 ZNIEFF ;
- 1 zone Natura 2000 ;
- 1 arrêté de Biotope ;
- 1 zone d'Espace Naturel Sensible.

Pour toutes ces raisons, la parcelle A549 apparaît donc comme le seul terrain aujourd'hui mobilisable à court terme afin de répondre aux enjeux de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre du SCoT et des objectifs du PLH.

Ce projet a été analysé et partagé en association avec les services de la DDT d'Eure-et-Loir et débattu en réunion des Personnes Publiques Associées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans ce secteur vise à :

- Développer un nouvel espace d'accueil pour des logements ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Revaloriser le secteur ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, 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...).

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie (m ²)	Nombre de logements	Phasage	Zonage
A549	D 309.5	Extension	3200	4	Moyen terme	UB

Vue sur le site



Source : Google Streetview

Principe de l'orientation d'aménagement et de programmation



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement majoritairement naturel en discontinuité du tissu bâti ; une attention particulière doit donc être portée sur la qualité architecturale du projet.

Il est envisagé la construction 4 logements de type maisons mitoyennes en RDC surmontées d'un attique. La mitoyenneté est établie par les garages et zone technique (atelier, buanderie ...) accolés ce qui permet d'une part de réaliser des entrées doubles au niveau de la voie publique, et, d'autre part, de réduire les nuisances de voisinages en instaurant une certaine distance des maisons en tant que telles séparées, de fait, par les garages et la zone technique. L'espace laissé devant le garage doit permettre d'accueillir une place de stationnement. Les autres règles en la matière sont édictées dans le règlement de la zone UB.

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 projet s'inscrivant dans un environnement à dominante naturelle, il conviendra de traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site.

Cette intégration se fera aussi bien par le traitement paysager des parcelles construites et du maintien de la trame verte existante en second front. Ainsi, l'espace en second rideau est zoné en zone naturelle et la haie existante est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Quant à la partie concernée à proprement parlé par l'OAP, chaque limite séparative devra faire l'objet d'une attention particulière. Sur la limite avec l'espace public (route départementale), la haie existante devra au maximum être conservée ; à défaut, une haie constituée de 3 essences locales minimum d'arbustes à feuillage semi-persistant devra être plantée. Des haies bocagères d'essences locales viendront compléter ce traitement paysager en limites séparatives extérieures (cf. schéma d'OAP) ; les limites séparatives entre les parcelles de l'OAP ne font pas l'objet de prescriptions

particulières. Quant au fond de parcelles, ils devront faire l'objet d'un traitement paysager (haie, plantation d'arbres...).

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat individuel.

En termes de gabarit, le projet devra proposer des maisons de préférence de forme carré surmontées d'un attique. La hauteur maximale de la partie habitable ne dépassera 5,50 m au point le plus haut (attique compris) ; la proportion de l'attique ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Le garage et la partie technique seront surmontés d'un toit terrasse d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'acrotère.

Ces gabarits permettent de jouer sur les différentes lignes de fuite du paysage et d'amortir l'impact visuel dans le paysage. A ce titre, l'utilisation de matériaux créant des reflets brillants devra au maximum être évitée afin d'une part, de ne pas perturber la faune, et, d'autre part, de réduire l'impact visuel au loin.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible dans la présente OAP.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale importante, étant donné sa situation en face du plan d'eau d'Ecluzelles et sa situation en entrée de bourg. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité ordinaire présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs, et celle liée à la présence des ZNIEFF sur la commune. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle comme indiqué sur le schéma d'OAP.

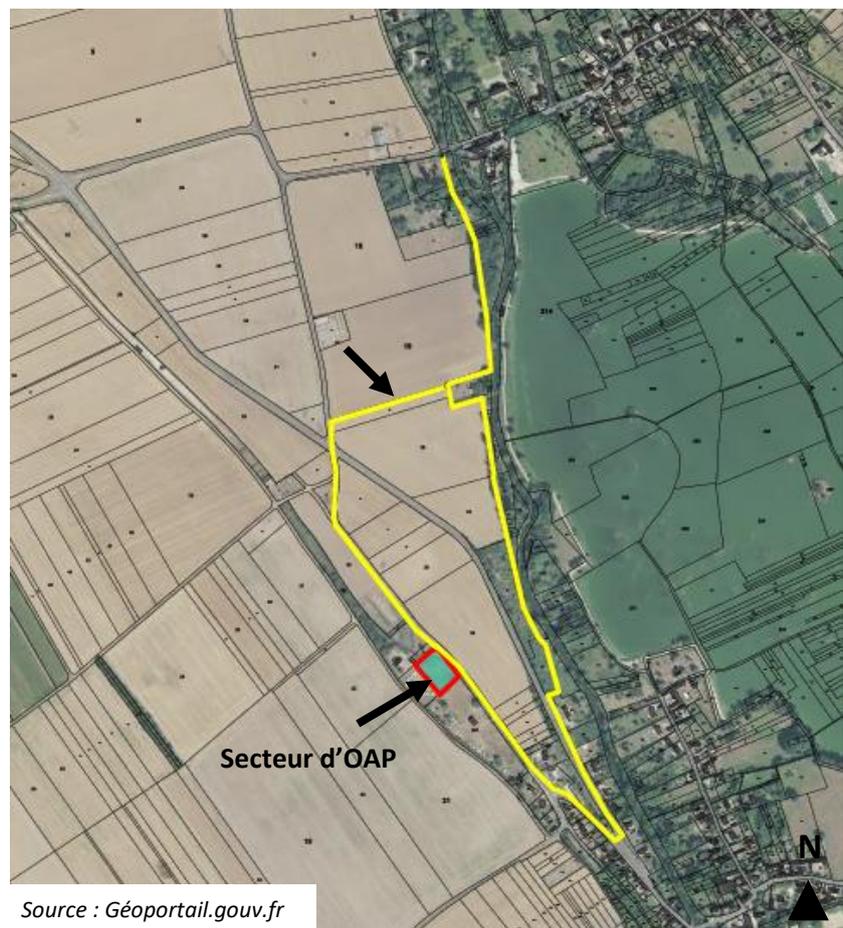
Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas desservi par le 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 ; il conviendra de s'y raccorder. En ce qui concerne l'assainissement, le secteur est actuellement en Système d'Assainissement Non Collectif (ANC). Des études sont en cours car il est envisagé de réaliser un réseau d'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

En ce qui concerne les liaisons douces, le secteur d'OAP se trouve à proximité de chemins ruraux existants (dont une partie se trouve sur la commune de Luray, cf. plan ci-dessous). Ces chemins permettent de relier le secteur à la fois à Ecluzelles côté plan d'eau et à la fois rejoindre la commune de Mézières-en-Drouais en empruntant les chemins ruraux longeant le plan d'eau. A ce jour, la solution d'exploiter les chemins ruraux existants est privilégiée pour des raisons de sécurité (les emplacements actuels sont sécurisés, visibilité, passages piétons) mais également dans une perspective de valorisation de ces chemins piétonniers (en bon état à ce jour, cf. photos ci-dessous) qui pourraient permettre, au travers une vision plus globale.



Source : Agglo du Pays de Dreux