



Châteauneuf-en-Thymerais



Copyright © Evad

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Châteauneuf-en-Thymerais

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

**Arrêté le :**  
5 Juillet 2017

**Enquête publique :**  
Du 20 février au 23 mars 2018

**Approuvé le :**  
30 mai 2018

Mairie de Châteauneuf-en-Thymerais  
2 rue Hubert Latham  
28170 Châteauneuf-en-Thymerais  
Tel: 02 37 51 08 18  
mairie@chateauneuf-en-thymerais.fr

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





## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	1
LES CINQ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE CHÂTEAUNEUF-EN-THYMERAIS.....	2
I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION .....	4
<i>A. Les secteurs nécessitant une identification de leur potentiel de construction</i> .....	4
<i>B. Le secteur « Saint-Thomas »</i> .....	7
<i>C. Le secteur de la Petite Friche</i> .....	11
II. LES SECTEURS EN EXTENSION .....	15
<i>A. Le secteur « Drouaise »</i> .....	15
<i>B. Le secteur « Le Ravelin 2 »</i> .....	18

## DISPOSITIONS GENERALES

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, elles peuvent notamment :

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

### **Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :**

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation 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. »*

## **LES CINQ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE CHÂTEAUNEUF-EN-THYMERAIS**

Les orientations d'aménagement du PLU de Châteauneuf-en-Thymerais, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent :

### **I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION**

- A. Les secteurs nécessitant une identification de leur potentiel de constructibilité
- B. Le secteur « Saint-Thomas »
- C. Le secteur de la Petite Friche

### **II. LES SECTEURS EN EXTENSION**

- A. Le secteur « Drouaise »
- B. Le secteur « Le Ravelin 2 »

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 EN DENSIFICATION

### A. Les secteurs nécessitant une identification de leur potentiel de construction

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant les parcelles énoncées dans le tableau ci-après pour confirmer principalement leur potentiel constructible.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à permettre :

- Le comblement de dents creuses par densification des sites en lien avec leur environnement, conformément au PADD ;
- Un renforcement du centre-bourg de Châteauneuf-en-Thymerais ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ces projets s'inscriront dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

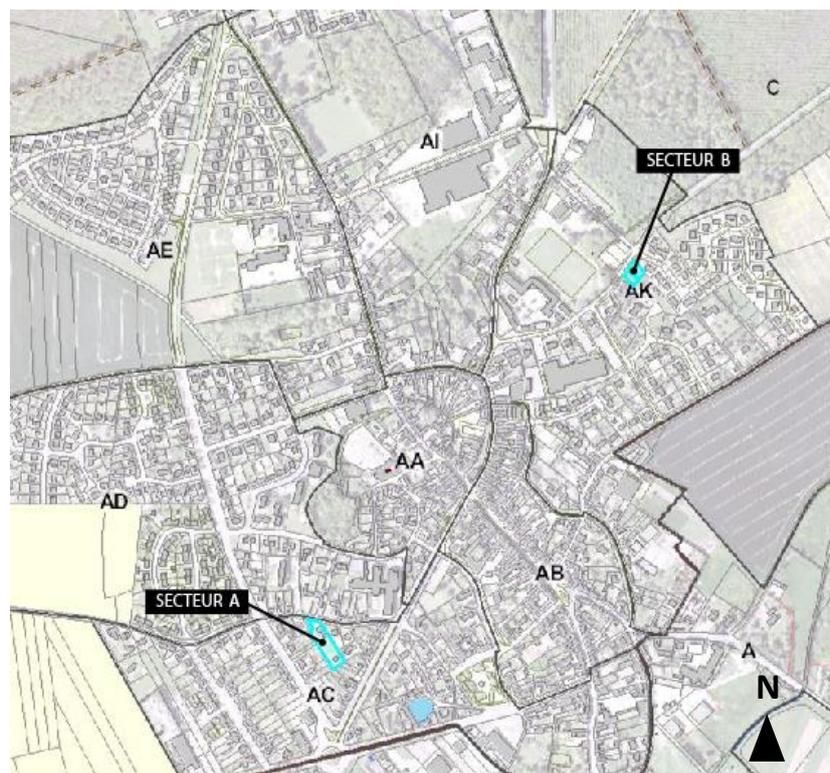
- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

#### Descriptif

Deux sites sont concernés, localisés dans les parties récentes du bourg.

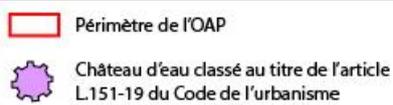
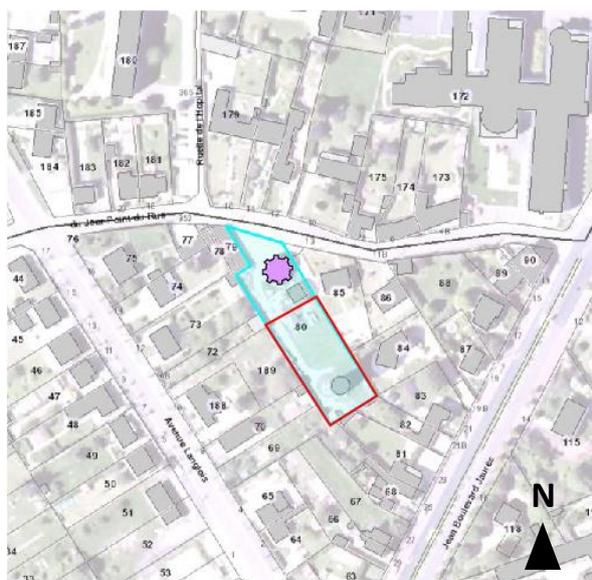
Le site A comprend actuellement un château d'eau, le pied d'un ancien réservoir situé en front de rue ainsi qu'un local technique, tandis que le site B est libre de construction.

