

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de
programmation au titre de l'article
R151-8 du code de l'urbanisme

#05



Approbation

12.02.2026

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagements	3
2. La mixité fonctionnelle et sociale	6
3. La prévention des risques	6
4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	6
5. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...	8
6. Les voies.....	11
7. Les réseaux.....	13
8. Prescriptions particulières pour les milieux naturels au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des trames vertes et bleues	15

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Ces éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, il n'existe pas de ligne régulière forte de transport en commun.

1. Les objectifs d'aménagements

La présente orientation d'aménagement et de programmation est établie au titre des articles L.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Elle définit des **objectifs, principes et intentions d'aménagement** applicables aux secteurs concernés, destinés à guider les projets dans un **rapport de compatibilité** avec le PLU. Elle ne constitue pas un règlement et n'a pas vocation à fixer des prescriptions normatives ou quantitatives opposables.

Les orientations ci-après visent à assurer une urbanisation qualitative, respectueuse du cadre paysager, environnemental et architectural de la commune de Bressolles, conformément aux objectifs du projet de territoire.

1. Objectifs généraux d'aménagement

Les secteurs concernés par les OAP ont vocation à accueillir une urbanisation maîtrisée, contribuant à l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant l'identité communale.

Les objectifs poursuivis sont notamment :

- une consommation foncière raisonnée ;
- une diversification de l'offre de logements ;
- une organisation urbaine cohérente à l'échelle de chaque opération ;
- une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement immédiat.

Sur la densité et les formes urbaines

Les projets devront rechercher une densité compatible avec le contexte bâti environnant, en cohérence avec les schémas d'aménagement figurant en annexe.

Les formes urbaines attendues privilégient des typologies variées (habitat individuel, groupé ou jumelé), favorisant la qualité des espaces extérieurs privatifs et collectifs. Les implantations devront limiter les vis-à-vis directs et contribuer à la lisibilité des fronts bâtis.

Une cohérence d'ensemble dans l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural est recherchée à l'échelle de chaque opération, afin de constituer des quartiers lisibles et ordonnés.



Les objectifs de phasage de l'urbanisation

L'urbanisation des secteurs concernés est appelée à s'inscrire dans une logique de phasage, permettant d'accompagner progressivement le développement communal et d'assurer l'adéquation des équipements et réseaux.

Chaque secteur a vocation à être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, favorisant une approche globale des accès, des espaces publics, des cheminements et des réseaux.

<i>Les zones</i>	<i>Le mode d'urbanisation</i>	<i>Le phasage</i>
AUa	Aménagement en une seule opération d'ensemble	La zone AUa doit être urbanisée en premier. L'urbanisation des zones AUb puis AUc ne pourra intervenir que de manière séquentielle, et non simultanée. Ainsi, le permis d'aménager d'une zone ne pourra être délivré que lorsque au moins 60 % des permis de construire de la zone précédente auront été accordés.
AUb	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUc	Aménagement en une seule opération d'ensemble	

2. La mixité fonctionnelle et sociale

La vocation principale des secteurs est l'habitat.

Les projets sont encouragés à proposer une diversité de typologies de logements, contribuant à la mixité sociale et générationnelle. L'intégration de logements locatifs à vocation sociale est recherchée, dans une proportion compatible avec les orientations communales en matière d'habitat.

Des équipements ou usages d'intérêt collectif pourront être intégrés ponctuellement, dès lors qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le tissu résidentiel.

Dans chaque zone AU, un minimum de 15% de logements sociaux est à créer.

3. La prévention des risques

Les secteurs concernés ne sont pas identifiés comme exposés à des risques naturels majeurs. Toutefois, les projets devront intégrer une approche préventive, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Une étude de sol est requise afin de démontrer que l'urbanisation du site ne générera aucune instabilité ou risque de déstabilisation pour les terrains et constructions existants à proximité.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, privilégiant l'infiltration, la rétention à la parcelle et des dispositifs paysagers intégrés, afin de limiter les phénomènes de ruissellement.

4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie et implantation

Les constructions sont appelées à s'inscrire dans une volumétrie maîtrisée, en cohérence avec les hauteurs et gabarits observés sur le bâti existant. A ce titre la hauteur ne pourra pas dépasser R+1+comble pour les logements et 4m au faîtage pour les annexes.

L'implantation des bâtiments devra rechercher une relation qualitative avec l'espace public, les parcelles voisines et le paysage, en privilégiant des alignements lisibles et des transitions soignées entre espaces publics et privés.

