

Copyright © Caro

**Tremblay-les-Villages**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :  
06 juillet 2017

Enquête publique :  
15 janvier au 15 février 2018

Approuvé le :  
25 avril 2018

Mairie de Tremblay-les-Villages  
7 rue de Châteauneuf  
28170 Theuivy  
Tel: 02 37 65 28 18  
[mairie.tremblay.les.villages@wanadoo.fr](mailto:mairie.tremblay.les.villages@wanadoo.fr)

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)



## I. SOMMAIRE

I.	<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
II.	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
III.	<b>LES 8 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE TREMBLAY-LES-VILLAGES</b> .....	<b>5</b>
A.	<b>LES SECTEURS EN DENSIFICATION</b> .....	<b>3</b>
	<b>A.1. Les sites majeurs en densification</b> .....	<b>3</b>
	<b>A.1.a Le site de Saint-Chéron-des-Champs</b> .....	<b>3</b>
	<b>A.1.b Le site de Bilheux</b> .....	<b>6</b>
	<b>A.1.c Le site du Prieuré</b> .....	<b>8</b>
	<b>A.2. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction</b> .....	<b>10</b>
B.	<b>LES SECTEURS EN EXTENSION</b> .....	<b>13</b>
	<b>B.1 Secteur Tremblay-le-Vicomte</b> .....	<b>13</b>
	<b>B. 1. a. Le secteur central dénommé maison de santé</b> .....	<b>15</b>
	<b>B. 1.b. Le secteur Ouest dénommé « la mare des trous »</b> .....	<b>17</b>
	<b>B. 1. c. Le secteur Est dénommé « la Chardonnière »</b> .....	<b>19</b>
	<b>B.2 Secteur Vallée du Saule</b> .....	<b>20</b>

## **II. 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 L151-6 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 :**

- Des 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 L152-1 du code de l'urbanisme indique que « 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 ».

### **III. LES 8 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE TREMBLAY-LES-VILLAGES**

Les orientations d'aménagement du PLU de Tremblay-les-Villages, conformément aux articles L.151-6 et L151-7 et R151-6 à R151-8 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 :

#### **A. LES SECTEURS EN DENSIFICATION**

A.1. Les sites majeurs de densification

A.1.a Le site de Saint-Cheron-Des-Champs

A.1.b Le site de Bilheux

A.1.c Le site du Prieuré Theuvy Achères

A.2 Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction

#### **B. LES SECTEURS EN EXTENSION**

B.1. Tremblay-le-Vicomte

B.1. a. Le secteur central dénommé Maison de Santé

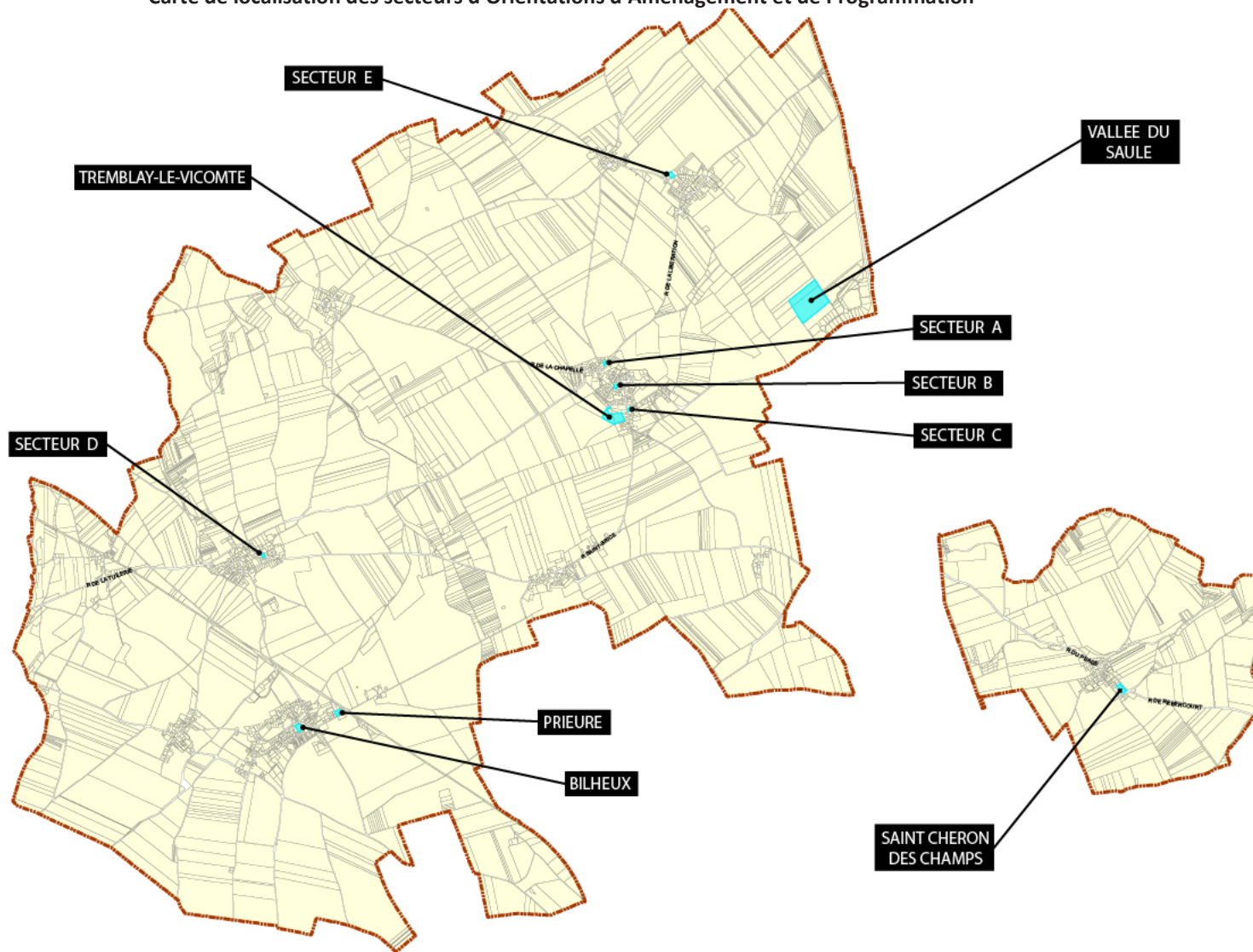
B.1.b. Le secteur Ouest dénommé « La mare des trous »

