



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Boullay-Thierry

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
04 juillet 2013

Enquête publique :
Du 07 novembre au 07 décembre 2013

Approuvé le :
20 février 2014

Modification n°1 approuvée le :
10 mars 2026

Mairie du Boullay-Thierry
2 rue du Vieux-Puits
28210 Le Boullay-Thierry
Tel: 02 37 38 32 71
mairie.boullaythierry@wanadoo.fr

Sommaire

Avant propos.....	3
OAP n°1 – La Sente Verte	6
OAP n°2 – Centre-bourg	15

Avant propos

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est 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 du Boullay-Thierry, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation reprend les cinq axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable,
- Axe 3 : Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat,
- Axe 4 : Développer l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

De même, les orientations d'aménagement 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, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les 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.

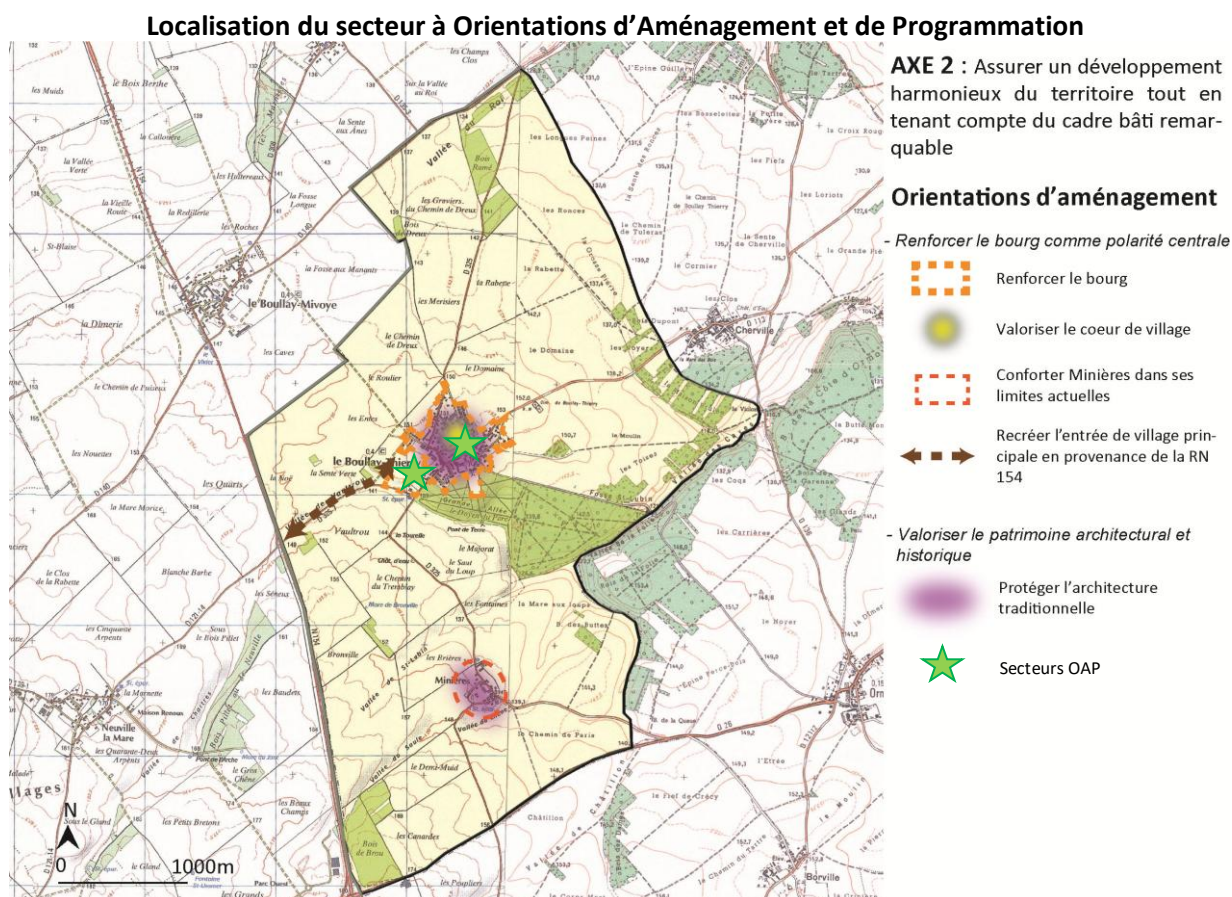
Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. A ce stade de la révision du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation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

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® a donc permis pour cette phase de révision du Plan Local d'Urbanisme, la traduction des enjeux et des objectifs de territoire au travers d'un schéma d'ensemble qui définit de grandes préconisations pour la traduction spatiale du développement communal.

Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Le Boullay-Thierry

Lors du diagnostic, il a été mis en avant plusieurs dynamiques sociodémographiques qui ont permis de distinguer les tendances évolutives de la commune. En effet, Le Boullay-Thierry connaît une croissance soutenue de long terme. La population est jeune avec une moyenne d'âge de 35 ans et le taux de naissance est assez élevé. Le parc de logements est quasiment totalement occupé et l'arrivée de nouvelles populations s'est répartie, au cours de la dernière décennie, entre les constructions neuves et l'équilibrage entre les résidences secondaires et principales. De ce fait, il a été démontré, au travers du diagnostic, que la commune risque de voir sa production de logements stagner si l'offre de terrains à bâtir n'est pas maintenue. L'ouverture à l'urbanisation proposée permettrait à la commune de maintenir une croissance démographique aux alentours de 1.2% et donc d'accueillir environ soixante-dix personnes d'ici dix ans.

Dans ces conditions, et au vu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il a été défini deux secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le premier secteur correspond à la zone d'extension urbaine dite de la Sente Verte. Le second secteur correspond à un ensemble de parcelles mutables situées de part et d'autre de la place du Château, au cœur du centre-bourg historique. Il contribue à la mise en œuvre de l'objectif affirmé dans l'axe 2 du PADD de valoriser le cœur de village. Ces secteurs permettent de répondre aux objectifs de stabilisation de la croissance démographique en lien avec le caractère rural du Boullay-Thierry.



OAP n°1 – La Sente Verte

A. Principes généraux de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Sente Verte

Le Plan Local d'Urbanisme du Boullay-Thierry définit donc un ~~unique~~ secteur d'OAP sur la zone à urbaniser de la Sente Verte. Elle suit les principes généraux suivants, qui ont été définis selon les cinq grands enjeux de développement mis en avant par le PADD. Ces principes généraux ont pour objectifs d'assurer la prise en compte des enjeux communaux et leur traduction à l'échelle de secteur de projet.

Par ailleurs, les principes généraux sont accompagnés d'orientations détaillées qui sont la traduction opérationnelle des grands enjeux du territoire. Elles définissent, à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les éléments paysagers à valoriser,

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles

Objectifs du PADD

- Maintenir la biodiversité présente dans le secteur 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 d'intérêt ;
- 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** : le projet devra 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** : L'opération d'aménagement devra conserver la trame végétale existante sauf contraintes techniques et pourra la renforcer afin d'assurer l'intégration et la transition paysage. Le traitement des

- **Rôle de régulateur** : l'aménagement devra 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 loisirs devront être assurés afin de prévoir des espaces de respiration et de rencontre au sein du quartier. On veillera à valoriser les vues sur le paysage.

Axe 2 : Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable

Objectifs du PADD

- Assurer la densité urbaine et le renouvellement urbain ;
- Proposer une diversité de formes urbaines ;
- Assurer l'intégration de l'opération d'aménagement à l'existant et notamment à l'architecture vernaculaire ;
- Intégrer le défi climatique et énergétique ;

Orientations d'aménagement

- **Vers un développement harmonieux du bourg** : l'opération d'aménagement assurera une certaine densité bâtie. De même, elle assurera la proximité et le lien direct avec les équipements et services communaux.
- **Vers une diversité d'habitats intégrés** : L'opération assurera des formes bâties permettant de répondre au panel de la

demande en 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.

- **Vers une architecture et une organisation bioclimatique** : l'opération tiendra 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. Le projet devra 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 intergénérationnel de l'habitat

Objectifs du PADD

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

suffisant pour garantir la réponse aux objectifs du PADD.

- **Vers une mixité sociale et intergénérationnelle** : le projet assurera 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).

Orientation d'aménagement

- **Vers une croissance de long terme** : l'opération d'aménagement pourra se faire progressivement dans le temps afin de maintenir la qualité des équipements et services aux habitants. Le projet devra permettre de répondre au besoin en logements de la commune pour les dix ans à venir, en prévoyant un nombre de logements

- **Pour des logements adaptés** : le projet pourra proposer des formes d'habitat permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite que ce soit en logement individuel comme en collectif.

