



Broué

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
26 avril 2018

Enquête publique :
Du 29 octobre au 28 novembre 2018

Approuvé le :
25 avril 2019

Mairie de Broué
17 rue Saint-Martin
28410 Broué
Tel: 02 37 43 20 12
mairiedebroue@wanadoo.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE BROUE	6
I. LES SECTEURS DE DENSIFICATION DU BOURG	8
1. LE CONTEXTE	8
2. LA PROGRAMMATION	8
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	9
II. LE SECTEUR DE MAROLLES	11
1. LE CONTEXTE	11
2. LA PROGRAMMATION	11
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	12
III. LE SECTEUR LEON GONTHIER 1	15
1. LE CONTEXTE	15
2. LA PROGRAMMATION	15
3. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT	17
IV. LE SECTEUR LEON GONTHIER 2	20
1. LE CONTEXTE	20
2. LA PROGRAMMATION	21
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	22
V. LE SECTEUR EUGENE EGASSE	25
1. LE CONTEXTE	25
2. LA PROGRAMMATION	25
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	26
VI. LES SECTEURS DE DELOCALISATION DU SILO	29
A. LE SECTEUR DU SILO	29
1. LE CONTEXTE	29
2. LA PROGRAMMATION	30
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	31
B. LE SECTEUR MURET	33
1. LE CONTEXTE	33
2. LA PROGRAMMATION	33
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	35

DISPOSITIONS GENERALES

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) font l'objet d'un document qui, « en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » (article L.151-6 du Code de l'urbanisme).

Selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les OAP peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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 à l'article L.151-35. »*

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 L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement.

Le décret du 28 décembre 2015 définit le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation à travers l'article R.151-8, qui énonce : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs des zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] 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 comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. ».

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte 7 OAP qui concernent des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définissent les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

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.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme indique : *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la règle d'urbanisme

Afin d'assurer la compatibilité avec le PADD, les OAP reprennent les quatre axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune pour préserver le cadre de vie rural ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et économique locale ;
- Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements.

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 OAP ont une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatiques en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les OAP doivent être en conformité avec la règle écrite.

Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) est un outil d'aide à la décision, qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche d'élaboration 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. À ce stade de l'élaboration 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE BROUE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PLU de Broué visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées ainsi qu'un secteur à vocation économique destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Elles concernent :

- Les secteurs A et B du bourg, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur de Marolles, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur Léon Gonthier 1, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur Léon Gonthier 2, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur Eugène Egasse, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur Muret, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur du silo, à vocation économique en ouverture à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Carte de localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

I. LES SECTEURS DE DENSIFICATION DU BOURG

1. LE CONTEXTE

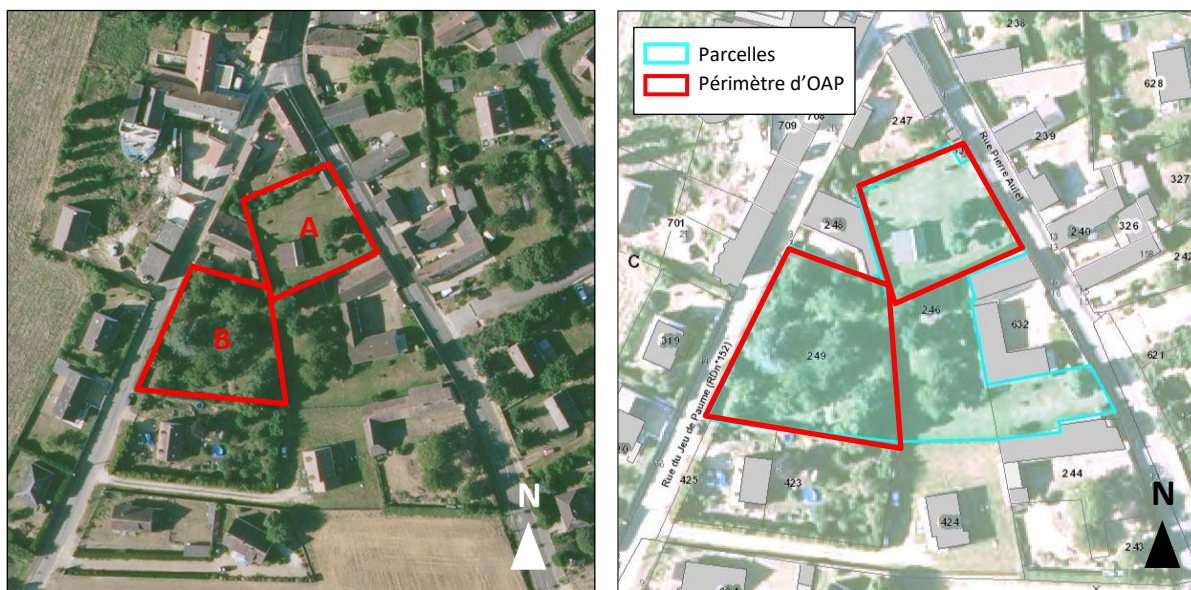
Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant deux espaces localisés au Sud du bourg de Broué, principalement pour confirmer leur potentiel constructible.

Bénéficiant de la proximité des équipements communaux (scolaires, associatifs et culturels) et des services du centre-bourg, ces terrains marquent une séquence non bâtie dans la continuité de l'urbanisation, le long de la rue du Jeu de Paume et de la rue Pierre Aulet.

Le projet d'OAP consiste à densifier l'espace aggloméré du bourg en réinvestissant les poches interstitielles encore libres de toute occupation ou peu utilisées le long desdits axes routiers, tout en veillant à leur intégration au sein de leur environnement bâti, naturel et agricole.

A ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur visent :

- Un renforcement du bourg de Broué à travers le comblement d'espaces en creux, conformément au PADD ;
- La revalorisation des secteurs ;
- A assurer la bonne intégration des projets au cœur historique du bourg ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte urbaine environnante ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : Géoportail et SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

2. LA PROGRAMMATION

Cette OAP a vocation à développer l'offre d'habitat individuel sur le bourg de Broué. Les secteurs de projet font l'objet d'un classement en zone UA ou UB, selon leur localisation au règlement graphique.

D'une surface urbanisable comprise entre 1 000 et 1500 m² environ, chaque secteur de projet doit permettre l'accueil de 2 logements au minimum, qui s'inscriront dans la continuité du tissu bâti environnant.

Etant donné la bonne desserte des terrains par les réseaux et la voirie, la réalisation des constructions est prévue à court terme.

Référencement carte	Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
A	C246, C633	Rue Pierre Aulet	Densification	2 260 m ² , dont 1 000 m ² urbanisables	2	Court terme	UA
B	C249	Rue du Jeu de Paume	Densification	1 520 m ²	2	Court terme	UB

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Les projets devront s'intégrer dans leur environnement bâti à dominante pavillonnaire pour le secteur B et à l'architecture plus traditionnelle en secteur A, allant de R+Combles à R+1+Combles. Les réalisations porteront de préférence sur des maisons individuelles ou mitoyennes.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le règlement des zones UA et UB, en fonction de la localisation des sites sur le plan de zonage.

L'orientation des constructions devra assurer un bon ensoleillement des pièces principales, en veillant à ne pas nuire aux espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes, dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation.

Le sens du faîtage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours et s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant. Les clôtures végétalisées composées d'essences locales seront privilégiées.

Pour le secteur B, classé en UB, le portail devra être placé en retrait de la limite séparative, afin de pouvoir aménager une place de jour.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement applicable aux zones UA et UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les limites séparatives des secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager, plantées de haies composées d'essences locales. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux constructions voisines, et par là-même de mieux intégrer les nouvelles constructions à leur environnement.

Les autres règles sont celles du règlement des zones UA et UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum par secteur. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, professions libérales, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement des zones UA et UB.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les différents sites d'OAP présentent une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun de penser à la biodiversité ordinaire (oiseaux, petits mammifères, insectes) présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants dans le bourg. C'est en vue d'assurer cette continuité avec la trame verte urbaine qu'un traitement paysager est demandé sur en franges des secteurs.

En termes de risques naturels ou technologiques, les secteurs de projet ne sont pas concernés.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement applicable aux secteurs UA et UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement des zones urbaines fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 2,5 km du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Une aire de covoiturage se trouve également à Marolles.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Les sites de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Les conditions de réalisation des accès depuis la rue Pierre Aulet, matérialisant la RD21, devront assurer la sécurité des résidents, étant donné le passage important de véhicules sur cet axe routier, artère principale de Broué desservant le cœur de bourg.

II. LE SECTEUR DE MAROLLES

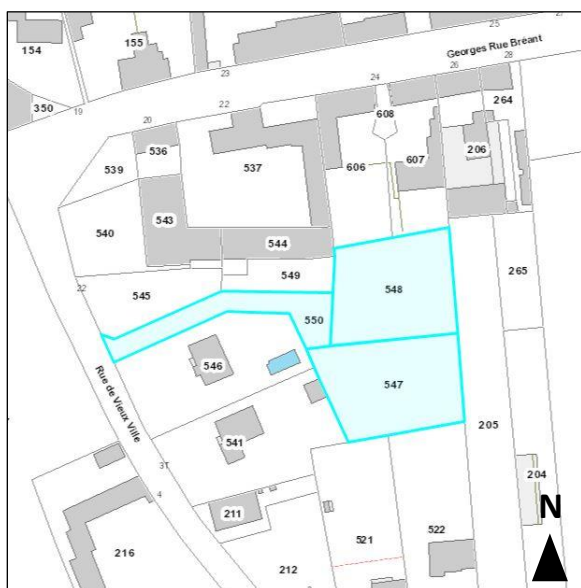
1. LE CONTEXTE

Le secteur de Marolles se situe au hameau du même nom, à proximité de la RN12. Accessible depuis la rue du Vieux Ville, il s'agit d'un terrain en friche libre de construction, localisé à l'arrière des constructions existantes.

