

DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE CHÉRISY



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U. Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la SFA Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot ■	MODIFICATIONS :	1704
		Septembre 2018
REVISION PRESCRITE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2014 PROJET ARRETE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018 APPROUVE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2021		

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 – Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 – www.be-aua.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr
Siège social : 168 rue George Sand 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

Orientations d'aménagement et de programmation

1. INTRODUCTION

1.1 PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

Elles peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales.

CHERISY précise son projet grâce à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrées par les articles L. 151-6, L. 151-7 et R 151-6, R 151-7, R 151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 : « 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. 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 L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 : « 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 R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. ».

Article R.151-8 : «Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La commune de CHERISY définit 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives :

* d'une part à l'intensification des dents creuses disponibles au cœur du bourg et des hameaux, ainsi que le projet d'extension en continuité de la rue des Camélias

* et d'autre part à l'aménagement d'une résidence pour personnes âgées (ou secteur tertiaire) à la Croix de Raville.

Les principes généraux et les prescriptions édictées sont opposables au tiers.

INTENSIFICATION DES DENTS CREUSES DANS L'ENVELOPPE BATIE ET PROJET D'EXTENSION

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT A RESPECTER :

1. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Il est demandé la préservation de :

* 30% minimum de l'unité foncière en espace libre de préférence de pleine terre, pour les parcelles dans le centre bourg de Chérisy,

* 40% minimum de l'unité foncière en espace libre de préférence de pleine terre, pour les autres parcelles, pour faciliter d'une part l'infiltration des eaux de pluie et d'autre part le maintien d'espaces enherbés et plantés favorisant la biodiversité.

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;
- Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins et inciter au double réseau dans la maison ;
- Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération (noues, bassins...)
- Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil dans l'implantation et la forme des constructions ;
- Favoriser pour les constructions neuves les conditions de développement durable par le choix des matériaux pour la construction et la mise en œuvre de technologies d'exploitation des énergies renouvelables ;

Les besoins en matière de stationnement

Il doit être aménagé :

- Deux places de stationnement par construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

La desserte par les transports en commun

Le centre de Chérisy et les hameaux sont desservis par les transports collectifs, mais offre insuffisante pour les déplacements journaliers.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

- **Voirie**

Toutes les parcelles destinées à accueillir une à deux constructions individuelles (portées en violet sur le document graphique) sont directement accessibles par une voie existante.

Les opérations plus importantes, de plus de 10 logements, font l'objet d'un schéma de principes définissant les accès à la zone et les voies de desserte, qui se raccordent au réseau viaire existant (VL et piétons).

- **La gestion des eaux usées**

Les constructions devront respecter le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de l'agglomération du Pays de Dreux.

- **La gestion des eaux pluviales**

Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins et inciter au double réseau dans la maison ;

Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération (noues, bassins...).

Les risques et les contraintes

Une partie des zones urbaines est concernée par le classement de la N12 comme infrastructure créatrice de nuisances sonores. Son classement en catégorie 2 définit un périmètre de 250 m autour de l'axe routier. Les zones urbaines de la commune sont soumises aux aléas d'argiles (faible et moyen) et aux risques cavités souterraines, des dispositions spécifiques devront être prises : cf. règlement d'urbanisme titre 1, articles 3 et 6).

2. LA MIXITE DES TAILLES DE PARCELLES ET DES FONCTIONS**2.1. Prescriptions sur les dents creuses identifiées sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique**

Les parcelles en densification, en fonction de leur taille et de leur capacité pourront accueillir de l'habitat individuel et/ou de l'habitat individuel mitoyen ou intermédiaire, conformément aux orientations du SCoT. Des activités compatibles avec l'environnement bâti pourront être autorisées (par exemple, une profession libérale, une activité de services ...).

Les parcelles identifiées sont portées en violet sur le règlement graphique. Elles présentent une mixité de taille et de localisation dans l'enveloppe bâtie du bourg étendu et La Croix de Raville.

Bourg de Chérisy

Parcelle (s)	Surface en m2	Nombre de logements possibles (maximum et minimum)
<i>Bourg de Chérisy D1073</i>	558	1
<i>Bourg de Chérisy D1378</i>	434	1
<i>Bourg de Chérisy ZO293p</i>	1333	2
<i>Bourg de Chérisy ZO 63 et 64</i>	1314	1
<i>Bourg de Chérisy ZN68</i>	888	1
<i>Bourg de Chérisy D1269, D711, D713, D714 et D954p</i>	3080	1 à 3 logements, l'accès se faisant depuis la rue de Sainte-Gemme
<i>La croix de Raville ZO314 et ZO315</i>	2260	2
Total surface des parcelles isolées	9588	9 à 12 logements
<i>Bourg de Chérisy : D1080p, D1230, D1231, D1227, D1228, D1229, D1503, D1504, D1435, D1436, D1213</i>	8089	10 à 12 logements
<i>ZO 174p</i>	4740	10 à 12 logements
Total ensemble des logements		30 à 36 logements (moyenne de 15 logements à l'hectare)