Axe 4 : Développer l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire

Objectifs du PADD

- Développer l'activité présente sur la commune et notamment la zone des Graviers Bedard ;
- Faciliter l'implantation des services de proximité ;
- Développer les équipements et services et les adapter aux personnes à mobilité réduite ;

Orientations d'aménagement

- **Vers une réinsertion des services :** l'opération pourra prévoir des espaces et

constructions dédiés à l'activité de services 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 :** le projet d'aménagement pourra prévoir des emplacements pour la création d'équipement d'intérêt général. Il devra 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

- Optimiser le potentiel des réseaux existants ;
- 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 :** L'opération d'aménagement devra prévoir la connexion du projet au reste de territoire communal tout du moins au centre-bourg, 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 stationnement.

o Les voiries seront accompagnées de cheminement doux pour relier les points clés du quartier et les équipements ainsi qu'entre les habitations et les équipements. Ces cheminements doux devront être adaptés afin d'assurer la sécurité et la mobilité pour tous (personnes à mobilité réduite, enfants,...).

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 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, le projet tiendra 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 pour le secteur de la Sente Verte

a. Le choix du site

Le site de projet est un secteur de développement stratégique pour la commune en termes de développement harmonieux du bourg. En effet, au vu de l'organisation de ce dernier, de la proximité des réseaux et du projet de restructuration de l'entrée du village, le site choisi permet de traiter l'objectif de soutien de la croissance démographique tout en ayant un projet structuré dans le temps (phases de réalisation). En effet, le secteur était déjà inscrit comme secteur de développement dans l'ancien PLU montrant la réflexion de long terme de la commune concernant son projet communal. De plus, les parcelles choisies pour le projet sont des friches agricoles ou des fonds de jardin, ce qui limite la consommation d'espaces pour les dix ans à venir. *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



Le choix du site tient compte de l'environnement proche notamment constitué par deux exploitations agricoles et la zone artisanale. Grâce aux questionnaires distribués aux agriculteurs, il a pu être défini les besoins de desserte de chacune. En effet, la première, située en amont du site, conserve sa voie d'accès par l'arrière de sa parcelle, sans être contrainte. La seconde exploitation ne sera également pas impactée puisqu'elle fait réaliser ses travaux agricoles (donc pas d'engins sur le site) et qu'elle sort uniquement sur la rue de Minières.

La proximité du site de projet à la zone artisanale ne pose également pas de problème puisque il existe une barrière naturelle qu'est le relief, qui marque une rupture entre le Nord de la zone d'activité et le site de projet. En effet, la zone économique est située à flanc de colline de la vallée sèche de la Folie.

L'ensemble des parcelles choisies se situe à l'Ouest du bourg, en arrière des constructions existantes rue de Minières et de la zone d'activités des Gravières Bedard. Le site de projet représente un peu plus de seize mille mètres carrés urbanisables pour cette phase de projet et est classé en zone à urbaniser (1AU) répondant à des orientations d'aménagement. Pour une meilleure compréhension du projet global de la commune, il sera présenté le projet pour la durée de ce PLU ainsi que le schéma de principe d'aménagement global à long terme (plusieurs décennies). *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



Objectifs de l'OAP

- Soutenir la croissance démographique tout en permettant un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation,
- Assurer un projet de long terme intégrant l'objectif de restructuration de l'entrée de village,
- Assurer la mixité des fonctions « urbaines » en maintenant les bons rapports de voisinage,
- Accueillir un programme d'habitat diversifié et tenant compte du cadre bâti environnant,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (espaces paysagers existants à conforter, chemin doux existant, vues, vents,...), *Source photos : SIG, Dreux agglomération et Comptoir des projets.*

b. Orientations d'aménagement

1. Programme

Le projet consiste à accueillir un programme à vocation d'habitat diversifié. Toutefois, les équipements, services ou l'artisanat ne présentant pas de nuisance pour le voisinage peuvent être envisagés.

Le secteur de la Sente Verte a vocation à accueillir principalement de l'habitat diversifié, dense à moyennement dense au vu de la présence des réseaux à proximité du site. La densité moyenne du site peut être fixée entre quinze et vingt logements hectares en fonction du type de produits immobiliers réalisés, dans un but de mixité intergénérationnelle et bâtie. De même, la prise en compte des enjeux énergétique et climatique devra être assimilée à l'échelle du projet en assurant le bio-climatisme des constructions.

