



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vert-en-Drouais

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
30 avril 2013

Enquête publique :
Du 26 septembre au 30 octobre 2013

Approuvé le : **13 JAN. 2014**

ARRIVÉ LE :
23 JAN. 2014
SOUS-PRÉFECTURE DE DREUX
SERVICE DU COURRIER

Mairie de Vert-en-Drouais
37 rue Charles Waddington
28500 Vert-en-Drouais
Tel: 02 37 82 91 01
mairie-vert-en-drouais@wanadoo.fr



Sommaire

Avant propos.....	3
a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme.....	3
c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®.....	4
 I. Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Vert-en-Drouais	 5
 A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation	 6
Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de Vert-en-Drouais	6
Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel.....	7
Axe 3 Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logement et soutenant la mixité urbaine et sociale	7
Axe 4 : Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité .	8
Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements.....	8
 B. Orientations d'aménagement par secteur	 9
a. Le secteur de la Ruelle L'Abbé	9
b. Le secteur de la Pommeraie	13
c. Le secteur des Favrils	16

Avant propos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de Vert-en-Drouais,
- Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel,
- Axe 3 : Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logement et soutenant la mixité urbaine et sociale,
- Axe 4 : Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par réciprocité, ces orientations d'aménagement doivent être en conformité avec la règle écrite.

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

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

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

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® induit la mise en œuvre d'une concertation et une participation continue avec les acteurs du territoire. Pour cela, la commune a programmé un atelier sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les participants ont pu débattre sur les différentes possibilités d'aménagement des secteurs de projet de la commune.

A la fin de l'atelier, les participants n'ont pas arrêté de forme précise de projet mais sont d'accord sur la nécessité d'intégration et de mise en valeur du projet par rapport à l'architecture traditionnelle du Thymerais. De même, ils ont manifesté leur intérêt pour des formes d'habitats moyennement denses et peu consommatrices d'énergie. La préservation des éléments paysagers d'intérêt doivent être encouragée sur les sites de projet. Enfin, les participants ont réaffirmé la nécessité de proposer une diversité de types de logement afin d'accueillir de jeunes couples comme de proposer des logements adaptés aux personnes dépendantes.

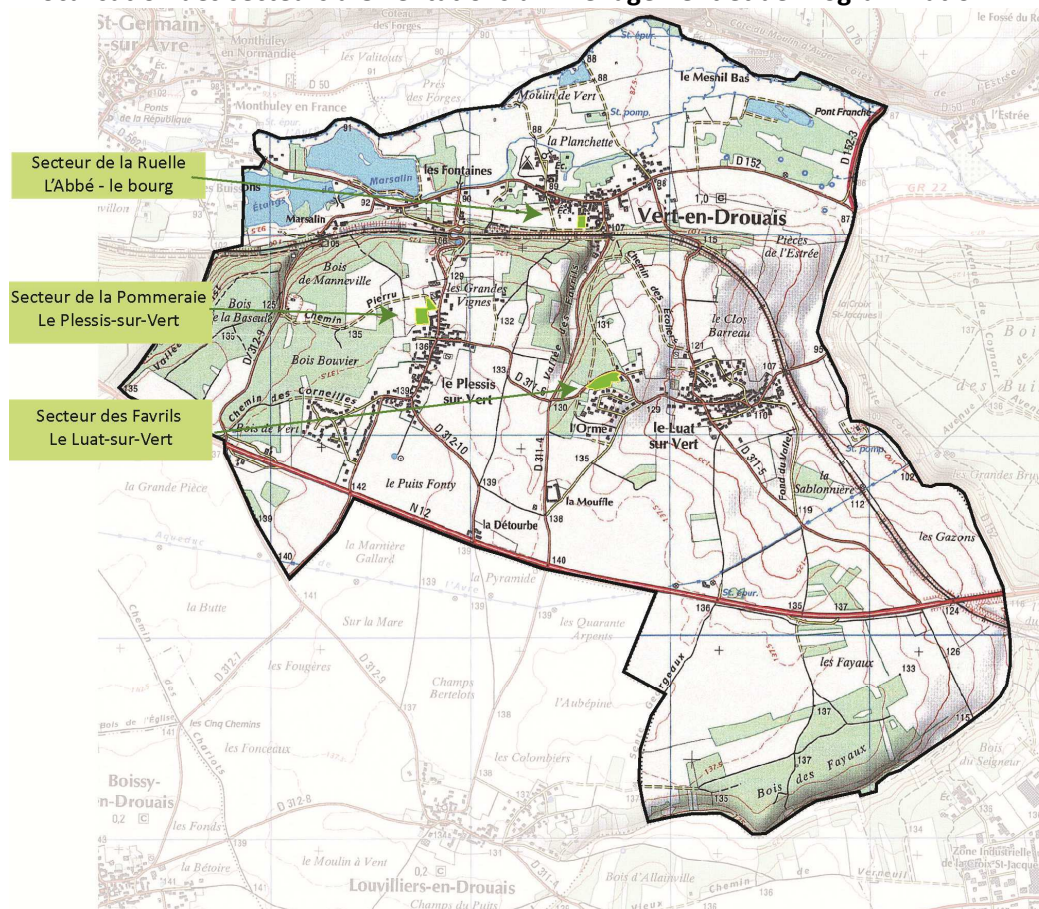
I. Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Vert-en-Drouais

