



Marville-Moutiers-Brûlé

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
14 mai 2013

Enquête publique :
Du 08 octobre au 07 novembre 2013

Approuvé le :

Sommaire

Avant propos	1
a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	1
b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme	1
c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®	2
I. Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Marville-Moutiers-Brûlé	3
A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles	4
Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation de la commune en respectant la spécificité de chaque hameau et leur cadre actuel,.....	5
Axe 3 Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat	5
Axe 4 : Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité .	6
Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements	6
B. Orientations d'aménagement par secteur	8
a. Secteur du bourg : Mairie	8
b. Secteur du bourg : L'Eglise.....	8
c. Secteur Imbermais : La Vauvette	12
d. Secteur Imbermais : Les Aubépines.....	13

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 et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation de la commune, en respectant la spécificité de chaque hameau et leur cadre actuel,
- Axe 3 : Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat,
- 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.

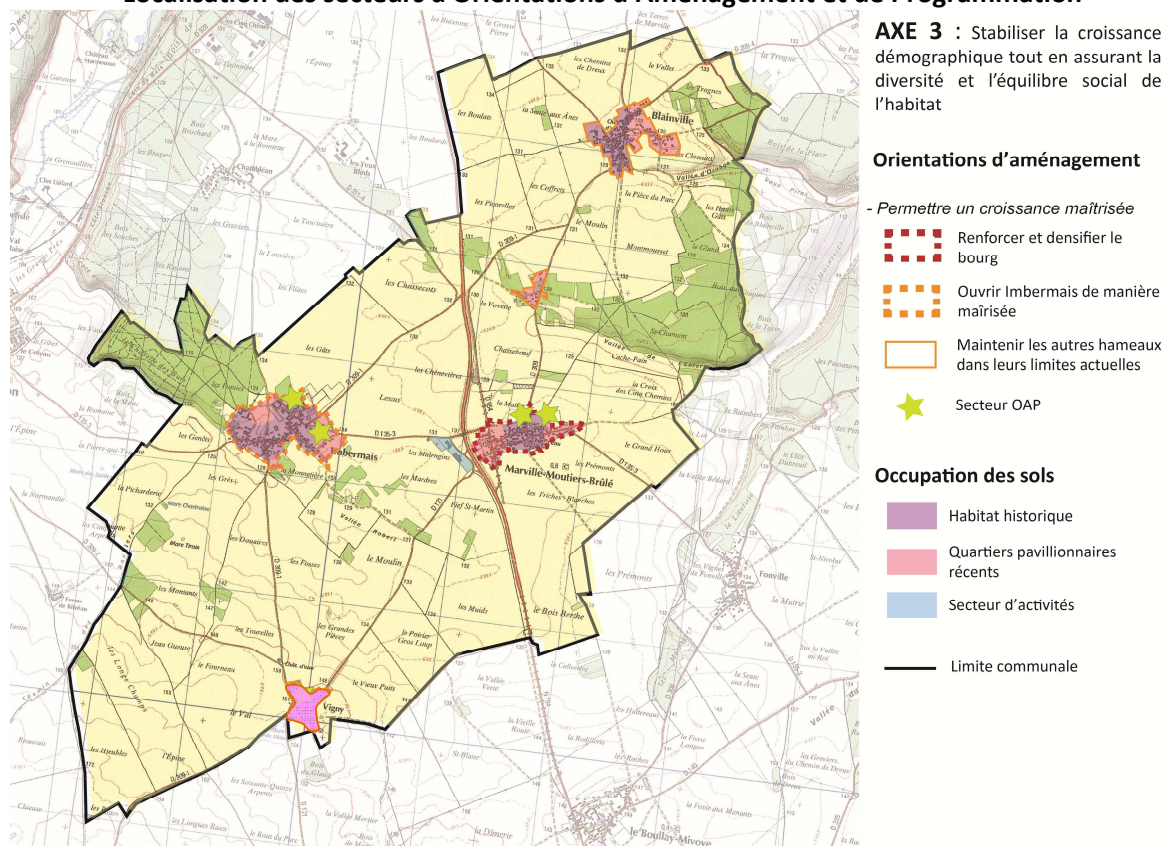
I. Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Marville-Moutiers-Brûlé

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. En effet, Marville-Moutiers-Brûlé connaît une croissance démographique de long terme qui se concrétise par des soldes naturel et migratoire positif, ce qui témoigne de l'attractivité de la commune.

Marville-Moutiers-Brûlé présente également la spécificité d'avoir plusieurs hameaux, ce qui est plutôt singulier au niveau de l'agglomération. La commune possède quatre hameaux dont celui d'Imbermais qui est historiquement plus important en termes d'habitants comme d'habitations, que le bourg. De ce fait, le bourg reste le pôle de vie central de la commune avec ses équipements et ses services mais reste le deuxième pôle en termes d'habitants. La commune adonc choisi de renforcer cette polarité à travers son développement sur les dix prochaines années, tout en permettant le développement très maîtrisé d'Imbermais en comblant le potentiel constructif existant.