Espaces non bâtis et végétation

Les espaces non bâtis constituent un élément structurant des projets d'aménagement. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, contribuant à la trame verte locale.

Les plantations privilégieront des essences locales et diversifiées. La création et le renforcement des haies bocagères, des alignements d'arbres et des espaces végétalisés sont encouragés.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus comme des éléments paysagers à part entière.

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis constituent un élément structurant des projets d'aménagement. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, contribuant à la trame verte locale.

Les plantations privilégieront des essences locales et diversifiées. La création et le renforcement des haies bocagères, des alignements d'arbres et des espaces végétalisés sont encouragés.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus comme des éléments paysagers à part entière.

Les aires de stationnement, situées en dehors des lots à construire, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées au sol.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes (de type noues paysagères).



Exemple d'une haie variée.

Autorisée dans le PLU



Exemple d'une haie monospécifique.

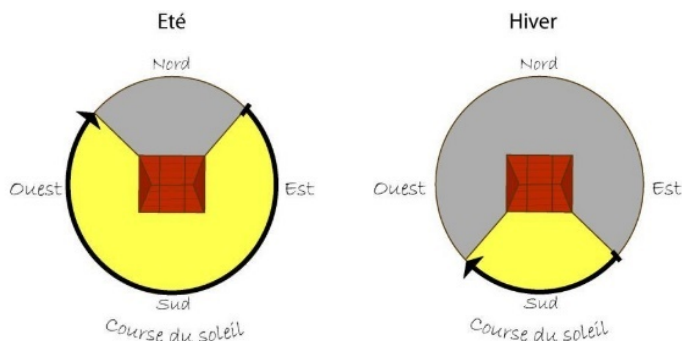
INTERDITE dans le PLU

5. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront rechercher une écriture architecturale sobre et contemporaine, s'inscrivant dans les caractéristiques locales, sans recours à des formes ou références architecturales étrangères au contexte régional.

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Façades et matériaux

Les façades sont appelées à privilégier des matériaux et finitions traditionnellement utilisés dans le contexte local, tels que les enduits ou bardages, avec des teintes inspirées des pierres et enduits locaux.

Les couleurs vives ou primaires, utilisées en surfaces importantes, sont à éviter afin de préserver l'harmonie du paysage bâti. Les façades bois et les dispositifs de végétalisation des façades sont encouragés lorsqu'ils participent à une insertion qualitative.

Les constructions de faible emprise et sans fondations sont invitées à s'inscrire dans la même logique d'intégration architecturale, en privilégiant des teintes sobres et discrètes.

Adaptation au terrain naturel

Les projets devront rechercher une adaptation fine à la topographie existante. Les mouvements de sols seront limités au strict nécessaire et devront être conçus de manière à préserver le caractère naturel et paysager du site.

Lorsque des ouvrages de soutènement ou des talus sont nécessaires, leur traitement devra privilégier des solutions paysagères intégrées et des matériaux en cohérence avec le site.

Clôtures

Les clôtures participent à la qualité des paysages urbains et ruraux. Leur conception devra privilégier des dispositifs sobres, durables et perméables, notamment en faveur des continuités écologiques.

Les hauteurs, implantations et matériaux devront être adaptés au contexte, en recherchant une cohérence avec les constructions et les espaces publics adjacents. A ce titre il est défini les règles suivantes :

En limites sur voies :

- Clôture pleine ou mur sont interdits.
- Clôture à claire voie = Hauteur maximale de 1,80m.
- Clôture avec un muret de 80cm maximum = Hauteur maximale de 1,80m.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées.
- Hauteur maximale des murs : 1,80 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- En limite sur voies, les bâches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

Pour les murs de soutènement :

Ils sont interdits

Éléments techniques et performance énergétique

Les équipements techniques (antennes, dispositifs de climatisation, pompes à chaleur, équipements de réseaux) devront être intégrés dès la conception afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Les projets sont encouragés à intégrer des dispositifs de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne insertion architecturale.

Toitures

Les toitures constituent un élément structurant de l'identité architecturale. Les projets sont invités à privilégier des formes simples et cohérentes avec le bâti environnant, ainsi que des matériaux et teintes de couverture en harmonie avec le paysage local.

- La pente maximale des toitures de toiture est de 45°
- Sur une construction principale les toitures à 1 pan sont interdites.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

La couverture des toitures en pente sera en tuile plate de couleur rouge ou rouge vieillie. Le panache des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Stationnement

Les projets devront intégrer une réponse adaptée aux besoins en stationnement générés par les constructions, en veillant à limiter l'impact visuel des véhicules.

