

# Département de l'Eure-et-Loir

---

## COMMUNE DE VOISE

<p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BEVILLE</b></p>
---

<p>PIECE N°3</p>
------------------

<b>REVISION PRESCRITE LE :</b>	LE 15 SEPTEMBRE 2015
<b>PROJET ARRETE LE :</b>	LE 09 OCTOBRE 2018
<b>PLU APPROUVE LE :</b>	

**ParenthesesURBaines** - Atelier d'urbanisme et de projet

Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN

[parenthesesurbaines@gmail.com](mailto:parenthesesurbaines@gmail.com) T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62

**VIGNES paysage** - 17 rue de l'Industrie - 44000 NANTES - [vignes.paysage@gmail.com](mailto:vignes.paysage@gmail.com)

**ADEV environnement** - 2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – [adev.environment@wanadoo.fr](mailto:adev.environment@wanadoo.fr)

**Les OAP comportent 2 parties distinctes ; chaque OAP est organisée selon cette trame identique :**

**LA DESCRIPTION DU SITE** qui permet de prendre connaissance des éléments constitutifs. Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** qui sont opposables. Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement

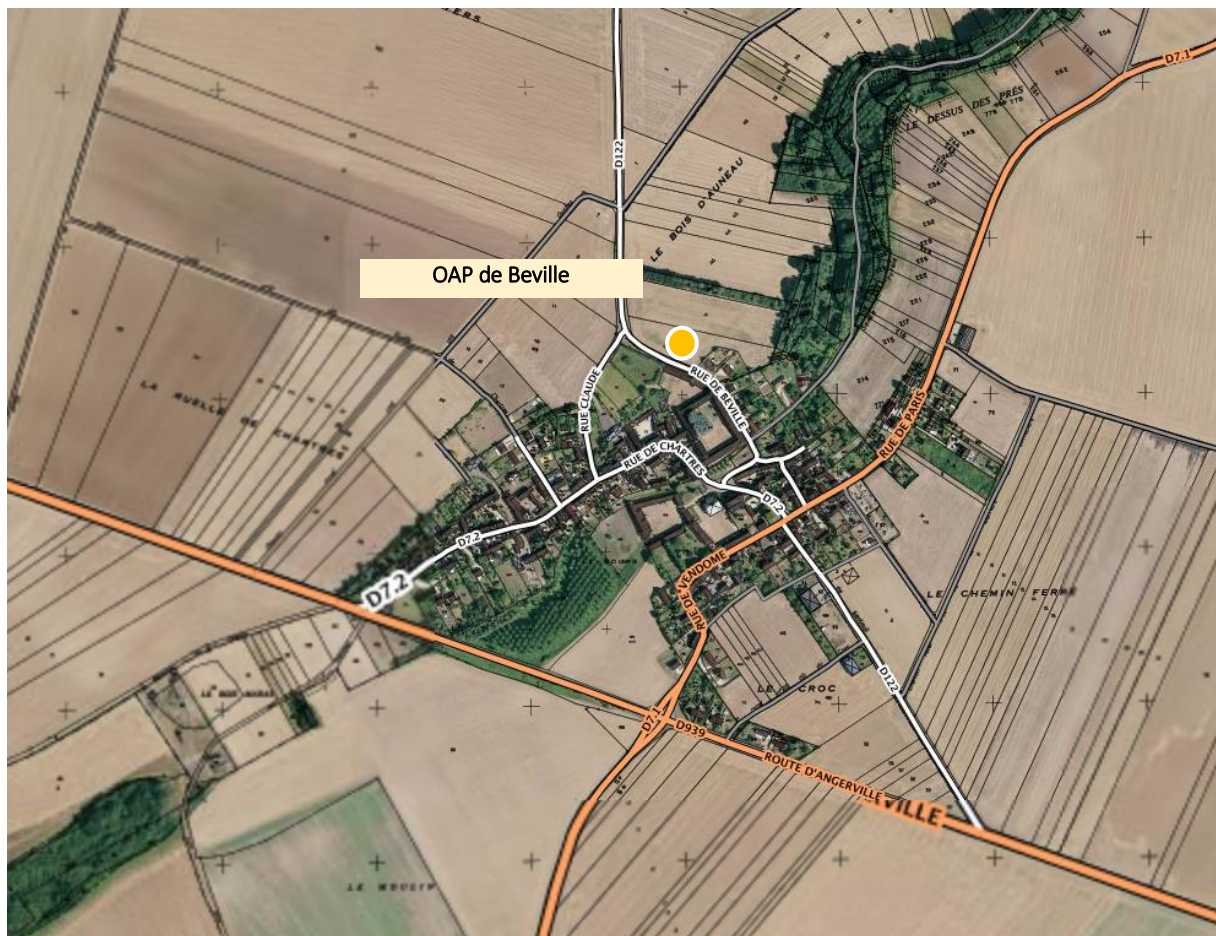
# Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

Les dispositions figurant dans la « Localisation des OAP » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

La collectivité souhaite maintenir son identité paysagère, les perceptions visuelles issues du grand paysage et préserver les éléments de biodiversité (trame verte et bleue, Natura 2000, ZNIEFF de Type 2). Afin d'assurer le maintien de la dynamique communale, elle a choisi de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone AU de Béville.