Dans ces conditions, et au vu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il a été défini quatre 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 du hameau d'Imbermais à travers le potentiel en « dents creuses » encore disponible aujourd'hui. Les hameaux de Blainville, Vigny et la Vovette sont maintenus dans leurs limites actuelles pour ce PLU.

Localisation des secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : PADD 2013, PLU Vert-en-Drouais

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Marville-Moutiers-Brûlé définit donc quatre 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 quatre 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 et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles

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.
- 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 : Maîtriser l'urbanisation de la commune, en respectant la spécificité de chaque hameau et leur cadre actuel,

Objectifs du PADD

- Valoriser le bourg comme pôle de vie sociale regroupant les services et équipements ;
- Développer Imbermais de manière maîtrisée et maintenir Blainville, Vigny et la Vovette dans leurs limites actuelles ;
- Assurer la densité urbaine et le renouvellement urbain en urbanisant dans les dents creuses quand il existe un potentiel ;
- 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.

Orientations d'aménagement

- **Vers une extension mesurée 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 :** les opérations d'aménagement prévues sur les hameaux ont vocation à conforter leur enveloppe actuelle et réaliser un travail de

densification pour ceux qui possèdent un potentiel constructible en dents creuses.

- **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.

Axe 3 Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat

Objectifs du PADD

- Stabiliser la croissance démographique en produisant une quarantaine 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% 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 services et commerces de proximité ;
- 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. Secteur du bourg : Mairie

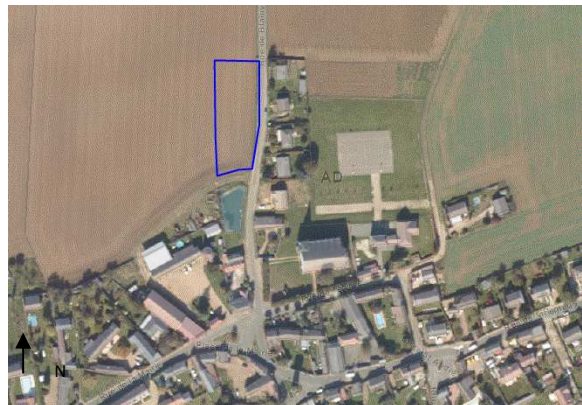
Le choix du site

- Le secteur dit Mairie est situé sur la partie Nord du bourg de Marville, le long de la rue de Blainville. Il s'agit actuellement d'un espace agricole situé en limite directe du bourg.
- Elle constitue aujourd'hui un potentiel constructif d'un peu plus de deux milliers de mètres carré urbanisables. Elle est classée en zone 1AU dans ce Plan Local d'Urbanisme.
Source image : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP Mairie.



Objectifs de l'OAP

- Conforter le bourg actuel en renforçant l'enveloppe bâtie,
- 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 et la transition paysagère du projet avec l'environnement proche.
Source images : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP Mairie.



b. Secteur du bourg : L'Eglise

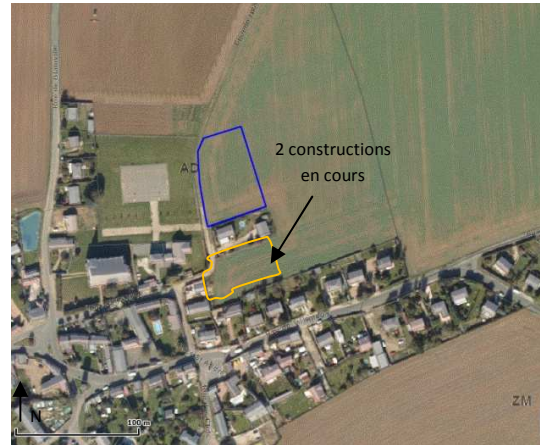
Le choix du site

- Le site dit L'Eglise est situé sur la partie Nord-est du bourg, à proximité du cœur du village constitué par l'église, la mairie et l'école. Il s'agit d'une parcelle agricole sur laquelle l'urbanisation a déjà pris le pas. Elle est située le long d'un chemin communal qui dessert actuellement une habitation (deux projets sont également en cours sur le site). Elle constitue un potentiel constructif de trois milliers de mètres carrés, classé en zone à urbaniser à court/moyen terme (1AU).
Source images : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP L'Eglise.



