

Oulins

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Arrêté le :

11 avril 2017

Enquête publique :

18 décembre 2018 au 20 janvier 2018

Approuvé le :

29 mars 2018

Mairie d'Oulins
2 rue de la Mairie
28260 Oulins
Tel: 02 37 64 54 65
oulins.mairie@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Sommaire

AVANT-PROPOS	5
PRÉSENTATION	7
I- SYNTHÈSE DU PROJET DE PLU EN MATIÈRE D'OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS	8
A. LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE ET DE LOGEMENTS	8
1. Oulins, commune inscrite dans l'unité urbaine d'Anet :	8
B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	9
1. Les ouvertures en densification du tissu bâti existant :	9
2. Les ouvertures en renouvellement du tissu bâti existant :	10
C. PRINCIPES GÉNÉRAUX DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
II- LES PROJETS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	16
A. L'OAP DU SECTEUR DE LA CORDELLE :	16
1. Caractéristiques du secteur :	16
a. Le choix du site :	16
b. Enjeux et orientations de l'OAP :	16
2. Organisation spatiale et formes urbaines :	21
3. Organisation de la voirie :	22
4. Stationnement :	22
5. Préoccupations paysagère et écologique :	23
6. Schéma du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du hameau de La Cordelle :	24
B. L'OAP DU SECTEUR DU CENTRE-BOURG D'OULINS :	25
1. Caractéristiques du secteur :	25
a. Le choix du site :	25
b. Enjeux et orientations de l'OAP :	26
2. Organisation spatiale et formes urbaines :	31
3. Organisation de la voirie :	33
4. Stationnement :	33
5. Préoccupations paysagère et écologique :	33
6. Schéma du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du centre-bourg d'Oulins :	34

AVANT-PROPOS

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est 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* », selon les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 L151-35. »

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 L152-1 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.

Le décret du 28 décembre 2015 définit le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à travers l'article R151-8 : « *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. ».

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

Afin d'assurer la compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 inscrits dans les vallées de l'Eure et de la Vesgre ;
- Axe 2 : Maîtriser la population oulinoise et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire ;
- Axe 3 : Soutenir les activités agricole, économique, et touristique locales ;
- 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

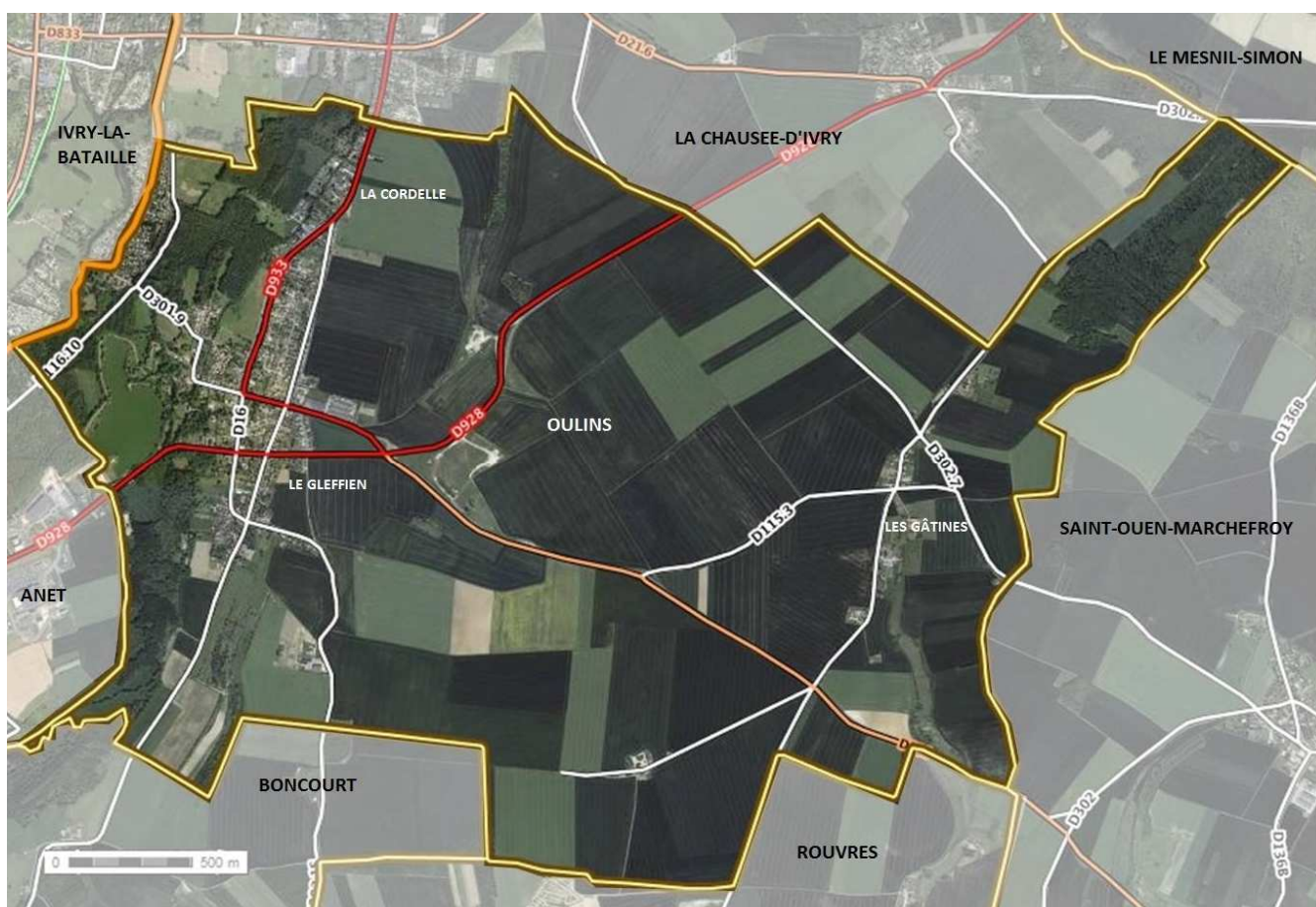
L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil d'aide à la décision, qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. 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.

Contexte général de la commune

<u>Commune</u> : Oulins	<u>Département</u> : Eure-et-Loir
<u>Superficie en hectares</u> : 1008 ha	<u>Canton</u> : Anet
<u>Habitants en 2016</u> : 1221 habitants	<u>Densité moyenne</u> : 120 hab/km ²

Situation géographique d'Oulins



Source : fond de carte : www.geoportail.fr / photo aérienne, routes, limites administratives

I- SYNTHESE DU PROJET DE PLU EN MATIERE D'OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

A. LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE ET DE LOGEMENTS

1. Oulins, commune inscrite dans l'unité urbaine d'Anet :

La commune d'Oulins comptait 1183 habitants en 2012, et en dénombre 1221 en 2016. Oulins est intégré dans l'unité urbaine d'Anet, commune limitrophe. Celle-ci possède quelques équipements communaux, dont l'école maternelle et primaire en regroupement scolaire avec la commune de La Chaussée d'Ivry, ainsi que des équipements culturels (bibliothèque et médiathèque) et de loisirs (salle des fêtes, boulodrome, aire de jeu).

Au-delà de cette problématique de capacité d'accueil, le tissu bâti est contraint par deux entités paysagères importantes : le fond de vallée de l'Eure et de la Vesgre à l'Ouest, et les plateaux agricoles à l'Est. Ces contraintes ont poussé le développement communal le long des voies routières, reliant les deux hameaux (Le Gleffien et La Cordelle) au centre-bourg. L'accueil de nouvelles populations, pour la prochaine décennie, ne peut se faire que dans le tissu urbain existant, dans un souci de densification.