Lors du diagnostic, il a été mis en avant plusieurs dynamiques sociodémographiques qui ont permis de mettre en avant les tendances évolutives de la commune. Bien que Vert-en-Drouais possède une croissance de long terme, certains ménages quittent le territoire pour plusieurs raisons telles que la formation ou la recherche d'emploi mais aussi pour des raisons d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Si le PLU ne peut influencer sur les questions de formations, il peut agir pour une diversification des formes d'habitats et de mixité sociale de celui-ci et ce, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Vert-en-Drouais connaît également des problématiques liées à l'eau qui orientent fortement le développement communal. En effet, le bourg est aujourd'hui fortement contraint par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable qui le rendent inconstructible sur la majorité de son emprise. D'autre part, il existe un risque d'inondation liée à l'Avre qui se traduit par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) qui contraint également la constructibilité du bourg.

Dans ces conditions, et au vu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il a été défini trois secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles permettent de maintenir le dynamisme communal à travers le maintien de la croissance démographique et l'urbanisation maîtrisée des hameaux principaux : le Plessis-sur-Vert- et le Luat-sur-Vert.

Localisation des secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Vert-en-Drouais définit donc trois secteurs OAP. Ceux-ci suivent les principes généraux suivants, qui ont été définis selon les cinq grands enjeux de développement mis en avant par le PADD. Ces principes généraux communs aux trois 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 paysages à valoriser...

Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de vert-en-Drouais

Objectifs du PADD

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

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

Orientations d'aménagement

- **Rôle écologique de la végétation** : tous les projets devront comporter des plantations à la parcelle comme dans les espaces communs 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 contraintes techniques et pourront la renforcer afin d'assurer l'intégration et la transition paysage. Le traitement des

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

- **Rôle de respiration et de loisir** : la plantation de végétation dans les espaces communs ainsi que l'intégration d'espaces de plein air, de repos et de loisir 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 : Une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel

Objectifs du PADD

- Valoriser le bourg comme pôle de vie sociale regroupant les services et équipements ;
 - Développer les hameaux de manière maîtrisée pour compenser les contraintes de développement du bourg ;
 - Assurer la densité urbaine et le renouvellement urbain ;
 - Proposer une diversité de formes urbaines ;
 - Assurer l'intégration des opérations d'aménagement à l'existant et notamment à l'architecture vernaculaire ;
 - Intégrer le défi climatique et énergétique.
- **Vers une diversité d'habitats intégrés** : les opérations assureront des formes bâties permettant de répondre au panel de la demande de logements sur le territoire (forme traditionnelle comme moderne). Ces formes bâties devront assurer la bonne intégration du projet dans son environnement proche en tenant notamment compte de l'architecture traditionnelle du Thymerais et en préservant les éléments bâtis remarquables et une ouverture architecturale.
 - **Vers une architecture et une organisation bioclimatique** : les opérations tiendront compte des meilleures conditions pour assurer la performance énergétique des bâtiments que ce soit à l'échelle d'une construction ou du projet d'ensemble. Les projets devront prendre en compte entre autres : l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, l'utilisation d'énergies renouvelables.

