

Commune de

Mévoisins

Eure-et-Loir

7, rue de la République - 28130 Mévoisins - Tél : 02 37 32 34 10 / Fax : 02 37 32 46 22 - commune-mevoisins@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme 1ère révision



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 1er juillet 2016
- Arrêt du projet le 20 décembre 2017
- Dossier soumis à enquête publique du 4 juin au 4 juillet 2018
- 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 18 octobre 2018
approuvant
la 1ère révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Mévoisins

La Présidente,

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Préalable

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Zones concernées :

- Zone 1AU de Chimay
- Zone 2AU de la rue du Marais
- Secteur du centre équestre de la rue de l'Arbre de la Liberté

A. Zone 1AU de Chimay

Contexte

Le secteur concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation correspond à la zone à urbaniser à court terme, d'une surface de 13 800m², objet de la présente révision. C'est notamment pour répondre à une logique opérationnelle que l'ensemble de ce secteur est désormais inscrit en zone à urbaniser à court terme (1AU).



Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Le site est localisé en limite nord-est du hameau de Chimay. Sa position, au regard de la proximité des routes départementales avoisinantes et des dernières opérations de lotissements réalisés sur la commune lui confère un atout indéniable pour le développement (lotissement de la rue des Peupliers et de la rue des Eglantines).
- Le secteur à aménager n'est pas impacté par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondation)
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme,

Contraintes :

- Le secteur prend place sur des terres actuellement en cultures et dont l'urbanisation impactera la consommation d'espaces agricoles

Les objectifs de l'aménagement

Le développement de cette zone devra assurer un complément urbain avec la partie du hameau déjà constituée. Toutefois, l'idée force de cet aménagement est de mieux occuper le foncier disponible et ainsi de tendre à une densité certaine.

Des formes bâties devront être mise en œuvre tendant à une densité minimale de 15.5 logements à l'hectare, soit un programme de 28 logements minimum, ce, en intégrant les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra promouvoir un habitat et un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs paysagés non dédiés strictement à l'automobile.

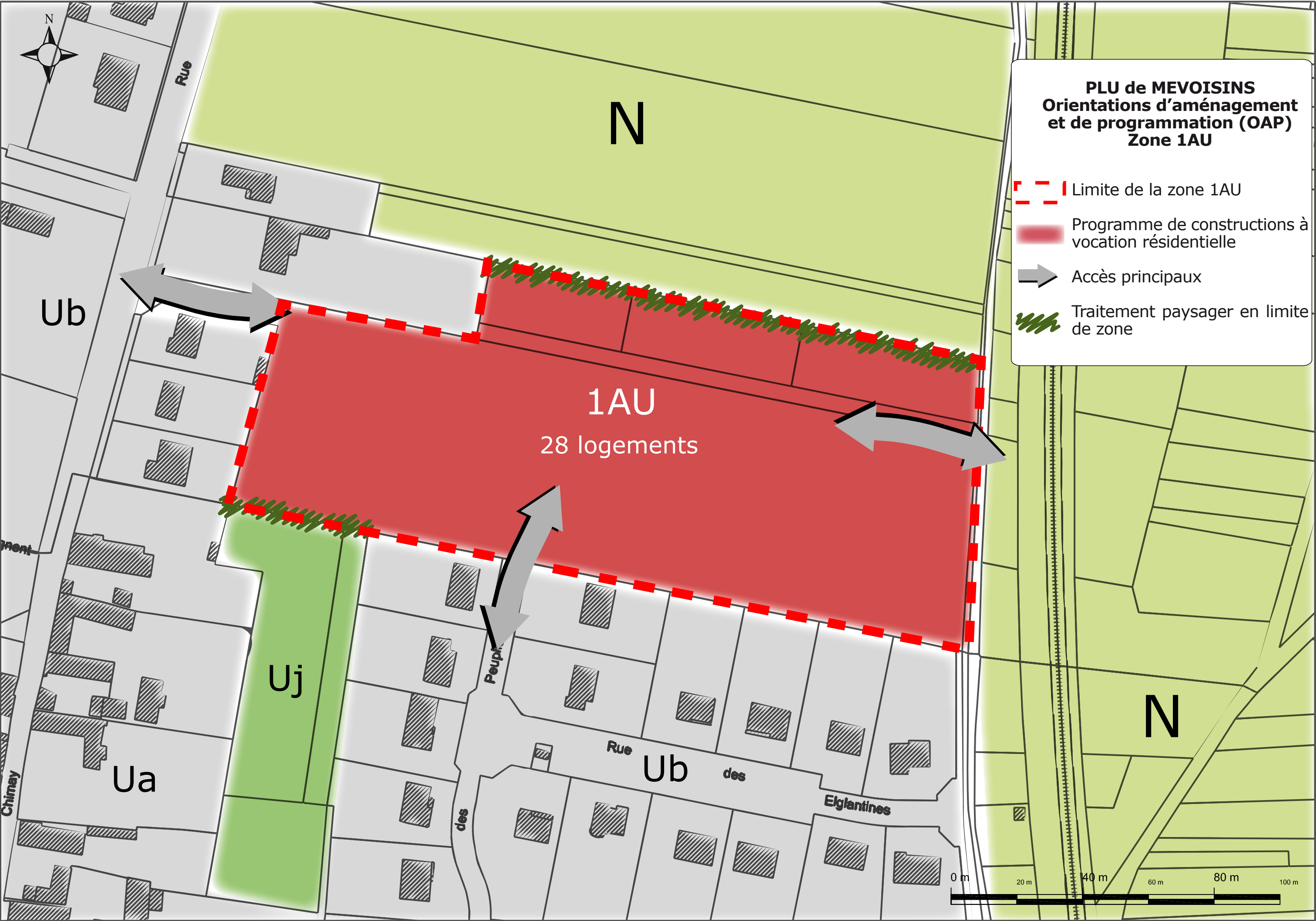
Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Orientation et programmation