B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1. Les ouvertures en densification du tissu bâti existant :

Le hameau de La Cordelle

Il s'agit d'un terrain situé dans le hameau de La Cordelle, entre le rue des Sablons côté Est, depuis laquelle il est accessible, et la RD933, avec laquelle il est séparé d'un front bâti. Ce terrain permettrait d'accueillir 5 logements, sur une surface de 3094m².



Source : fond de carte : [www. geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : fond de carte Google Maps

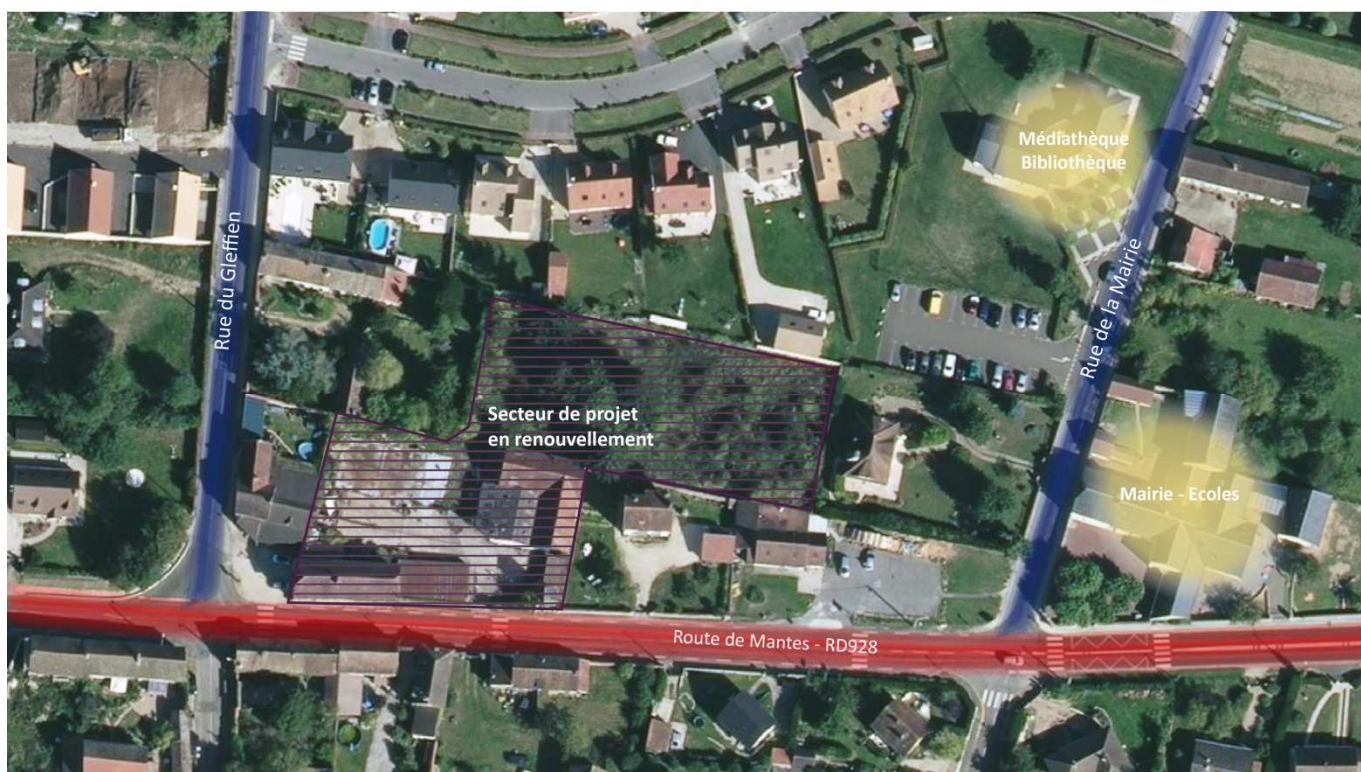
2. Les ouvertures en renouvellement du tissu bâti existant :

Le secteur en centre-bourg d'Oulins

Il s'agit d'un terrain situé en plein cœur du centre-bourg de la commune, à proximité des équipements communaux (Mairie, écoles, médiathèque et bibliothèque), et accessible par la route de Mantes, c'est-à-dire la RD928. Ce site est aujourd'hui une friche industrielle, ancienne usine de mécanique de précision (PMO).



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr

C. PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme d'Oulins définit deux secteurs OAP. Ceux-ci suivent les principes généraux suivants, qui ont été définis selon les quatre grands enjeux de développement mis en avant par le PADD. Ces principes généraux communs aux deux secteurs ont pour objectifs d'assurer la prise en compte des enjeux communaux et leur traduction à l'échelle de secteur 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, etc.

Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans les vallées de l'Eure et de la Vesgre

Objectifs du PADD

- Protéger les continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune ;
- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés ;
- Tenir compte des risques naturels.

de végétaux et d'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** : les projets devront comporter des plantations comme dans les espaces publics, 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 d'essences locales.
- **Rôle d'intégration** : les opérations d'aménagement devront conserver la trame végétale existante sauf contrainte technique majeure, et pourront la renforcer, afin d'assurer l'intégration et la transition paysagère. Le traitement des limites se fera en priorité par l'implantation

- **Rôle de régulateur** : les aménagements devront prendre en compte les caractéristiques naturelles du terrain afin de maintenir les cycles naturels du site (topographie, perméabilité, etc.). On veillera à mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer la bonne infiltration des eaux. Enfin, il sera nécessaire de veiller à ne pas augmenter les risques naturels en modifiant le site.

- **Rôle de respiration et de loisirs** : la plantation des végétaux dans les espaces communs ainsi que l'intégration d'espaces de plein air, de repos et de loisirs, devront être assurés afin de prévoir des espaces de respiration et de rencontre au sein du quartier. On veillera à valoriser les vues sur le paysage.

Axe 2 : Maîtriser la population oulinoise et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Objectifs du PADD

- Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée des populations sur le territoire ;
- Maîtriser le développement urbain de la commune.

Orientations d'aménagement

- **Vers une croissance de long terme :** les opérations d'aménagement devront se faire dans le temps afin de maintenir la qualité des équipements et services aux habitants. 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 sans dépasser les objectifs en matière de croissance démographique (1% par an).
- **Vers une mixité sociale et intergénérationnelle :** les projets assureront 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'habitat permettra d'accueillir des familles comme des personnes seules (taille des logements).
- **Pour des logements adaptés :** les projets pourront proposer des formes d'habitat permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, que ce soit en logement individuel ou collectif.
- **Vers une densification du bourg, et des hameaux du Gleffien et de la Cordelle :** les opérations d'aménagement assureront la densité

urbaine en proposant des parcelles répondant à une organisation de centre-bourg, comme on peut l'observer dans les parties anciennes du centre-bourg et des deux hameaux (le Gleffien et la Cordelle). De même, elles assureront la proximité et le lien direct avec les équipements et services de la commune ou des communes limitrophes.

- **Vers une diversité d'habitats intégrés :** les opérations assureront des formes bâties permettant de répondre au panel de la demande en logement sur le territoire (forme traditionnelle comme moderne). Ces formes bâties devront assurer la bonne intégration du projet dans son environnement proche, en tenant compte de l'architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais et en préservant les éléments bâtis remarquables. De plus, ils offriront une ouverture vers d'autres formes architecturales.
- **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 des énergies renouvelables.

Axe 3 : Soutenir les activités agricole, économique et touristique locales

Objectifs du PADD

- Soutenir l'activité agricole ;
- Soutenir l'activité économique ;
- Concourir au développement du potentiel touristique du territoire ;
- Valoriser le patrimoine architectural et historique local ;
- Maintenir le dynamisme communal.

Orientations d'aménagement

- **Vers une réinsertion du commerce et de l'artisanat :** les opérations pourront prévoir des espaces et constructions dédiés à l'activité commerciale 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.