Orientations d'aménagement

- **Vers une densification du bourg** : les opérations d'aménagement assureront la densité urbaine en proposant des parcelles répondant à une organisation de centre-bourg. De même, elles assureront la proximité et le lien direct avec les équipements et services de la commune.
- **Vers des hameaux densifiés et reconnectés** : les opérations d'aménagement prévues sur les hameaux ont vocation à reconnecter les parties nouvelles aux parties anciennes par une définition de l'organisation bâtie plus intégrée à travers les réseaux notamment.

Axe 3 Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logement et soutenant la mixité urbaine et sociale

Objectifs du PADD

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

Orientations d'aménagement

- **Vers une croissance de long terme** : les opérations d'aménagement devront se faire progressivement 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 communaux en matière de croissance démographique (1,09% 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'habitats permettra d'accueillir des familles comme des personnes seules (tailles des logements).
- **Pour des logements adaptés** : les projets pourront proposer des formes d'habitat permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite qui ce soit en logement individuel comme en collectif.

Axe 4 : Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité

Objectifs du PADD

- Maintenir l'activité présente sur la commune ;
- Faciliter l'implantation des commerces ;
- Développer les équipements et services et les adapter aux personnes à mobilité réduite ;
- Limiter les risques liés à l'activité.

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 d'accès définies par la loi sur l'accessibilité de 2005.

Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements

Objectifs du PADD

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

Orientations d'aménagement

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

- **Vers des espaces partagés** :

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

O Les voiries seront accompagnées de cheminement doux pour relier les points clés du bourg comme des hameaux 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,...).

O 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 vélo pourront être installés.

- **Vers des voiries et des espaces intégrés :** les voiries et espaces intégrés : les voiries et espaces de stationnement devront être traités de manière à assurer leur intégration

paysagère et à limiter leur impact visuel. La présence de végétation pourra d'ailleurs être associée à la notion de sécurité des déplacements (petite haie plantée séparant voirie et cheminement doux par exemple). De même, les stationnements devront être végétalisés et assurer l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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

B. Orientations d'aménagement par secteur

Après avoir défini des principes généraux d'aménagement pour l'ensemble des secteurs à OAP, il s'agit maintenant de définir les orientations d'aménagement adaptées à chaque secteur. En effet, chaque site a des dynamiques et des enjeux d'aménagement propres qu'il faut mettre en avant, tout en tenant compte des objectifs du PADD.

a. Le secteur de la Ruelle L'Abbé

Le secteur de La ruelle L'Abbé est situé sur la partie Sud du bourg de Vert-en-Drouais, en recul de la rue principale Charles Waddington, le long de laquelle, un premier front bâti s'est établi. Il s'agit de jardins non construits qui se situent à la limite de la voie ferrée. Ces parcelles sont orientées de manière perpendiculaire à la voirie et permettent une urbanisation dans le prolongement du tissu existant.

Elle constitue aujourd'hui un potentiel constructif de plusieurs milliers de mètres carré urbanisables au cœur du tissu urbain. Elle est classée en zone 1AU dans ce Plan Local d'Urbanisme. *Source image : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP Ruelle L'Abbé.*

a.1 Enjeux d'aménagement pour le secteur

- Conforter le bourg actuel en densifiant le tissu urbain à travers le potentiel constructif existant,
- Accueillir un programme d'habitat diversifié mais limité au vu de la desserte,
- Préserver le cadre bâti environnant en tenant compte de l'organisation bâtie existante,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (topographie, hydrologie, arbres remarquables, murs remarquables,...). *Source image : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP Ruelle L'Abbé.*



a.2 Orientations d'aménagement

a.2.1 Programme

Ce projet à vocation d'accueil d'un programme d'habitat constitue une opération de densification du tissu bâti existant du bourg. La zone étant relativement restreinte et comportant plusieurs contraintes liées à l'étroitesse de la desserte mais aussi au cadre bâti environnant, l'orientation reste relativement générale avec néanmoins des prescriptions incontournables définies ci-après. Les constructions pourront se faire indépendamment les unes des autres sans qu'il y ait de phasage à proprement parler sous condition de respect des orientations générales et graphiques.