B.1.c. Le secteur Est dénommé « La Chardonnière »

B.2. Le Secteur de la Vallée du Saule

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



## A. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

Il existe deux types Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification. Le premier concerne les deux hameaux de Saint-Chéron-des-Champs, Bilheux et Theuvy-Achères avec des projets ayant une relative importance. Pour chacune des trois OAP, il sera décliné des principes spécifiques.

Puis, le second type concerne la présence de dents creuses de petites tailles (deux lots) dans le centre-bourg de Tremblay-le-Vicomte et dans les hameaux de Chêne-Chenu, Bilheux-Theuvy et Neuville-la-Mare. L'OAP a donc pour but de préciser la densité moyenne par parcelle. Ici, des principes spécifiques seront appliqués à l'ensemble des parcelles concernées.

Les principes généraux de l'ensemble des OAP en densification sont décrits ci-après.

Il s'agit d'anciens sites agricoles aujourd'hui non exploités, capable de répondre à un besoin de densification. Les sites sont classés en **secteur UA, UB et 1AU** du PLU, zone d'habitat nécessitant une attention particulière quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions dans ce paysage urbain.

Les orientations d'aménagement visent à permettre :

- Le comblement de dents creuses par une densification du site en lien avec son environnement conformément au PADD
- Un renforcement du centre-bourg de Tremblay-les-Villages
- La restructuration de l'entrée des hameaux de Saint-Chéron-des-Champs, Bilheux et Theuvy-Achères
- 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 ...)
- La notion de haute qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

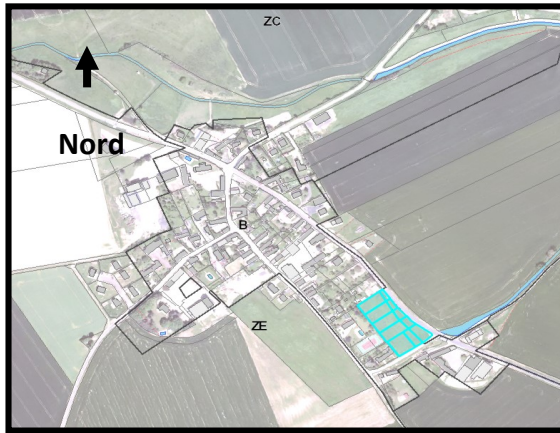
### A.1. Les sites majeurs en densification