- **Vers le développement des équipements :** les projets d'aménagement pourront prévoir des emplacements pour la création d'équipement d'intérêt général. Ils devront prendre en compte les normes définies par la loi sur l'accessibilité 2005.

- **Vers la valorisation du patrimoine architectural :** les projets d'aménagement devront tenir compte de l'architecture typique du Thymerais-Drouais dans les constructions neuves. De même, ces projets ne doivent pas endommager l'aspect, la vue et l'environnement du patrimoine historique et local identifié.

Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements

Objectifs du PADD

- Favoriser les déplacements doux sur le territoire ;
- Optimiser le réseau routier secondaire ;
- Préserver les espaces bâtis des nuisances liées aux trafics routiers.

Orientations d'aménagement

- **Vers des espaces connectés :** les opérations d'aménagement doivent prévoir la connexion du projet au reste du territoire communal, en assurant la sécurité des déplacements. Les voiries existantes doivent être utilisées dans la mesure de leur capacité d'accueil et de desserte.
- **Vers des espaces partagés :** les voiries peuvent être traitées de manière

partagée ou dissociée selon l'importance de la desserte de la zone concernée. La taille des réseaux sera adaptée dans la mesure du possible au type d'espace desservi (voie partagée pour les voies de desserte locale, par exemple). Il en est de même pour la réalisation de stationnements. Les voiries seront accompagnées de cheminements doux pour relier les points clés du quartier et les équipements, ainsi qu'entre les habitations et les équipements. Ces cheminements doux devront être adaptés afin d'assurer la sécurité et la mobilité pour tous (personnes à mobilité réduite, enfants). Des espaces dédiés aux modes de déplacements

alternatifs pourront être mis en place pour lutter contre les déplacements pendulaires et la production de gaz à effet de serre (aire de covoiturage, par exemple). Des stationnements pour vélos pourront être installés.

- **Vers des voiries et des espaces intégrés :** les voiries et les 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 piétons (petites haies plantées séparant voirie et cheminement doux, par exemple). De même, les stationnements devront être végétalisés et assurer l'écoulement des sols.

Par ailleurs, les projets tiendront compte de l'aménagement de secteurs réservés à la mise en œuvre d'une gestion collective des déchets avec notamment des colonnes enterrées ou semi-enterrées, des emplacements pour le compostage, etc.

II- LES PROJETS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

A. L'OAP DU SECTEUR DE LA CORDELLE :

1. Caractéristiques du secteur :

a. Le choix du site :

Caractéristiques générales

Le secteur de La Cordelle est actuellement un espace en herbes inoccupé, accessible depuis la rue des Sablons.

L'ouverture à l'urbanisation est à vocation d'habitat uniquement. Ce terrain a été identifié en dents-decreuse dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'objectif est de densifier le secteur, et notamment le hameau de La Cordelle, puisque le centre-bourg ne contient que très peu de dents-decreuses. Le hameau de La Cordelle étant à proximité du centre-bourg, et des équipements communaux, il est important de le densifier en second lieu.

Le secteur se situe à proximité des équipements communaux de La Chaussée d'Ivry (écoles). Un projet de piste cyclable est en cours de réflexion sur la rue des Sablons, qui relierait le centre-bourg à la RD 933 jusque La Chaussée d'Ivry.

Le caractère agronomique de ce secteur est peu évident puisqu'il n'y est pas pratiqué d'activité agricole.

L'enjeu environnemental est quant à lui faible, ce terrain n'abritant aucun milieu naturel reconnu.

Situation géographique

- Secteur appartenant au hameau de La Cordelle ;
- Hameau, densification.

Superficie

La superficie constructible pour les logements est de 2731m², sur une superficie totale de la parcelle de 3094m².

b. Enjeux et orientations de l'OAP :

Objectifs de l'OAP

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine : en termes d'insertion architecturale le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone UB. En effet, le projet s'insère dans un environnement bâti pavillonnaire relativement hétérogène. Ainsi, le gabarit des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, avec un niveau et des combles aménageables. Il s'agit de constructions de type « maison de ville » permettant une diversification de l'offre de logements (T3 à T5) pour améliorer le parcours résidentiel des ménages sur la commune. La densité doit être d'environ 13 logements à l'hectare, ce qui est

supérieur à la densité moyenne observée (8 lgt/ha) dans l'environnement proche (rayon de 200 mètres) des différentes typologies pavillonnaires du secteur.

- Qualité de l'insertion paysagère : le projet comprend une haie sur l'ensemble du site de projet. Elle marque les limites séparatives. Cette haie favorise l'intégration des constructions existantes et à venir dans l'environnement paysager de lisière de coteau. L'OAP vise donc à la préserver ainsi qu'à la compléter pour permettre l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement paysager notamment depuis le coteau (points de vue sur la vallée). Ces préconisations viennent compléter celles de l'article 4 du règlement de la zone UB.
- Mixité fonctionnelle et sociale : Le programme de l'OAP vise le développement de l'habitat résidentiel principalement. Cependant, dans l'objectif de mixité fonctionnelle visé par le PLU et plus largement par le code de l'urbanisme, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, artisanat de proximité et autre activité caractérisée par l'absence de nuisance) seront tolérées dans le cadre de l'article 1 du règlement de la zone.
- Qualité environnementale et prévention des risques : le site ne présente pas de qualité environnementale particulière. On parle ici de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré au niveau de la haie de ligneux qui peut accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. Celle-ci fait l'objet d'une protection au titre de l'OAP. Des haies vives d'essences locales sont préconisées pour le traitement des clôtures.

En matière de risque, le site présente des enjeux faibles à nuls en matière de retrait/gonflement des argiles et est concerné par la présence de nappes subaffleurantes, et en matière d'érosion des sols du fait du ruissellement des eaux pluviales vers la vallée. Ainsi, le projet devra assurer une gestion intégrée des eaux pluviales en tenant compte de cet enjeu.
- Besoins en matière de stationnement : Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le projet pourra envisager de développer, en plus, du stationnement pour les visiteurs afin d'anticiper toute gêne de la circulation automobile. Le règlement de la zone fixe les obligations en matière de stationnement pour l'habitat.
- Desserte par les transports en commun : Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en transport en commun. En l'absence de projet de desserte connu, le futur site intégrera des aménagements facilitant des déplacements non motorisés vers les arrêts de bus les plus proches. Par ailleurs, le centre-bourg est à cinq 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.

Enjeux de l'OAP

- Consolider l'enveloppe bâtie du hameau de La Cordelle, tout en répondant aux besoins de logements de la commune ;
- Valoriser un espace aujourd'hui inutilisé ;
- Aménager un espace paysager de qualité ;
- Prendre en compte la déclivité du site dans la gestion des eaux pluviales.