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

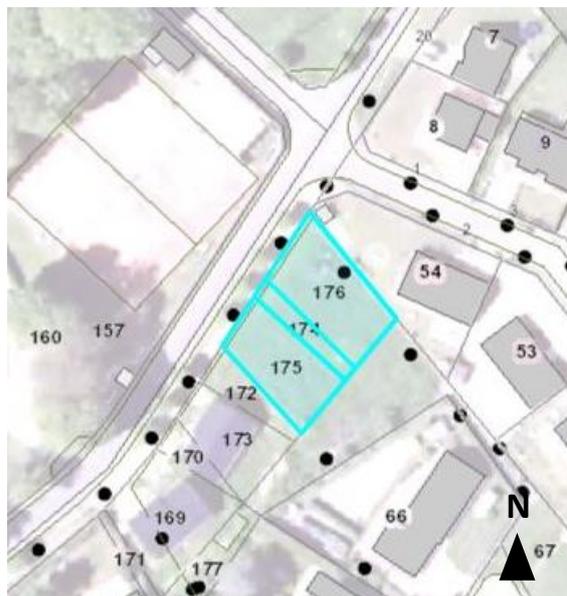


Référencement carte	Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie en densification	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
A	AC80	Rue du point du jour	Densification	1 760 m <sup>2</sup> , dont 1 000 m <sup>2</sup> urbanisables	2	Court terme	UB
B	AK174, AK175, AK176	Rue du chemin de fer	Densification	644 m <sup>2</sup>	2	Court terme	UB

## Secteur A



## Secteur B



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

## **Programmation**

Ces deux secteurs doivent permettre chacun d'accueillir au moins 2 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes, avec une réalisation prévue à court terme.

### **Principes de l'orientation d'aménagement**

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti présentant une architecture contemporaine, de type pavillon en R+1+Combles.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins le nombre de maisons indiqué dans le tableau ci-dessus. Il s'agit pour le secteur A de maisons individuelles et pour le secteur B de maisons 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 zonage du secteur UB en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Il convient de préciser que le pied du réservoir, situé à proximité immédiate du secteur A et identifié au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme, doit être préservé.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant. Le portail s'implantera cependant en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

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 :

Les franges de ces secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec des haies végétalisées composées d'essences locales sur les limites séparatives.

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

#### Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification de secteurs déjà bâtis par des maisons individuelles ou mitoyennes.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible, étant donné la proximité des commerces en centre-bourg.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur les sites d'OAP. En termes de risques naturels ou technologiques, les sites ne sont pas concernés. Les 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 :

La commune est desservie par la ligne 4 du réseau Rémi et le transport scolaire. Un service de TAD est mis en place en centre-bourg.

Le secteur A se situe à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de bus et de TAD, rue Dulorens à 400 m, tandis que le secteur B se situe à environ 9 minutes pour une distance de 700 m.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 928 et de la RD 939.

#### Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Les sites de projet font 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.

## B. Le secteur « Saint-Thomas »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise :

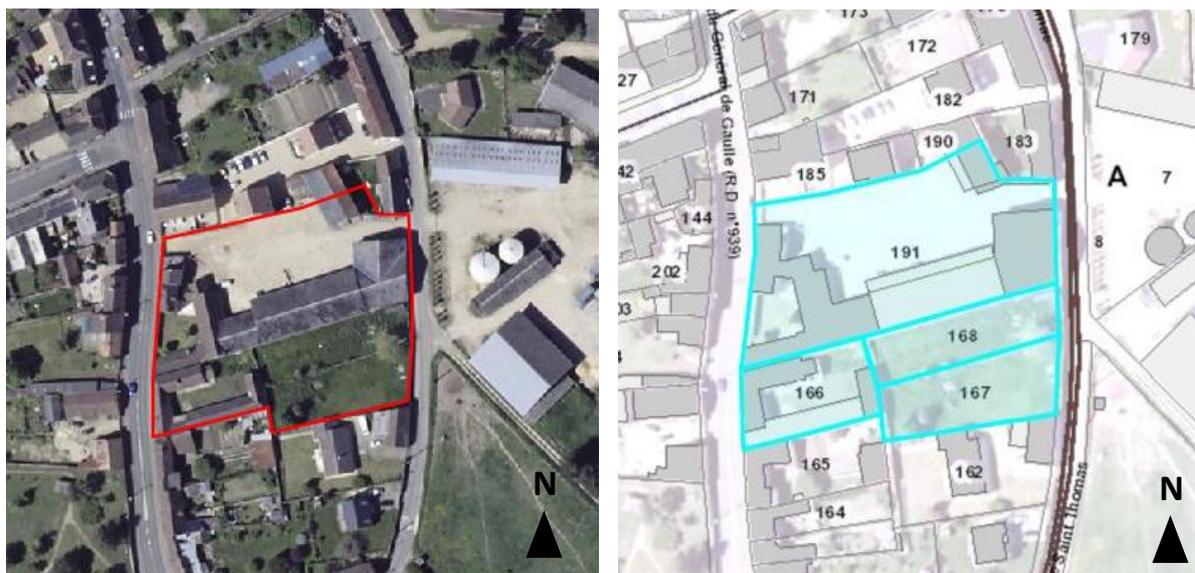
- Le comblement de dents creuses par densification des sites en lien avec leur environnement, conformément au PADD ;
- Un renforcement du centre-bourg de Châteauneuf-en-Thymerais, notamment grâce à la réhabilitation d'anciennes constructions ;
- A organiser l'accessibilité du site : résidents, visiteurs... ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