#### A.1.a Le site de Saint-Chéron-des-Champs

##### **Descriptif**

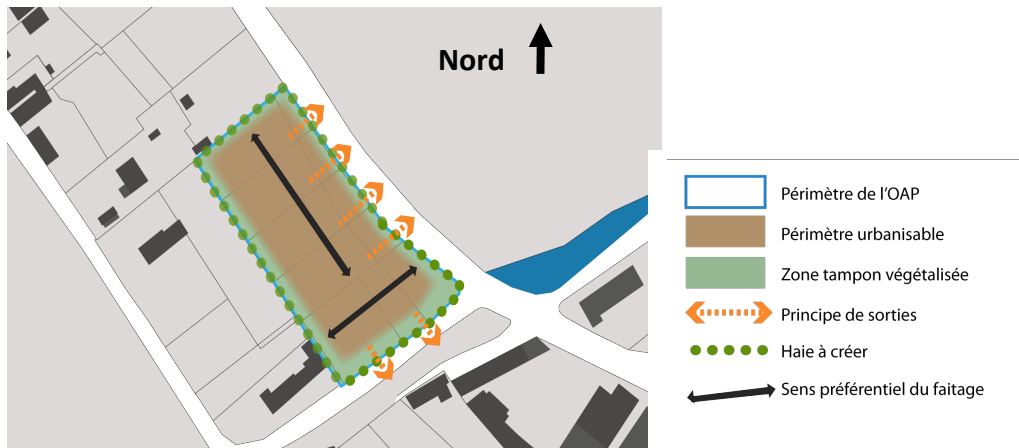
Le site de Saint-Chéron-Des-Champs constitue une opportunité urbaine de densifier le hameau à travers une opération d'habitat qualitative visant à restructurer l'entrée Sud-Est du hameau. Bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu bâti agrémenté de jardins, ce site s'implante à l'angle de la RD26.1,

dite de Maintenon, à l'Est, et la rue du Sault, au Sud. Saint-Chéron-Des-Champs se situe à proximité de la gare de Maintenon et à proximité de la RN 154 pour rejoindre Dreux ou Chartres.



<b>Superficie</b> : 5 444m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b> : B 704 à B 708. Y 204 à Y 211
<b>Typologie</b> : maisons individuelles
<b>Zone du PLU</b> : UB
<b>Phasage</b> : A court terme

Source : Geoportail



Source : Cadastre.gouv.fr

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

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. En terme d'insertion architecturale, le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone UB.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins 6 maisons de type maisons individuelles, organisées de manière à créer une transition visuelle avec l'existant. La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural plutôt lâche voire champêtre, soit de type R+1+combles. La densité moyenne est donc d'environ 900 m<sup>2</sup> qui s'explique par l'absence de réseau d'assainissement collectif. Si une maison supplémentaire devait se créer, ce qui est possible avec le règlement de l'OAP, c'est bien l'étude de sol liée à l'assainissement qui viendrait justifier du nombre de maison.

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.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB.

Le sens du faîtage est indiqué sur le plan avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. schéma).

- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre une interface végétalisée d'essences locales (annexes du règlement) sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Ainsi, un traitement paysager, avec la création d'un alignement planté et arboré est préconisé sur les limites séparatives non arborées (cf. Schéma). Les autres règles, comme le coefficient de pleine terre, sont celles du règlement de la zone UB.
- Mixité fonctionnelle et sociale : il s'agit de compléter l'offre de logements au sein d'un hameau par des maisons individuelles en continuité du tissu déjà bâti. L'emplacement géographique du hameau, à proximité de grands axes viaires et de la gare de Maintenon, renforce la demande de maison individuelle dans ce secteur.  
La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité à Saint-Chéron-Des-Champs.
- Qualité environnementale et prévention des risques : le site s'inscrit à proximité d'une vallée sèche. Ses abords présentent donc une certaine qualité environnementale qu'il faut prendre en compte à travers une inscription qualitative du projet au sein dans son environnement mais aussi à travers la gestion des différents réseaux. De fait, une protection au titre de l'OAP prescrit un alignement planté et arboré d'essences locales pour le traitement des limites séparatives non arborées. La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.
- 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 : le site est desservi par le réseau Transbeauce interurbain et le transport scolaire.
- Desserte des terrains par les voies et réseaux : sur le site de projet, il existe les réseaux d'eau et d'électricité. Il sera demandé de s'y raccorder. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère.  
Le ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant (cf. Schéma).