Objectifs de l'OAP

- Permettre le développement de la commune en urbanisant dans le bourg,
- Définir un projet qui conforte l'enveloppe du bourg et qui assure la proximité des équipements et services communaux,
- Accueillir un programme d'habitat intégré au cadre bâti environnant,
- Conforter l'écrin paysager du bourg en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

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

Ces projets ont vocation à accueillir un programme d'habitat en extension du bourg, à proximité des services et équipements.

Le secteur de la Mairie comprend une mare ainsi qu'une exploitation agricole à proximité. Deux éléments à prendre en compte dans l'organisation du secteur de projet. A court terme, la zone peut compter un minimum de quatre logements soit une densité d'environ 18 logements à l'hectare.

Le secteur de l'Eglise constitue une extension du bourg avec à court/moyen terme la réalisation d'un minimum de quatre logements, soit une densité d'environ 13 logements à l'hectare qui peut augmenter selon le type de produits immobiliers réalisés.

L'objectif de ces secteurs de projet, est de proposer une diversité de types de logements afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du bourg. 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.

De même, les constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti environnant. Elles devront donc respecter les hauteurs observées dans le voisinage, ce qui peut correspondre à un rez-de-chaussée avec étage, voire avec combles (R+1 ou R+1+comble).

Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, le secteur de la mairie comprend une mare qui peut être intégrée au projet. Les deux zones de projet étant des parcelles actuellement agricoles, il s'agit de recréer des conditions paysagères permettant une transition entre espaces construits et espaces naturels.

2. Organisation spatiale et formes urbaines

La parcelle de projet est continuité directe du bâti existant avec un accès sur l'îlot composé de la Mairie, de l'Eglise ainsi que de l'école.

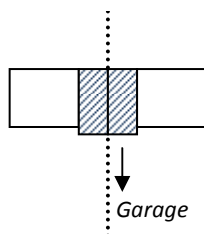
Les constructions pourront observer une organisation soit à l'alignement soit en retrait. L'objectif est de ne pas réaliser de nouvelle voie de desserte au vu de la taille des projets et du potentiel de desserte des voies existantes. L'organisation sera donc de type linéaire.

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.

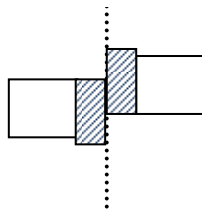
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

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

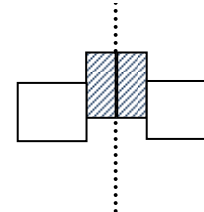
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



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



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

3. Organisation viaire secondaire

Le secteur de la Mairie est desservi par une voirie secondaire nommée route de Blainville. Un partage de la voirie peut être envisagé pour réduire les circulations automobiles au niveau des nouvelles constructions.

Le secteur de l'Eglise possède, quant à lui, un accès limité par le chemin rural n°8. Il s'agira donc de prendre en compte cette dimension pour les questions de collecte des déchets notamment. D'autre part, la parcelle de projet étant située à proximité de terres cultivées, il s'agira de réserver un emplacement pour la réalisation d'un chemin rural afin de garantir l'accès aux engins agricoles.

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.

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 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. *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.

Plan d'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Bourg



Source schémas : Direction Développement Durable et des Contractualisations, Dreux agglomération

Zoom secteur de la Mairie



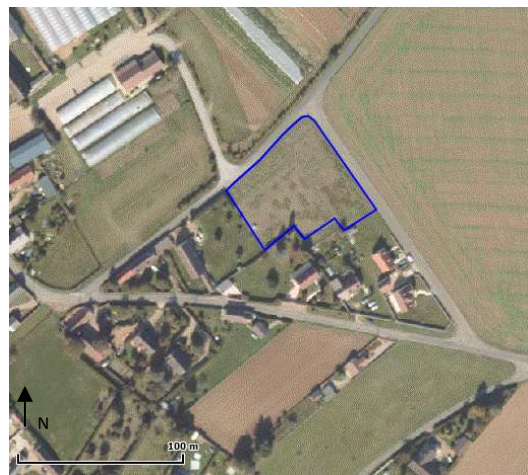
Zoom secteur de l'Eglise



c. Secteur d'Imbermais : La Vauvette

Le choix du site

Le site dit La Vauvette, bien qu'il soit à proprement parler une extension, permet de conforter et boucler l'enveloppement du hameau d'Imbermais. Il s'agit de parcelles aujourd'hui en prairie qui définissent l'entrée du hameau. Le site fait partie d'un îlot construit, à l'intersection des rues de la Vauvette et Saint Jacques. Ce secteur constitue un potentiel constructible de plusieurs milliers de mètres carré classés en zone à urbaniser (1AU). Elle est encadrée par du tissu pavillonnaire sur ses parties Sud et Ouest ainsi que par les « jardins d'Imbermais » au Nord (vente de produits maraîchers et dépôt de pain) ; proximité à prendre en compte dans les choix d'aménagement pour limiter les nuisances réciproques. *Source images : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP La Vauvette.*



Objectifs de l'OAP

- Permettre le développement maîtrisé du hameau d'Imbermais en confortant l'enveloppe actuelle,
- Développer des formes d'habitats plutôt denses permettant la mixité bâtie,
- Prendre en compte la proximité d'une activité professionnelle afin de limiter les nuisances réciproques,
- Assurer l'intégration paysagère et la qualification de l'entrée de village du projet en créant un front paysager aux périphéries du site.