### **Descriptif**

Le secteur Saint-Thomas est localisé au Sud de Châteauneuf-en-Thymerais, dans les parties anciennes du bourg. D'une superficie totale égale à 0,5 ha, le secteur comprend un ensemble de constructions de niveau R+1+Combles à R+2+Combles, correspondant à un ancien site agricole, et des terrains non bâtis actuellement en friches.



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

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AC166, AC167, AC168	Rue Saint Thomas / Rue du Général de Gaulle	Densification	2 413 m <sup>2</sup>	8	Moyen terme	UA
AC191	Rue du Général de Gaulle	Renouvellement	3 317 m <sup>2</sup>	5	Moyen terme	UA

Délimité par la rue du Général de Gaulle (RD 939) et la rue Saint-Thomas, ce secteur doit fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain, prévoyant :

- La démolition des constructions présentes sur la parcelle AC166 ;
- La réhabilitation des bâtiments d'une ferme ancienne, dont un hangar agricole désormais inutilisé.

L'objectif est de réaliser un aménagement coordonné de ce secteur, de bien le reconnecter à l'existant par la création d'une voirie qui desservira de l'habitat individuel dense.

#### Vue sur le site depuis la rue Saint-Thomas



Source : Google Street View

### Vue sur le site depuis la rue du Général de Gaulle

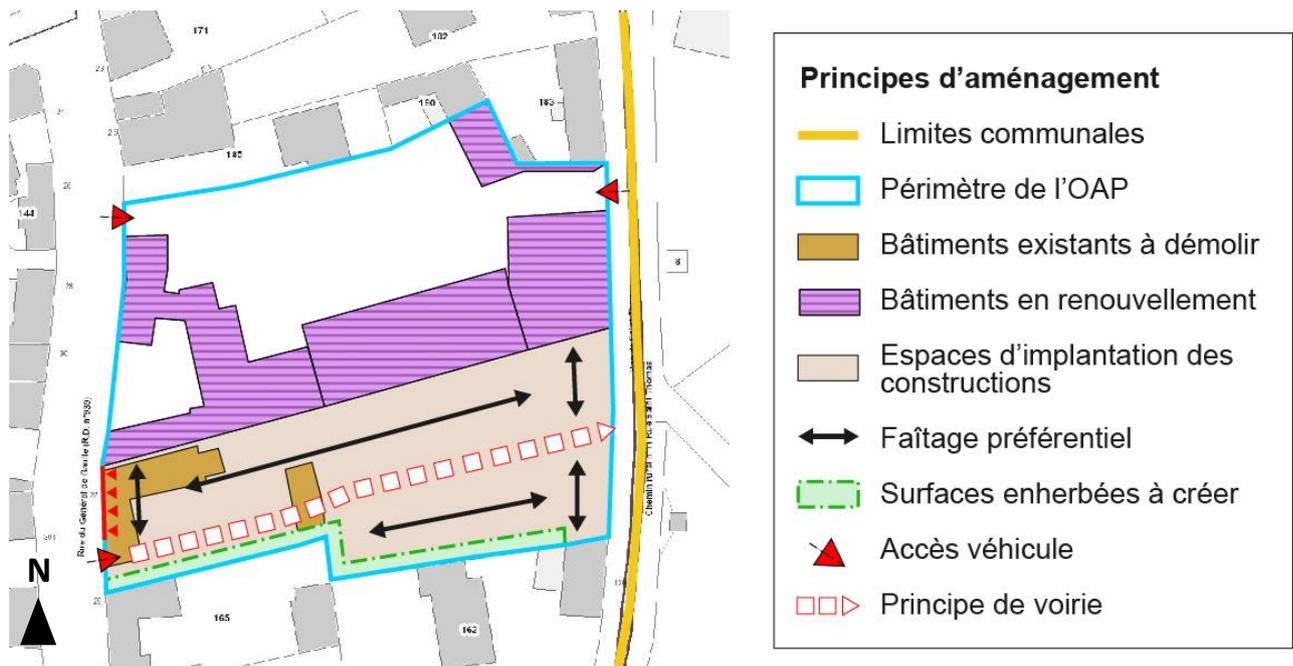


Source : Google Street View

### Programmation

Le secteur Saint-Thomas est destiné au développement d'un secteur d'habitation à moyen terme. Le programme prévisionnel proposera un habitat diversifié, avec du petit collectif et des maisons de ville mitoyennes, permettant d'accueillir au minimum 13 logements dont 5 en renouvellement.

### Principes de l'orientation d'aménagement



Source : Agglo du Pays de Dreux

### Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement du secteur UA.