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Organisation globale du site : accès et desserte interne :
L'ensemble du secteur à aménager doit être relié à la rue de Chimay, à la rue des Eglantines et à la rue André Cailleaux.
Les voies de desserte interne devront être maillées entre elles.
- Accessibilité :
Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement
Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité.
Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Gestion des eaux pluviales
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par : une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu naturel, mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.
- Dimensionnement et paysagement des voiries de desserte
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long des voies, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées ou de noues (ou fossés).
- Programmation
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de 28 logements minimum de taille et de typologie variée permettant une mixité urbaine.
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



B. Zones 1AUe et 2AU de la rue du Marais

Contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un secteur dédié à la mixité urbaine où se conjuguent un programme à vocation résidentielle à long terme (2AU) et un programme à destination d'équipements collectifs à court terme (1AUe).



Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Les secteurs à aménager sont situés à proximité de la gare de Saint-Piat
- Les deux zones à aménager prennent corps respectivement sur des parcelles uniques, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière rapidement.

Contraintes :

- La proximité de la voie de chemin de fer peut être une source de nuisance sonore
- La zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle (2AU) présente une topographie relativement contraignante (pente)
- Une partie de la zone 1AUe se localise en zone inondable

Les objectifs de l'aménagement

L'objectif est d'afficher une réserve foncière dédiée à l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation (2AU) dans le cadre de la prochaine révision du présent document. En matière d'équipements, il est prévu de réserver un terrain libre de toute occupation à l'heure actuelle afin d'accueillir un équipement collectif d'intérêt communautaire (1AUe) permettant d'assurer un lien urbain et social entre les communes de Mévoisins et de Saint-Piat.

Condition de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Orientation et programmation

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de l'opération et de la proximité de zones habitées, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
L'ensemble du secteur à aménager devra être relié à la rue du Marais. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Déplacements doux
Un cheminement piéton, d'une largeur d'1m50 sera aménagé au droit de la zone 2AU, de façon à converger vers les équipements publics existants du bourg, l'équipement public en devenir (zone 1AUe) et la gare de Saint-Piat.
- Implantation des constructions
Le sens général des façades, ou la plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospects et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement
Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité. Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par : une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu environnant (voie ferrée, boisements...) mais aussi avec les habitations voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan

qualitatif visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, le long des voies, des bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons seront réalisées.