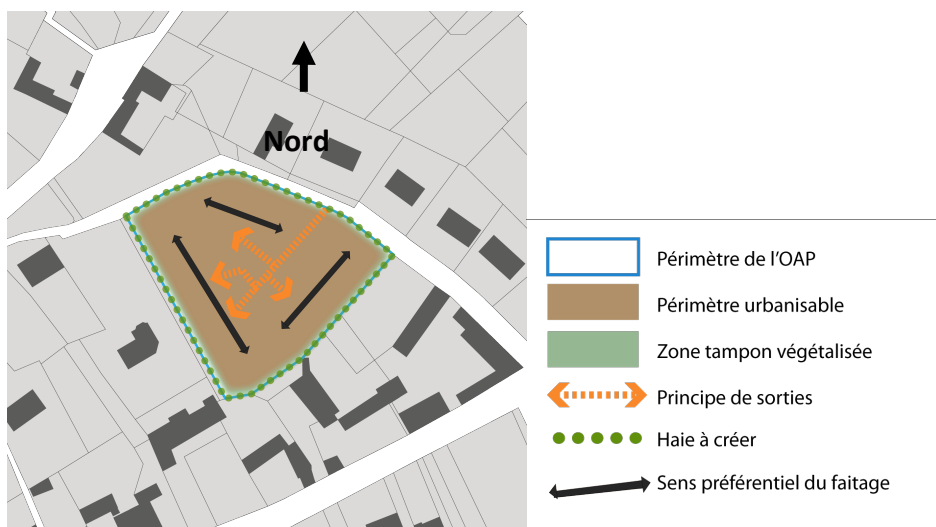
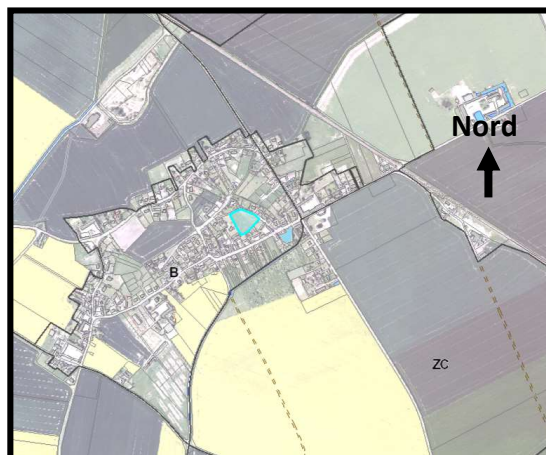
A.1.b Le site de Bilheux

**Descriptif**

Le site de Bilheux constitue une opportunité de densifier le hameau à travers d'une opération d'habitat qualitative visant à restructurer le tissu bâti aux abords du sentier des Eclairs. Le site rejoint l'impasse du Pressoir à l'Ouest. La particularité de ce site est son manque d'accessibilité puisqu'aujourd'hui, il est desservi en partie par une sente et une impasse. De fait, ce sujet devra d'abord être résolu avant de réaliser l'OAP, d'où sa programmation sur un temps long.

Superficie : 4811 m <sup>2</sup>
Parcelles : 138 B 532
Typologie d'habitat : secteur résidentiel
Zone du PLU : UB
Phasage : A long terme

Source : Geoportail



Source : Cadastre.gouv.fr

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

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :  
Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine.  
Le programme doit permettre d'accueillir au moins 4 maisons de types maisons individuelles. La densité n'est pas élevée puisqu'il y a une problématique d'accès au site. La densité moyenne est d'environ 1200m<sup>2</sup>. Elle s'explique par la forme triangulaire de la parcelle et pour garantir l'accès aux 4 maisons. A cela il faut ajouter que le réseau viaire est à réorganiser pour desservir le projet puisque c'est une sente qui dessert une partie de la parcelle.  
La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural (R +1+Combles).  
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.  
Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB.  
Le sens du faîtage est indiqué sur le plan avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage (cf. Schéma).
- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre une interface végétalisée d'essences locales (annexes du PLU) sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Ainsi, un traitement paysager, par la création d'un alignement planté et arboré est préconisé sur les limites séparatives non arborées (cf. Schéma).  
Les autres règles sont celles du règlement de la zone UB.  
  
Mixité fonctionnelle et sociale : le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par des maisons individuelles.  
La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité à Bilheux.
- Qualité environnementale et prévention des risques : il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site de l'OAP. De fait, une protection au titre de l'OAP prescrit un alignement planté et arboré d'essences locales pour le traitement des limites séparatives non arborées. La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.  
Le site n'est pas concerné par des risques naturels ou technologies.
- 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 : le site est desservi par le réseau Transbeauce interurbain et le transport scolaire. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

- 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.

La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire. Toutefois, à ce jour, le réseau viaire est à réorganiser pour desservir le projet puisque c'est une sente qui dessert une partie de la parcelle. Le schéma de l'OAP, en matière de desserte, pourra donc être réadapté en fonction du futur réseau viaire.

### A.1.c Le site du Prieuré

#### **Descriptif**

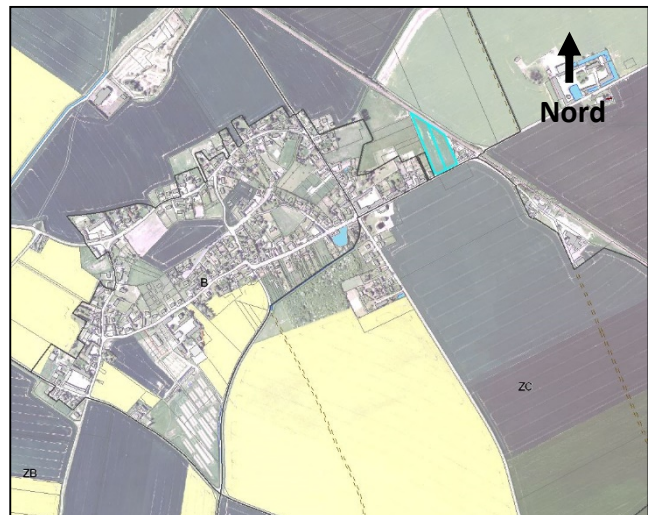
Localisé à l'Est du hameau de Bilheux-Theuvy à proximité de la voie ferrée, désaffectée aujourd'hui, le secteur d'OAP s'étend sur des parcelles agricoles actuellement en friches. Cet espace inutilisé constitue une opportunité foncière le long de la rue du Prieuré, à environ 100 m de l'ancienne mairie.

