

PLAN LOCAL D'URBANISME

Boissy-en-Drouais

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
29 juillet 2013

Enquête publique :
Du 20 novembre au 20 décembre 2013

Approuvé le :
17 février 2014



Mairie de Boissy-en-Drouais
5 Place Albert-François
28500 Boissy-en-Drouais
Tel: 02 37 82 80 13
mairie-boissy-en-drouais@wanadoo.fr

Sommaire

Avant propos.....	3
a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme.....	3
c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®	4
A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager	6
Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel.....	7
Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat	7
Axe 4 : Soutenir l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire	8
Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements	8
B. Orientations d'aménagement pour les secteurs des Prairies et des Chariots	10
a. Le choix du site.....	10
b. Objectifs de l'OAP	10
c. Orientations d'aménagement	11
C. Orientations d'aménagement pour les secteurs de Saint-Rémy et de Dreux.....	13
a. Le choix du site.....	13
b. Objectifs de l'OAP	13
c. Orientations d'aménagement.....	14
Schéma d'ensemble d'aménagement des différents secteurs à OAP	16

Avant propos

a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, « *dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* », selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement.

Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme

Afin d'assurer leur compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent les cinq axes qui ont y ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel,
- Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat,
- Axe 4 : Maintenir l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

De même, les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le plan de zonage. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement doivent être en conformité avec la règle écrite.

c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® est un outil d'aide à la décision qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche de révision du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. C'est également une aide à la décision quant aux choix de développement du territoire ainsi qu'à la portée de ce développement.

Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. A ce stade de la révision du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

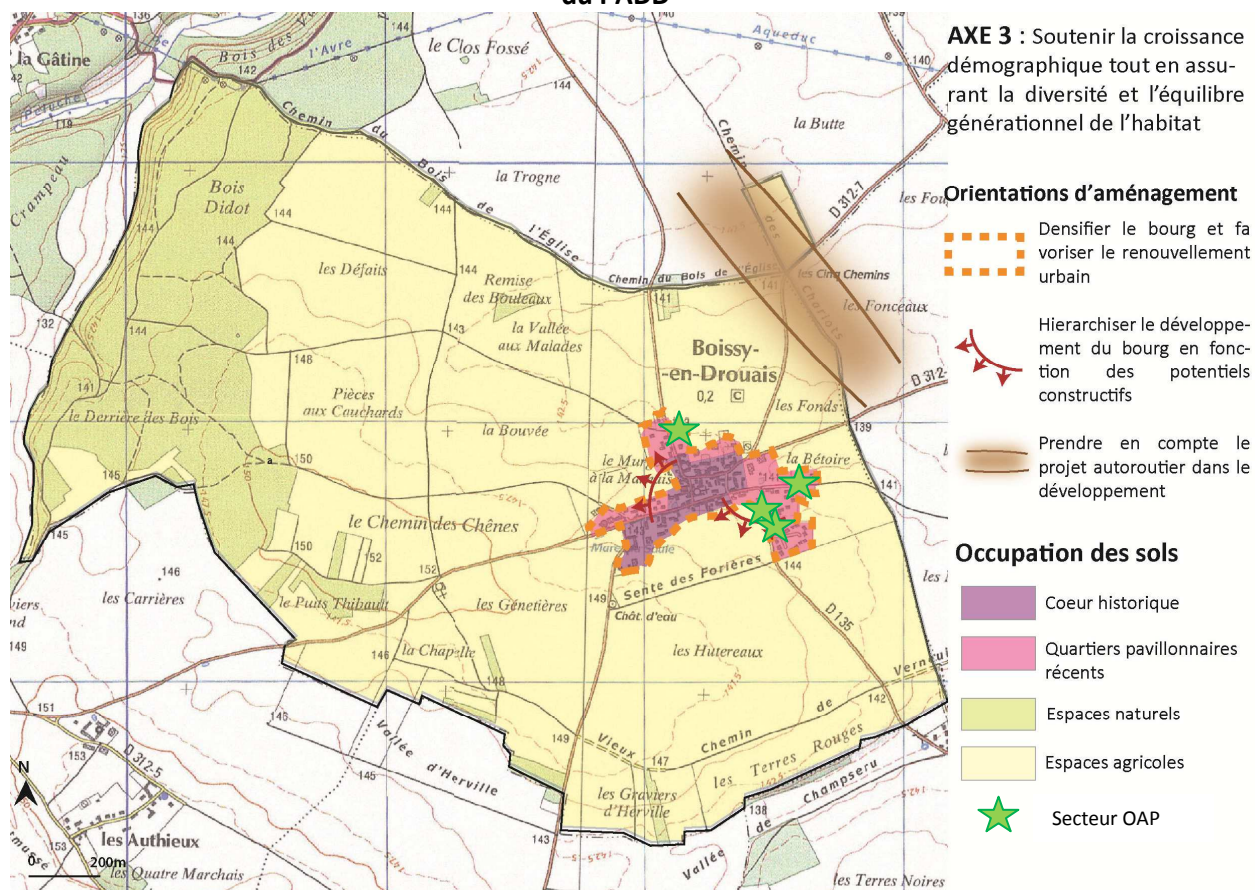
L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® a donc permis pour cette phase de révision du Plan Local d'Urbanisme, la traduction des enjeux et des objectifs de territoire au travers d'un schéma d'ensemble qui définit de grandes préconisations pour la traduction spatiale du développement communal.

Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Boissy-en-Drouais

Lors du diagnostic, il a été mis en avant plusieurs dynamiques sociodémographiques qui ont permis de distinguer les tendances évolutives de la commune. En effet, Boissy-en-Drouais connaît une croissance en ralentissement depuis la dernière décennie en lien avec un vieillissement de la population et la migration de population en âge de faire des études supérieures ou d'avoir un premier emploi. Ces phénomènes ne présentent pas de caractère préoccupant au vue des objectifs de maintien du cadre rural de Boissy-en-Drouais et des autres dynamiques observables comme un solde naturel positif et un nombre de foyers en augmentation.

Afin de maintenir une croissance démographique en lien avec la ruralité du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles, Boissy-en-Drouais a défini quatre secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Localisation du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation selon les orientations du PADD



Source : Direction Développement durable et des contractualisations

A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme de Boissy-en-Drouais définit donc quatre secteurs OAP. Ils suivent les principes généraux suivants, qui ont été définis selon les cinq grands enjeux de développement mis en avant par le PADD. Ces principes généraux ont pour objectifs d'assurer la prise en compte des enjeux communaux et leur traduction à l'échelle des secteurs de projet.

Par ailleurs, les principes généraux sont accompagnés d'orientations détaillées qui sont la traduction opérationnelle des grands enjeux du territoire. Elles définissent, à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les éléments paysagers à valoriser,....

Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Objectifs du PADD

- Maintenir la biodiversité présente dans les secteurs de projet ;
- Garder l'esprit général du site quand il a un intérêt paysager ;
- Assurer l'intégration et la transition paysagère ;
- Préserver les éléments paysagers remarquables ;
- Tenir compte des risques naturels dans les projets d'aménagement ;
- Préserver la ressource en eau.

des limites se fera en priorité par le végétal et des essences locales. Les éléments paysagers remarquables devront être conservés et intégrés comme composante paysagère à part entière du site.

Orientations d'aménagement

- **Rôle écologique de la végétation :** le projet devra comporter des plantations à la parcelle afin de bénéficier des avantages de la végétation tels que la régulation thermique ou le maintien de la biodiversité. Les plantations réalisées dans les secteurs de projet devront être, de préférence, d'essences locales.
- **Rôle d'intégration :** L'opération d'aménagement devra conserver la trame végétale existante sauf contraintes techniques et pourra la renforcer afin d'assurer l'intégration et la transition paysagère. Le traitement

- **Rôle de régulateur :** l'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques naturelles du terrain afin de maintenir les cycles naturels du site (topographie, perméabilité,...). On veillera à mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer la bonne infiltration notamment en tenant compte des problématiques de faible perméabilité du sol sur Boissy-en-Drouais. Enfin, il sera nécessaire de veiller à ne pas augmenter les risques naturels en modifiant le site.

- **Rôle de respiration et de loisir :** la réalisation d'espaces communs de jeux et de rencontre pourra être étudiée. On veillera à valoriser les vues sur le paysage notamment en limitant l'impact des nouvelles constructions sur celui-ci.

Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel

Objectifs du PADD

- Assurer la densité urbaine et le renouvellement urbain en fonction des contraintes liées à la faible perméabilité des sols et le système d'assainissement non collectif ;
- Proposer une diversité de formes urbaines ;
- Assurer l'intégration des opérations d'aménagement à l'existant et notamment à l'architecture vernaculaire ;
- Intégrer le défi climatique et énergétique dans les projets ;

Orientations d'aménagement

- **Vers un développement harmonieux du bourg** : les opérations d'aménagement assureront une certaine densité dans la mesure des contraintes techniques liées à la nature peu perméable du sol de Boissy-en-Drouais. De même, elles assureront la proximité et le lien direct avec les équipements et services communaux.
- **Vers une diversité d'habitats intégrés** : Les opérations assureront des formes bâties

permettant de répondre au panel de la demande en logements sur le territoire (forme traditionnelle comme moderne). Ces formes bâties devront assurer la bonne intégration du projet dans son environnement proche en tenant notamment compte de l'architecture traditionnelle du Thymerais et du périmètre de protection de l'église inscrite aux Monuments Historiques.

- **Vers une architecture et une organisation bioclimatique** : les opérations tiendront compte des meilleures conditions pour assurer la performance énergétique des bâtiments que ce soit à l'échelle d'une construction ou du projet d'ensemble. Les projets devront prendre en compte entre autres : l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, l'utilisation d'énergies renouvelables.

Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat

Objectifs du PADD

- Soutenir la croissance démographique en produisant environ une dizaine de logements sur les dix ans à venir ;
- Soutenir l'offre de logements pour éviter une pénurie ;
- Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Diversifier les produits immobiliers proposés (logement locatif, accession à la propriété,...) ;
- Développer les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Orientations d'aménagement

- **Vers une croissance de long terme** : les opérations d'aménagement pourront se faire progressivement dans le temps afin de maintenir la qualité des équipements et services aux habitants. Toutefois, si seulement une partie de l'OAP devrait être réalisée dans un premier temps, l'urbanisation devrait se faire en priorité en continuité directe du bourg puis vers l'extérieur de celui-ci.
Les projets devront permettre de répondre au besoin en logements de la commune pour les dix ans à venir, en prévoyant un nombre de logements suffisant pour garantir la réponse aux objectifs du PADD.

- **Vers une mixité sociale et intergénérationnelle** : le projet assurera la diversité de l'offre en logements afin de permettre l'accueil de tous types de ménages (locatifs, accession à la propriété). De même, la diversité des formes d'habitats permettra d'accueillir des familles comme des personnes seules (tailles des logements).

- **Pour des logements adaptés** : le projet pourra proposer des formes d'habitat permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite que ce soit en logement individuel comme en collectif.

Axe 4 : Maintenir l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire

Objectifs du PADD

- Maintenir l'activité présente sur la commune ;
- Faciliter l'implantation des services de proximité ;
- Développer les équipements et services et les adapter aux personnes à mobilité réduite ;

constructions dédiés à l'activité de services et artisanale dans la limite des contraintes définies par le règlement écrit. Ces activités ne devront pas nuire à la tranquillité du voisinage et s'intégrer dans le paysage environnant.

Orientations d'aménagement

- **Vers une réinsertion des services** : l'opération pourra prévoir des espaces et

- **Vers le développement des équipements** le projet d'aménagement pourra prévoir des emplacements pour la création d'équipement d'intérêt général. Il devra prendre en compte les normes d'accès définies par la loi sur l'accessibilité de 2005.

Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements

Objectifs du PADD

- Optimiser le potentiel des réseaux existants ;
- Assurer la sécurité routière ;
- Limiter les déplacements automobiles ;
- Conforter le réseau de cheminements doux ;
- Développer les modes de déplacement alternatifs ;
- Assurer une offre de stationnement en adéquation avec l'offre de logements.

O Les voiries peuvent être traitées de manière partagée ou dissociée selon l'importance de la desserte de la zone concernée. On veillera à adapter la taille des réseaux au type d'espaces desservis (voie partagée pour les voies de desserte locale par exemple) ; Il en est de même pour la réalisation de stationnement.

Orientations d'aménagement

- **Vers des espaces connectés** : Les opérations d'aménagement devront prévoir la connexion du projet au reste du territoire communal tout du moins au centre-bourg, en assurant la commodité et la sécurité des déplacements. Les voiries existantes doivent être utilisées dans la mesure de leur capacité d'accueil et de desserte.