L'objectif du secteur de projet, est de proposer une diversité de types de logements afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du secteur de projet. Il doit également assurer une certaine densité bâtie pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain définis par le Grenelle de l'environnement.

Pour ce faire, les constructions devront respecter les hauteurs observées dans le voisinage, ce qui peut correspondre à un rez-de-chaussée avec un étage, voire avec des combles (R+1 ou R+1+comble).

Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, une partie est considérée comme non constructible (espace naturel), le long des axes de communication. Une seconde partie, en fond de parcelle, est constructible mais le bâti doit respecter une distance de retrait de cinq mètres par rapport à la limite Nord du projet afin de garantir de bonnes relations de voisinages.

a.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

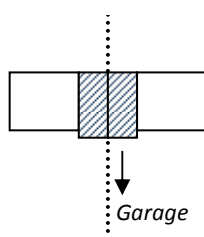
La parcelle de projet est située en profondeur du bâti existant avec une ouverture sur la ruelle L'Abbé qui permet une desserte restreinte à quelques logements. Les constructions pourront observer un recul par rapport à la voirie du fait d'une part, de la voie ferrée mais également d'un espace naturel défini en bordure de voirie.

Les constructions devront également observer une implantation limitant la promiscuité avec les constructions voisines situées au nord du secteur avec un objectif de conservation et de renfort des limites séparatives végétalisées.

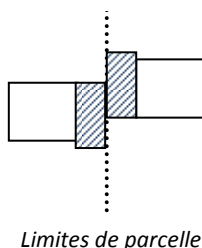
Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais. L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Plusieurs types d'implantation peuvent permettre d'assurer la réalisation de ces objectifs tout en réunissant les bonnes conditions d'intimité de chaque logement. Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur le secteur concerné mais ne sont pas exhaustifs.

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

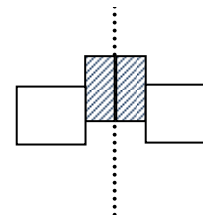
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



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



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

a.2.3 Organisation viaire secondaire

La parcelle de projet étant desservie par une voirie de type secondaire, il n'est pas obligatoire de réaliser de cheminements doux.

a.2.4 Stationnement

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement des logements. De ce fait, deux places de stationnement devront être prévues sur chaque parcelle. Des places visiteurs pourront être réalisées si nécessaire, en plus des stationnements prévus sur l'unité foncière de chaque construction, pour assurer la bonne capacité de desserte des réseaux. Des stationnements vélo et cyclomoteur devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

a.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet devra prévoir une forte intégration par le végétal notamment par le traitement 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 remarquables présents initialement sur la parcelle.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site. Une transition paysagère entre les espaces bâtis pourra être réalisée pour favoriser l'intégration du projet au tissu bâti existant.

La parcelle de projet compte une bande naturelle à conserver comme tel. Lors de la réalisation du projet, cet espace devra être maintenu à l'identique sauf contraintes techniques justifiées liées aux travaux. *Outils de gestion des eaux pluviales. Sources images : le quartier des Champs Bleus à Vezin-le-Coquet*



Le site s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers le milieu naturel grâce à un système de fossés plantés. L'usage de plantes épuratoires est recommandé pour assurer le rôle d'épuration et d'infiltration des eaux.

Toutefois, vu l'échelle du projet, il est possible d'adopter une gestion différente comme des systèmes de collecte des eaux de pluie (puits enterré, réservoir, ...).

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.

Secteur OAP de la Ruelle L'Abbé



Source : Direction Développement Durable et des Contractualisations, Dreux agglomération

b. Le secteur de la Pommeraie

Le site dit La Pommeraie est situé sur la partie Nord-ouest du Plessis-sur-Vert, au croisement de la rue de la Pommeraie et du chemin Pierru. Il s'agit d'une jachère agricole déjà identifiée dans le précédent PLU comme potentiellement constructible. Elle est située à l'intersection du bâti ancien du hameau et plusieurs constructions nouvelles qui se trouvent plus en aval du chemin Pierru. Cette jachère représente aujourd'hui une parcelle difficilement exploitable au vu du développement de l'urbanisation. Elle constitue un potentiel constructif de plus milliers de mètres carrés, classé en zone à urbaniser à court/moyen terme (1AU).