Le site s'inscrit sur une partie des parcelles 384ZB 11 et 384ZB12, d'une superficie totale de 8 753 m<sup>2</sup>. Sur une surface urbanisable retenue de 3 400 m<sup>2</sup>, le secteur d'OAP est destinée à la réalisation d'un ensemble de 4 logements, en prolongement du tissu résidentiel qui l'entourne.

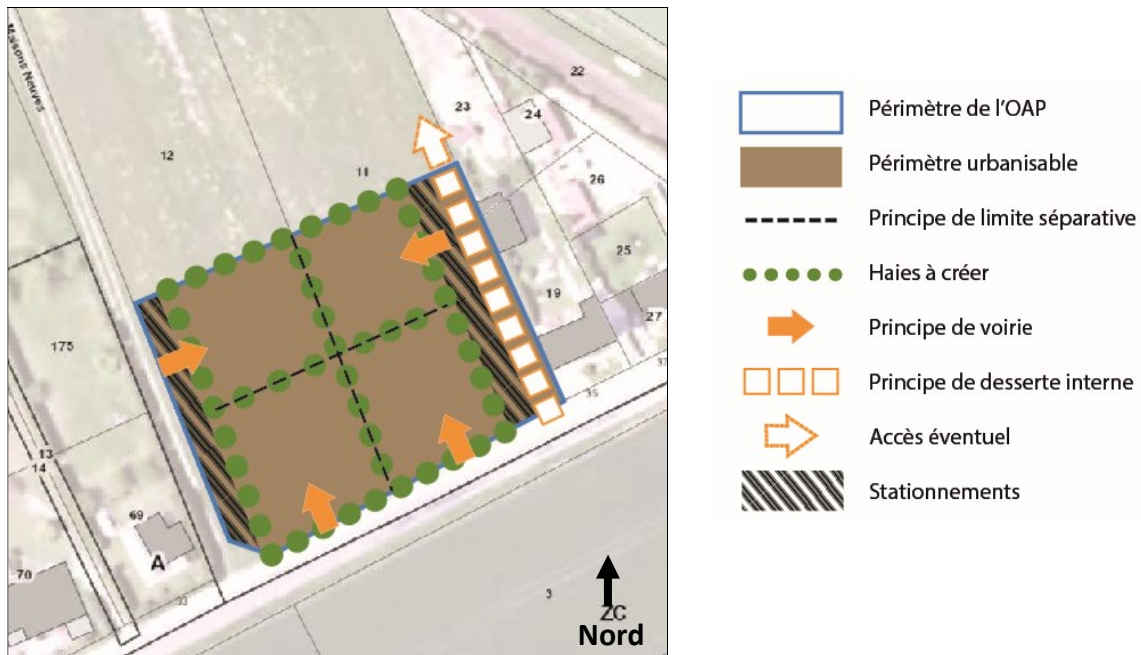
Les futurs résidents auront la possibilité d'emprunter la RD939 et la RN154, à moins de 10 minutes en voiture, pour rejoindre Châteauneuf-en-Thymerais, Dreux ou Chartres.

Superficie	3 400 m <sup>2</sup>
Parcelles	384ZB 11, 384ZB 12
Typologie d'habitat	Secteur résidentiel
Zone du PLU	UA
Phasage	Moyen/ long terme

Source : Geoportail



**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 traditionnelle.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins 4 maisons de types maisons individuelles ou 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 devront tenir compte de l'inscription du projet dans un cadre rural, conformément au règlement de la zone UA.

Le projet pourra proposer différentes tailles de parcelles, ce qui permettra de limiter un effet trop uniforme des formes urbaines.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant.

Il sera par ailleurs 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 :

Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, en frange des espaces cultivés et ouvert sur la plaine agricole, le projet devra traiter harmonieusement la perception des nouvelles constructions. A ce titre une interface végétale de type haies devra être créée en limite du tissu bâti projeté, la plantation d'essences locales étant favorisée. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux habitations voisines mais également de préserver les futures constructions des vues extérieures et des nuisances inhérentes à la pratique de l'activité agricole.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par des maisons individuelles ou mitoyennes. La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ou activité à Bilheux-Theuvy.

#### Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site de l'OAP. De fait, une protection au titre de l'OAP préconise un traitement paysager et végétal en limites séparatives. En outre, les différents lots seront agrémentés de jardins.

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

Le site n'est pas concerné par des risques naturels ou technologies.

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

#### Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle.

Des emplacements pour le stationnement des visiteurs devront être aménagés à hauteur de 4 places le long du chemin rural des Maisons Neuves et 4 places le long de la nouvelle voie traversante à l'Est.

Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement.

#### Desserte par les transports en commun :

Le hameau est desservi par le réseau interurbain Transbeauce et le transport scolaire.

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

La rue du Prieuré Theuvy Achères fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de déployer ces réseaux afin de pouvoir y raccorder le secteur de projet.

La desserte viaire du secteur s'effectuera à partir du réseau viaire existant et en prolongement de celui-ci :

- Depuis la rue du Prieuré Theuvy Achères au Sud ;
- Depuis le chemin rural des Maisons Neuves à l'Ouest ;
- Une voie traversante sera créée en frange Est, à partir de la rue du Prieuré Theuvy Achères. Cette voie privée pourra éventuellement se prolonger à l'avenir pour urbaniser les fonds de parcelles.

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

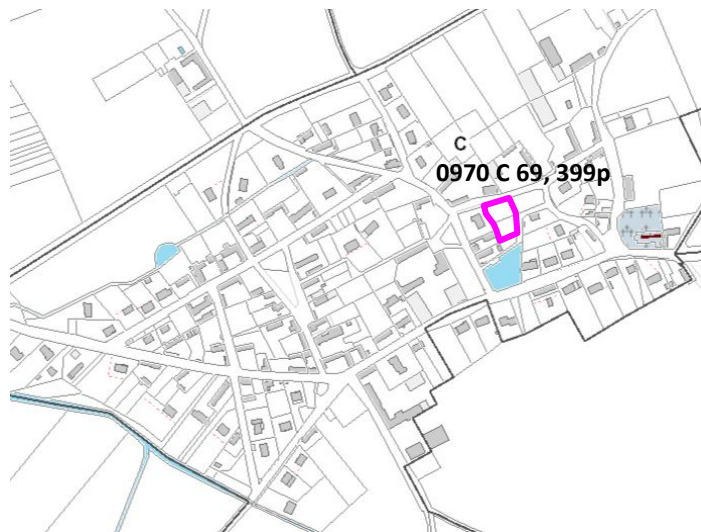
## **A.2. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction**

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant les parcelles énoncées dans le tableau ci-dessous pour principalement confirmer leur potentiel constructible. De fait, l'idée est de s'appuyer sur les règlements existants en zone UA et UB.

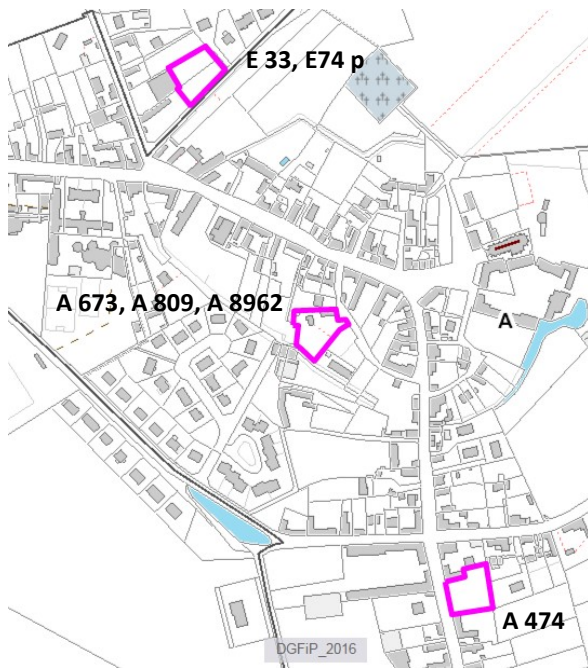
### **Descriptif**

Il s'agit du site du centre-bourg à Tremblay-le-Vicomte avec 3 périmètres concernés. Les 2 autres sites considérés sont les hameaux de Chêne-Chenu et Neuville-la-Mare.