O Les voiries seront accompagnées de cheminement doux pour relier les points clés du quartier et les équipements ainsi qu'entre les habitations et les équipements, dans la mesure du possible. Ces cheminements doux devront être adaptés afin d'assurer la sécurité et la mobilité pour tous (personnes à mobilité réduite, enfants,...).

- **Vers des espaces partagés** :

O Des espaces dédiés aux modes de déplacements alternatifs pourront être mis en place pour lutter contre la production de gaz à effet de serre (aire de covoiturage par

exemple). Des stationnements pour vélo pourront être installés.

- **Vers des voiries et des espaces intégrés :**
les voiries et espaces de stationnement devront être traités de manière à assurer leur intégration paysagère et à limiter leur impact visuel. La présence de végétation pourra d'ailleurs être associée à la notion de sécurité des déplacements (petite haie plantée séparant voirie et cheminement doux par

exemple). De même, les stationnements devront être végétalisés et assurer l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet tiendra compte de l'aménagement de secteurs réservés à la mise en œuvre d'une gestion collective des déchets avec notamment la place nécessaire pour mettre en place des colonnes enterrées ou semi-enterrées, des emplacements pour le compostage,....

B. Orientations d'aménagement pour les secteurs des Prairies et des Chariots

a. Le choix du site

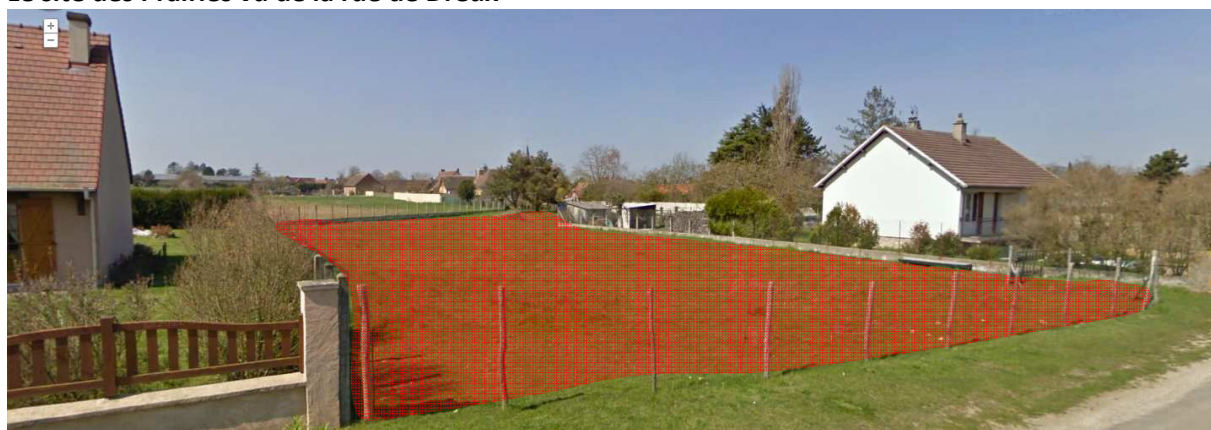
- Les secteurs de projet nommés Les Prairies et Les Chariots constituent des potentiels constructifs en « dent creuse » du tissu existant.
 - Situées au centre du bourg de Boissy-en-Drouais, elles constituent soit des parcelles en prairies, soit en jachère.
 - Les deux sites de projet représentent un potentiel constructif de deux mille mètres carrés. Ils sont classés en zone UB car présentant déjà les réseaux nécessaires pour être urbanisés à court terme.
- Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



b. Objectifs de l'OAP

- Permettre un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation,
- Assurer le maintien de la dynamique communale tout en préservant le cadre rural,
- Assurer la densification du tissu bâti en garantissant l'intégration au cadre bâti environnant,
- Consolider l'enveloppe du bourg de Boissy-en-Drouais à travers le potentiel bâti existant,
- Préserver les éléments paysagers d'intérêt présents sur les secteurs de projet.

Le site des Prairies vu de la rue de Dreux



Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

Le site des Chariot vu de la rue de Louvilliers (Nord du site)

Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

c. Orientations d'aménagement**1. Programme**

Les deux projets consistent à accueillir un programme à vocation d'habitat. Toutefois, les équipements, services ou artisanats ne présentant pas de nuisance pour le voisinage peuvent être envisagés.