L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente, de manière à optimiser et densifier le tissu bâti du hameau.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à :

- Densifier le hameau de Marolles conformément au PADD ;
- Organiser l'accessibilité du site ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, Géoportail

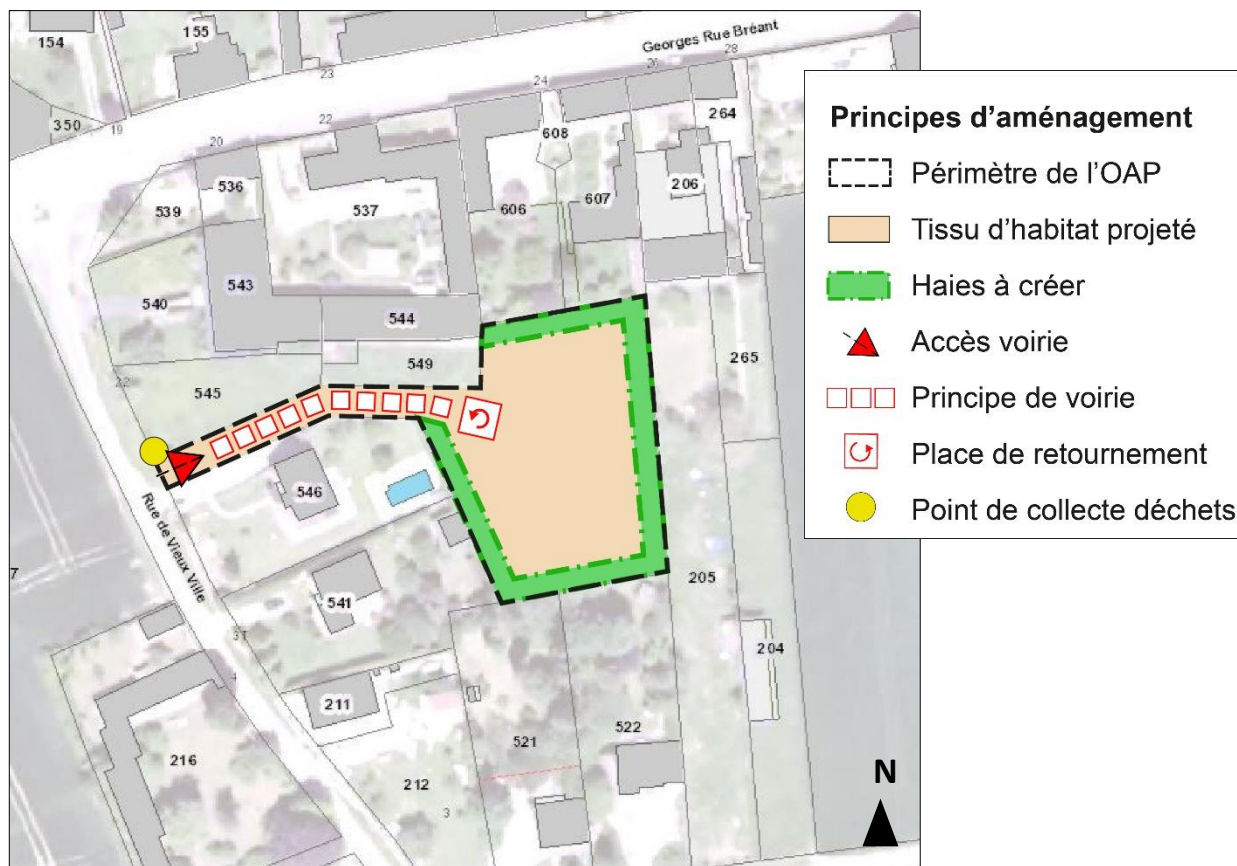
2. LA PROGRAMMATION

Classé en zone UB, cet espace d'environ 2 500 m², dont 2 018 m² urbanisables, est destiné au développement de l'habitat, avec une capacité d'accueil de 2 logements minimum de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Compte tenu de la configuration du terrain, localisé en second front bâti, l'aménagement de ce secteur est prévu sur le moyen terme.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
A547, A548, A550	Rue du Vieux Ville	Densification	2500 m ² , dont 2018 m ² urbanisables	2	Moyen terme	UB

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur prévoit la réalisation de logements individuels. Le projet devra s'inscrire au sein d'un environnement bâti mixant bâti rural et pavillons (R+1+Combles).

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB.

L'orientation des constructions devra assurer un bon ensoleillement des pièces principales, en veillant à ne pas nuire aux espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes, dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la visibilité du terrain depuis les vues extérieures car localisé entre deux poches interstitielles non bâties, le projet devra traiter harmonieusement la perception du site, tant par rapport aux fonds de jardins/espaces agricoles qu'aux constructions voisines.

Les limites séparatives du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager, avec une haie composée d'essences locales de type arbustes/arbre de petite tige.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet d'OAP porte sur une opération de construction à vocation d'habitat, pour au moins 2 logements, s'inscrivant dans la densité bâtie du hameau et des constructions avoisinantes, qui s'élève à environ 2 logements par hectare, essentiellement composé d'habitat individuel.

Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes à destination des familles, d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, professions libérales, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UB.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'inscrire le projet de manière qualitative au sein dans son environnement, compte tenu de la trame verte urbaine et de la proximité des espaces agricoles. Une protection au titre de l'OAP préconise ainsi un traitement paysager en limites séparatives (cf. schéma).

Les lots seront agrémentés de jardins et ceinturés de haies végétales. Les espaces restants, notamment les abords de la voirie privée, viendront participer au coefficient de pleine-terre du site conformément à l'article 4 de la zone UB.

La proximité de la RN12 et les nuisances sonores générées par cette infrastructure requièrent des dispositions particulières afin de préserver la tranquillité des futurs habitants. Dès lors, les nouvelles constructions seront soumises au respect des normes de sécurité publique et de la réglementation en matière d'isolation acoustique (traitement des façades, implantations des constructions, etc.)

Le site n'est pas concerné par d'autres risques naturels ou technologiques.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 1 du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Une aire de covoiturage se trouve également à Marolles.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le hameau de Marolles fait l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de raccorder le secteur de projet à ces réseaux.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...

La desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire. La nouvelle voirie privée devra être accessible aux véhicules de secours et permettre à ces derniers de faire demi-tour.

Un point de collecte pour les déchets et le tri sélectif devra être réalisé en bordure de la voirie publique.

III. LE SECTEUR LEON GONTHIER 1

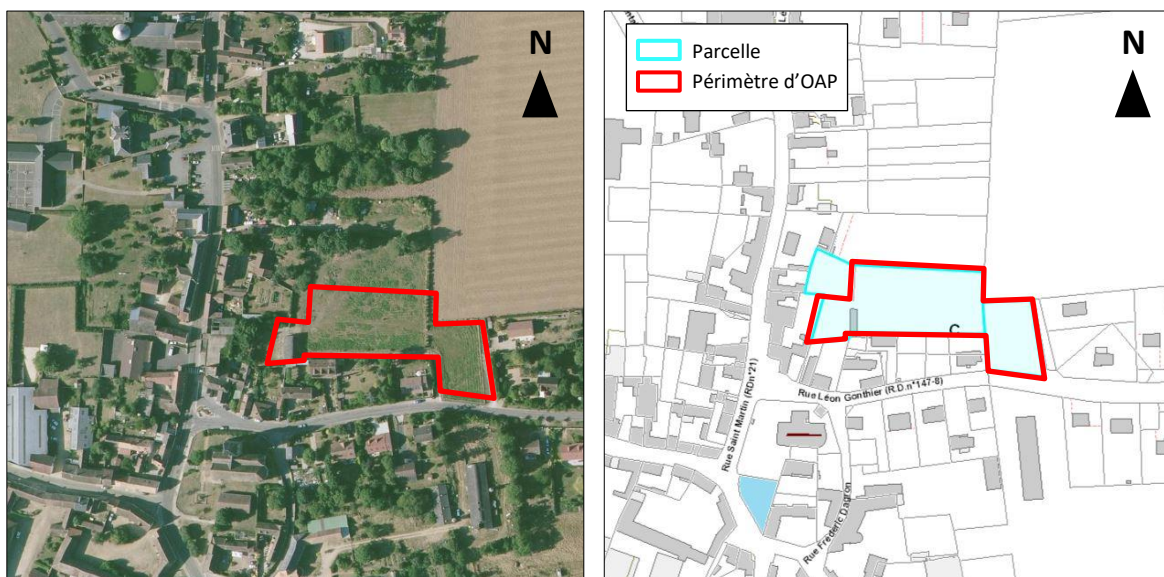
1. LE CONTEXTE

Le secteur d'OAP *Léon Gonthier 1* se situe à l'Est du bourg de Broué, en limite des espaces agricoles. Desservi par la rue du même nom, le site bénéficie d'une localisation intéressante à proximité des équipements communaux (scolaires, associatifs et culturels) et des services du centre-bourg.