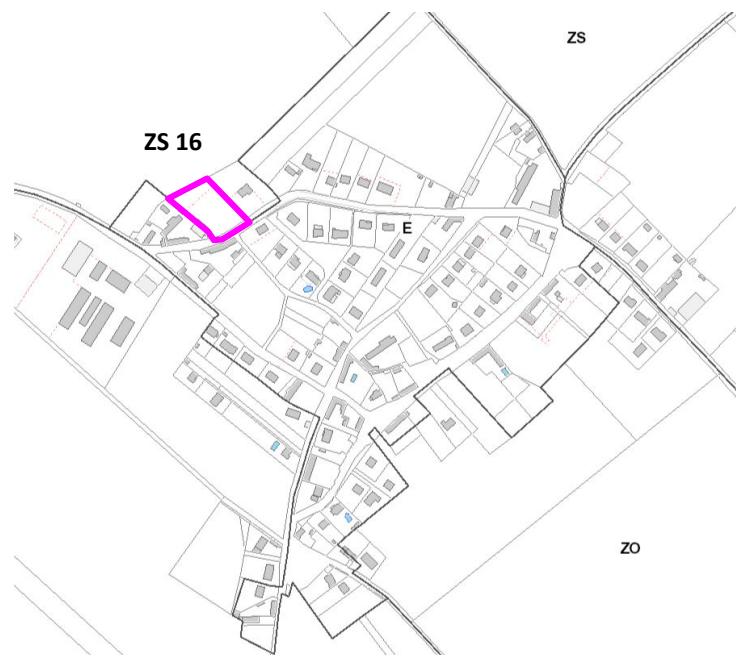
Référence tableau	Dents creuses	Bourg/Hameau	Nombre de logements	Typologie	Superficie en m <sup>2</sup>
A	E 33, E74 p	Tremblay-le-Vicomte	2	Densification	1629
B	A 673/ A809/A 896		2	Densification	1695
C	A 474		2	Densification	1427
D	0970 C 69, 399p	Chêne-Chenu	2	Densification	1141
E	181 ZS 16	Neuville la Mare	2	Densification	1150



Hameau de Chêne Chenu



Tremblay le Vicomte



Hameau de Neuville la Mare

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

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :  
Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine.  
Le programme doit permettre d'accueillir au moins le nombre de maisons indiqué dans le tableau ci-dessus et de préférence des maisons individuelles  
La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural (R +1+Combles).  
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.  
Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UB ou UA en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

- Qualité de l'insertion paysagère : Les règles sont celles du règlement de la zone UA et UB et principalement l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale : Le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par des maisons individuelles.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité dans les hameaux concernés.

Pour le centre-bourg, les parcelles sont trop étroites pour localiser des activités et il existe deux autres OAP à Tremblay-le-Vicomte qui prennent en compte la mixité sociale (parcours résidentiel intergénérationnel) et la mixité fonctionnelle avec un équipement (maison médicale).

- 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, le site n'est pas concerné. Les règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA et UB.
- Besoins en matière de stationnement : le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone UA et UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun : les sites sont desservis par le réseau Transbeauce interurbain et le transport scolaire. Il existe des points de TAD à Tremblay-le-Vicomte. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

- 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.  
La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire.

## B. LES SECTEURS EN EXTENSION

### B.1 Secteur Tremblay-le-Vicomte

Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont limitrophes et situées dans le même secteur, c'est-à-dire à Tremblay-le-Vicomte. Le descriptif du terrain sera identique à l'ensemble de ces trois OAP ainsi que les principes généraux.

#### Descriptif

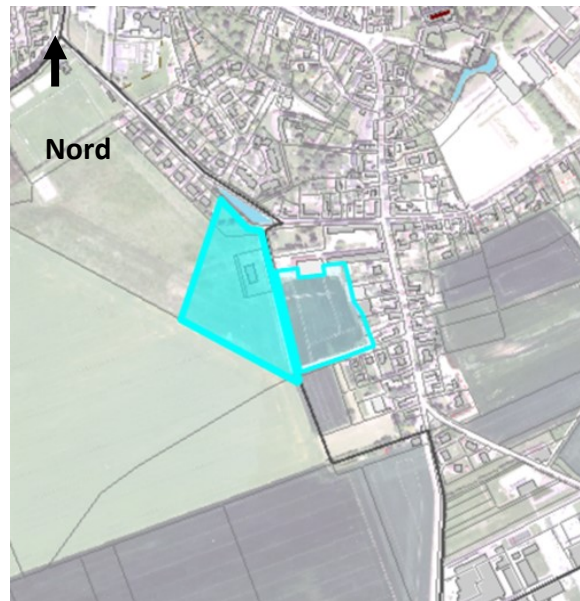
Les trois OAP sont situées à Tremblay-le-Vicomte, au sein du bourg principal de la commune, qui regroupe les principaux services de proximité : commerces, services, activités économiques et médicales. La particularité de la commune de Tremblay-les-Villages est d'avoir un centre-bourg dynamique avec un tissu social et économique qu'il convient de développer.