Les aires de stationnement sont encouragées à être conçues comme des espaces paysagers, intégrant des dispositifs perméables et végétalisés.

Il est exigé : 2 places par logement neuf sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur).

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Tenir compte de l'OAP afin de créer des parkings paysagers. Parking infiltrant avec places végétalisées.



ECOVEGETAL
L'ART DE VÉGÉTALISER

Exemple de stationnements visiteurs à réaliser



6. Les voies

Les accès principaux dessinés dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

L'organisation des accès et de la voirie devra garantir la sécurité des usagers et le bon fonctionnement des circulations.

Les projets devront intégrer des cheminements piétons continus et lisibles, assurant les connexions internes aux secteurs et avec les espaces publics existants.

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité des cheminements pour les personnes à mobilité réduite, dans la mesure des contraintes topographiques.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Mutualiser les accès entre voisins

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet:

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (Personnes à mobilité réduite).

Division à l'avant.

Double division à l'arrière.

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.

Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.

CEREMA, Bimby, DDT Yvelines



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7. Les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Les eaux de piscine :

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Il est possible dans le réseau pluvial après neutralisation de l'eau (pH, sel, chlore) et avec un débit de vidange adapté aux dispositifs d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Toute construction nouvelle de plus de 50 m² ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales (rétention des eaux pluviales à la parcelle) de la parcelle (ou du tènement) et devra respecter le zonage d'eau pluvial s'il existe.

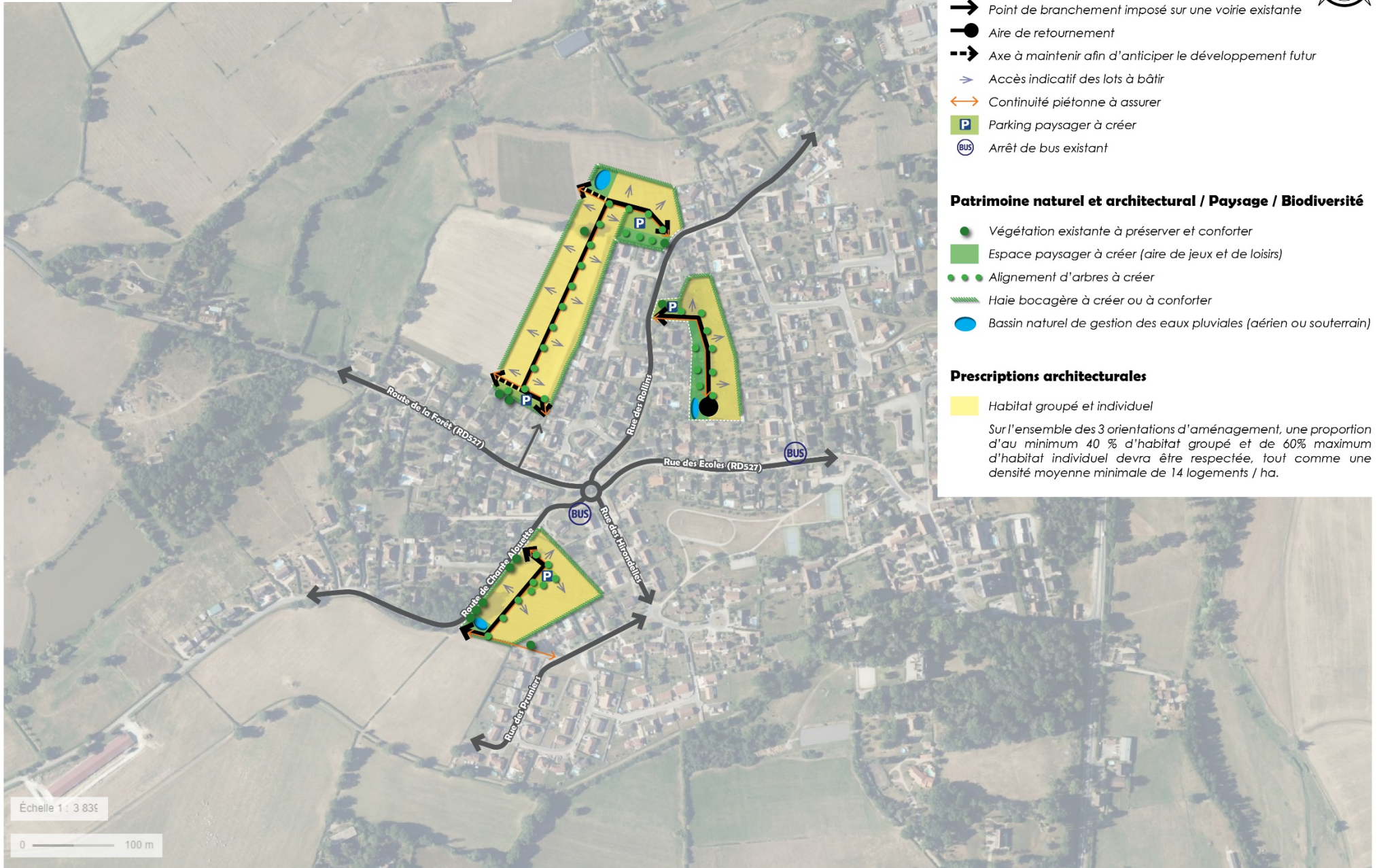
Une infiltration des eaux pluviales par infiltration naturelle est à privilégier lorsque cela est possible.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques qui devront être enfouies.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Accès / Desserte