La vocation des terrains est actuellement pastorale. Cette activité n'étant pas pérenne sur la durée du PLU, l'objectif est de proposer une urbanisation en premier et deuxième rideau de manière à optimiser cette opportunité foncière, avec une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti de Broué, conformément au PADD, en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;
- Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;
- Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : Géoportail, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

2. LA PROGRAMMATION

Le projet proposera un aménagement qualitatif de ce secteur, en veillant à son intégration dans la continuité du tissu bâti avoisinant et en travaillant la couture avec les espaces ouverts.

Le secteur d'OAP est classé en zone UB du règlement de PLU.

Sur les 5 400 m² retenus formant le périmètre d'OAP, 4 450 m² seront affectés au développement de l'habitat, avec une capacité d'accueil de 8 logements minimum de type maisons individuelles ou mitoyennes. La superficie restante sera dédiée à la création d'une nouvelle voirie.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
C208, C404	Rue Léon Gonthier	Densification	5400 m ² , dont 4450 m ² urbanisables	8	Court à moyen terme	UB

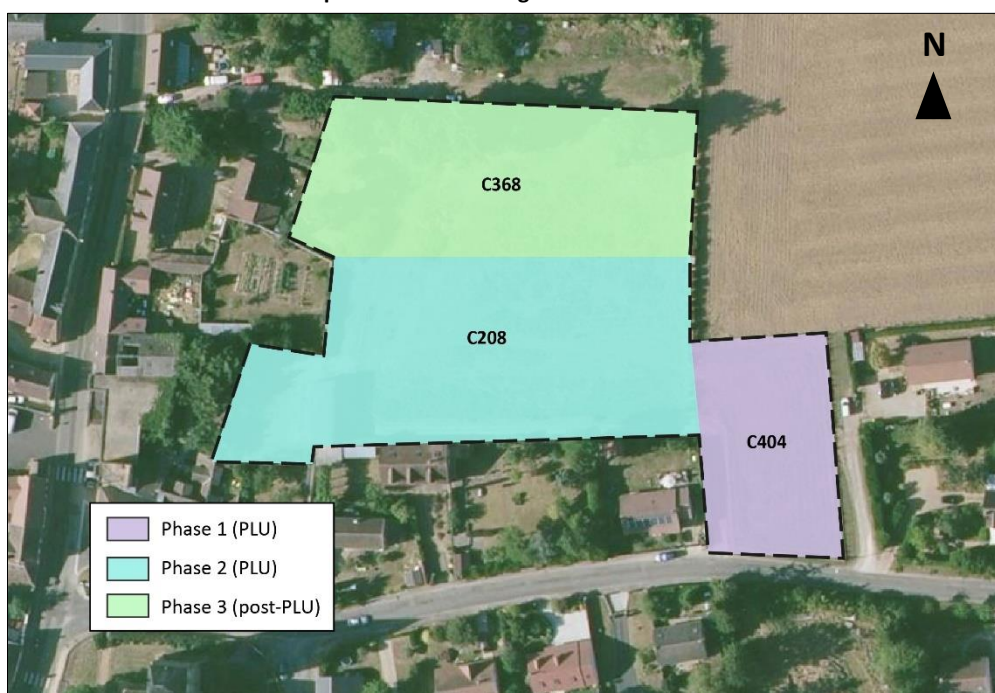
L'aménagement du secteur s'appréhende en plusieurs phases. Le projet prévoit :

Phase 1 : Réalisation de 2 lots sur la parcelle C404 et maintien d'un chemin pour accéder à la parcelle C208.

Phase 2 : Une fois que l'activité pastorale aura cessé sur la parcelle C208, création d'une voie de desserte et urbanisation de ses abords avec la réalisation d'un ensemble résidentiel à hauteur de 6 lots. Il s'agit également de laisser la possibilité de réaliser de nouveaux accès au Nord du site ;

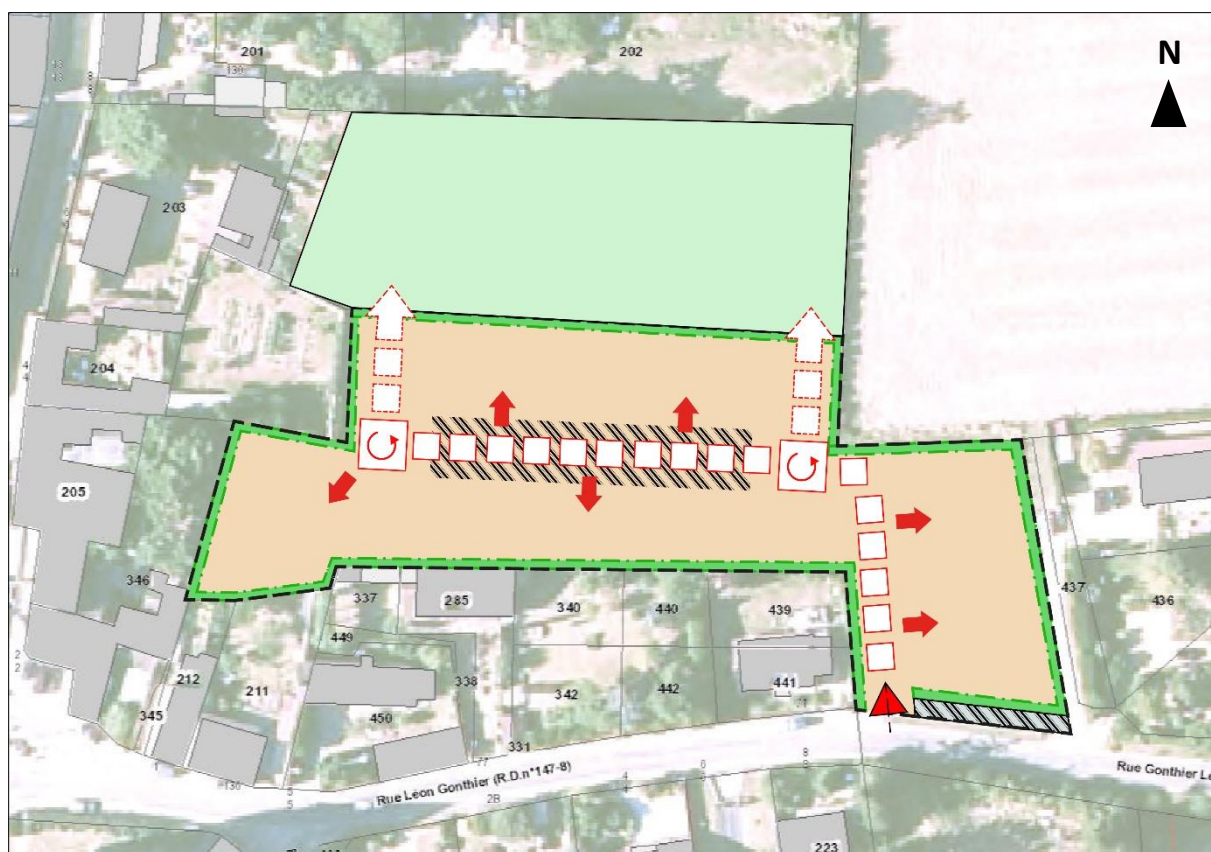
Phase 3 (non concernée par ce PLU) : Dans l'hypothèse d'une mutation du foncier restant au Nord du secteur, cette partie pourrait être réaménagée et permettre notamment le prolongement de la nouvelle voirie. Bien qu'en l'état actuel il n'existe aucun projet pour la parcelle C368 et que les objectifs de production de logements définis par le PLH ne permettent pas une urbanisation plus importante, cette éventualité doit être prise en compte dans l'organisation spatiale du futur quartier.

Temporalité de l'aménagement sur le secteur



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

3. LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Tissu d'habitat projeté
	Haies à conserver ou créer
	Places de stationnement
	Espace à dominante végétale conservé
	Accès véhicule
	Principe de voirie
	Principe de desserte interne
	Place de retournement
	Desserte éventuelle

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur s'inscrit dans la continuité d'un tissu bâti mixant maisons individuelles et maisons de villes traditionnelles. Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes bâties avoisinantes.

La densité prévue doit être assurée au minimum pour 8 lots, pour la réalisation de maisons individuelles ou mitoyennes. Le projet pourra proposer différentes tailles de parcelles. Cette hétérogénéité permettra de limiter un effet trop uniforme des formes urbaines dans ce nouveau quartier résidentiel.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées en zone UB.

L'orientation des constructions devra assurer un bon ensoleillement des pièces principales, en veillant à ne pas nuire aux espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes, dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours et par l'environnement du site, notamment en interface avec la plaine agricole.

Le sens du faîtage suivra l'orientation de la voirie, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement de la zone UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la sensibilité paysagère au Nord-est du secteur, le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site. A ce titre, des haies vives composées d'essences locales devront être plantées sur les limites séparatives en interface avec le tissu bâti avoisinant et les espaces cultivés.

Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines mais également de préserver les futures constructions des vues extérieures et des nuisances inhérentes à la pratique de l'activité agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise à réaliser une opération d'aménagement et de construction à vocation d'habitat, avec des maisons individuelles ou mitoyennes.

Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune, il s'agira de proposer une typologie de logements adaptés à des petits ménages comme à des ménages plus importants (familles, jeunes couples, personnes âgées...).

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, professions libérales, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UB.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP.

Afin d'assurer une continuité avec la trame jardinée environnante, les limites séparatives des différents lots devront faire l'objet d'un traitement végétal.

En outre, les espaces non urbanisés, hors surfaces de stationnement et de circulation, seront dédiés à la trame jardinée, venant participer au coefficient de pleine-terre du site conformément à l'article 4 de la zone UB.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

En cœur du nouveau quartier, l'implantation des nouvelles constructions devra permettre à la fois la réalisation de places de jour et la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs le long de la nouvelle voie traversante (cf. schéma).

Participant à une logique de désencombrement du centre-ville et objets d'un emplacement réservé, 3 places de stationnement public devront être aménagées le long de la rue Léon Gonthier.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 2,7 km du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Un arrêt de TAD se situe en centre-bourg, à moins de 200 m. Il existe également une aire de covoiturage à Marolles (distance de 1,9 km par rapport au site).

Les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg, à moins de 5 minutes à pied.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

La rue Léon Gonthier fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'espèce, la desserte du secteur s'effectuera à partir du réseau viaire existant, c'est-à-dire depuis la rue Léon Gonthier. Une voie traversante à double sens de circulation devra ainsi être créée, permettant le croisement des véhicules. Celle-ci pourra être prolongée pour réaliser de nouveaux accès au Nord et éventuellement urbaniser les fonds de parcelles (cf. schéma).

La nouvelle voirie devra être accessible aux véhicules de secours et permettre à ces derniers de faire demi-tour.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

IV. LE SECTEUR LEON GONTHIER 2

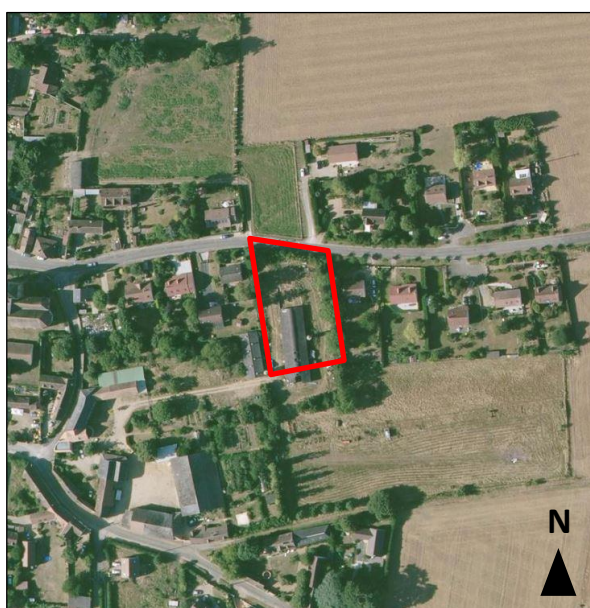
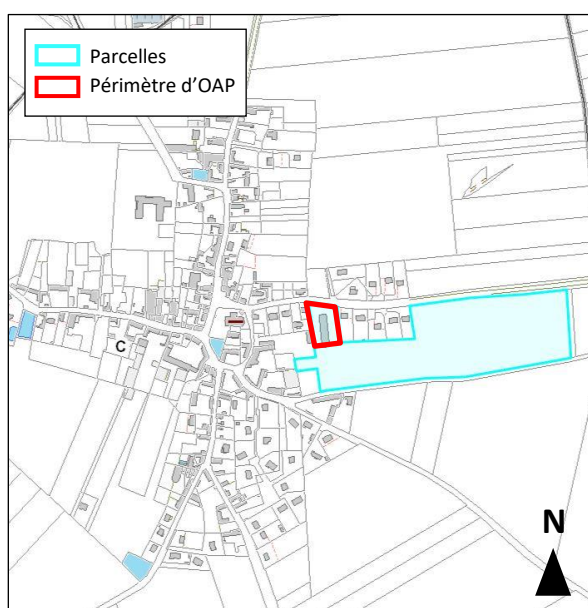
1. LE CONTEXTE

Le secteur d'OAP *Léon Gonthier 2* s'inscrit dans la partie Est du bourg de Broué, en limite des espaces agricoles. Desservi par la rue Léon Gonthier, le site bénéficie de la proximité des équipements communaux (scolaires, associatifs et culturels) et des services du centre-bourg.

Cet espace inutilisé, comprenant actuellement une ancienne grange, constitue une opportunité foncière au regard du PADD, dont l'un des objectifs consiste à prioriser le développement urbain au sein du bourg. Le site est localisé sur une partie de la parcelle C559, d'une superficie de 43 048 m². D'une surface urbanisable retenue de 2 700 m², le secteur d'OAP peut accueillir a minima 4 logements.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur visent à :

- Conforter le bourg de Broué à travers la revalorisation d'un espace désormais inutilisé et la densification du tissu bâti existant ;
- Assurer la bonne intégration du projet au cœur historique du bourg ;
- Assurer un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte urbaine environnante ;
- Organiser l'accessibilité du site ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, Géoportail

2. LA PROGRAMMATION

Le projet d'OAP porte sur la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat, prévoyant la réalisation d'un ensemble résidentiel à hauteur de 4 logements minimum.

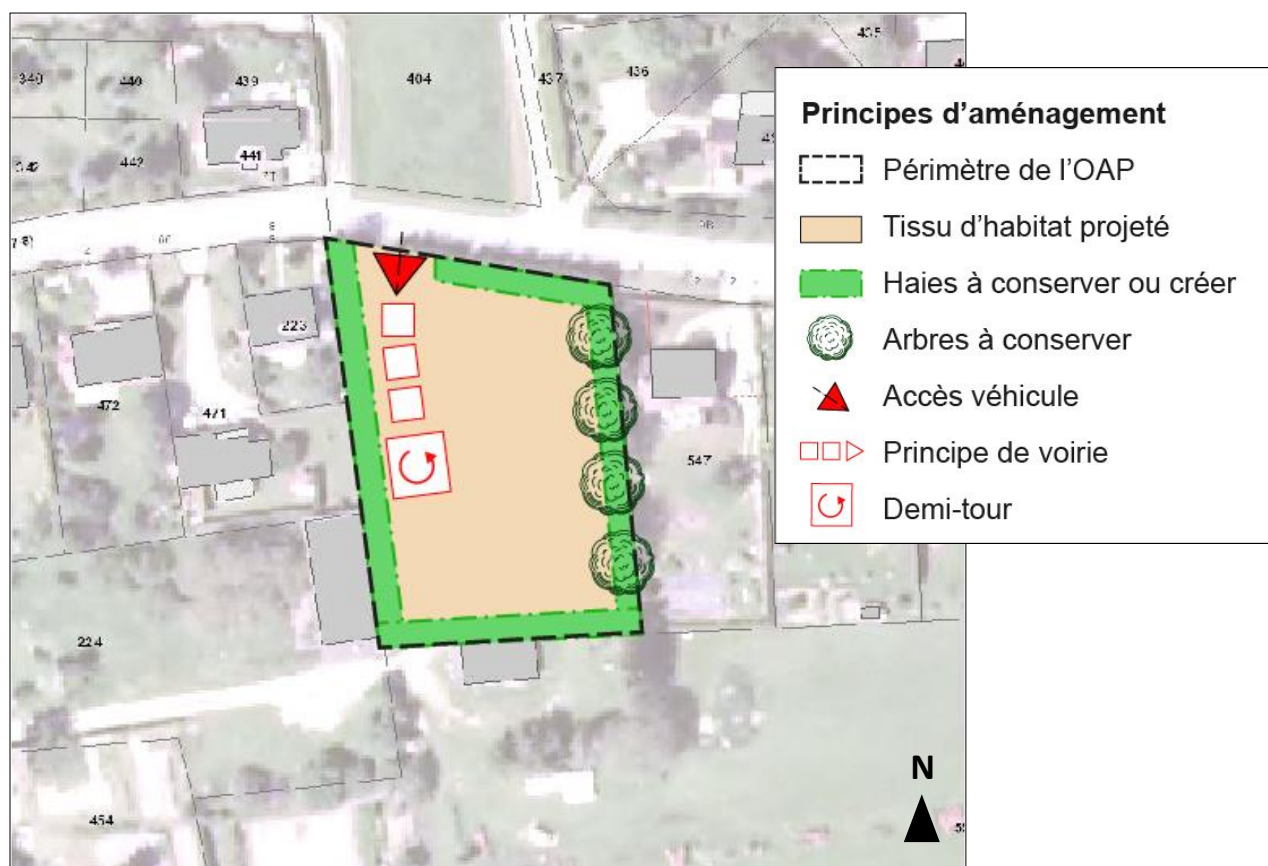
La réalisation de ces logements étant subordonnée à la démolition de la grange présente sur la parcelle C559, l'aménagement du secteur s'appréhende sur le moyen terme.