De même, le projet devra s'intégrer au cadre bâti et paysager environnant que constitue le centre de la commune. 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).

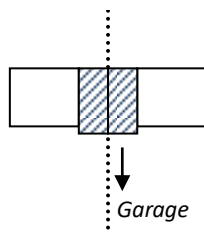
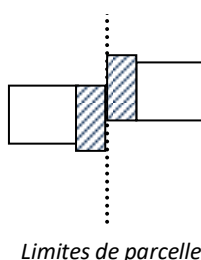
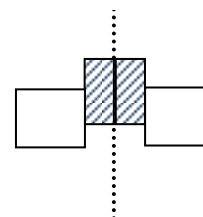
Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, le secteur présente un point de rupture naturel (relief) sur sa limite Sud. Cette barrière naturelle qui permet de marquer la transition entre habitat et secteur d'activité devra être renforcée par la création d'une bande paysagère plutôt boisée d'une dizaine de mètre. Elle pourra accueillir les cheminements piétons ainsi que les aménagements paysagers nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

2. Organisation spatiale et formes urbaines

La parcelle de projet est située en continuité directe du bourg, sur la partie Ouest de celui-ci. Ce secteur stratégique pour la commune, s'inscrit dans un projet de long terme incluant le développement du bourg mais aussi la restructuration de l'entrée de village. Pour cette première tranche de projet, l'accès au secteur est possible en deux points principaux qui donnent sur la rue de Minières. Les voies seront organisées de manière à poursuivre la desserte des parcelles situées en arrière du secteur de projets.

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. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

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

L'idée est d'assurer un parcours piéton sur l'ensemble du site et vers les équipements et services du bourg. Ces cheminements pourront être aménagés avec les voies de desserte ou de manière plus autonome, entre les constructions.

De même, des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés, ...) devront être mis en place afin de préserver le cycle naturel de l'eau vers la vallée sèche de la Folie, qui se trouve en contrebas du site de projet. Il s'agira d'assurer l'intégration paysagère des réseaux notamment par le traitement des espaces semi-privatifs ou encore des noues pluviales qui représentent un espace paysager qualitatif.

4. Stationnement

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. De ce fait, deux places de stationnement devront être prévues sur chaque parcelle. Des places visiteurs pourront être réalisées sur l'espace public afin d'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 espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, dans la mesure du possible, les éléments paysagers d'intérêt présents initialement sur le site.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène

d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site.

En matière d'intégration dans le milieu environnant, la partie Sud du site, qui longe la zone d'activité des Gravier Bedard, devra être arborée sur une largeur d'une dizaine de mètres. L'idée est de renforcer la barrière naturelle qu'est le relief. Cet espace devra être planté d'arbres de façon à créer

un écran paysager. Il pourra également accueillir des espaces récréatifs, des cheminements doux ainsi que des aménagements paysagers assurant la gestion intégrée des eaux pluviales au site.

Le projet doit s'inscrire 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 les milieux naturels, si cela est possible, ou prévoir les aménagements de rétention nécessaires dans le cas d'une impossibilité.

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.



Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

Plan guide d'aménagement du secteur Ouest à terme (plusieurs décennies)



Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

OAP n°2 – Centre-bourg

1. LE CHOIX DU SITE

Le périmètre de l'OAP est composé de deux secteurs :

- **Secteur 1** : composé d'une seule parcelle (AB 45), ce secteur est desservi à l'est par la rue du Vieux Puits et au sud par la rue Barbelotte. Il est aujourd'hui occupé par une longère à l'architecture caractéristique du Thymerais-Drouais. Cette parcelle bénéficie d'une localisation stratégique, en face de la Mairie et de l'Espace Tilia ;

Vue de la parcelle AB 45 depuis la rue du Vieux Puits



Source : Google, juin 2025

- **Secteur 2** : composé de deux parcelles (AB 115 et AB 118), ce secteur est desservi à l'ouest par la place du Château et au sud de la Grande Rue. La parcelle AB 115, visible depuis la place du Château, présente à l'heure actuelle, un bâti peu qualitatif. A contrario, le bâti présent à l'alignement de la Grande Rue est une ancienne ferme caractéristique du Thymerais-Drouais qui doit être préservée. Ce secteur bénéficie d'une localisation centrale, à proximité des équipements (Mairie, Espace Tilia) et du Château.