L'objectif de chaque secteur de projet, est de proposer une diversité de types de logement afin d'assurer une mixité intergénérationnelle au sein du bourg. Ceux-ci doivent également assurer une certaine densité bâtie pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain définis par le Grenelle de l'environnement. La densité moyenne de chacun des deux sites est donc estimée à environ deux à trois logements du fait de la nature du sol très peu perméable au niveau du bourg, ce qui conduit à des besoins plus importants en termes d'espaces pour la réalisation de système d'assainissement non collectif.

De même, il devra s'intégrer au cadre bâti et paysager environnant que constitue l'entrée de village de Boissy-en-Drouais. Pour ce faire, les constructions devront respecter les hauteurs observées dans le voisinage, ce qui peut correspondre à un rez-de-chaussée avec des combles.

Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, le secteur des Chariots pourrait être potentiellement concerné par des vents importants à certaines périodes de l'année, le projet devra donc prévoir une barrière végétale au vent. La hauteur de cette barrière devra limiter les effets de bourrasque au-delà du site de projet tout en assurant la qualité paysagère de l'entrée de village (traitement des limites séparatives). De même, le secteur des prairies compte plusieurs spécimens arbustifs d'intérêts en limite de parcelles, qui devront, dans la mesure du possible (contraintes techniques) être maintenus sur le site.

2. Organisation spatiale et formes urbaines

Les parcelles de projet sont au sein du tissu bâti du bourg. Les secteurs seront donc principalement desservis par la route des Chariots et la route de Dreux. La réalisation de cheminements piétons pourra être demandée afin de favoriser les déplacements doux sécurisés dans le bourg.

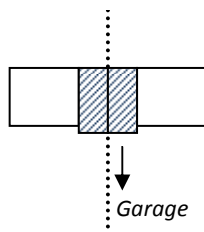
Les projets pourront prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais et du périmètre de protection de l'église inscrite aux Monuments Historiques.

L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

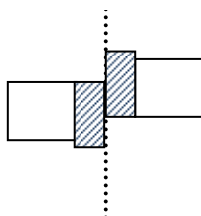
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique

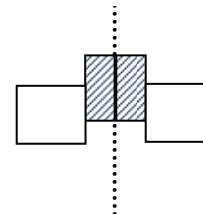
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Limites de parcelle

Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables à condition de leur intégration paysagère.

3. Stationnement

Les projets devront tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. De ce fait, deux places de stationnement devront être prévues sur chaque parcelle. Des places visiteurs pourront être réalisées sur l'espace public ou semi-public, en dehors des voiries et cheminements doux, afin d'assurer la bonne capacité de desserte des réseaux. Des stationnements vélo et cyclomoteur devront être pris en compte dans l'aménagement des secteurs.

4. Préoccupations paysagère et écologique



Les projets devront prévoir une forte intégration par le végétal notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Cette dimension sera d'autant plus importante que les parcelles de projet configurent l'entrée de village.

Les projets favoriseront l'implantation d'essences locales et conserveront, dans la mesure du possible, les éléments paysagers d'intérêt présents initialement sur le site.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site.

Une continuité paysagère devra être assurée entre la parcelle des Prairies et celles qui l'entourent afin de créer un écrin de verdure autour du bourg ; écrin qui favorisera l'intégration des espaces construits dans le paysage du plateau agricole.

Le projet doit s'inscrire dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers les milieux naturels, si cela est possible, ou prévoir des aménagements techniques dans le cas d'une impossibilité de gestion intégrée au site.

Les aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé. De même, le projet prévoit l'insertion d'arbres autour et sur ces aires pour limiter leur impact visuel.

C. Orientations d'aménagement pour les secteurs de Saint-Rémy et de Dreux

a. Le choix du site

- Les secteurs de projet nommés Saint-Rémy et Dreux sont situés aux extrémités Nord et Sud de la commune, en continuité directe du bâti existant. Ils viennent en complément du potentiel constructif identifié au sein du tissu urbanisé, pour répondre aux besoins en logement.