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr

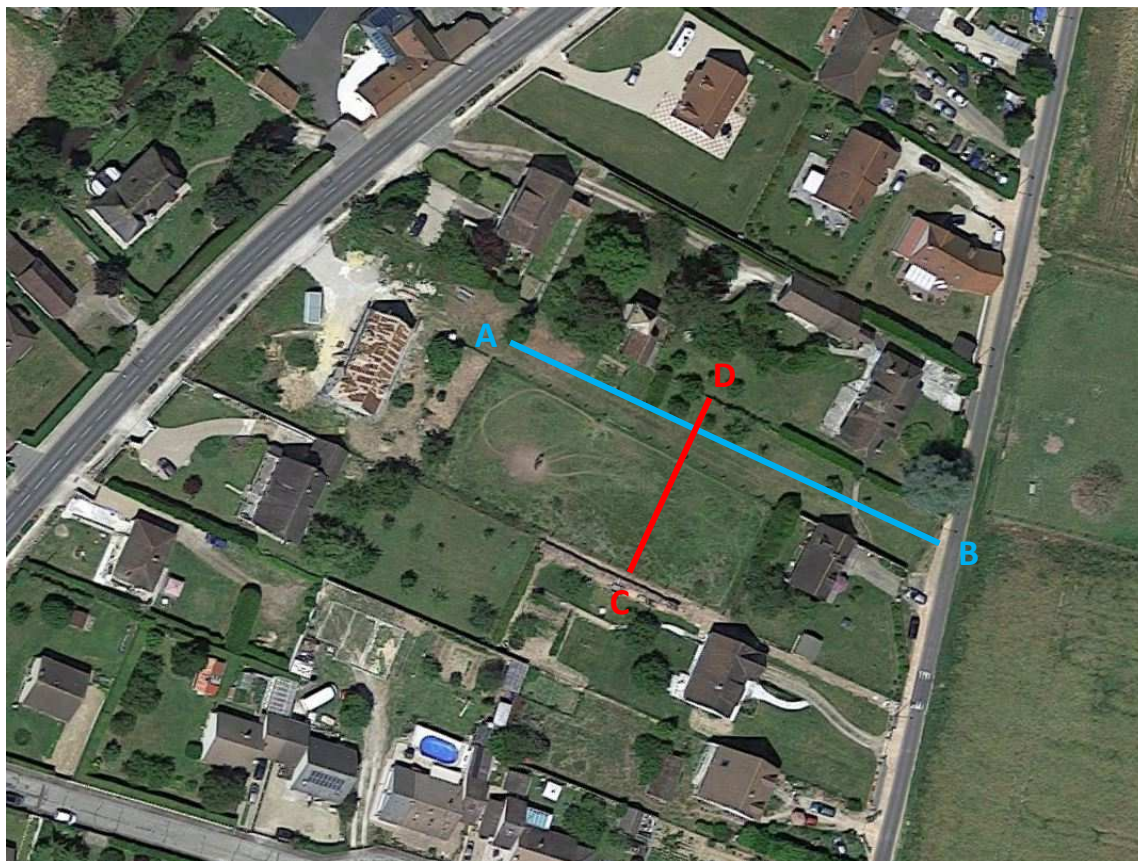
Orientations d'aménagement

- Permettre la division parcellaire ZB327 ;
- Permettre la construction de 5 logements maximum sur la superficie constructible de la parcelle ;
- Tenir compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions ;
- Respecter le principe d'accès au secteur de projet depuis la rue des Sablons, afin de sécuriser le secteur pour la circulation des véhicules ;
- Permettre une desserte du secteur par une connexion piétonne sécurisée, permettant de relier la parcelle à la rue des Sablons ;

- Protéger le paysage bâti du village, en assurant une implantation des constructions principales nouvelles qui respecte celle des habitations voisines existantes ;
- Rechercher un aménagement des fonds de parcelles par le végétal (haie/arbustes d'essences locales) afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions voisines existantes.

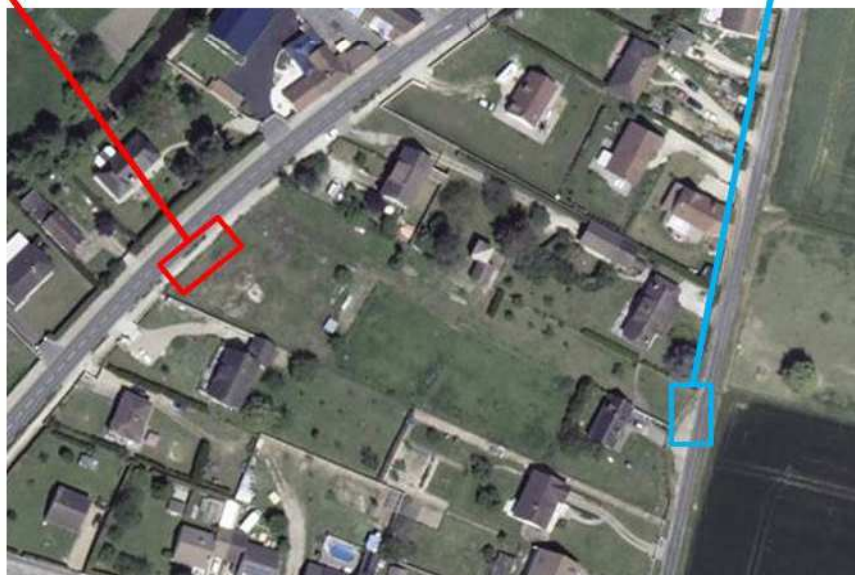
Programmation de l'OAP

Aucun phasage n'est fixé sur le secteur de l'OAP.



Source : geoportail.fr

Ces profils altimétriques permettent de conclure que le terrain est propice à la construction, puisque le dénivelé est faible. Ce dénivelé est lié à la localisation du tissu bâti dans le fond de vallée de l'Eure et de la Vesgre.



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr

La photo aérienne est différente des photos aériennes présentées précédemment : une maison a été construite sur une parcelle donnant sur la RD 933.

2. Organisation spatiale et formes urbaines :

Le secteur de projet est situé au sein même du tissu bâti du hameau de La Cordelle, visible depuis la rue des Sablons qui est une voie d'ordre secondaire à l'échelle de la commune. Par conséquent, trois enjeux principaux ont été identifiés : assurer une bonne intégration paysagère du projet, optimiser l'utilisation du foncier et respecter le patrimoine architectural.

Intégration paysagère des constructions

Les gabarits choisis doivent s'intégrer en continuité du tissu bâti existant et ne pas déstructurer le paysage bâti visible. La hauteur maximale autorisée par le règlement est de 5m au faîtage des constructions, et le gabarit maximal s'établit en R + combles, respectant ainsi les gabarits des constructions existantes au niveau du hameau de La Cordelle.

Il sera privilégié des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les formes et les tonalités de l'architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais.

Les installations pour les énergies renouvelables, seront dans la mesure du possible orientées de manière à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation incite à la création d'un espace public et le traitement des limites séparatives, de façon à améliorer l'attractivité du futur quartier.

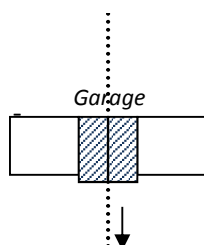
La performance énergétique des constructions

Le projet pourra prévoir des formes urbaines traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais-Drouais. L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

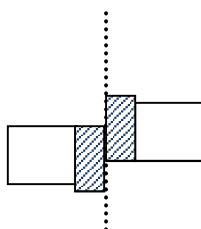
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés.

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

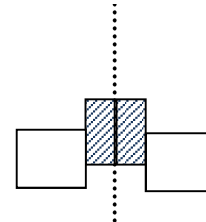
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



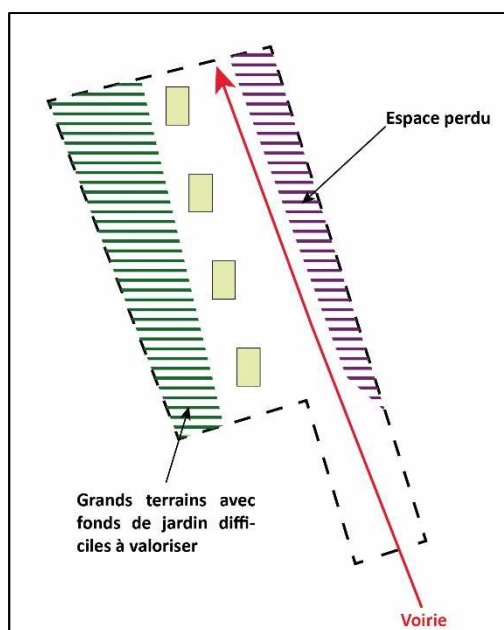
Source : Agglo du Pays de Dreux

Optimiser la consommation foncière

Le projet s'organise de telle façon à limiter au maximum les pertes d'espace disponible. Pour cela, il est fixé une densité bâtie minimale à respecter (13 logements à l'hectare).