Le projet devra proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+1+Combles). Plus particulièrement, les nouvelles constructions donnant sur la rue du Général de Gaulle, figurant aux secteurs classés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme, devront respecter les prescriptions prévues à l'article 3 du règlement de la zone UA, en s'implantant notamment à l'alignement.

Etant donné la proximité immédiate de la ferme présente sur la commune voisine de Thimert-Gâtelles, l'implantation des constructions du côté de la rue Saint Thomas devra respecter les dispositions suivantes :

- En cas d'alignement de la construction, le mur de façade sera aveugle. Aucune ouverture n'est autorisée, à l'exception d'un accès pour le garage. L'entrée se fera depuis la voie de desserte interne nouvellement créée.
- En cas de retrait de la construction, les ouvertures seront autorisées côté Saint-Thomas. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Seront réalisées des maisons mitoyennes.

Le sens du faîtage est indiqué sur le plan, 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 du secteur UA.

#### Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Compte tenu de la qualité architecturale des constructions avoisinantes et de la visibilité du secteur au Sud-Est, le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en bordure Sud des terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines. Il s'agira au minimum d'une surface enherbée.

#### Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction et de réhabilitation à vocation d'habitat. Il mixera du petit collectif réhabilité et des maisons mitoyennes, de type T2 ou T3, destinés à l'accueil de jeunes ménages, personnes âgées, ou autres personnes à revenus modestes ou moyens, en locatif ou en accession (primo-accédants par exemple). L'idée étant de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

En outre, la mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité des commerces du centre-bourg.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur d'OAP bénéficie d'une interface paysagère avec les espaces agricoles. Une partie de ses abords présente donc une certaine qualité environnementale qu'il convient de prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein dans son environnement, mais aussi à travers la gestion des différents réseaux.

Evoquée précédemment, une protection au titre de l'OAP préconise un traitement végétalisé en bordure Sud des terrains (cf. schéma).

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

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

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

#### Besoins en matière de stationnement :

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

#### Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par la ligne 4 du réseau Rémi et le transport scolaire. Un service de TAD est mis en place en centre-bourg. Le secteur se situe à environ 4 minutes à pied de l'arrêt de bus et de TAD, rue Dulorens à 350 m.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 928 et de la RD 939.

#### Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet faisant 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.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'occurrence, le secteur prévoit la création d'une voie nouvelle reliant la rue du Général de Gaulle et la rue Saint-Thomas. Il s'agira d'une voie privée à sens unique, de façon à limiter la circulation.

### C. Le secteur de la Petite Friche

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise :

- Le comblement de dents creuses par densification du site en lien avec son environnement, conformément au PADD ;
- Un renforcement du centre-bourg de Châteauneuf-en-Thymerais ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

#### **Descriptif**

Le secteur de la Petite Friche est délimité par le Sentier de la Petite Friche au Sud-Ouest, la rue du Pré Saint-Honoré au Nord et la rue Drouaise à l'Est.

A l'exception du mur en pierre ceinturant le secteur à l'Ouest, il s'agit d'un espace dénué de construction, d'une superficie de 4 459 m<sup>2</sup>. Sa fonction principale consiste actuellement à accueillir des activités annexes aux habitations voisines (potager, fonds de jardins).



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

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AK127, AK132, AK133, AK134	Sente de la Petite Friche	Densification	4 459 m <sup>2</sup>	4	Moyen terme	UA

L'objectif est de réinvestir ces terrains qui accueilleront de l'habitat individuel peu dense et de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti, à la limite du tissu ancien du centre-bourg avec le tissu pavillonnaire en extension.