Source photo : Dreux agglomération.

d. Secteur d'Imbermais : Les Aubépines

Le choix du site

Le site dit Les Aubépines comprend deux parcelles aujourd'hui défrichées gagnées par l'urbanisation de part et d'autre (*Photo aérienne non actualisée, la partie concernée par l'OAP est aujourd'hui défrichée*). Elles sont bordées, sur leur partie Nord, par un front boisé qui permet d'assurer l'intégration paysagère du hameau. Le secteur viendrait boucler l'urbanisation Nord du hameau qui est ceinturé par les espaces boisés et l'activité des « Jardins d'Imbermais ».

Ce secteur constitue un potentiel constructible d'un peu plus de deux milliers de mètres carré classé en zone à urbaniser (1AU). *Source images : www.sig.dreux-agglomération.fr, Secteur OAP les Aubépines.*

*Objectifs de l'OAP*

- Permettre le développement maîtrisé du hameau d'Imbermais tout en préservant l'enveloppe paysagère du site,
- Prendre en compte le potentiel du front boisé situé au Nord du secteur de projet,
- Assurer l'intégration paysagère et la qualification de l'entrée de village du projet en prolongeant un front paysager aux périphéries du site.

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

Ces deux projets consistent à boucler l'enveloppe du hameau d'Imbermais en proposant des secteurs d'habitats diversifiés de plusieurs logements plus ou moins dense selon le type de produits immobiliers envisagés.

Le secteur de la Vovette peut accueillir un minimum de cinq logements. Ce chiffre peut être augmenté selon le type de logements réalisés. Au vu de la proximité des « Jardins d'Imbermais » qui induit une fréquentation automobile importante certains jours et heures de la semaine, la desserte des constructions se fera principalement par la rue des Suds, viabilisée à cet effet. Un enjeu de qualification de l'entrée de village est à prendre en compte dans la définition du projet. En effet, le secteur de projet permettrait de renforcer la transition paysagère entre le hameau et les espaces agricoles.

Le secteur des Aubépines comprend deux parcelles défrichées qui ont vocation à accueillir de l'habitat dense tout en permettant de restructurer l'entrée nord du village. Un enjeu de préservation du front boisé en arrière de projet est identifié sur le plan de contraintes.

La rue principale de desserte est un chemin de terre permettant un accès limité et donc une densité d'environ 15 logements à l'hectare.

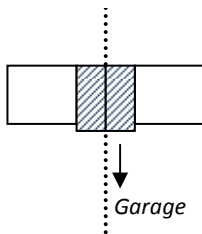
2. Organisation spatiale et formes urbaines

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. 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.

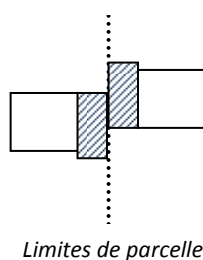
L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Plusieurs types d'implantation peuvent permettre d'assurer la réalisation de ces objectifs tout en réunissant les bonnes conditions d'intimité de chaque logement. Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

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

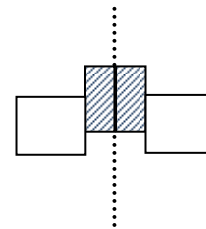
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



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



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



Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables dans l'assurance d'une bonne intégration paysagère.

3. Organisation viaire secondaire

Le secteur de la Vauvette : l'accès aux parcelles sera principalement organisé sur la rue des Suds. Etant donné la qualité de réseaux de desserte à proximité du secteur, les voies secondaires internes au secteur seront limitées.

Le secteur des Aubépines : Au vu de l'étroitesse de la voie, les constructions et leurs accès seront organisés de manière à ne pas contraindre l'accessibilité et la commodité de circulation.

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 pour vélos et cyclomoteurs pourront être réalisés afin de limiter les déplacements automobiles au sein du hameau.

b.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet doit 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 d'intérêt, présents initialement sur la parcelle. Le traitement des limites séparatives privilégiera 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.

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).

Plan d'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Porgrammation d'Imbermais



Source schémas : Développement Durable et des Contractualisations, Dreux agglomération.

Le secteur de la Vovette



Le secteur des Aubépines