Hameau de Raville

Parcelle (s) (p : partielle)	Surface en m2	Nombre de logements possibles (maximum et minimum)
<i>Raville G731p, 732p, 898p</i>	614	2
<i>Raville ZH135p</i>	631	1 (aménagement entrée du hameau, déplacement du panneau d'agglomération à hauteur de la première construction existante au sud de la voie, intégrant ainsi une partie de cette parcelle en zone UB)
<i>Raville G466 et 465</i>	4975	5 (CU en cours)
<i>La Garenne ZH161 et 162</i>	1383	2
<i>La Garenne ZH116p</i>	2709	3 (accessibles directement depuis l'impasse de la Garenne, jardins à l'arrière, transition avec l'espace agricole)
<i>La Garenne ZH166, 167, 168 et 169</i>	3303	4 + une voie à créer pour relier l'impasse de la Garenne à la rue des Mésanges (voie et carrefour à dimensionner pour le passage des engins agricoles, voie de 5.00 m d'emprise).
<i>La Garenne ZH243 et 173p</i>	2118	2
Total ensemble des logements		18 logements (moyenne de 11 logements à l'hectare)

Les Osmeaux

Parcelle (s)	Surface en m2	Nombre de logements possibles (maximum et minimum)
<i>ZA46 partielle</i>	1265	1 (alignement avec les parcelles au sud de la voie)
<i>E824, 825 et 827</i>	2263	2 (parcelles divisées du lot voisin, aujourd'hui clôturées et entourées d'une haie et raccordée aux réseaux)
Total ensemble des logements		3 logements (moyenne de 9 logements à l'hectare)

Le Petit Chérisy

Parcelle (s)	Surface en m2	Nombre de logements possibles (maximum et minimum)
<i>E680 partielle</i>	325	1
<i>D1318</i>	2060	3 (accessibles depuis l'accès existant sur la parcelle D1393)
Total ensemble des logements		4 logements (moyenne de 16 logements à l'hectare)

Soit un total de 55 à 61 logements au sein des enveloppes bâties du bourg et des hameaux

2.2. Prescriptions sur le sud de la parcelle ZO 174 située dans le prolongement du parc de la mairie, identifiée sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique en zone UB



Exemple de plan masse avec 6 logements en intermédiaire et 6 en individuel

Prescriptions particulières

- * Création d'une liaison douce reliant le sud du parc de la Mairie et la rue des Fleurs à la rue du Parc, celle-ci permet également une transition « douce » entre le lot détaché avec la maison existante et le sud de la parcelle « loti » et le maintien des plantations existantes dans ce secteur.
- * création d'une voie de desserte nord/sud, reliant la rue du Parc à la rue de Germainville, et desservant chacun des nouveaux logements. Une emprise de la future voie de 13.00 m de large, si le double sens est retenu, avec une voie de 5.00 m et de part et d'autre, une plantation d'alignement (2.50m) et une circulation douce (1.50m)
- * regroupement par 2 des accès aux parcelles (clôtures en retrait pour le stationnement d'un véhicule)
- * mitoyenneté des constructions (par 2) dans la mesure du possible pour optimiser l'espace de jardin
- * implantation des constructions dans une bande de 15 m depuis la voie (profondeur de parcelles comprises entre 28 et 33 m environ).



2.3. Prescriptions sur une partie de la parcelle Z018 située au nord de la rue Charles de Gaulle, identifiée sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique en zone 1AU1

L'ensemble de l'opération accueillera environ 12 logements (habitat intermédiaire et petit collectif), dans la continuité des opérations de la rue des Camélias ou de la rue de la Chesnaie.

Prescriptions particulières

- * création d'une liaison douce reliant le quartier de la Chesnaie, au quartier de la Mairie.
- * création d'une voie de desserte dans la continuité de la rue des Camélias. Elle desservira un espace public central planté.
- * aménagement de poches de stationnement en complément des places nécessaires à chaque logement.
- * les espaces de jardins au nord marqueront une transition « végétale » avec l'espace agricole à l'arrière et serviront également d'espace tampon avec la zone de Bruit de la RN12.
- * orientation optimale des logements qui disposent tous d'une terrasse ou d'une façade orientée Sud/Sud Est.

A terme une voie pourra désenclaver l'ensemble bâti agricole et desservira l'arrière de la parcelle, permettant ainsi le réaménagement de cet espace.



Exemple de plan masse avec des logements intermédiaire et du petit collectif

RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES (OU SECTEUR TERTIAIRE)

Prescriptions sur les parcelles Z0305, 306 et 307 à la Croix de Raville, identifiées sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique en zone 1AUE



(plan extrait de cadastre.gouv.fr)



(photo aérienne extraite de google maps)

- * Réalisation d'une vingtaine de chambres pour personnes âgées (soit environ 20 lits)
- * Aménagement d'un accès depuis la rue du Plateau à l'emplacement d'une entrée existante (mettre le portail en recul afin de gérer la sécurité)
- * création d'une transition paysagère à l'Est de la parcelle, afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le paysage naturel environnant et gérer les vues depuis le hameau de Raville. A ce titre, les futures constructions privilégieront des toitures terrasses avec une hauteur maximum de 5.70 m à l'acrotère.
- * prévoir un accompagnement paysager de l'entrée, espace tampon visuel et sonore avec la zone d'activités qui lui fait face.
- * aménager des aires de stationnement en nombre suffisant pour l'ensemble des usagers, sur l'unité foncière.

L'aménagement d'une liaison douce (ER) entre le centre bourg et ce site permettra de le relier aux commerces, services et équipements existants.