Vue de la parcelle AB 115 depuis la place du Château



Source : Google, juillet 2023

Vue de la parcelle AB 118 depuis la Grande Rue



Source : Google, juillet 2023

Situation géographique :

- Au cœur du centre-bourg ;
- Proximité des équipements : Mairie, Espace Tilia, école ;
- Dans le tissu historique du bourg (château, allée des Tilleuls).

Superficie :

- Secteur 1 : 1 250m² ;
- Secteur 2 : 2 810m².

2. OBJECTIFS DE L'OAP

- Répondre aux besoins en logements de la commune en contribuant à la valorisation du centre-bourg ;
- Promouvoir une offre en logements diversifiée (jeunes actifs, familles, seniors) ;
- Promouvoir une offre en logements en densification et dans l'enveloppe urbaine ;
- Consolider les circulations piétonnes et cyclables entre les équipements ;
- Contribuer à la valorisation des espaces publics et à leur végétalisation ;
- Assurer la prise en compte des enjeux de paysage et de gestion des eaux pluviales du site ;
- Sécuriser le carrefour rue du Vieux Puits/rue Barbelotte, en améliorant la visibilité.

3. ECHEANCIER

L'aménagement de ce secteur est envisagé à court terme (5 ans).

4. SCHEMA D'AMENAGEMENT



5. SECTEUR 1 : ANGLE RUE DU VIEUX Puits – RUE BARBELOTTE



5.1. Au sud du secteur 1 : un espace public plus aéré et valorisé

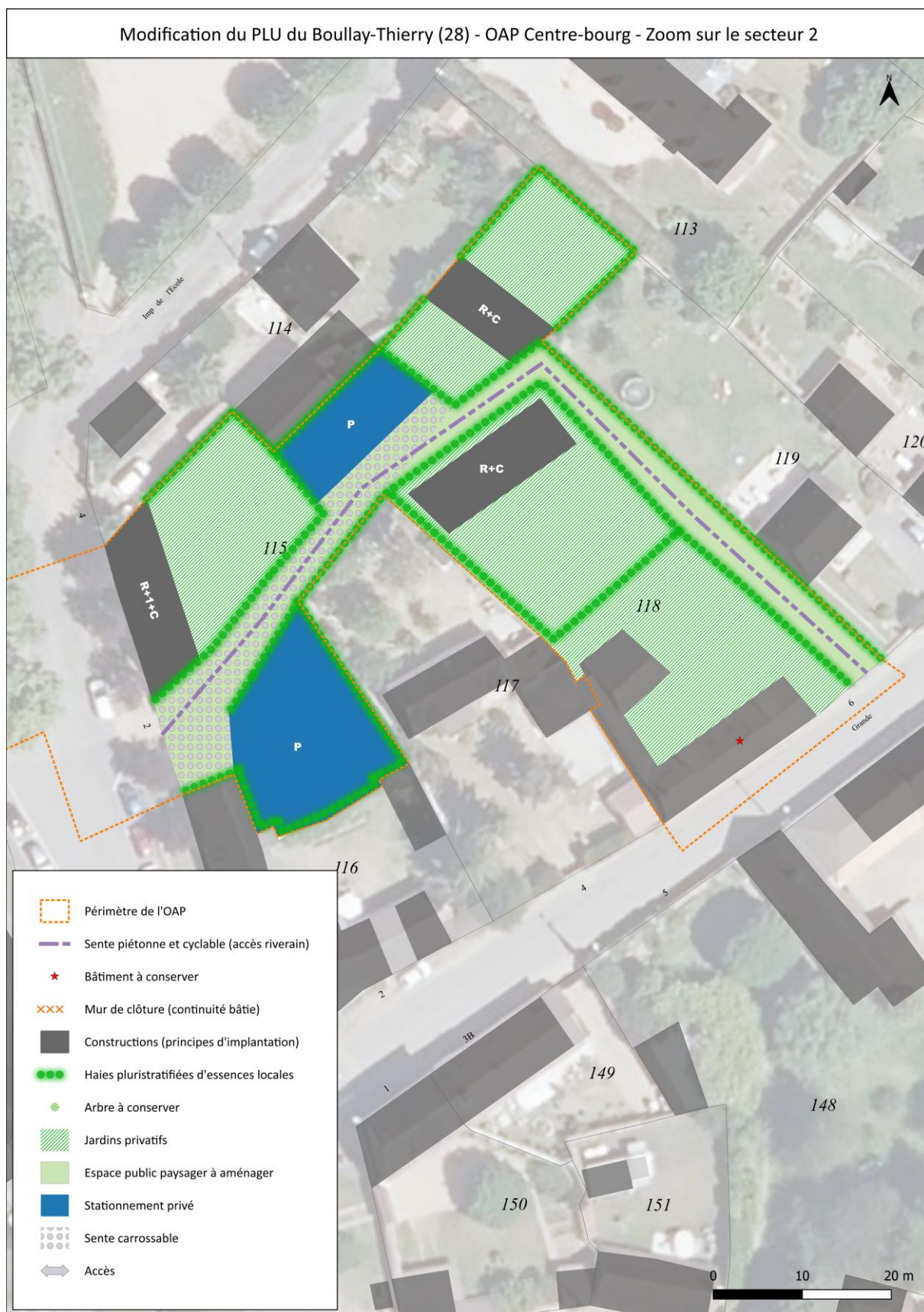
- Au sud de la parcelle AB 45, un espace public paysager doit être aménagé. Cet espace doit être ouvert sur l'Espace Tilia, par la démolition des murs de clôtures et du bâti annexe existant (en mauvais état). Cet espace public s'inscrira dans la continuité de l'espace public existant et viendra ouvrir la perspective visuelle depuis l'Espace Tilia. La démolition du mur existant contribuera également à améliorer la visibilité au carrefour des rues du Vieux Puits et Barbelotte et donc à réduire la dangerosité de cette intersection ;
- L'arbre existant sera préservé si son état phytosanitaire le permet. En cas d'abattage, un nouvel arbre « signal » doit être planté afin d'animer l'espace public et de préserver de l'ombre ;
- Un mur de clôture doit être édifié entre cet espace public paysager et les logements voisins afin de tenir l'espace. Ce mur doit être de qualité d'une hauteur maximale de 1,80m, d'une épaisseur de 20cm et couvert d'un chaperon. Il doit être maçonné et enduit des deux côtés ;
- Un traitement perméable ou semi-perméable doit être privilégié pour cet espace public afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Une attention particulière doit être accordée au choix du mobilier urbain qui doit être de qualité et s'intégrer au tissu patrimonial du centre-bourg : bancs, éclairage...