#### Vue sur le site depuis le sentier de la Petite Friche



**Vue sur le site depuis la rue Drouaise**



**Vue sur le site depuis la place de la Petite Friche**

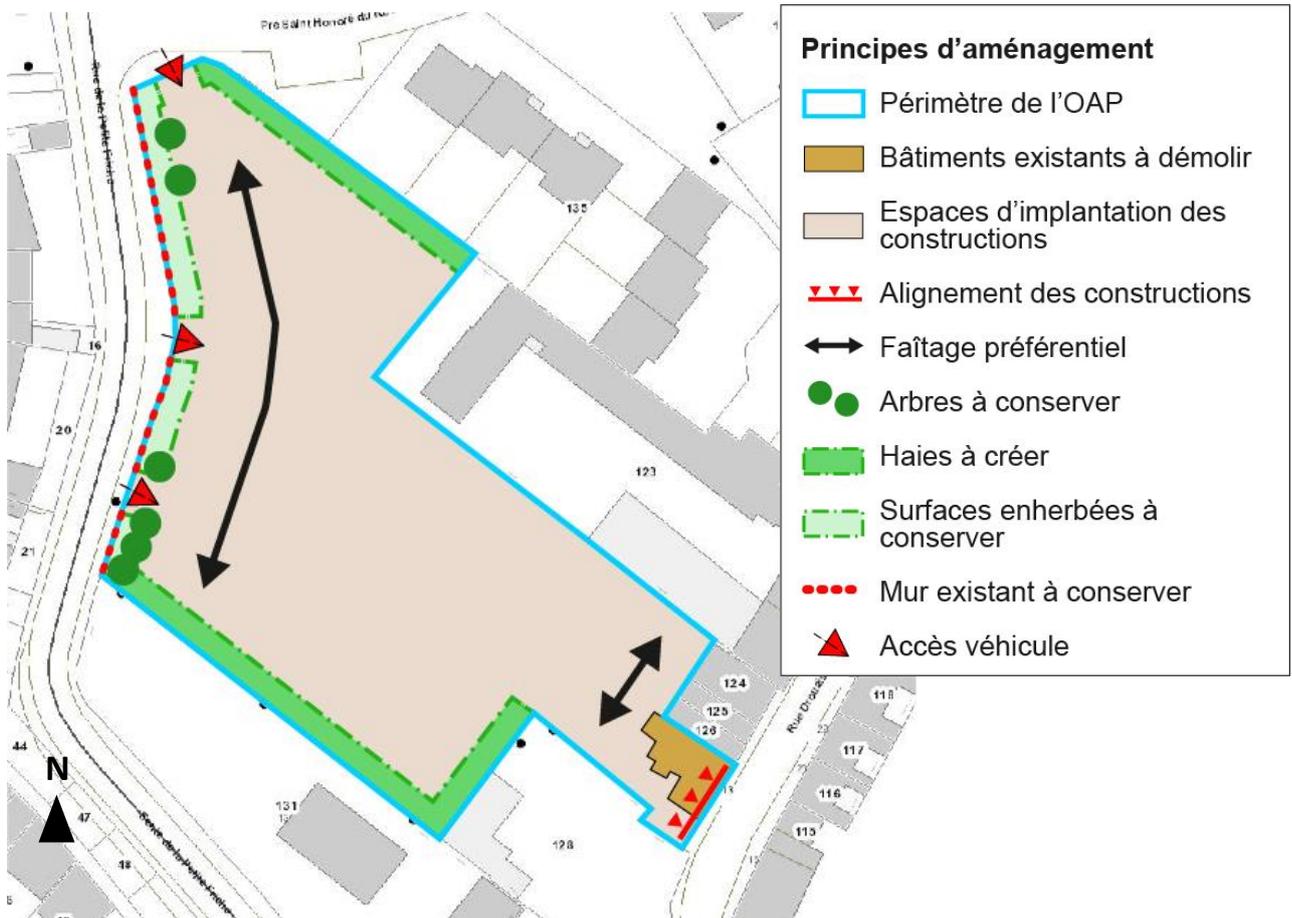


Source : Google Street View

**Programmation**

Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 4 logements, de type maison individuelle.

**Principes de l'orientation d'aménagement**



Source : Agglo du Pays de Dreux

#### Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UA.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+1+Combles à R+2+Combles), avec des maisons individuelles. Côté rue Drouaise, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement, dans la continuité du front bâti.

Le sens du faîtage est indiqué sur le plan, 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 du secteur UA.

#### Qualité de l'insertion paysagère :

Le mur en pierre en front de rue du Sentier de la Petite Friche constitue un élément caractéristique du tissu bâti originel dans lequel s'inscrit le secteur d'OAP. A ce titre, il s'agira de le préserver de manière à conserver une linéarité du bâti, tout en masquant les futures constructions. Des accès pourront être aménagés de manière ponctuelle, de préférence aux endroits où le mur d'origine a disparu.

Le secteur bénéficie également d'un couvert boisé diffus, lui permettant de limiter les vis-à-vis depuis l'extérieur et contribuant à la qualité paysagère de ses abords. Il conviendra de maintenir cette interface végétalisée, voire de la renforcer, afin de compléter l'intégration paysagère du secteur vis-à-vis de l'existant. A ce titre :

- Les arbres remarquables devront être préservés (cf. schéma) ;
- Une surface enherbée en front des terrains devra être maintenue ;
- Une haie composée d'essences locales devra être plantée sur les limites restantes.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA, 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 4 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession, à destination des familles.

En outre, la mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible étant donné la proximité des commerces du centre-bourg.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, étant donné sa fonction actuellement nourricière et d'agrément. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisée sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

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

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

### Besoins en matière de stationnement :

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

### Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par la ligne 4 du réseau Rémi et le transport scolaire. Un service de TAD est mis en place en centre-bourg. Le secteur se situe à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de bus et de TAD, rue Dulorens à 400 m.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 928 et de la RD 939.

### 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.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Il n'y a pas de minimum imposé concernant le nombre d'ouvertures réalisées dans le mur ancien, permettant la création des accès véhicules. En revanche, ce nombre sera limité à 3.