Source images : www.sig.dreux-agglomeration.fr, Secteur OAP de la Pommeraie



b.1 Enjeux d'aménagement pour le secteur

- Permettre le développement de la commune au-delà des contraintes connues par le bourg,
- Définir un développement cohérent et intégré du Plessis-sur-Vert en ayant un projet pensé dans le temps,
- Permettre une reconnexion à long terme de l'urbanisation de ces quarante dernières années avec le cœur ancien du hameau,
- Accueillir un programme d'habitat diversifié intégré au cadre bâti environnant,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (topographie, hydrologie, boisements proches,...).



b.2 Orientations d'aménagement pour le secteur

b.2.1 Programme

Le projet consiste à accueillir un programme d'habitat diversifié d'une dizaine de logements selon le type de produits immobiliers envisagés. Il s'agit de fournir une offre de logements variés allant de l'individuel au collectif, en location comme en accession afin de composer l'offre qui fait défaut aujourd'hui sur la commune. La densité minimale préconisée est de quinze logements à l'hectare.



Photos du secteur de la Pommeraie vu depuis le carrefour de la Pommeraie et du chemin Pierru. Source : Dreux agglomération.

Le site de projet se situe au carrefour de la rue de la Pommeraie et du chemin Pierru dont la capacité de desserte est relativement restreinte. Le secteur défini ne constitue qu'une première tranche d'une opération d'ensemble qui pourrait se faire sur plusieurs dizaines d'années. Pour cela, il est nécessaire d'élargir le carrefour de la Pommeraie et de prévoir une nouvelle voie de desserte permettant à terme de reconnecter l'urbanisation nouvelle avec le tissu bâti ancien du Plessis-sur-vert. Cette OAP ne prévoit que le premier tronçon de voirie.

Afin d'anticiper ces futurs aménagements, le projet peut ne pas réaliser de voie avec aire de retournement en prévoyant par ailleurs un point de collecte des déchets commun, en entrée de secteur. De même, il s'agira de prendre en compte les normes de largeur de voiries pour le passage des véhicules de sécurité et d'incendie.

b.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

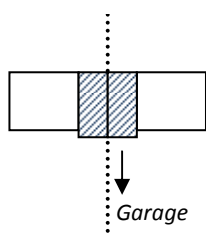
Le tissu pavillonnaire pourra être implanté à l'alignement ou en retrait de la voirie secondaire. Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais. L'orientation du bâti devra assurer la performance énergétique et thermique des constructions. Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables dans l'assurance d'une bonne intégration paysagère.

Au vu du tissu urbanisé avoisinant, les constructions peuvent avoir une hauteur allant de rez-de-chaussée avec comble voire rez-de-chaussée avec étage et comble.

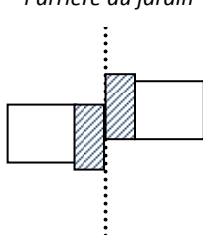
Afin de préserver l'intimité des constructions existante notamment sur la partie Est du secteur, des mesures de retrait pourront être observées, de même qu'une orientation particulière des bâtiments pourra être demandée. Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur le secteur concerné mais n'ont pas de valeur exhaustive.

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

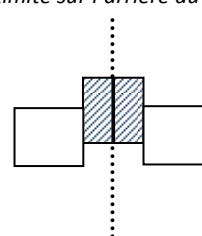
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



b.2.3 Organisation viaire secondaire

La parcelle de projet devra être desservie par un réseau de cheminements piétons. Il pourra rejoindre notamment le côté Nord du chemin Pierru pour rejoindre des chemins de promenade de la commune. Le réseau de cheminements doux pourra également se prolonger vers la partie Sud du projet pour permettre une continuité avec les phases suivantes du projet.

b.2.4 Stationnement

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement : deux places seront exigées par logement et ce sur la parcelle dudit logement. Des stationnements visiteurs pourront être envisagés à l'entrée du site ainsi que des stationnements pour vélos et cyclomoteurs, pour limiter les déplacements automobiles au sein du lotissement.

b.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet doit 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 remarquables présents initialement sur la parcelle. Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site.