De plus, la commune a choisi de réaliser **une OAP thématique sur la trame verte et bleue qui trouvera sa traduction dans le règlement graphique et écrit.**



# **OAP du secteur d'aménagement « Beville»**

---

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

## DESCRIPTION DU SITE

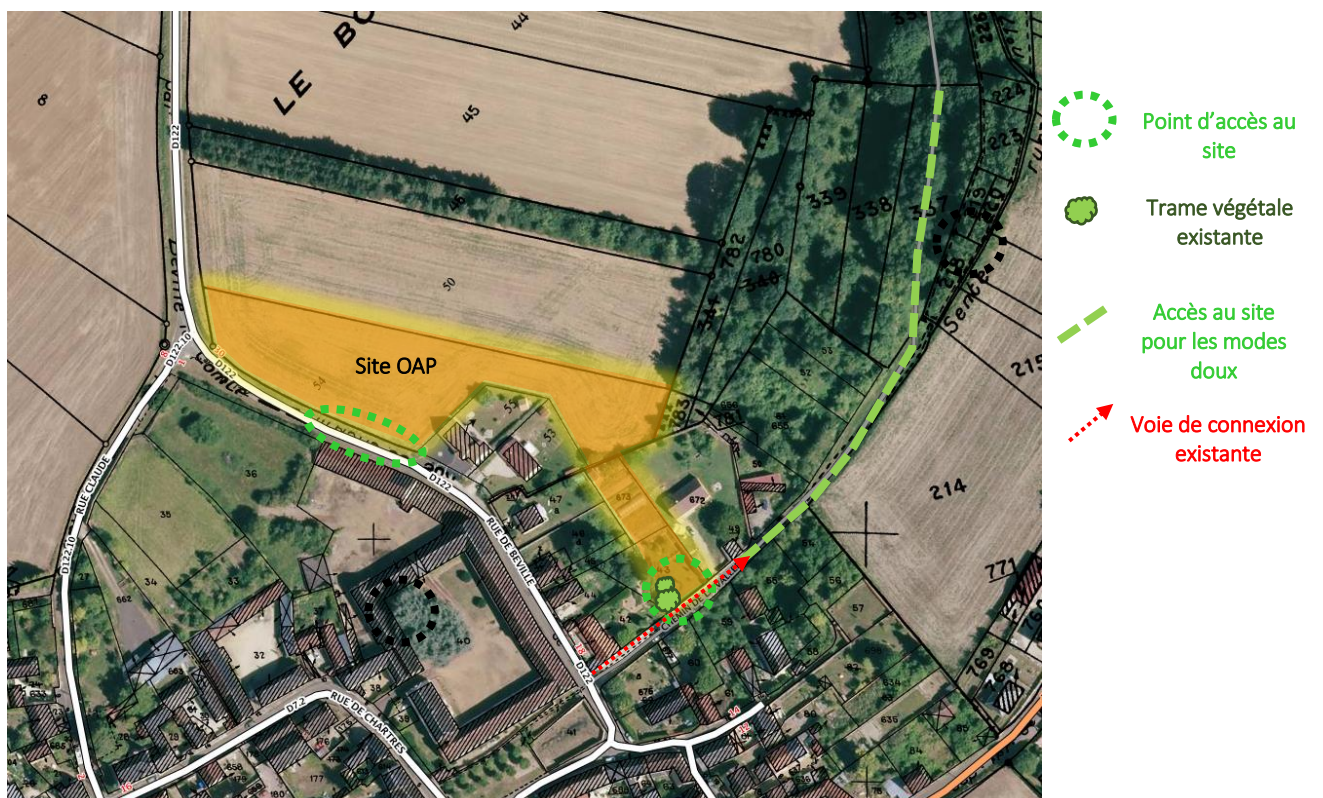
### Localisation du secteur et contexte

Ce site est d'une superficie de 0.75 ha. Le secteur se situe au Nord du bourg et à proximité de la Voise. Il est dans la continuité des constructions neuves de type pavillonnaire réalisées entre 2006 et 2007. Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en proposant de préserver la trame verte et bleue, les éléments de paysage et l'environnement, et de ne pas entraver les vues sur le village.