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

## **II. LES SECTEURS EN EXTENSION**

### **A. Le secteur « Drouaise »**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à :

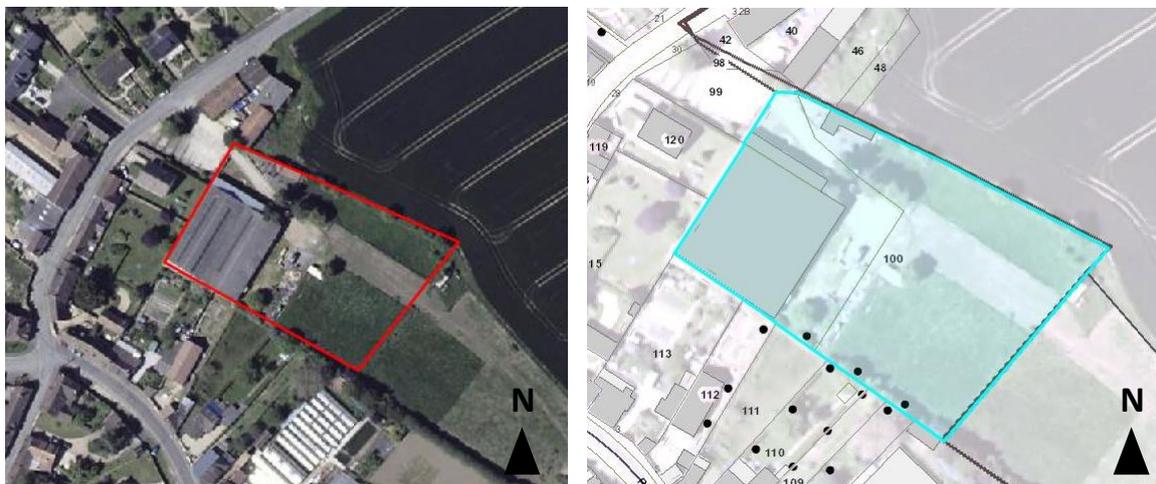
- Définir des limites en mesure de contenir le développement à venir et dans le respect des espaces agricoles environnants ;
- Soutenir le bon fonctionnement des potentielles activités pouvant s'implanter sur le secteur ;
- Organiser l'accessibilité du site : employés, visiteurs, livraisons, stationnement... ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

## Descriptif

Situé en second front par rapport à la rue Drouaise et accessible depuis cette même rue, le présent secteur d'OAP s'étend à l'Est du bourg, en limite des espaces agricoles. Le terrain, d'une superficie de 5 453 m<sup>2</sup>, accueille un bâtiment d'entreprise actuellement inutilisé. La zone d'habitat projetée est prévue sur une superficie de 3332 m<sup>2</sup>, sur la partie Ouest du secteur.



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

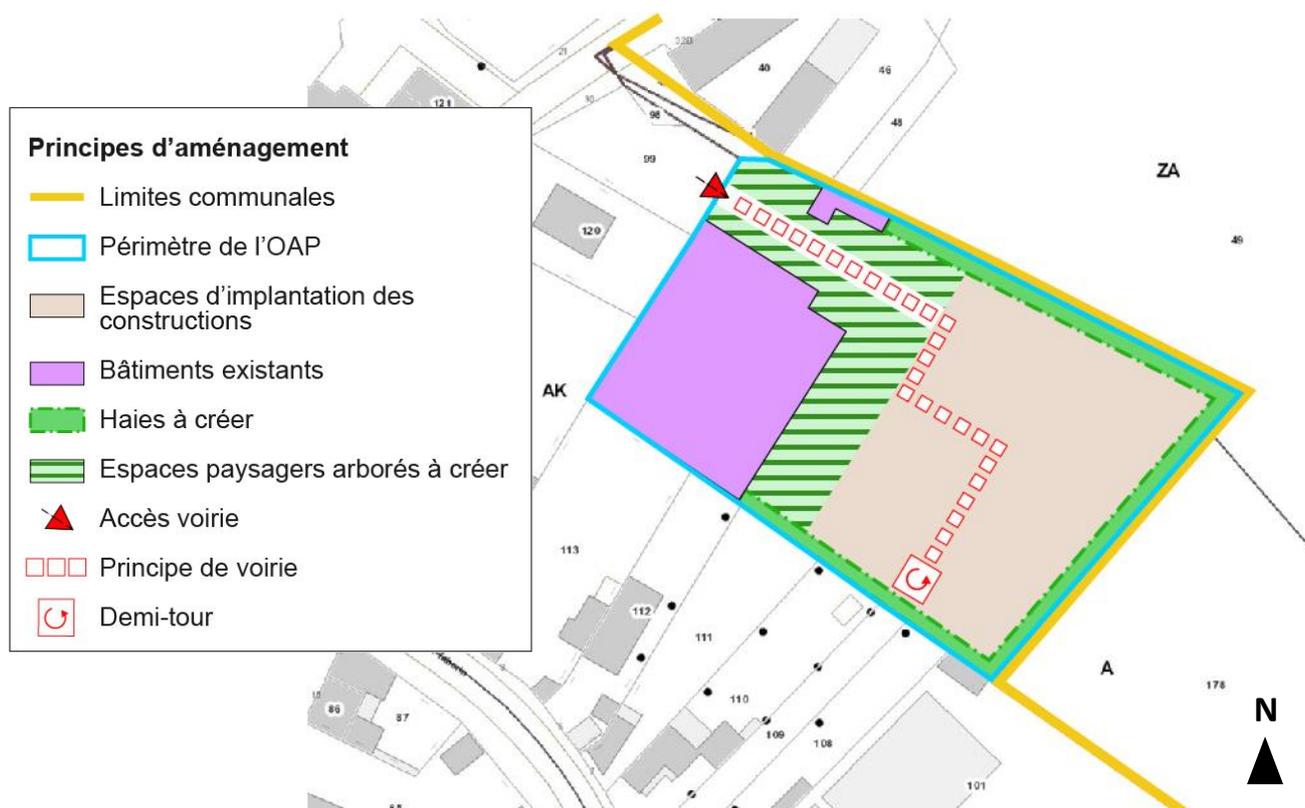
L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente.