Source : Géoportail

Parcellaire	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C559	Rue Léon Gonthier	Renouvellement	2 700 m ² urbanisables	4	Moyen terme	UB

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur doit s'intégrer dans un environnement bâti présentant une architecture contemporaine de type pavillonnaire. A ce titre, les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage sont celles fixées par le règlement de la zone UB.

Les futures constructions reprendront la volumétrie générale de celles alentours, avec une hauteur maximale de 8 m au faitage pour un gabarit de type R+1Combles.

Il s'agira de préférence de constructions type « maison de ville », permettant une diversification de l'offre de logements (T2 ou plus) en vue de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur la commune.

L'orientation des constructions devra assurer un bon ensoleillement des pièces principales, en veillant à ne pas nuire aux espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes, dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours et par le site.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, situé à proximité du cœur de bourg et visible depuis les paysages ouverts de la plaine agricole, le projet devra traiter harmonieusement la perception des nouvelles constructions. A ce titre :

- Les arbres remarquables présents sur la frange Est du secteur devront être conservés ;
- Une haie végétale de type arbuste/arbre de petite tige devra être créée en limite du tissu bâti projeté, la plantation d'essences locales étant favorisée.

Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines mais également de préserver les futures constructions des vues extérieures et des nuisances inhérentes à la pratique de l'activité agricole.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

La programmation vise la réalisation d'une opération de renouvellement à vocation d'habitat. Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune, il s'agira de proposer une offre de logements variée, avec une typologie s'adaptant à des petits ménages comme à des ménages plus importants (familles, jeunes couples...), en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, professions libérales, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UB.

Autrement, les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP. Il est toutefois opportun de penser à la biodiversité ordinaire (oiseaux, petits mammifères, insectes) présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants dans le bourg. C'est en vue d'assurer cette continuité qu'un traitement paysager est demandé sur le secteur (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le secteur de projet n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 2,7 km du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Un arrêt de TAD se situe en centre-bourg, à moins de 200 m. Il existe également une aire de covoiturage à Marolles (distance de 1,9 km par rapport au site).

Les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg, à moins de 5 minutes à pied.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...

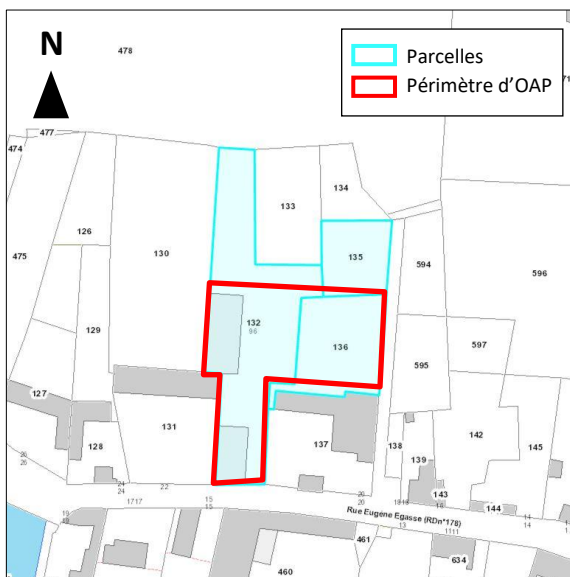
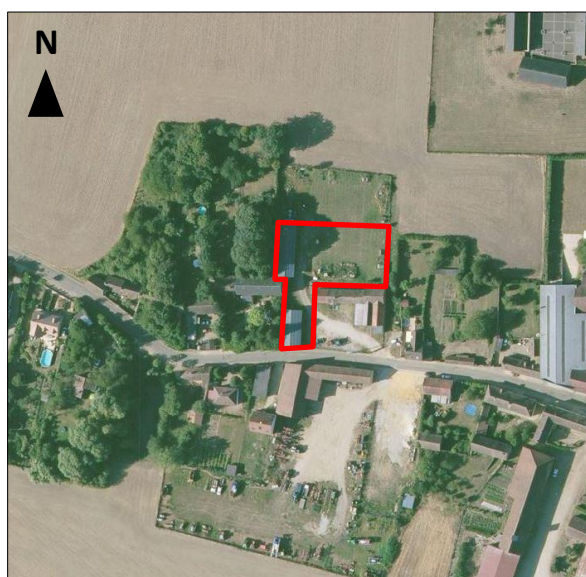
Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Le secteur de projet sera desservi par des cheminements doux sécurisés, à la faveur des piétons et cyclistes.

V. LE SECTEUR EUGENE EGASSE

1. LE CONTEXTE

Le secteur *Eugène Egasse* s'inscrit à l'Ouest du bourg. Il est situé à proximité des équipements communaux (scolaires, associatifs et culturels) et des services du centre-bourg. Le périmètre de l'OAP s'étend sur des terrains non urbanisés regroupant des fonds de terrains peu/mal utilisés.

Le projet consiste à réinvestir ces espaces afin d'y proposer de l'habitat individuel. Il s'agit autrement de veiller à l'intégration des futures constructions, tant au regard du bâti alentour que de la zone agricole somme toute proche.



Sources : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, Géoportail

2. LA PROGRAMMATION

Classé en secteur UB, le site a vocation à accueillir des maisons individuelles ou mitoyennes, à hauteur de 2 logements minimum. Avec une desserte assurée depuis la rue Eugène Egasse, le secteur d'OAP s'étend sur une partie des parcelles C132, C135 et C136, pour une superficie urbanisable retenue de 1450 m² environ.

Parcellaire	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C132, C135, C136	Rue Eugène Egasse	Renouvellement	2050 m ² , dont 1450 m ² urbanisables	2	Court /moyen terme	UA

La réalisation de ces logements étant subordonnée à la démolition des deux hangars présents sur le site, l'aménagement du secteur s'appréhende sur le court/moyen terme.

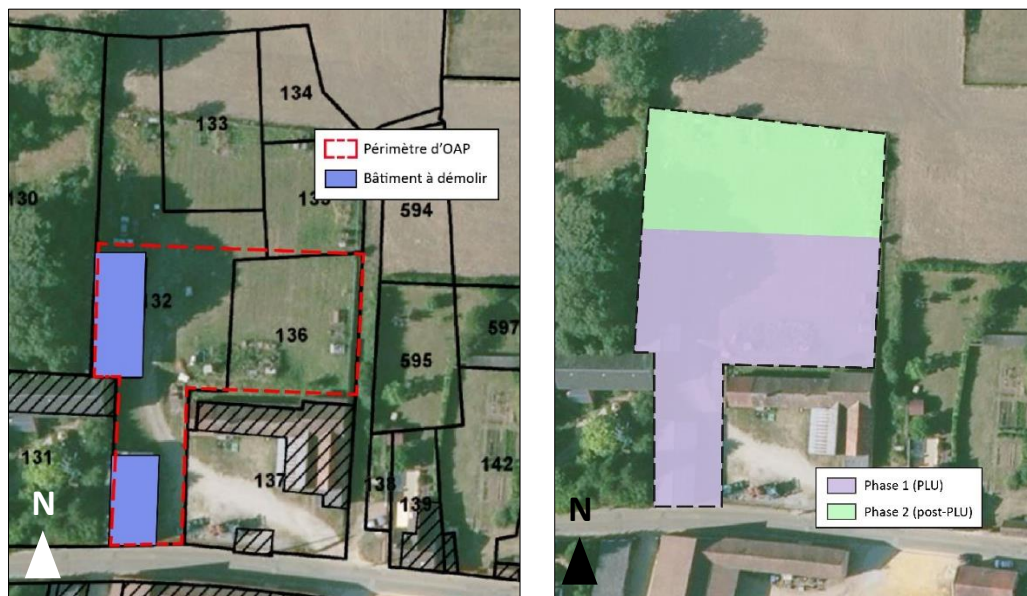
L'aménagement du secteur peut s'appréhender en deux phases :

Phase 1 : Réalisation de 2 lots objets de l'OAP ;

Phase 2 (non concernée par ce PLU) : Dans l'hypothèse d'une mutation du foncier restant au Nord du secteur, cette partie pourrait être réaménagée et permettre notamment le prolongement de la

