

Commune de  
**Bailleau-L'Evêque**

Eure-et-Loir

Place de l'église - 28300 BAILLEAU-L'EVEQUE - Tél : 02.37.22.97.07

## Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**3b**

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 juillet 2014
- ▶ Arrêt du projet le 25 septembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1er mars au 30 mars 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 17 décembre 2018

approuvant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune de Bailleau-l'Evêque  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **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.

### **Contexte**

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) qui demeure le secteur stratégique de développement prévu dans le présent PLU. Dans la continuité du lotissement des Blés d'Or, cette zone à urbaniser couvre une emprise foncière de 1.06 hectare. A proximité immédiate d'un cône de vue sur la cathédrale Notre Dame de Chartres (projet de directive paysagère), les enjeux environnementaux sur cette zone à urbaniser ne sont pas réellement prégnants.

### **Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone 1AU du Moulin.**

#### **- Atouts et contraintes du site.**

Le site est localisé sur la frange ouest du bourg dans la continuité du lotissement du Moulin. Ce secteur est actuellement une enclave agricole bordée au nord par le lotissement du Moulin, à l'ouest par un chemin agricole et au sud par une succession de constructions relativement anciennes.

Sur le plan réglementaire, le secteur à aménager est inscrit au plan de zonage en zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) à dominante habitat.

#### **- Objectifs de l'aménagement**

L'objectif est de valoriser ce secteur afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine (réunification du bourg et du hameau du Moulin) de gagner en « épaisseur ». L'aménagement de la zone devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine. De la sorte la typologie des logements proposés devra être variée et la densité des constructions devra être progressive (logements groupés au centre, semi-groupés ou libre en périphérie de la zone).

#### **- Condition de réalisation**

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

## - Principes d'aménagement

- Formes urbaines  
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et individuels groupés tout en adoptant une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. 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.
- Accès et desserte  
L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue du Bois Herbin. 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.
- 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 le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, 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.
- Espaces collectifs  
L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de

l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- **Traitement paysager**

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole, 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 un contexte paysager de qualité.

- **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 arbres seront plantés et assortis de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons.

- **Programmation**

- **Logement social**

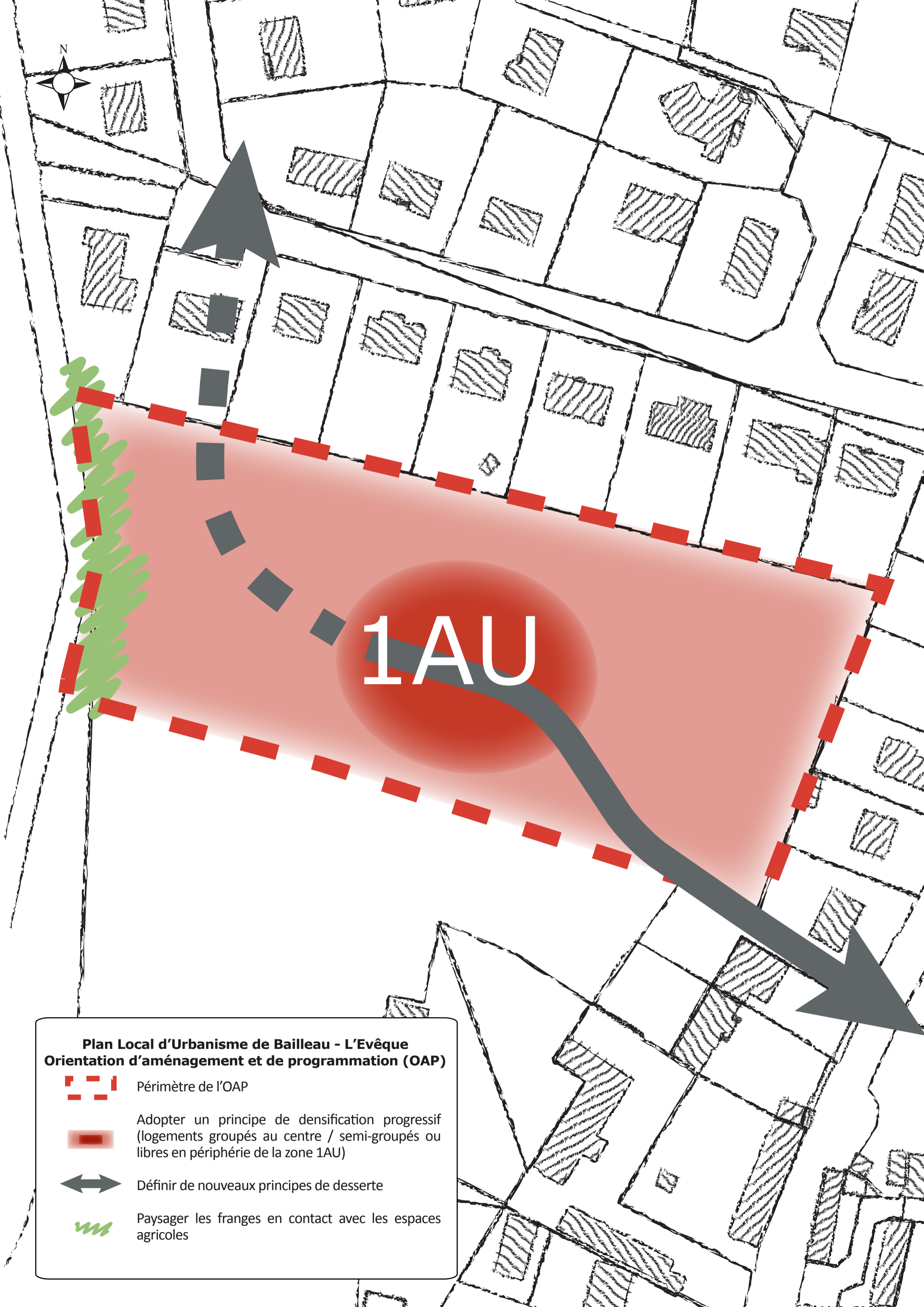
Les typologies de logements réalisés devront permettre une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

- **Accession**





Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

- **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 et les bâtiments publics qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



**Plan Local d'Urbanisme de Bailleau - L'Evêque**  
**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

-  Périmètre de l'OAP
-  Adopter un principe de densification progressif (logements groupés au centre / semi-groupés ou libres en périphérie de la zone 1AU)
-  Définir de nouveaux principes de desserte
-  Paysager les franges en contact avec les espaces agricoles