### Les objectifs de l'OAP

- Cet îlot est situé dans le prolongement des dernières constructions réalisées sur Voise. Pour autant son urbanisation permet de se raccrocher au cœur de la commune par le Chemin de la Vallée. Ce chemin est également l'axe de la Voise ; colonne végétale de la trame verte et bleue de la commune. Il est en relation directe avec les espaces agricoles et naturels et également avec les chemins de promenade. A ce titre, ce secteur s'inscrit pleinement dans une réflexion d'ensemble sur l'aménagement d'un futur quartier.
- L'enjeu est de traiter cet espace dans le respect de la proximité des zones agricoles et naturelles, de la Voise et des continuités écologiques.
- Des séquences bâties et non bâties ainsi qu'un cheminement devront traduire les intentions de préservation et de cohérence avec l'existant.
- Des liens fonctionnels seront réalisés avec le Chemin de la Vallée, la rue de Béville et la Place de l'Eglise. La proximité de la D122 permettra de se raccorder aux équipements sportifs.

### Synthèse cartographique de l'état initial du site



Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Les conditions d'aménagement

Le secteur est inscrit en AU sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et le cas échéant, le règlement.

#### 1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

##### L'ambiance attendue

Ce secteur doit s'inscrire dans une ambiance paysagère, avec un esprit de village afin de préserver les caractéristiques communales de Voise :

**L'esprit de village :** cette orientation résulte à la fois :

- du gabarit des voies à réaliser : en maîtrisant et limitant la vitesse des véhicules,
- de la création d'un cheminement doux favorisant l'accès à la Vallée de la Voise. Ce chemin sera un espace de convivialité et de promenade,
- de l'implantation des constructions de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble de la zone, mais de prendre en compte l'environnement existant, la topographie et l'ensoleillement.
- de petits espaces de « jardin privé » caractéristiques de la qualité de vie sur Voise qui seront intégrés au projet sur chaque parcelle avec en fond de jardin des plantations qui pourront contribuer à la qualité paysagère du quartier.

**L'harmonie avec l'environnement paysager et environnementale :**

- **Un environnement plus large qui est celui du grand paysage :** en plus du traitement spécifique à prévoir pour les lisières de la zone (espace tampon en relation avec l'espace agricole / principes de corridors verts), l'aspect architectural et urbain ne doit pas avoir un impact visuel dégradant pour l'environnement ; les vues étant très présentes depuis les extérieurs de la commune.

##### Hauteur moyenne du bâti

Limiter les hauteurs des constructions à rez-de-chaussée + 1 niveau habitable afin de s'insérer au maximum dans l'environnement immédiat. La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel et sa perception depuis le grand paysage (espaces agricoles et naturels).

##### Principe d'implantation des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes et historiques de la rue de Beville et de la rue de Chartres afin de reprendre le type d'organisation connu sur les parcelles. Un aménagement de front urbain ou paysager (ex : mur de clôture, haie arbustives composée) sera constitué le long de la rue de Beville. Cet aménagement pourra être percé pour faciliter les accès et les vues.

Le gabarit des constructions sera compact pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

Le principe de cour intérieure (espace central privé) pourra être repris pour préserver les habitations des vues extérieurs et du voisinage.



### Principes paysagers

Le traitement paysager cherchera à renforcer la présence du végétal.

L'aménagement devra s'inscrire dans une démarche de préservation des boisements qui constitue la Vallée de la Voise en veillant à limiter la présence des constructions en particulier en limite des espaces de probabilité forte à très forte pour la prélocalisation des zones humides.

La lisière Nord sera renforcée par un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole. Celui-ci sera un corridor vert jouant le rôle de trame verte ; il se connectera avec la vallée de la Voise.

Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords du quartier.

Les boisements pourront être conservés ou remplacés en fonction de leur état sanitaire.

Certaines essences ne sont pas recommandées : voir « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU)



## 2. La mixité fonctionnelle et sociale : le programme attendu

Ce secteur pourra accueillir principalement de l'habitat : maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes. La vocation de ce site est la qualité des constructions proposées ainsi que la préservation du cadre paysager et la prise en compte de la proximité des franges agricoles et de la vallée.

Environ 6 à 8 logements pourront être construits.

Les parcelles pourront être d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>.