- Programmation

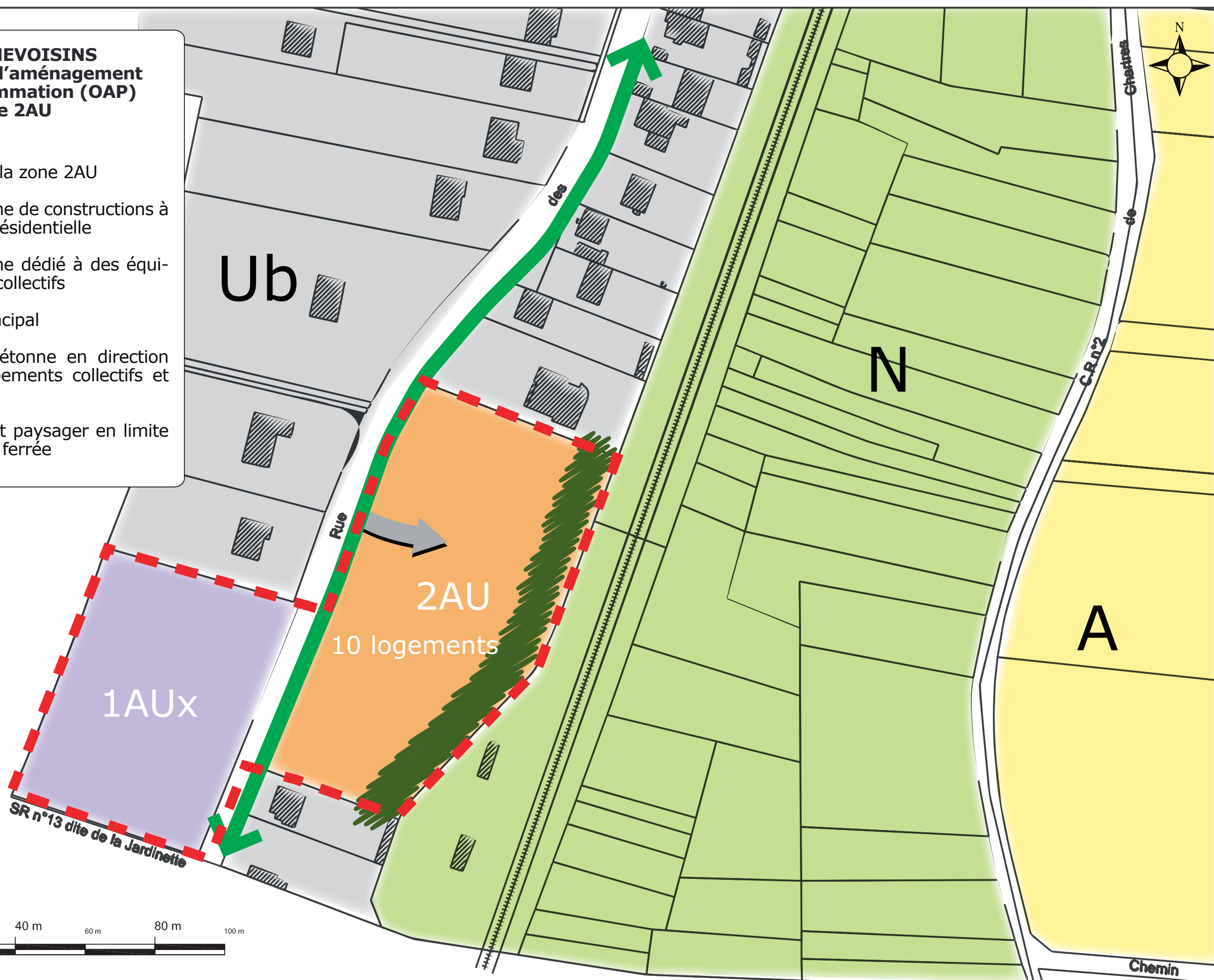
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de dix logements (zone 2AU).

- Qualité énergétique des constructions

Tous les logements et l'équipement collectif qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

PLU de MEVOISINS
Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)
Zone 2AU

-  Limite de la zone 2AU
-  Programme de constructions à vocation résidentielle
-  Programme dédié à des équipements collectifs
-  Accès principal
-  Liaison piétonne en direction des équipements collectifs et de la gare
-  Traitement paysager en limite de la voie ferrée



C. Secteur du centre équestre de la rue de l'Arbre de la Liberté

Contexte

Dans le centre ancien du village, un centre équestre est actuellement en activité. Dans le cadre de la présente révision, il convient d'anticiper l'éventuelle mutation de ce site considérant qu'il apparaît aujourd'hui inadapté à l'activité.

Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement au centre du village
- Le secteur est constitué d'une parcelle unique, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière rapidement.

Contraintes :

- La proximité de la voie de chemin de fer peut être une source de nuisance sonore
- La nécessité de démolir le hangar pour garantir l'accès en fond de parcelle
- Le mur de clôture le long de la voie de chemin de fer rend la perspective sur le site disgracieuse.



Les objectifs de l'aménagement

L'objectif de cet aménagement est de permettre la mutation de ce secteur dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg de Mévoisins

Condition de réalisation :

La mutation de ce secteur ne pourra s'effectuer qu'après le départ du centre équestre.

Orientation et programmation

- Conditionner l'urbanisation des terrains par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations.
- Programmer **à maxima 2 nouveaux logements** sur l'assiette foncière disponible.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions au regard des bâtiments périphériques identifiés comme des éléments patrimoniaux d'intérêt.
- Implanter les constructions en recul de la voie ferrée dans un périmètre d'implantation défini.
- Implanter les constructions de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Démolir le hangar (accessibilité) et le mur de clôture le long de la voie de chemin de fer.

PLU de MEVOISINS
Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)
Centre équestre

-  Limite de l'OAP
-  Périmètre d'implantation pour **2 constructions maximum**
-  Accès principal
-  Hangar à démolir
-  Mur à démolir
-  Bâti ancien à préserver
-  Traitement paysager en limite de la voie ferrée