Situées dans un cadre plutôt pavillonnaire avec une dominante tout de même agricole, les parcelles concernées marquent l'entrée

du bourg et doivent donc faire l'objet d'une attention particulière quant à leur traitement. Ces parcelles constituent aujourd'hui des espaces agricoles. *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



- Les deux sites de projet représentent un potentiel constructif respectif de cinq mille et deux mille sept cents mètres carré. Ils sont classés en zone UB car présentant déjà les réseaux nécessaires pour être urbanisés à court terme.

b. Objectifs de l'OAP

- Permettre un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation,
- Assurer le maintien de la dynamique communale tout en préservant le cadre rural,
- Accueillir un programme d'habitat intégré au cadre bâti environnant,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (espaces paysagers existants à conforter, chemin doux existant, vues, vents,...), *Source photos : SIG, Dreux agglomération.*

Le site de Saint-Rémy vu du Nord



Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

Le site de la route de Dreux vue de l'entrée Sud de la commune

Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

c. Orientations d'aménagement**1. Programme**

Les deux projets consistent à accueillir un programme à vocation d'habitat. Toutefois, les équipements, services ou artisanats ne présentant pas de nuisance pour le voisinage peuvent être envisagés.

L'objectif du secteur de projet, est de proposer une diversité de types de logement afin d'assurer une mixité intergénérationnelle au sein du secteur. Celui-ci doit également assurer une certaine densité bâtie pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain définis par le Grenelle de l'environnement. La densité moyenne du site de Saint Rémy est donc estimée à environ cinq logements et celle du secteur de Dreux, à 2 logements, du fait de la nature du sol très peu perméable au niveau du bourg, ce qui conduit à des besoins plus importants en termes d'espaces pour la réalisation de système d'assainissement non collectif.

De même, il devra s'intégrer au cadre bâti et paysager environnant que constitue l'entrée de village de Boissy-en-Drouais. Pour ce faire, les constructions devront respecter les hauteurs observées dans le voisinage, ce qui peut correspondre à un rez-de-chaussée avec des combles.

Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, le secteur peut être concerné par des vents importants à certaines périodes de l'année, le projet devra donc prévoir une barrière végétale au vent. La hauteur de cette barrière devra limiter les effets de bourrasque au-delà du site de projet tout en assurant la qualité paysagère de l'entrée de village (traitement des limites séparatives).

2. Organisation spatiale et formes urbaines

Les parcelles de projet sont situées en continuité directe du bourg. Les secteurs seront donc principalement desservis par la route de Saint-Rémy et la route de Dreux avec la possibilité de créer un réseau secondaire en profondeur de la parcelle. La réalisation de cheminements piétons pourra être demandée pour les projets envisageant une voirie secondaire ou pour les projets connectés à la voirie principale afin de favoriser les déplacements doux sécurisés dans le bourg.

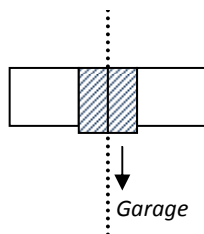
Les projets pourront prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais et du périmètre de protection de l'église inscrite aux Monuments Historiques.

L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

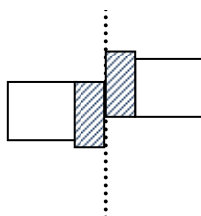
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique

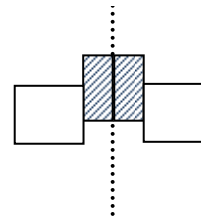
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Limites de parcelle

Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables à condition de leur intégration paysagère.

3. Stationnement

Les projets devront tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. De ce fait, deux places de stationnement devront être prévues sur chaque parcelle. Des places visiteurs pourront être réalisées sur l'espace public ou semi-public, en dehors des voiries et cheminements doux, afin d'assurer la bonne capacité de desserte des réseaux. Des stationnements vélo et cyclomoteur devront être pris en compte dans l'aménagement des secteurs.

4. Préoccupations paysagère et écologique



Les projets devront prévoir une forte intégration par le végétal notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Cette dimension sera d'autant plus importante que les parcelles de projet configurent l'entrée de village.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le

site.

Le projet doit s'inscrire dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers les milieux naturels, si cela est possible, ou prévoir des aménagements techniques dans le cas d'une impossibilité de gestion intégrée au site.

Les aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé. De même, le projet prévoit l'insertion d'arbres autour et sur ces aires pour limiter leur impact visuel.

Schéma d'ensemble d'aménagement des différents secteurs à OAP



Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