Le schéma suivant est un exemple d'aménagement à éviter afin d'optimiser la consommation d'espace.

Exemple de principes à éviter pour optimiser la consommation foncière



Source : Agglo du Pays de Dreux

3. Organisation de la voirie :

Le secteur concerné par l'OAP n'est actuellement desservi par aucune voie. La création d'une voie végétalisée connectée avec la rue des Sablons est nécessaire.

L'aménagement de la voirie doit se faire dans un souci de desserte de l'ensemble du secteur.

L'accès au terrain devra se faire depuis la rue des Sablons, à travers la parcelle cadastrée ZB327. La sortie du futur quartier pourra s'effectuer au niveau du même secteur.

La parcelle du projet devra être desservie par des cheminements doux sécurisés, et proposera des trottoirs plus larges, afin de favoriser les déplacements de piétons et cyclistes.

De même, des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés, ...) devront être mis en place afin de préserver le cycle naturel de l'eau et d'assurer une intégration paysagère des réseaux.

4. Stationnement :

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. Il devra ainsi être prévu sur l'espace public un minimum d'une place de stationnement pour cinq logements présents sur la zone, ainsi que cinq à six places de stationnement le long du front bâti

d'entrée de la parcelle. Le PLU prévoit également l'obligation de créer deux places de stationnement au minimum par logement sur les espaces privés (le garage comptant pour un stationnement).

5. Préoccupations paysagère et écologique :

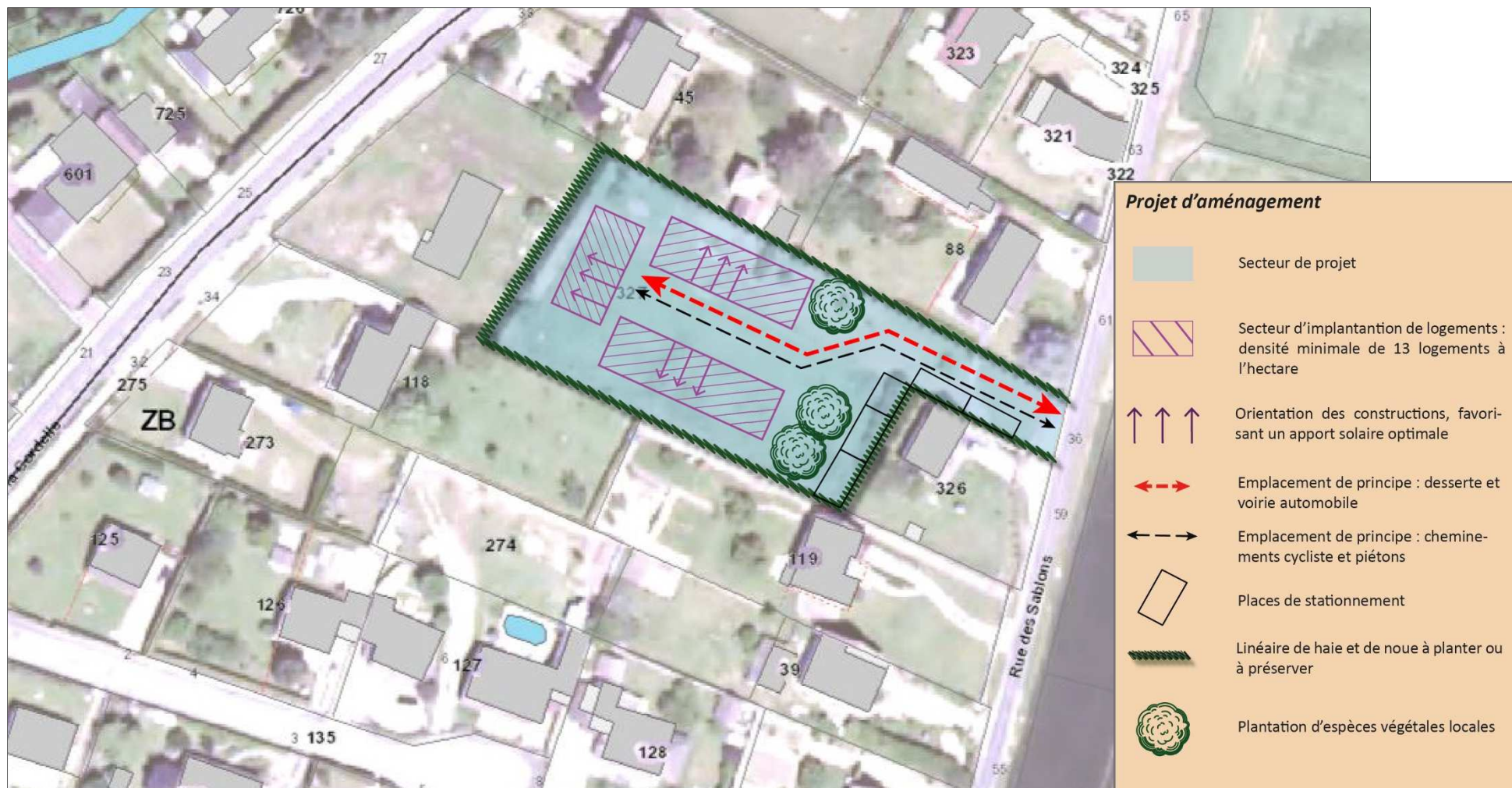
Le projet devra prévoir une forte intégration par le végétal, notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, dans la mesure du possible, les éléments paysagers d'intérêt présents 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.

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.

L'aménagement d'un espace public central paysager est envisagé, si celui-ci comprend un réel intérêt pour l'image du secteur et les habitants du hameau de La Cordelle et s'il ne remet pas en cause le principe d'une densité bâtie minimale à respecter sur le secteur d'OAP.

6. Schéma du projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du hameau de La Cordelle :



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr

B. L'OAP DU SECTEUR DU CENTRE-BOURG D'OULINS :

1. Caractéristiques du secteur :

a. Le choix du site :

Caractéristiques générales

Le secteur du centre-bourg d'Oulins est en partie une friche industrielle sur laquelle ont longtemps été fabriqués des machines de précision, des pièces, d'outillage (pollution(s) prévisible(s)). Depuis la fermeture en 2009 de l'industrie, les bâtiments ainsi que les annexes en bardage sont restés en l'état (démolition à prévoir).

Le site est accessible depuis la route de Mantes, c'est-à-dire la RD928, axe structurant du territoire communal, et voie d'accès principal d'Oulins.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a pour vocation la réhabilitation de la friche industrielle Productions Mécaniques d'Oulins (PMO), implantée en plein cœur de bourg, ainsi que le développement de l'habitat, afin d'assurer la densification du bourg de la commune.

La localisation de ce site ouvert à l'urbanisation est idéale, puisqu'il est à proximité des services de proximité (boulangerie), et des équipements communaux (mairie, médiathèque). Ce site constitue aujourd'hui une opportunité très grande pour reconstruire la ville sur la ville et lutter contre l'étalement urbain.

Le caractère agronomique de ce secteur est nul, puisqu'aucune activité agricole n'y est pratiquée.

L'enjeu environnemental est quant à lui faible, ce terrain n'abritant aucun milieu naturel reconnu. Aucun enjeu n'émerge de ce terrain vis-à-vis de la préservation de la trame verte et bleue locale ou régionale.

Situation géographique

- Secteur appartenant au bourg d'Oulins ;
- Partie Nord du bourg ;
- Au sein même du tissu bâti du bourg, et ouvert sur la route de Mantes-RD928.