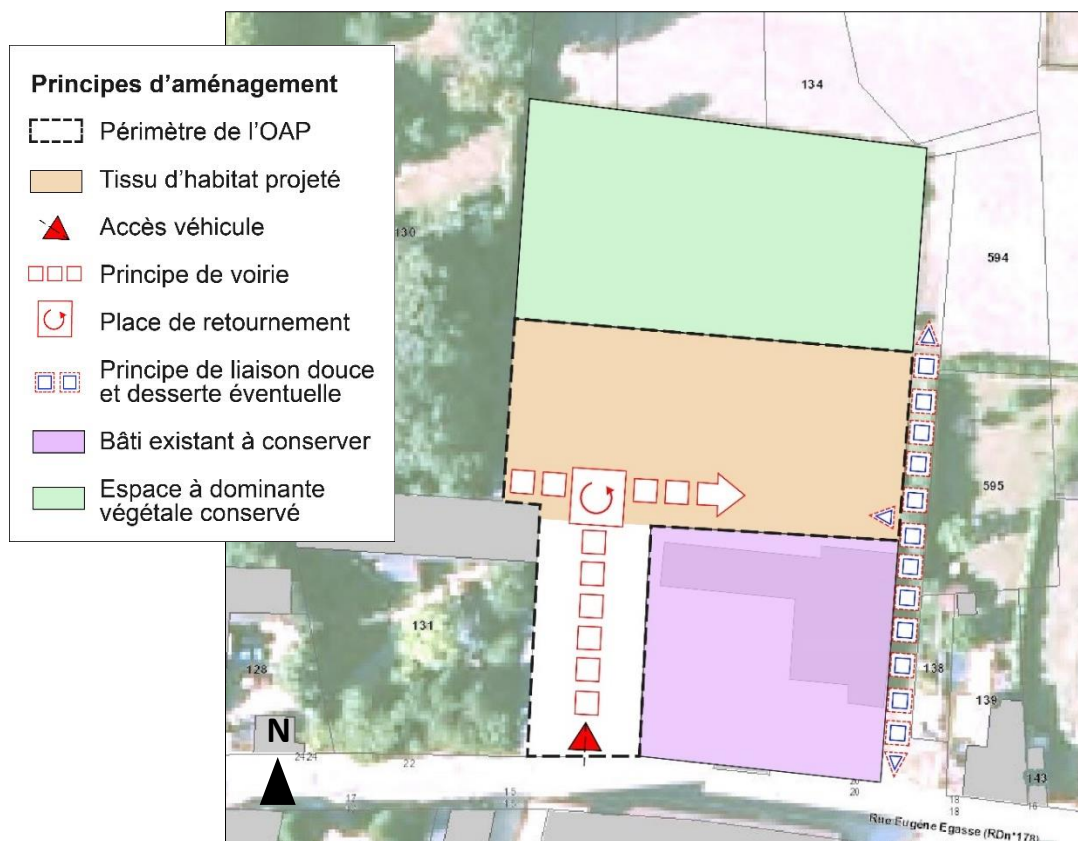
nouvelle voirie. Bien qu'en l'état actuel les objectifs de production de logements définis par le PLH ne permettent pas une urbanisation plus importante, cette éventualité doit être prise en compte dans l'organisation spatiale du futur quartier.

Temporalité de l'aménagement sur le secteur



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet prévoit la réalisation de logements individuels. Il devra développer une architecture en cohérence avec les formes bâties avoisinantes, de type bâti traditionnel rural.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UA.

L'orientation des constructions devra assurer un bon ensoleillement des pièces principales, en veillant à ne pas nuire aux espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes, dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation.

Le sens du faîtage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement de la zone UA et principalement l'article 4 concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les limites séparatives des secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation de haies composées de préférence d'essences locales. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines mais également de préserver les futures constructions des vues extérieures et des nuisances inhérentes à la pratique de l'activité agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification du secteur pour au moins 2 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile type profession libérale, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UA.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il est opportun d'inscrire le projet de manière qualitative au sein dans son environnement, compte tenu de la trame verte urbaine existante et de la proximité des espaces agricoles.

Les lots seront agrémentés de jardins et ceinturés de haies végétales. Les espaces restants, notamment les abords de la nouvelle voirie, viendront participer au coefficient de pleine-terre du site conformément à l'article 4 de la zone UA.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 2,7 km du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Un arrêt de TAD se situe en centre-bourg. Il existe également une aire de covoiturage à Marolles (distance de 1,9 km par rapport au site).

Les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg, à moins de 5 minutes à pied.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

La rue Eugène Egasse fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau/assainissement et d'électricité. Il conviendra de déployer ces réseaux afin de pouvoir y raccorder le secteur de projet. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'espèce, l'aménagement du secteur prévoit la création d'une voirie privée, avec un accès depuis la rue Eugène Egasse et une place de retournement (cf. schéma).

Il sera laissé la possibilité de créer une ouverture afin d'accéder à la sente communale longeant la partie Ouest du terrain, laquelle remplirait une double fonction :

- En tant que liaison piétonne ;
- En tant que potentielle voie de desserte, permettant d'une part de reboucler la nouvelle voie privée avec la rue Eugène Egasse, d'autre part de ne pas bloquer l'urbanisation des terrains situés au Nord de l'OAP, à l'issue d'une prochaine révision du PLU, en s'assurant la possibilité de réaliser une desserte.

VI. LES SECTEURS DE DELOCALISATION DU SILO

Les orientations présentées ci-après organisent l'aménagement et le développement par phase entre les deux secteurs concernés :

- Le secteur du silo sera aménagé en premier, sa réalisation étant prévue à court terme ;
- Le secteur Muret sera aménagé en second lieu, sous réserve que le secteur du silo ait été réalisé.

A. LE SECTEUR DU SILO

1. LE CONTEXTE

Le secteur d'OAP du silo se situe au Nord du bourg, dans la continuité des éléments boisés du lieu-dit Le Télégraphe. Desservi par la RD21, le site a vocation à accueillir des bâtiments de stockage incluant un silo à grain.

L'aménagement de cette zone se justifie au regard du silo actuellement présent dans le bourg, géré par un négociant agricole spécialisé dans le commerce de gros. Ce site d'activité présente en effet plusieurs contraintes : enserré dans le tissu bâti ancien du bourg et dont l'accès via la RD21, particulièrement fréquentée par les automobilistes, précède un important virage.

La délocalisation de l'activité permettra de limiter les nuisances sonores et le caractère accidentogène de l'entrée du centre-bourg vis-à-vis des engins et camions agricoles, confrontés dans leurs manœuvres au flux de circulation.

Identifiée au PADD, cette délocalisation est prévue sur des parcelles non cultivées. D'une superficie totale de 1,10 ha, le foncier est classé en zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique/industrielle au plan de zonage.

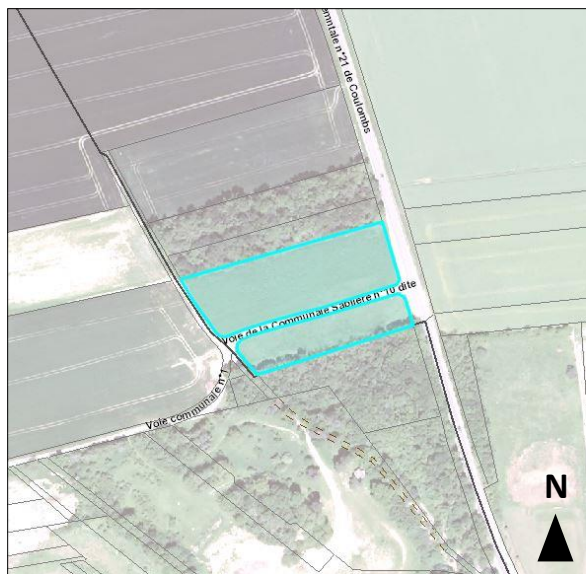
Le nouveau site d'activité présente de nombreux avantages, à commencer par sa localisation hors du tissu aggloméré, favorable à la desserte du site vis-à-vis du trafic autoroutier. Le gain d'espaces rendra notamment possible la réalisation d'accès sécurisés depuis la RD21. Cette localisation est d'autant plus intéressante que la RD21 relie la RN12 à 700 m au Nord, ce qui permettra de réduire le parcours des convoyeurs agricoles et d'éviter leur passage en zone urbaine.

En outre, l'encadrement du site par les boisements existants au Nord et au Sud du secteur permettra de masquer en partie les nouvelles constructions, à la faveur des paysages ouverts du plateau agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur visent à :

- Répondre aux besoins de développement économique de l'exploitation agricole en lien avec la délocalisation de son activité, conformément au PADD ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir et maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles environnants ;
- Organiser l'accessibilité (employés, visiteurs, livraisons, stationnement...) et la desserte du site en connectant au mieux ce secteur à la trame viaire existante ;
- Assurer un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, Géoportail

2. LA PROGRAMMATION

Le périmètre d'OAP s'étend sur les parcelles ZC56 et ZC57 ; il intègre également une partie du chemin communal dit Sablière situé entre les deux parcelles.