Le site s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux grâce notamment à un système de fossés plantés. L'usage de plantes épuratoires est recommandé pour assurer le rôle d'épuration et d'infiltration des eaux. Les eaux pluviales suivent un cycle naturel qui parcourt le site de projet pour se déverser dans le milieu naturel.

Le revêtement des aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols (matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé). De même, des parkings visiteurs pourront être réalisés, en entrée de seueur, afin de limiter les déplacements automobiles dans le quartier .

Secteur OAP de la Pommeraie



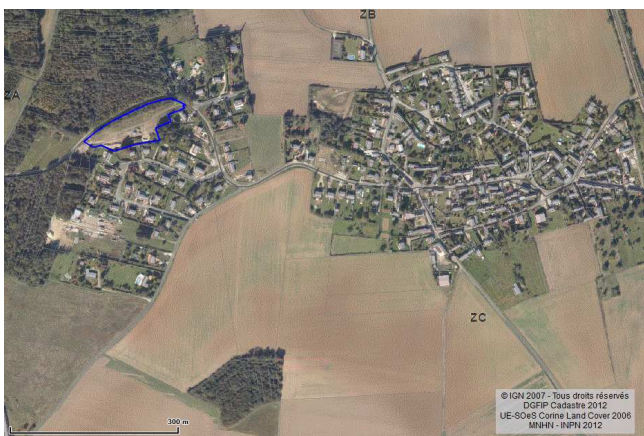
Source : Développement Durable et des Contractualisations, Deux agglomération

c. Le secteur des Favrils

Le site dit Les Favrils est situé à l'extrémité Ouest du Luat-sur-Vert, entre la rue des Favrils et les boisements qui bordent le hameau sur sa partie nord-ouest. Il s'agit aujourd'hui de plusieurs parcelles soit de jardin soit liées à une activité de terrassement qui souhaite se délocaliser du hameau pour se développer.

Ce secteur constitue un potentiel constructible de plusieurs milliers de mètres carré classé en zone à urbaniser (1AU). Elle est encadrée par du tissu pavillonnaire sur ses parties Nord, Est et Sud ainsi que par un boisement à l'Ouest. L'objectif est de renforcer l'enveloppe bâtie du hameau sans consommer de nouvelles terres agricoles.

Source images : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP des Favrils.



c.1 Enjeux d'aménagement pour le secteur

- Permettre le développement maîtrisé des hameaux pour compenser l'impossibilité d'urbanisation du bourg,
- Renforcer l'enveloppe bâtie du Luat-sur-Vert,
- Développer des formes d'habitats plutôt denses permettant la mixité bâtie,
- Permettre une diversification de l'habitat en prévoyant la réalisation possible d'une résidence seniors ou logements pour personnes âgées indépendantes,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en préservant notamment le front boisé présent au Nord-ouest du site.

c.2 Orientations d'aménagement pour le secteur

c.2.1 Programme

Le projet consiste à accueillir un programme d'habitat diversifié pouvant également compter un équipement collectif d'intérêt général. Ce secteur est entièrement constructible sauf sur la partie Nord du secteur où se situent des boisements d'intérêt permettant d'assurer l'enveloppe paysagère du Luat-sur-Vert.

Le projet pourrait accueillir une quinzaine de logements selon la densité et les types de logements proposés. Les constructions devront tenir compte des questions paysagères du site afin de maintenir la qualité de l'existant. Une partie du secteur est maintenu en espace naturel de plein air et de loisir. Le site comprend en option, la possibilité de réaliser une résidence seniors ou des logements adaptés pour personnes âgées indépendantes. La densité minimale préconisée est de quinze logements à l'hectare.

c.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

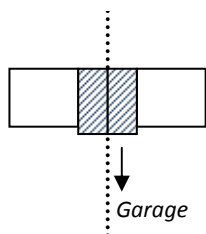
Le tissu pavillonnaire peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait suivant les contraintes techniques notamment liées à la topographie ou la préservation des boisements existants. L'organisation bâtie doit répondre aux objectifs de densité mais aussi de bonne desserte des habitations. Leur implantation devra assurer la performance énergétique et thermique des lieux de vie. Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables sous réserve de leur intégration paysagère.