Superficie

La superficie constructible totale pour les logements est de 2464 m², sur une superficie totale de la parcelle de 3889m², dont :

- 1262m² pour la création d'habitat sur la parcelle AB319 ;
- 539m² pour la création d'habitat après destruction des bâtiments industriels (cf. schéma ci-après).

b. Enjeux et orientations de l'OAP :**Objectifs de l'OAP**

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine : en termes d'insertion architecturale le projet reprendra les dispositions règlementaires définies par le règlement de la zone UB. En effet, le projet s'insère dans un environnement bâti pavillonnaire relativement hétérogène. Ainsi, le gabarit des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, avec un niveau et des combles aménageables. Il s'agit de constructions de type « maison de ville » permettant une diversification de l'offre de logements (T2 à T5) pour améliorer le parcours résidentiel des ménages sur la commune. La densité doit être d'environ 30 logements à l'hectare, ce qui est supérieur à la densité moyenne observée (10 lgt/ha) dans l'environnement proche (rayon de 200 mètres) des différentes typologies pavillonnaires du secteur.
- Qualité de l'insertion paysagère : le projet comprend une haie sur l'ensemble du site de projet. Elle marque les limites séparatives. Cette haie favorise l'intégration des constructions existantes et à venir dans l'environnement paysager de lisière de coteau. L'OAP vise donc à la préserver ainsi qu'à la compléter pour permettre l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement paysager notamment depuis le coteau (points de vue sur la vallée). Ces préconisations viennent compléter celles de l'article 4 du règlement de la zone UB.
- Mixité fonctionnelle et sociale : Le programme de l'OAP vise le développement de l'habitat résidentiel principalement, mais aussi le développement des commerces et services de proximité au sein du projet. Ainsi, des commerces pourront s'installer au rez-de-chaussée du bâtiment en front de rue de la RD928. De plus, dans l'objectif de mixité fonctionnelle visé par le PLU et plus largement par le code de l'urbanisme, des activités compatibles avec l'habitat (activité à domicile, artisanat de proximité et autre activité caractérisée par l'absence de nuisance) seront tolérées dans le cadre de l'article 1 du règlement de la zone.
- Qualité environnementale et prévention des risques : le site ne présente pas de qualité environnementale particulière. On parle ici de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré au niveau de la haie de ligneux qui peut accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. Celle-ci fait l'objet d'une protection au titre de l'OAP. Des haies vives d'essences locales sont préconisées pour le traitement des clôtures.

En matière de risque, le site présente des enjeux faibles à nuls en matière de retrait/gonflement des argiles et est concerné par la présence de nappes subaffleurantes, et en matière d'érosion des sols du fait du ruissellement des eaux pluviales vers la vallée. Ainsi, le projet devra assurer une gestion intégrée des eaux pluviales en tenant compte de cet enjeu.

- Besoins en matière de stationnement : Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le projet pourra envisager de développer, en plus, du stationnement pour les visiteurs afin

d'anticiper toute gêne de la circulation automobile. Le règlement de la zone fixe les obligations en matière de stationnement pour l'habitat.

- Desserte par les transports en commun : Le site est à proximité d'une desserte en transport en commun : les lignes 87 et 88 de Transbeauce proposent deux arrêts (la Mairie et la Route de Mantes). De plus, un arrêt TAD est proposé à proximité du projet, sur la route de Mantes. Enfin, le futur site intégrera des aménagements facilitant des déplacements non motorisés vers les arrêts de bus les plus proches.
- 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.

Enjeux de l'OAP

- Conforter le bourg actuel en densifiant le tissu urbain existant ;
- Assurer la bonne intégration du projet dans le cœur historique et notamment de l'architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais ;
- Valoriser et réhabiliter un espace aujourd'hui à l'abandon ;
- Aménager un espace paysager de qualité ;
- Prendre en compte la déclivité du site dans la gestion des eaux pluviales.



Source : Agglo du Pays de Dreux – fond de carte : géoportail.gouv.fr

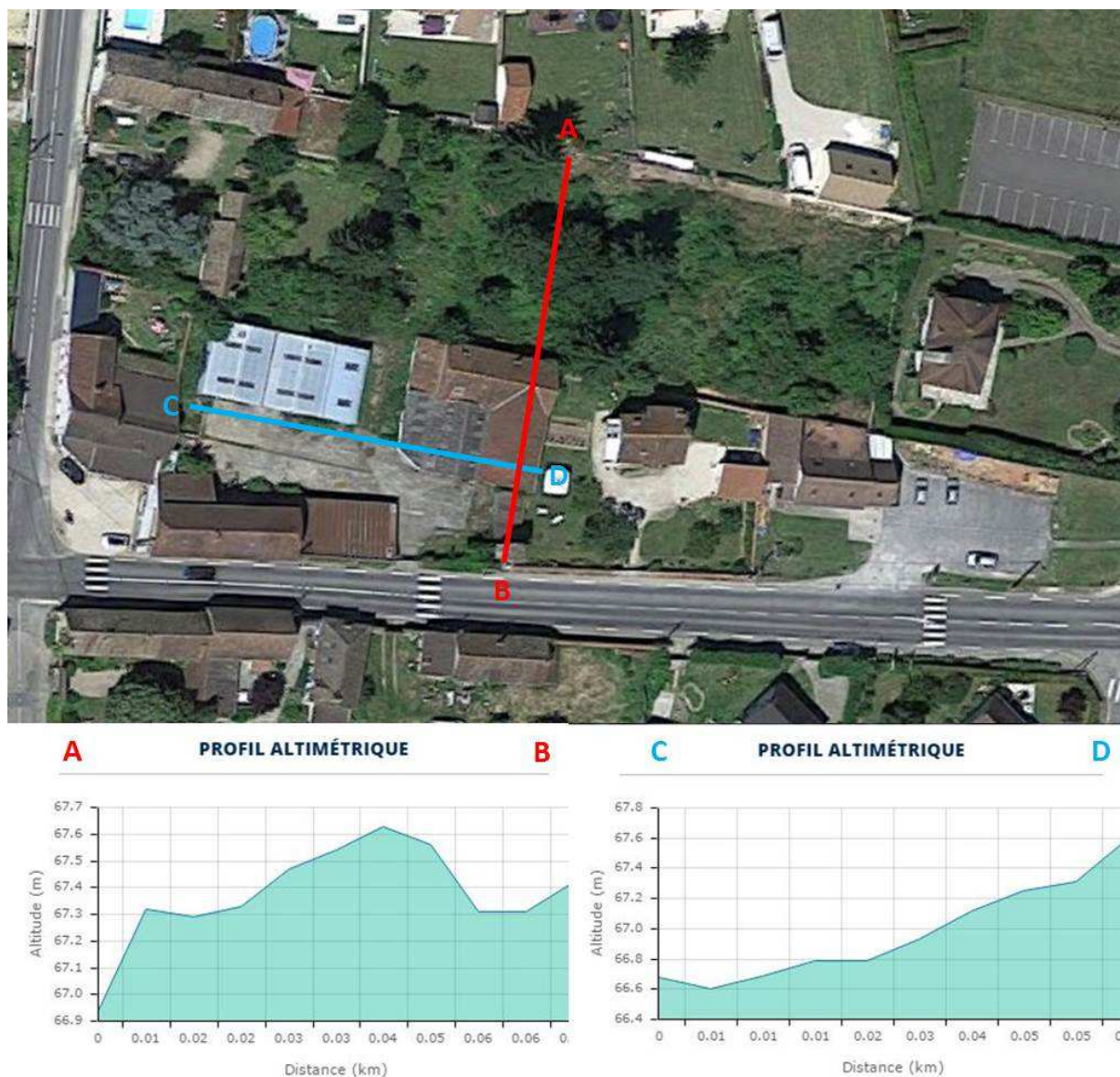
Orientations d'aménagement

- Permettre la construction de 12 logements maximum sur la superficie constructible ;
- Accueillir un programme d'habitat diversifié ;
- Un pourcentage de logements locatifs sociaux d'environ 30% ;
- Favoriser l'implantation de commerces et d'activités libérales dans le bâtiment en front de rue ;
- Tenir compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions ;
- Respecter le principe d'accès au secteur de projet depuis la RD928, afin de sécuriser le secteur pour la circulation des véhicules ;
- Permettre une desserte du secteur par une connexion piétonne sécurisée, permettant de relier la parcelle enclavée à la RD928 ;
- Développer les liaisons douces sur le secteur en articulant le projet avec la mairie, l'école, la médiathèque, et les services de proximité ;
- Protéger le paysage bâti du village, en assurant une implantation des constructions principales nouvelles qui respecte celle des habitations voisines existantes ;
- Rechercher un aménagement des fonds de parcelles par le végétal (haie/arbustes d'essences locales) afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions voisines existantes.