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AK100	Rue Drouaise	Extension	5 453 m <sup>2</sup> , dont 3 332 m <sup>2</sup> urbanisables	4	Long terme	UB

## Programmation

Le projet doit permettre la réalisation sur le long terme d'au moins 4 logements de type maison individuelle ou mitoyenne.

## Principes de l'orientation d'aménagement



Source : Agglo du Pays de Dreux

### Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB. L'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions devront s'intégrer dans leur environnement bâti à dominante pavillonnaire (R+1 à R+1+Combles). Il s'agira de maisons individuelles ou mitoyennes.

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 sensibilité paysagère du terrain et de sa visibilité depuis les vues extérieures, le projet devra traiter harmonieusement la perception du site.

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager, avec des haies végétalisées composées d'essences locales.

En outre, il s'agira de soigner l'interface entre les constructions nouvelles et le bâtiment d'entreprise, avec la création d'un espace paysager arboré.

### Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 4 logements minimum. 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 rendue possible étant donné l'entreprise spécialisée dans l'activité de traiteur présente sur le site. De plus, on note une proximité avec les équipements et services du centre-bourg.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur d'OAP possède plusieurs interfaces avec les espaces agricoles. Ses abords présentent donc une certaine qualité environnementale qu'il convient de prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein dans son environnement, mais aussi à travers la gestion des différents réseaux.

Une protection au titre de l'OAP préconise un traitement paysager de qualité, notamment en limites par rapport aux espaces agricoles (cf. schéma).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site 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 :

La commune est desservie par la ligne 4 du réseau Rémi et le transport scolaire. Un service de TAD est mis en place en centre-bourg.

Le secteur se situe à environ 6 minutes à pied de l'arrêt de bus et de TAD, rue Dulorens à 450 m.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 928 et de la RD 939.

#### Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet faisant 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. Les conditions de réalisation des accès depuis la rue Drouaise devront assurer la sécurité des résidents et des employés.

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

## **B. Le secteur « Le Ravelin 2 »**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans ce secteur vise à :

- Développer un nouvel espace d'accueil pour des logements en continuité du bourg ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Revaloriser le secteur et son entrée de ville ;

- Organiser les accès et la desserte du site en connectant au mieux ce secteur à la trame viaire existante ;
- Assurer un traitement des espaces libres et des espaces publics en lien avec la trame verte environnante ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

### Descriptif

Cet espace de 3,3 ha s'inscrit dans la continuité du tissu pavillonnaire du bourg, localisé en entrée de ville en provenance de Saint-Sauveur-Marville. Ses alentours se composent d'ensembles naturels et agricoles, dont la Forêt domaniale de Châteauneuf.



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

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Phasage	Zonage
C56, C57, C58, C60	Rue Drouaise	Extension	33 620	45	Long terme	UB

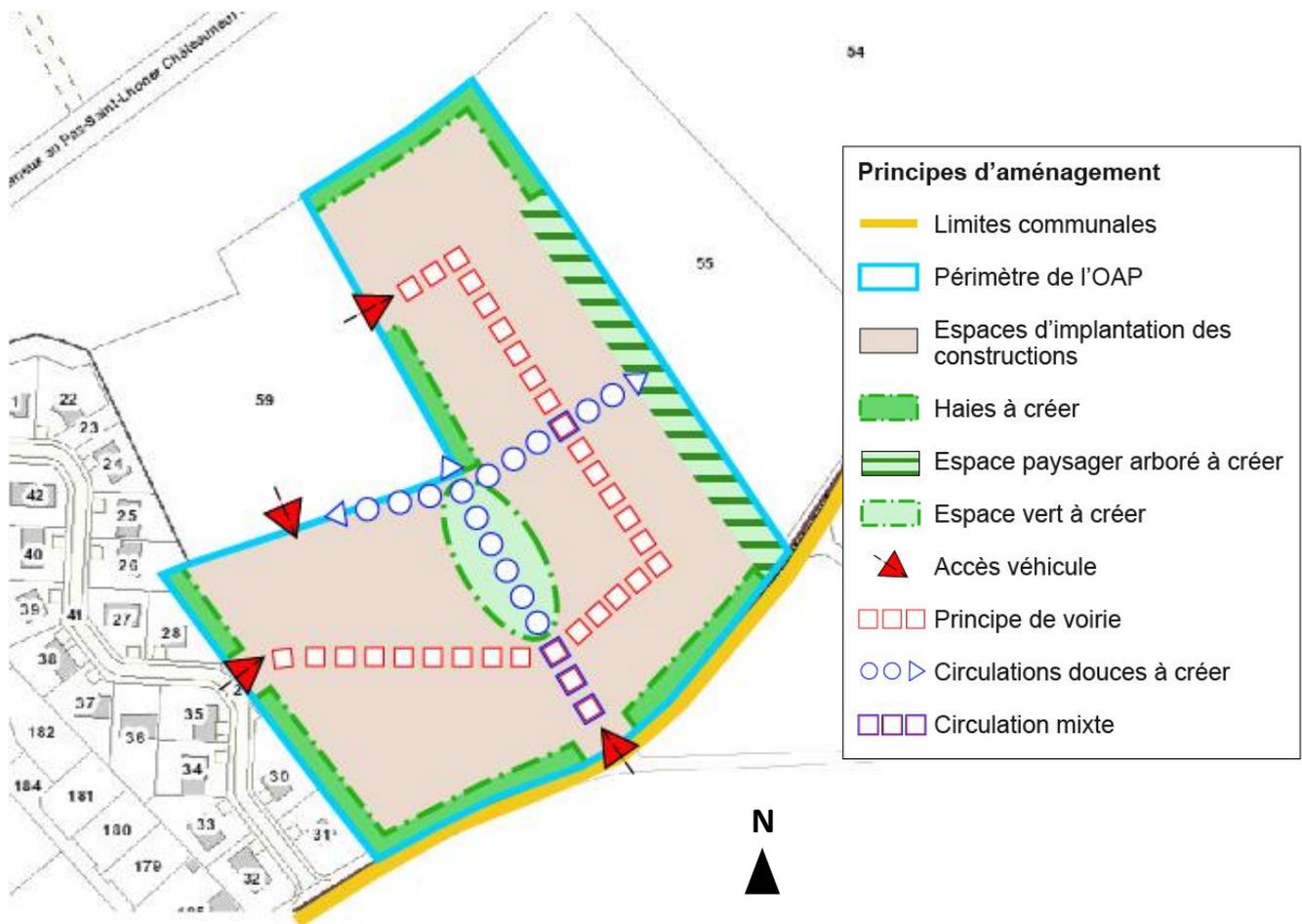
Le secteur d'extension « Ravelin 2 » est classé dans le zonage du PLU en UB, correspondant aux secteurs d'habitat pavillonnaire.

