



Plan Local d'Urbanisme Vert-en-Drouais

Pièce n° **1 2 3 4 5** AB

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

Révision prescrite le : 3 novembre 2022
PLU arrêté le : 12 mars 2026
PLU approuvé le :



Table des matières

Partie 1 – Introduction	5
Partie 2 – Les OAP sectorielles.....	8
OAP – Centre-bourg	8
Surfaces.....	8
Vocation du site	8
Les grands enjeux paysagers et environnementaux	8
Modalités d'aménagement	8
Mixité fonctionnelle	8
Mixité sociale.....	8
Formes urbaines et densité	8
Accès, desserte et stationnement.....	8
Stationnement	9
Implantations et orientations.....	9
Gestion hydraulique	9
Traitement paysager et architectural	9
Programmation.....	9



Partie 1

Introduction

Partie 1 – Introduction

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

5

Objectifs des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Les OAP n'ont pas vocation à se substituer à d'éventuels projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, prises en compte des enjeux paysagers et environnementaux, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.



Repérage des OAP au règlement graphique (zonage)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Les OAP thématiques concernent et s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune. De ce fait, elles ne font pas l'objet d'une représentation graphique.



Partie 2

Les OAP sectorielles

Partie 2 – Les OAP sectorielles

OAP – Centre-bourg

Surfaces

Surface brute : 1,6ha

Surface utile : 1,6ha

Vocation du site

Le site se situe au cœur du bourg de la commune, à proximité de l'école. Sa vocation future se tourne vers l'habitat avec une opportunité d'épaissir le tissu bâti du bourg.

8

Les grands enjeux paysagers et environnementaux

Le site présente une prédisposition de zone humide sur l'ensemble de la zone ainsi qu'un aléa de remontée de nappes (pour les caves uniquement) sur le nord de la zone (peu impactant).

Modalités d'aménagement

Le site pourra être aménagé par une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Mixité fonctionnelle

La zone est dédiée uniquement à l'habitat.

Mixité sociale

L'aménagement du site devra prévoir une certaine mixité intergénérationnelle.

Formes urbaines et densité

Formes urbaines

Les formes urbaines sont libres tant qu'elles respectent les dispositions du règlement écrit de la zone.

Densités

La densité minimale moyenne est de 15 logements/ha. Il est donc attendu ici une quinzaine de logements (densité calculée sur la surface utile).

Accès, desserte et stationnement

Accès

L'accès principal se fera par la rue Charles Waddington.

Desserte interne

Une voie interne permettra de desservir les logements.

L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Une voie piétonne permettra de rejoindre la rue Solereau.

Stationnement

Du stationnement pour les visiteurs sera demandé dans un rapport minimum de 1 place pour 3 logements créés. Dans tous les cas le stationnement se fera en dehors des voies de circulation.

Un emplacement commun pour le stationnement de vélos sera demandé.

Implantations et orientations

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site.

Gestion hydraulique

Ce secteur d'OAP est exposé au risque inondation et est couvert par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI de la Vallée de l'Avre).

Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales.

Les stationnements seront réalisés avec des revêtements perméables aux eaux de pluie.

Traitement paysager et architectural

La création d'un masque végétal (haie, alignement...) sur la frange sud de la zone de projet afin de gérer l'interface avec l'espace boisé.

Programmation

Sans objet.



Légende des orientations

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à dominante d'habitat individuel de densité moyenne
-  Accès principal à utiliser ou à créer
-  Voie interne à créer
-  Voie piétonne à créer
-  Transition paysagère avec les espaces boisés à créer