Programmation de l'OAP

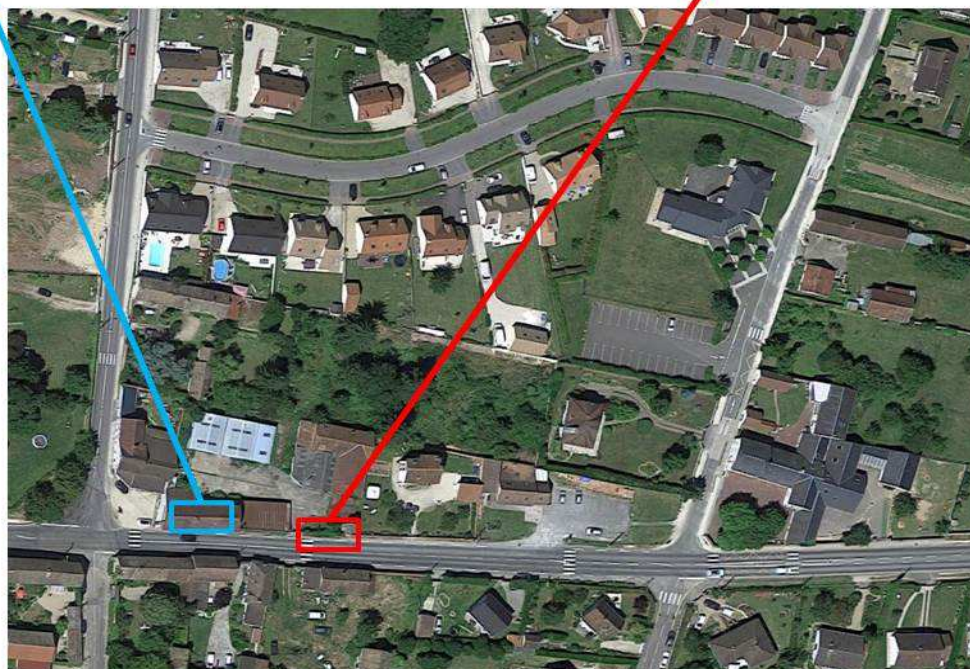
Le phasage se déroulera en trois étapes :

- 1- Démolition complète de la friche industrielle ;
- 2- Construction des premiers lots sur la parcelle AB319 ;
- 3- Construction sur la parcelle AB127.



Source : geoportail.fr

Ces profils altimétriques permettent de conclure que le terrain est propice à la construction, puisque le dénivelé est faible. Ce dénivelé est lié à l'implantation du tissu bâti dans le fond de vallée de l'Eure et de la Vesgre.



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : géoportail.fr

2. Organisation spatiale et formes urbaines :

Le secteur de projet est situé au sein même du tissu bâti du centre-bourg, visible depuis la route de Mantes, axe structurant du territoire communal. Par conséquent, trois enjeux principaux ont été identifiés : assurer une bonne intégration paysagère du projet, assurer une bonne desserte automobile et piétonne sécurisée, et respecter le patrimoine architectural.

Destruction de la friche industrielle

La parcelle AB127 accueille un ancien site industriel, probablement pollué, lié à l'activité réalisée dans ces bâtiments. La démolition complète des bâtiments sera nécessaire pour la réalisation d'un projet qualitatif au sein du centre-bourg de la commune.

La reconstruction d'un bâtiment permettra l'implantation de nouveaux commerces en rez-de-chaussée, et l'accès à trois logements sociaux au premier étage.

Intégration paysagère des constructions

Les gabarits choisis doivent s'intégrer en continuité du tissu bâti existant et ne pas déstructurer le paysage bâti visible. La hauteur maximale autorisée par le règlement est de 5m au faîtage des constructions, et le gabarit maximal s'établit en R + combles, respectant ainsi les gabarits des constructions existantes au niveau du centre-bourg. Cette réglementation s'applique uniquement aux logements individuels.

La hauteur maximale autorisée pour la construction d'un bâtiment le long de la RD928 est de 9m au faîtage, et le gabarit maximal s'établit à R + 1 + combles.

Il sera privilégié des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les formes et les tonalités de l'architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais. 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.

Les installations pour les énergies renouvelables, seront, dans la mesure du possible, orientées de manière à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation incite à la création d'un cœur d'îlot et le traitement des limites séparatives, de façon à améliorer l'attractivité du futur quartier.

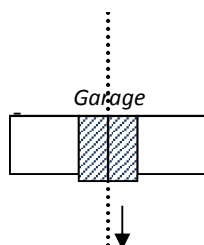
La performance énergétique des constructions

Le projet pourra prévoir des formes urbaines traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais-Drouais. L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement et d'implantation. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

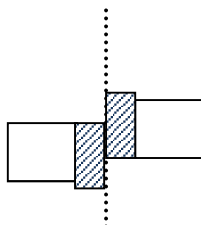
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés.

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

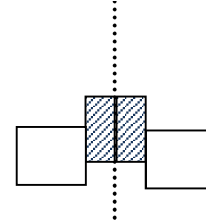
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