La résidence seniors ou les logements pour personnes âgées pourront être localisée à l'entrée Est du site pour assurer un accès rapide au hameau. Les constructions doivent respecter la hauteur bâtie environnante et peuvent aller jusqu'à une hauteur de R+1+comble.

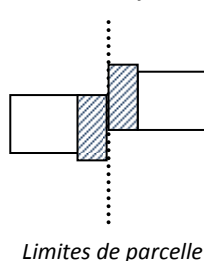
Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais. Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur le secteur concerné mais ne sont pas exhaustifs.

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

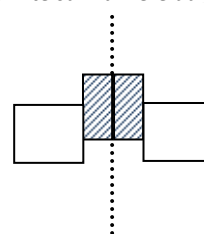
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



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



Limites de parcelle

c.2.3 Organisation viaire secondaire

Une voirie interne assurera la desserte du site. Celle-ci pourra intégrer des objectifs de limitation de la circulation automobile dans le lotissement par un partage ou une hiérarchisation de la voirie.

La parcelle de projet devra assurer la desserte par un réseau de cheminements doux qui pourra notamment relier le lotissement au reste du hameau ainsi qu'aux chemins de promenades du plateau et du coteau. Il pourra également être prévu un cheminement en direction du futur équipement collectif d'intérêt général situé au centre du Luat-sur-Vert.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés,...) doivent être mis en œuvre afin de maximiser le ruissellement des eaux vers les milieux naturels d'accueil. Ils assurent également l'intégration paysagère des habitations et du réseau viaire.

c.2.4 Stationnement

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par logement. Celles-ci seront réalisées sur l'unité foncière de ladite habitation. De même, la résidence seniors doit prévoir un nombre minimum d'un stationnement par logements. Des stationnements visiteurs ainsi que des stationnements pour vélo et cyclomoteur sont à envisager.

c.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet prévoit 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 remarquables présents initialement sur la parcelle. En effet, le périmètre boisé qui délimite la parcelle sur sa partie nord doit être conservé et valorisé.

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

Le site s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. L'usage de plantes épuratoires est recommandé pour assurer le rôle d'épuration et d'infiltration des eaux. 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.

Secteur OAP des Favrils



Légende

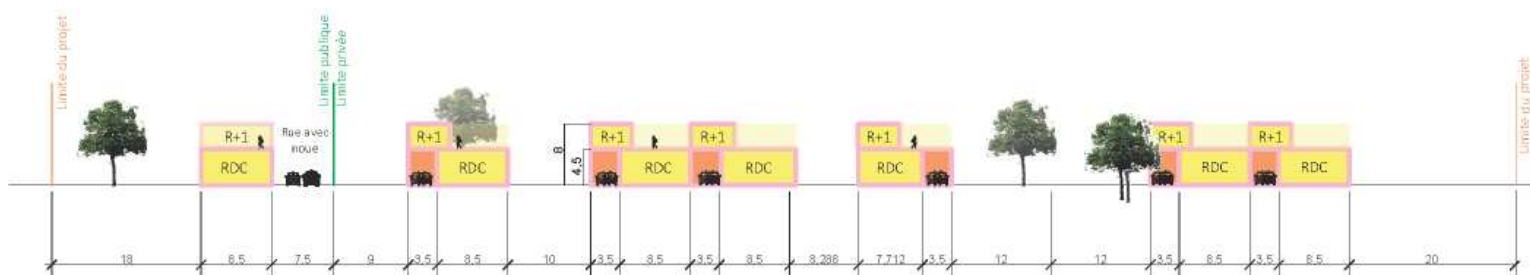


Logement de type individuel



Logement de type collectif

Coupe Est-Ouest du secteur des Favrils



Source : Développement Durable et des Contractualisations, Dreux agglomération