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

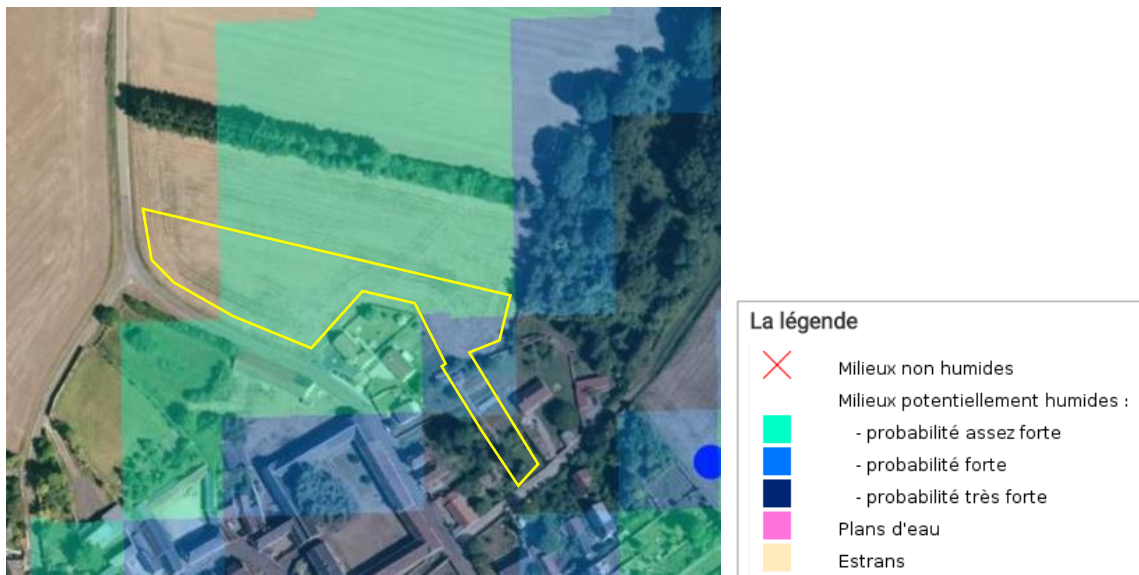
En matière de fonction sociale du logement, la volumétrie de la construction pourra être évolutive pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle compatible avec l'habitat (exemple : bureau, ...).

## 3. Qualité environnementale et prévention des risques

### Environnement

Des trames végétales de type espace haie seront reconstituées et connectées avec la vallée de la Voise afin de favoriser la biodiversité. Les essences existantes seront conservées au maximum.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé tout en préservant les orientations paysagères du site.



### Prélocalisation des zones humides (Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>)

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Le secteur de Beville se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité assez forte, forte et très forte à proximité de la vallée. Par conséquent, des études complémentaires seront réalisées lors de la concrétisation du projet d'aménagement.

#### **4. Voies - desserte – stationnements**

##### **Principe de desserte du quartier : organisation et nature des voies**

Le site pourra être desservi par la rue de Beville.

Une sortie douce pourra s'envisager par le Chemin de la vallée. La voie sera aménagée pour éviter tout accès de véhicule motorisé.

Le principe de desserte intérieure du quartier s'effectuera par la création de voies doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.

La recherche de connexions avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement.

Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager.

Les cheminements doux devront permettre de se connecter au centre bourg. Dans cette perspective, ils seront en connexion avec les espaces communs (place de l'Eglise, chemins de la vallée en direction du lavoir, ...). Leur trajet sera alors sécurisé lorsqu'ils sont parallèles à la voie de circulation.

##### **Condition de desserte par les transports en commun**

1 arrêt de bus est présent sur la Place de l'Eglise. Le site bénéficie de cet arrêt situé à environ 300 mètres.

#### **5. Conditions d'équipement et de desserte de la zone**

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales pourront être traitées par des noues le long des voies et un bassin paysager implanté en fonction de l'étude hydraulique et hydrologique réalisée au moment de l'aménagement de la zone.

Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...

Un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol.

## 6. Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale

Aménager l'accès au quartier pour sécuriser les entrées et les sorties








Créer une voie douce et des espaces paysagers pour rejoindre le chemin du lavoir et préserver l'identité paysagère de Voise



Aménager un front urbain et/ou paysager pour marquer l'entrée de ville en cohérence avec les murs voisins.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « de Béville »

#### PRINCIPES

-  principe d'orientation pouvant accueillir des voies douces
-  principe d'orientation pouvant accueillir des voies de raccordements
-  principe d'orientation de sécurisation des accès
-  principe d'orientation pouvant accueillir des espaces paysagers et aménagements publics
-  principe d'orientation pouvant accueillir des constructions
-  principe d'aménagement paysager du front urbain
-  parcelle faisant l'objet d'un emplacement réservé au zonage