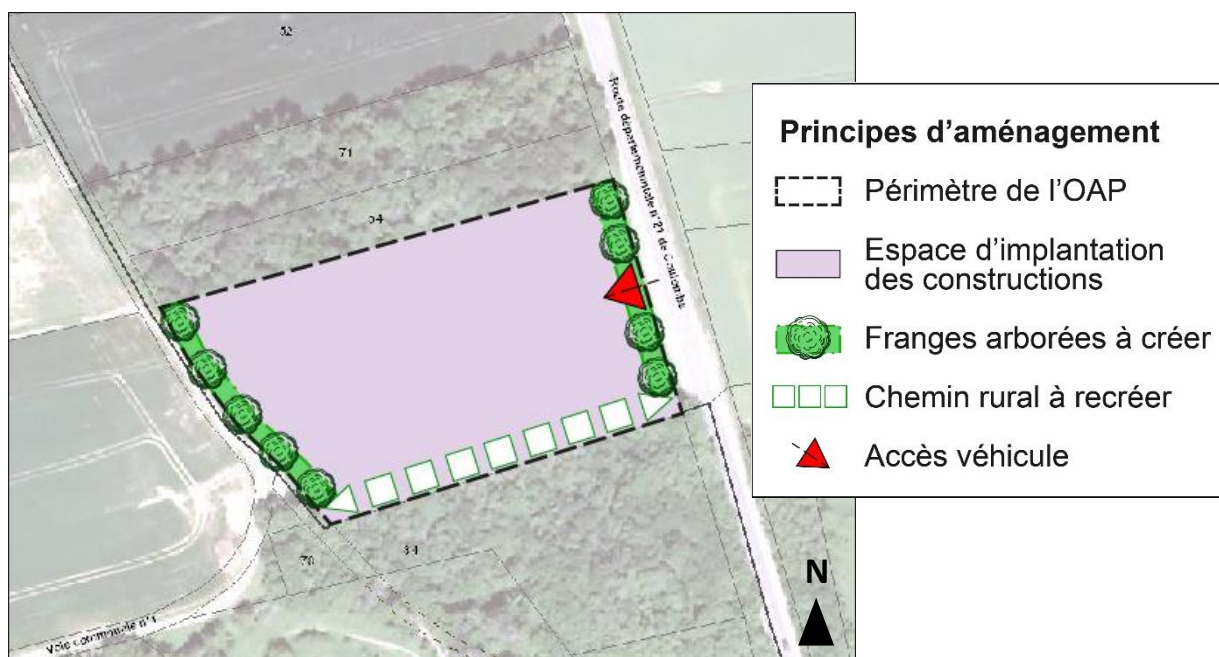
Le projet doit permettre la réalisation d'un ensemble de constructions à usage d'activité économique. Il est par ailleurs prévu la création d'une sente en frange du site, qui reliera depuis un nouvel accès la RD21 au chemin rural existant.

Etant donné la bonne desserte du terrain par les réseaux et la voirie, la réalisation des constructions est prévue à court terme.

Ce secteur sera aménagé en priorité. Ce n'est qu'après sa réalisation que le secteur Muret (voir partie B suivante) pourra être aménagé.

Parcellaire	Localisation	Nature du site	Superficie	Vocation	Phasage	Zonage
ZC56, ZC57	RD21	Extension	1,10 ha	Développement économique	Phase 1 Court terme	1AUx

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone 1AUx.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, le projet d'aménagement devra comporter une démarche qualité environnementale.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, le projet n'étant pas encore assez avancé dans sa définition.

Les constructions de bureaux et cellules à grain respecteront un recul de 10 m minimum par rapport à l'emprise publique.

L'implantation des constructions devra permettre aux poids lourds et engins agricoles de circuler et manœuvrer.

Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur depuis la plaine agricole et la réalisation de cellules à grains nécessitant des hauteurs importantes, le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site.

Le projet devra comprendre une interface comportant une rangée d'arbres de hautes tiges, de type essences locales, sur les limites séparatives Ouest et Est du secteur. Cela permettra de créer un effet de masque vis-à-vis des nouvelles constructions depuis les vues extérieures et notamment lointaines.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur une opération à vocation de développement économique. La mixité n'est de fait pas rendue possible.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site même présente une moindre qualité environnementale. Il est cependant opportun d'assurer une continuité avec les ensembles boisés situés à proximité. Outre une fonction d'écran, le traitement végétal demandé sur le secteur en limites séparatives (cf. schéma) remplira également une fonction écologique au regard de la biodiversité ordinaire.

Le pétitionnaire devra mener des prospections complémentaires dans le cadre du projet afin d'avoir une vision plus précise des enjeux écologiques en fonction de la réglementation en vigueur.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle.

Le projet devra développer du stationnement pour les visiteurs et les livraisons afin d'anticiper toute gêne de la circulation automobile.

Le règlement de la zone 1AUx fixe les obligations en matière de stationnement, y compris pour les modes actifs.

Desserte par les transports en commun et accessibilité :

En matière de desserte en transport en commun, la gare de Marchezais-Broué est située à environ 1,7 km au Nord pour les employés qui viendraient travailler sur le secteur.

Autrement, un arrêt de Transport à la Demande se situe dans le bourg à environ 700 m. Il existe également une aire de covoiturage à Marolles distante de 800 m par rapport au site.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité. Il est donc obligatoire de se raccorder à ces réseaux existants.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...

Toute voie de desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. A ce titre, les conditions de réalisation des accès depuis la RD21 devront assurer la sécurité des employés et visiteurs et prendre en compte la fluidité du trafic.

La voie primaire sera réalisée dans un gabarit large permettant un croisement aisé des poids lourds.

Une sente traversante, suivant un axe Est-Ouest, sera aménagée en frange Sud du secteur, reliant la RD21 au chemin rural existant de la Sablière. Cette dernière reprendra les caractéristiques de l'ancien chemin qui était goudronné.

B. LE SECTEUR MURET

1. LE CONTEXTE

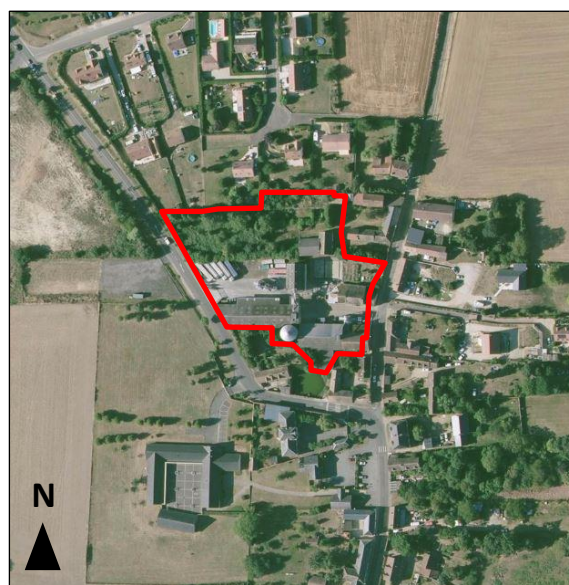
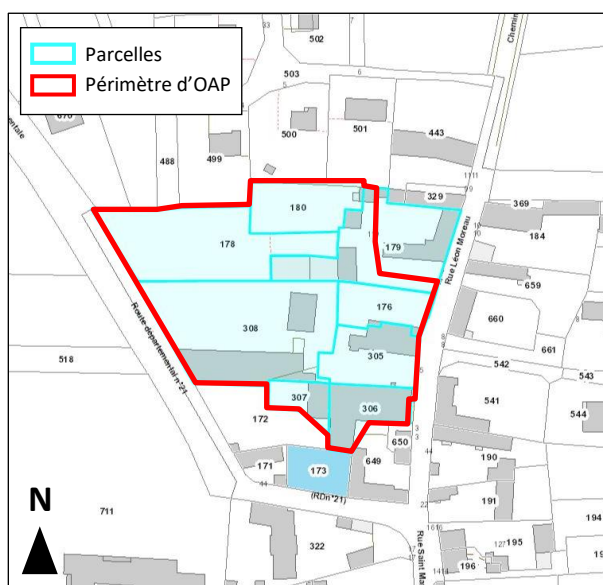
Le secteur d'OAP Muret s'inscrit dans la partie Nord du bourg de Broué. Délimité par les rues des Alliés (matérialisant la RD21) et Léon Moreau, le site bénéficie de la proximité des équipements communaux (scolaires, associatifs et culturels) et des services du centre-bourg.

Cet espace de 9 100 m² accueille actuellement le siège d'activité d'un négociant en céréales, comprenant des bâtiments d'habitation, de stockage ainsi qu'un silo à grain.

La réalisation de ce secteur de projet est liée au projet de délocalisation dudit silo, détaillé dans l'OAP précédente (cf. partie A). Le projet de PLU tend à réinvestir le foncier qui sera laissé vacant et idéalement localisé afin d'y proposer du logement, conformément aux objectifs du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur visent à :

- Conforter le bourg de Broué à travers une opération de renouvellement urbain et de réhabilitation, permettant la densification du tissu bâti existant ;
- Assurer la bonne intégration du projet au cœur historique du bourg ;
- Organiser les accès et la desserte du site en connectant au mieux ce secteur à la trame viaire existante ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, Géoportail