5.2. Au nord du secteur 1 : des logements accessibles depuis la rue du Vieux Puits

- Aménagement de logements (2 à 3 logements environ) dans le bâti existant ou dans une nouvelle construction (hauteur maximale : rez-de-chaussée + combles) conservant le même principe d'implantation que la construction existante, dans le prolongement de la construction voisine ;
- Préservation des caractéristiques architecturales de la construction existante : encadrements de baies et chaînes harpées en brique, lucarnes, toiture à deux pans en tuile ;
- Un espace de stationnement perméable ou semi-perméable doit être aménagé devant la construction pour permettre le stationnement des futurs habitants des logements. Cet espace doit être de taille suffisante pour répondre aux besoins en stationnement des futures constructions. Son accès se fera par un portail de qualité donnant sur la rue du Vieux Puits. Cet espace doit également accueillir un local destiné au stockage des déchets. Ce local doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, en cohérence avec la construction principale. Il doit être facilement accessible et suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des futurs logements ;
- Des petits jardins privatifs seront aménagés à l'arrière et séparés les uns des autres par des haies pluristratifiées d'essences locales ;

- Des petits jardinets seront également aménagés à l'avant des logements pour les séparer de l'espace dédié au stationnement ;
- Un mur de clôture sera reconstruit en lieu et place du mur de clôture à l'alignement en mauvais état.

6. SECTEUR 2 : PLACE DU CHATEAU

6.1.Principes d'aménagement :

- L'aménagement de ce secteur doit se faire en une seule fois ou au fur et à mesure des acquisitions foncières, sans remettre en cause le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.