- Voiries existantes
- Tracé indicatif des voiries internes
- ➔ Point de branchement imposé sur une voirie existante
- Aire de retournement
- ➔ Axe à maintenir afin d'anticiper le développement futur
- Accès indicatif des lots à bâtir
- ↔ Continuité piétonne à assurer
- P Parking paysager à créer
- BUS Arrêt de bus existant



Patrimoine naturel et architectural / Paysage / Biodiversité

- Végétation existante à préserver et conforter
- Espace paysager à créer (aire de jeux et de loisirs)
- Alignement d'arbres à créer
- Haie bocagère à créer ou à conforter
- Bassin naturel de gestion des eaux pluviales (aérien ou souterrain)

Prescriptions architecturales

- Habitat groupé et individuel
- Sur l'ensemble des 3 orientations d'aménagement, une proportion d'au minimum 40 % d'habitat groupé et de 60% maximum d'habitat individuel devra être respectée, tout comme une densité moyenne minimale de 14 logements / ha.

Échelle 1 : 3 836

0 — 100 m

Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

8. Prescriptions particulières pour les milieux naturels au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des trames vertes et bleues

Espace paysager : Une gestion différenciée préconisée

Faire des gradients dans la gestion et l'utilisation de végétaux horticoles/indigènes : plus l'espace est proche de la campagne, plus il faut utiliser de végétaux indigènes et moins il faut tondre.

Des espaces de "prairies fleuries" peuvent être intégrés avec des espèces indigènes (voir photo ci-contre présent à Bressolles).

Vérifier qu'aucune espèce plantée n'est sur les listes d'espèces exotiques envahissantes. Pas de cosmos ni de bleuet rose.

Les chênes

Ils ont une grande place dans le paysage. S'ils ne sont pas utilisés systématiquement pour les arbres d'alignements, ils conviennent d'en utiliser en périphérie dans les haies bocagères, et en début d'alignement ou au sein des alignements comme rappel des arbres du paysage.

Les haies périphériques bocagères

Elles peuvent être taillées basse (~1,5m) comme les haies traditionnelles locales (exemple en photo ci-contre) ou laissées libres, mais il faudra choisir : on ne rabat pas une haie laissée libre durant plusieurs années. La taille a lieu entre septembre et février, une fois par an.

La plantation de chênes dans la haie en bordure de lots renforcera l'intégration paysagère.



Haies bocagères du bourbonnais à créer.



Chênes à préserver

Arbustes à intégrer

Prunellier, rosier sauvage (*Rosa* gp. *canina*), cornouiller sanguin, fusain d'Europe, aubépine, noisetier, érable champêtre, chèvrefeuille des bois. Le prunellier est l'espèce dominante dans ces haies basses car il supporte bien la taille.

Les clôtures périphériques et entre parcelles

Elles doivent être perméables à la petite faune (hérisson and Co) avec soit des mailles suffisamment larges soit l'aménagement de passage d'au moins 13-15 cm de diamètre.

Quelques conseils pour améliorer la biodiversité

- Installer des nichoirs,
- limiter les chats,
- limiter les espaces tondus (augmenter la hauteur de tonte, laisser des espaces non tondus),
- pas de poisson dans les bassins,
- composter sur place, y compris les herbes et les branches (faire des tas ou des haies sèches),
- utiliser des végétaux indigènes.



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

Www.juliendallemagne.fr



OXYRIA

Oxyria.synergie@oxyria.fr

04 77 62 48 57

www.oxyria.fr



Accompagner vers un urbanisme
durable & participatif

Bressolles 17

www.juliendallemagne.fr