2. LA PROGRAMMATION

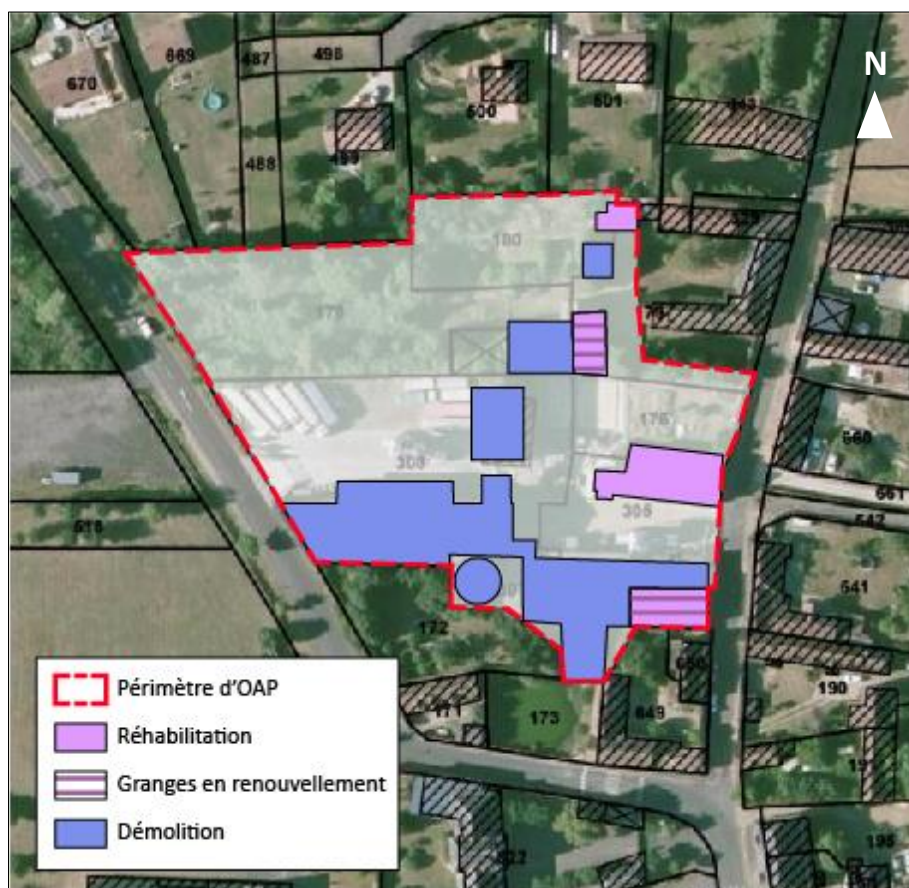
Le secteur Muret est destiné au développement d'un secteur d'habitation, le programme prévisionnel permettant d'accueillir 12 logements, incluant la création de 11 logements minimum (9 nouvelles constructions et 2 anciennes granges reconverties en habitation) et la réhabilitation d'un logement existant.

Le projet prévoit ainsi :

- La démolition d'une partie des constructions présentes sur les parcelles C178, 179, 306, 307 et 308 ;
- La délocalisation complète du silo à grain hors du bourg pour des raisons de sécurité (cf. OAP précédent, partie A.) ;
- La réhabilitation du logement existant et des anciennes granges reconverties ;
- La réalisation d'un ensemble résidentiel à hauteur de 9 logements.

Il s'agira d'une part de réaliser un aménagement coordonné de ce secteur, d'autre part de bien le reconnecter à l'existant par la création d'une voirie reliant la rue des Alliés à la rue Léon Moreau.

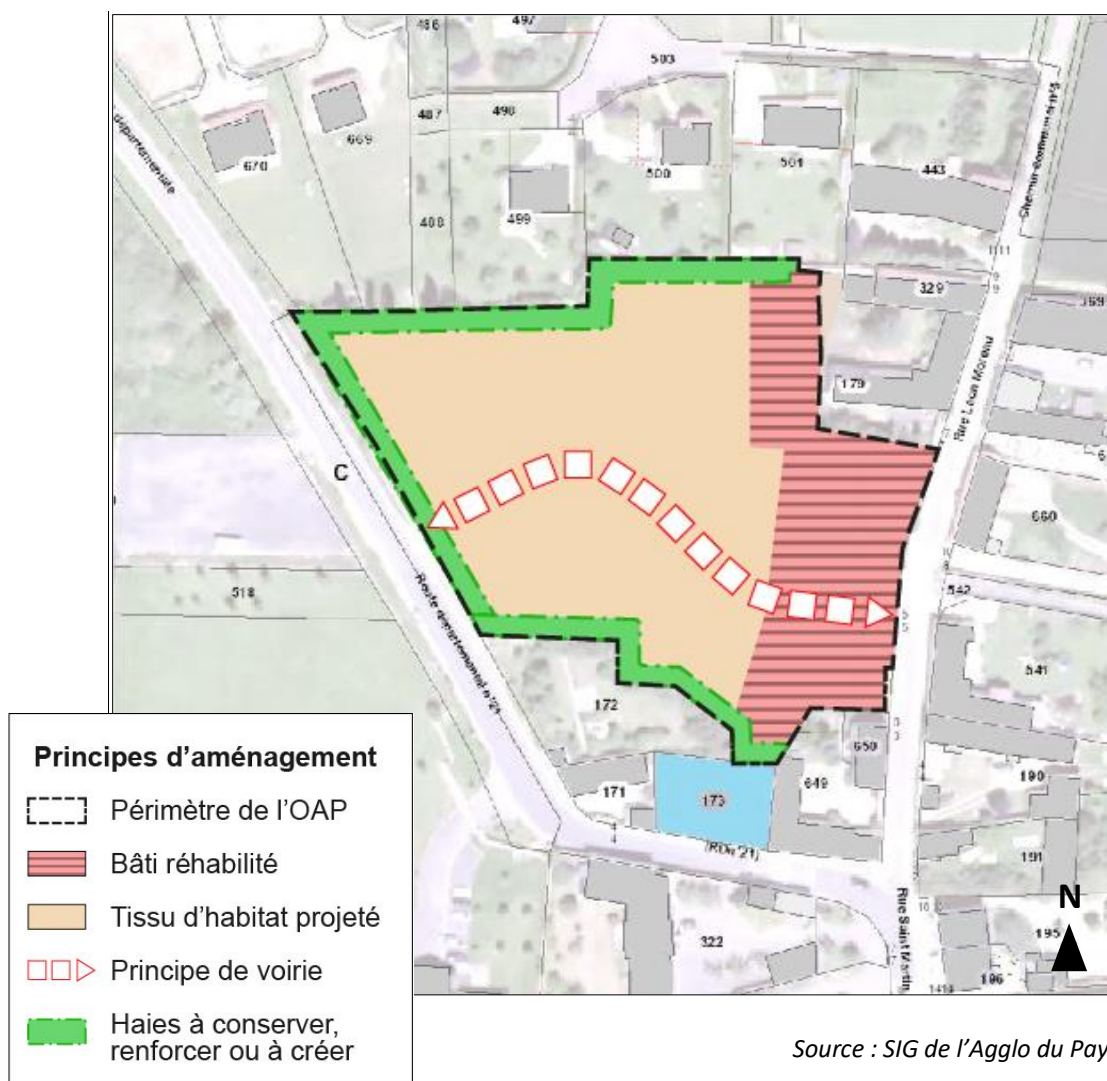
Pour rappel, l'aménagement du secteur Muret et la réalisation des nouveaux logements ne pourront se faire que sous réserve de la délocalisation du silo en place. Compte tenu donc du nécessaire démantèlement des installations agricoles, puis de la création d'une nouvelle voirie, l'aménagement de ce secteur s'appréhende sur le long terme.



Source : Géoportail

Parcellaire	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de nouveaux logements	Phasage	Zonage
C176, 178, 179, 305, 306, 307, 308	Rue des Alliés / Rue Léon Moreau	Renouvellement	9 100 m ²	11	Phase 2 Long terme	UB

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le secteur marquant la limite entre le centre-bourg ancien et le tissu pavillonnaire en extension, il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec la volumétrie générale des constructions alentours (R+Combles à R+1+Combles).

Les règles d'emprise au sol des nouvelles constructions, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage sont celles fixées par le règlement de la zone UB.

La densité prévue doit être assurée au minimum pour 12 lots, dont une production de 11 nouveaux logements. Pour ce faire, le projet proposera différentes tailles de parcelles, selon la typologie des constructions. L'hétérogénéité des tailles de parcelles est nécessaire afin de limiter un effet trop uniforme des formes urbaines dans ce nouveau quartier résidentiel.

Il s'agira de préférence de constructions type « maison de ville », permettant une diversification de l'offre de logements (T3 à T5) en vue de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur la commune.

Le sens du faîtage suivra l'orientation de la voirie, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours et par le site.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

L'aménagement du secteur devra prévoir une transition paysagère avec les secteurs agricoles, boisés et résidentiels proches. Afin de renforcer la qualité des abords du secteur et de compléter son intégration vis-à-vis de l'existant, avec un traitement végétal en limites séparatives sera privilégié, avec des haies composées d'essences locales de type arbuste/arbre de petite tige.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de réhabilitation à vocation d'habitat. Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune, il s'agira de proposer une offre de logements variée, avec une typologie s'adaptant à des petits ménages comme à des ménages plus importants (familles, jeunes couples...), en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, artisanat de proximité, etc.) étant autorisées suivant l'article 1 du règlement de la zone UB.

Autrement, les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site d'OAP. Il est toutefois opportun de penser à la biodiversité ordinaire (oiseaux, petits mammifères, insectes) présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants dans le bourg. C'est en vue d'assurer cette continuité qu'un traitement paysager est demandé sur le secteur (cf. schéma).

Les lots seront agrémentés de jardins et ceinturés de haies végétales. Les espaces restants, notamment les abords de la nouvelle voirie, viendront participer au coefficient de pleine-terre du site conformément à l'article 4 de la zone UB.

En termes de risques naturels ou technologiques, le secteur de projet n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le transport scolaire, le transport à la demande (TAD) et la gare Marchezais-Broué présente au Nord du territoire communal à 2,2 km du bourg, constituent l'offre en transport en commun à Broué.

Un arrêt de TAD se situe en centre-bourg, à moins de 250 m. Il existe également une aire de covoiturage à Marolles (distance de 1,3 km par rapport au site).

Les principaux équipements et services de la commune sont localisés en centre-bourg, à moins de 5 minutes à pied.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Le projet prévoit notamment la création d'une nouvelle voirie reliant la rue des Alliés et la rue Léon Moreau.