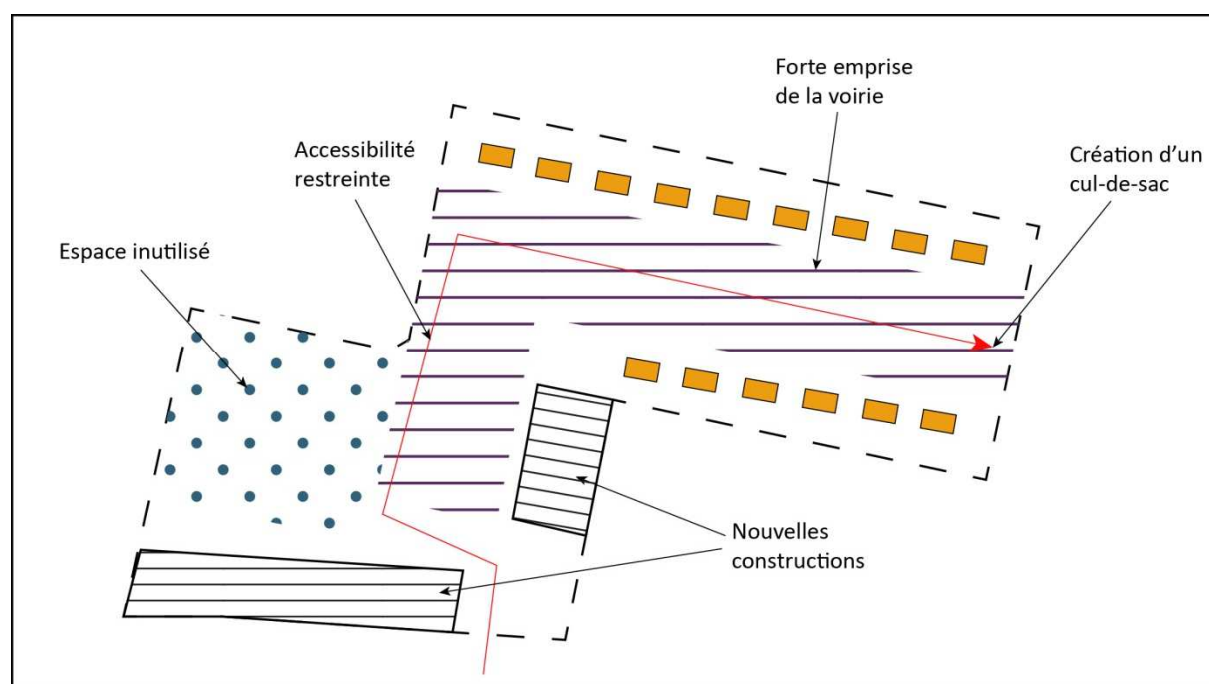
Source : Agglo du Pays de Dreux

Optimiser la consommation foncière

Le projet s'organise de telle façon à limiter au maximum les pertes d'espace disponible. Pour cela, il est fixé une densité bâtie minimale à respecter (30 logements à l'hectare).

Le schéma suivant est un exemple d'aménagement à éviter afin d'optimiser la consommation d'espace.

Exemple de principes à éviter pour optimiser la consommation foncière



Source : Agglo du Pays de Dreux

3. Organisation de la voirie :

Le secteur concerné par l'OAP est actuellement desservi par la RD928. La création d'une voie végétalisée connectée avec la route de Mantes est nécessaire.

L'aménagement de la voirie doit se faire dans un souci de desserte de l'ensemble du secteur. La relation entre les trottoirs et les vitrines des commerces sera particulièrement étudiée, de manière à réduire au maximum les conflits d'usage, et à renforcer l'attractivité de ce futur quartier et de ces commerces.

L'accès au terrain devra se faire depuis la RD928, à travers la parcelle cadastrée AB127. La sortie du futur quartier pourra s'effectuer au niveau du même secteur. Deux venelles piétonnes pourront se faire à travers la parcelle AB319 (via AB464 – parking de l'école et de la bibliothèque) et à travers la parcelle AB127 (via AB377 pour avoir un accès piéton au coiffeur et à la rue du Gleffien), afin d'avoir des connexions piétonnes sécurisées en direction des équipements scolaires et communaux et des services de proximité. Les parcelles du projet devront être desservies par des cheminements doux internes sécurisés.

De même, des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés, ...) devront être mis en place afin de préserver le cycle naturel de l'eau et d'assurer une intégration paysagère des réseaux.

4. Stationnement :

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. Il devra ainsi être prévu un espace de stationnement pour les douze logements présents sur la zone. Le PLU prévoit également l'obligation de créer deux places de stationnement au minimum par logement sur les espaces privés (le garage comptant pour un stationnement).

Un parking pour les commerces et pour les logements collectifs sera élaboré, et sera accessible depuis la RD 928. Ce parking devra garantir l'infiltration des eaux, par l'utilisation du béton alvéolé, par exemple.

Des stationnements vélos et cyclomoteurs pourront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

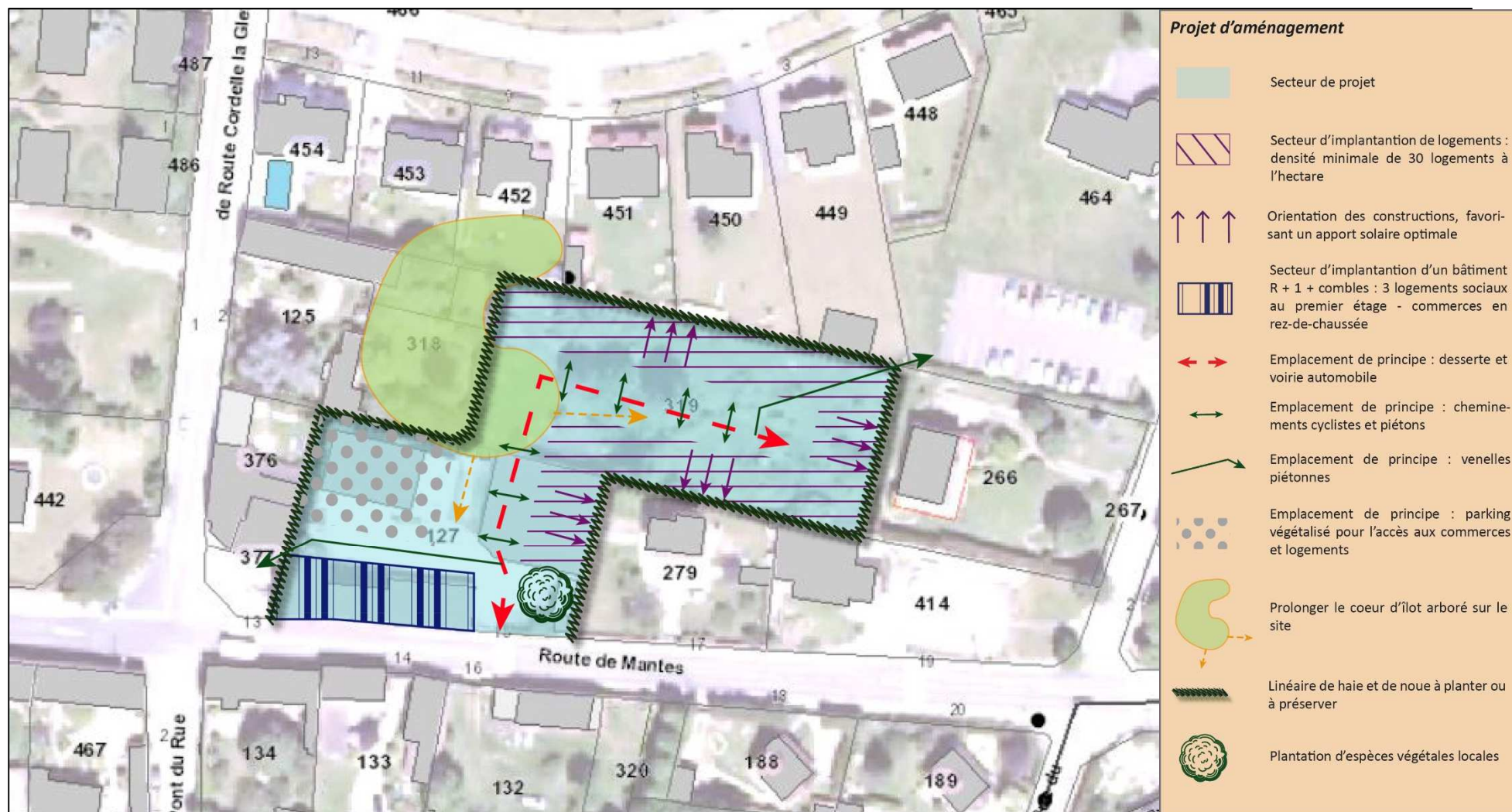
5. Préoccupations paysagère et écologique :

Le projet devra prévoir une forte intégration par le végétal, notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, 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.

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.

L'aménagement d'un cœur d'îlot paysager est envisagé, si celui-ci comprend un réel intérêt pour l'image du secteur et les habitants du centre-bourg, et s'il ne remet pas en cause le principe d'une densité bâtie minimale à respecter sur le secteur d'OAP.

6. Schéma du projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du centre-bourg d'Oulins :



Réalisation : Agglo du Pays de Dreux – source : geoportail.fr