6.2.De nouveaux logements bien intégrés dans le tissu patrimonial du bourg :

- 8 à 10 logements, sous forme de longères ;
- Une offre en logements diversifiée et adaptée à tous les âges de la vie : logements seniors, logements sociaux, logements locatifs privés, accession sociale ou non... ;
- Ces nouveaux logements doivent, par leur architecture et leurs implantations, s'inscrire dans le respect du bâti environnant et de la qualité architecturale de cet ensemble. Ils doivent reprendre les principales caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais : encadrement des ouvertures en briques, corniches et chaînage d'angle en briques, lucarnes, toitures à deux pans en tuile, etc. ;
- Les gabarits choisis doivent s'intégrer le mieux possible aux gabarits des constructions existantes dans le bourg ;
- Des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les tonalités de l'environnement proche (tons beige) doivent être privilégiés ;
- Le long de la place du Château, les futures constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ;
- A l'intérieur de l'opération :
 - o les futures constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à la sente ;
 - o les marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager ;
 - o les espaces privés doivent de préférence rester ouvert (pas de clôture). En cas d'implantation d'une clôture, celle-ci doit être composée d'un mur bahut maçonné, d'une épaisseur de 20cm et d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, enduit des deux côtés, surmonté d'une grille ou d'une lisse, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- L'orientation des bâtiments doit assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter. Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;
- Le long de la place du Château, la hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, soit le gabarit suivant : rez-de-chaussée + 1 étage + combles ;
- En cœur d'îlot, un principe de dégressivité des hauteurs a été retenu afin de s'intégrer au mieux dans ce cœur d'îlot au caractère paysager marqué. La hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, soit le gabarit suivant : rez-de-chaussée + combles maximum ;

- Les franges et les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec la plantation de haies pluristratifiées d'essences locales ;
- Tous les logements doivent bénéficier d'une double exposition et d'un espace extérieur privatif ;
- Des espaces dédiés à du stationnement privé doivent être aménagés afin de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants. Ces espaces de stationnement doivent avoir un revêtement perméable ou semi-perméable. Ils doivent être paysagers et plantés.

6.3. Une nouvelle sente, une desserte sécurisée pour les piétons et les vélos

- Le cœur de l'opération est desservi par une sente paysagère, suffisamment large et aérée pour susciter un sentiment de sécurité et permettre sa fréquentation par des vélos, des piétons et des poussettes ;
- Cette sente dessert les logements du cœur de l'opération qui sont également accessibles par le parking au nord. L'extrémité ouest de la sente est carrossable (cf. Schéma) pour permettre l'accès au parking central et la desserte des logements en cœur d'îlot. Les parties est et sud de la sente doivent conserver une vocation uniquement piétonne et cyclable.

7. QUELQUES SOURCES D'INSPIRATION POUR L'AMENAGEMENT DE CE SECTEUR STRATEGIQUE

7.1. Exemple d'aménagement paysager des sentes



Source : Rennes Métropole, Guide d'aménagement des espaces publics

7.2.Exemples d'aménagement paysager des espaces publics

Un cœur de village rural : Lunegarde (46)

- Des aménagements simples ;
- La qualité du fleurissement ;
- Des espaces plantés en pieds de façade des bâtiments ;
- Un traitement souple des rues et places : absence de bordure, plantations rustiques) ;
- Des ruelles piétonnières traitées en herbe ;
- Les larges espaces en herbe aux pieds des maisons créent des prolongements que les habitants investissent ;
- Les tours d'arbres en pierre sont agrémentés de plantations fleuries.



Source : Observatoire du CAUE

Requalification de la place Saint-Privat : Epieds-en-Beauce (45)

- La voiture était omniprésente sur cette place ;
- créer un véritable parvis à l'église et rendre l'église accessible aux PMR,
- organiser le stationnement sur la place de l'église tout en laissant la possibilité d'un espace ouvert pour les manifestations communales,
- enfouir les réseaux électriques traversant la place de l'église,
- limiter les circulations automobiles seulement à la place côté église et supprimer le flux véhicule entre le côté église et le côté mairie,
- favoriser la nature dans le bourg en redonnant une place plus importante au végétal pérenne (arbres, arbustes, vivaces, enherbement),
- créer une place-jardin côté mairie, entièrement dédiée aux piétons,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en utilisant des revêtements perméables.



Source : Observatoire du CAUE

7.3.Exemples de réalisations récentes de logements reprenant les caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais



Sainte-Gemme-Moronval – Logements sociaux en cœur de bourg réalisés par Habitat eurélien