L'ouverture à la constructibilité de cette zone est justifiée par la cohérence du projet avec le secteur de développement « Le Ravelin ». En effet, le site est prévu dans le cadre du prolongement de ce secteur, actuellement en cours de réalisation.

### Programmation

Le projet proposera de l'habitat individuel dense, avec la construction de 45 logements, dont 10 logements sociaux, prévus sur le long terme.

### Principes de l'orientation d'aménagement



Source : 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 UB. Il développera une architecture cohérente au regard des formes pavillonnaires avoisinantes (R+1).

La densité prévue doit être assurée au minimum pour 45 lots. Pour ce faire, le projet proposera différentes tailles de parcelles, selon la typologie des constructions. Il pourra s'agir de maisons individuelles ou mitoyennes, de logement intermédiaire ou en semi-collectif. L'hétérogénéité des tailles de parcelles est nécessaire afin 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 pour le zonage du secteur UB.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB. Des implantations bioclimatiques peuvent être organisées.

#### Qualité de l'insertion paysagère :

Compte tenu de la sensibilité paysagère de l'environnement du secteur et de sa localisation en entrée de ville, le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site.

Ses interfaces, d'une part avec le tissu bâti avoisinant, d'autre part avec les espaces agricoles, devront donc faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec des haies composées d'essences locales et un espace paysager arboré en frange Est.

Un espace de plein air situé en cœur de projet, accessible par des passages de circulation douces, s'inscrira dans la continuité du secteur « Le Ravelin » et de la Forêt domaniale de Châteauneuf.

#### Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet vise à réaliser une opération d'aménagement et de construction à dominante 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, de type maisons individuelles ou mitoyennes, logements intermédiaires ou en semi-collectif, avec une typologie s'adaptant à des petits ménages comme à des ménages plus importants (familles, jeunes couples, personnes âgées...), en locatif ou en accession.

¼ de ces habitations sera en outre destiné à l'accueil de logements sociaux, soit un minimum de 10 logements.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible, puisqu'il s'agit d'un secteur d'habitation.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale élevée, par sa proximité avec la Forêt domaniale au Nord et son interface Sud-Est ouverte sur la plaine agricole, ponctuée de boisements et de vallées sèches.

L'absence de milieu de biodiversité sur le site même de l'OAP n'empêche pas de penser à la biodiversité dite ordinaire, notamment via l'implantation de haies pouvant accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères ainsi que d'insectes notamment pollinisateurs. C'est pour cela qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives ainsi que l'aménagement de deux espaces verts paysagers, l'un en cœur de projet et l'autre en frange Est, sont demandés (cf. schéma).

En matière de risque, le projet devra assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (type noue). Le règlement UB fixe les autres règles sur ces sujets.

#### Besoins en matière de stationnement :

Le règlement de l'OAP détaillé au règlement UB fixe les obligations en matière de stationnement, y compris pour les modes actifs.

#### Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par la ligne 4 du réseau Rémi et le transport scolaire. Un service de TAD est mis en place en centre-bourg. Excentré, le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en

transport en commun. Il est situé à environ 10 minutes à pied de l'arrêt de bus et de TAD, rue Dulorens à 850 m.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 928 et de la RD 939.

Desserte des terrains par les voies et réseaux : Le site de projet fait l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité, rue des Quatre Frères. 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.

Toute voie de desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. Les conditions de réalisation des accès depuis la RD140.5 devront assurer la sécurité des résidents et des usagers et prendre en compte la fluidité du trafic.

A l'intérieur du secteur, le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement sera privilégié sur la même voie.

Des passages de circulations douces devront être aménagés de manière à relier les différents espaces verts du projet avec le secteur « Le Ravelin » en cours de réalisation et la Forêt domaniale au Nord.