Il s'agit de trois projets qui se présentent de la manière suivante :

- le secteur central, dénommé « maison médicale », sur un terrain communal en friche sur une superficie d'environ 2561m<sup>2</sup>. Ce secteur est classé en secteur UE du PLU.
- le secteur Ouest, dénommé « la mare des trous », d'une réserve foncière d'environ 11 603 m<sup>2</sup> à usage de logements type résidence seniors et de maisons individuelles. Ce secteur est classé en secteur 1AU du PLU.
- le secteur Est, dénommé « la Chardonnière », sur une parcelle cultivée d'une exploitation d'environ 10 319 m<sup>2</sup> à usage de logements à partir de maison individuelle. Ce secteur est aussi classé en secteur 1AU du PLU.

	Maison Médicale	Secteur « La mare des trous »	Secteur « La Chardonnière »
<b>Superficie en extension</b>	Environ 2561 m <sup>2</sup>	Environ 11 063m <sup>2</sup>	Environ 10 319m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	000 B 107	000 B 107	000 A 152
<b>Typologie</b>	Activité médicale et paramédicale	Logements pour personnes âgées et équipements intergénérationnels et logements en accession sociale et accession à la propriété.	Logements (accession à la propriété)
<b>Zone du PLU</b>	UE	1AU	1AU
<b>Phasage</b>	A court terme	A court terme et moyen terme	A moyen et long terme

Localisation des parcelles au sein de Tremblay-le-Vicomte



Source : Geoportail.fr

L'ensemble est encadré par les rues de la croix blanche et de la RD 121. Il existe au Sud du projet, l'impasse de la Chardonnière qui permettra de traverser le projet du Nord au Sud. Limitrophe du site, il existe la caserne de pompiers, des habitations typiques du Thymerais mais aussi des maisons de type pavillonnaire.

Le projet est d'accueillir des équipements d'intérêt général, des logements sociaux en accession à la propriété et du logement individuel. L'ensemble nécessite une attention particulière quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions dans ce futur paysage urbain, étant donné qu'il sera créé une nouvelle entrée de village.

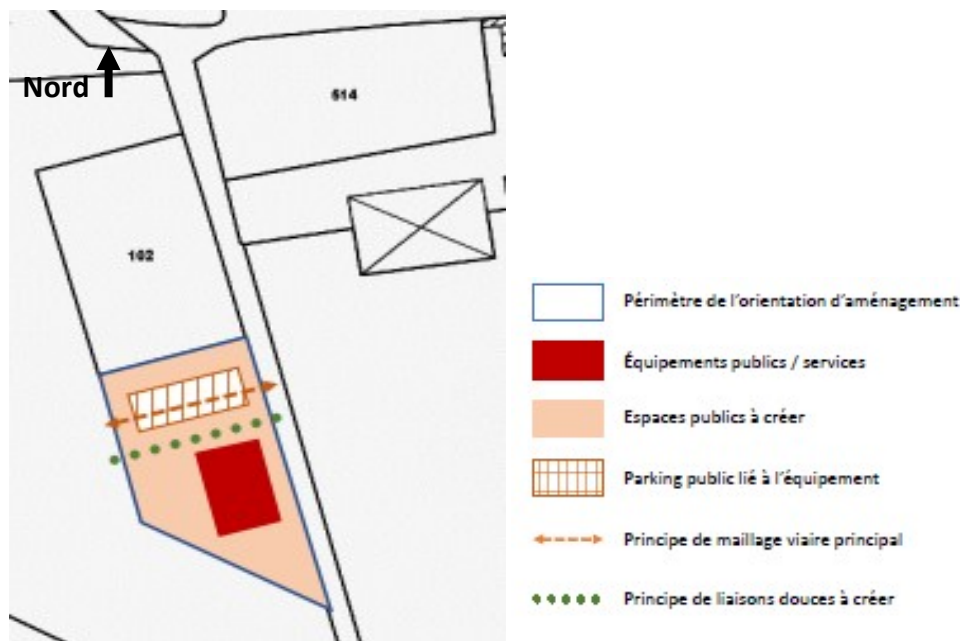
L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- Le confortement d'une centralité de village, lieu de rencontre et de services
- L'organisation de l'ouverture à l'urbanisation dans un souci de densité harmonieuse avec l'environnement bâti proche
- La diversification du parc de logements dans le centre-bourg dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLH
- La confortation de la desserte du site de projet en lien avec les constructions et les services existants
- En matière de transports en commun, le site est actuellement desservi par le TAD, le réseau interurbain (Transbeauce) et le réseau de transport scolaire
- L'implantation ou le développement d'équipements structurants (résidence seniors pour les personnes âgées et Maison de santé) pour répondre aux besoins des habitants
- Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte pour les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il y 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.

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...)
- La notion de haute qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

### B. I. a. Le secteur central dénommé maison de santé



Source : Cadastre.gouv.fr

### Le programme

Il s'agit, d'une part, de la construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP). La présence de plusieurs professionnels de la santé (médecin, dentiste, pharmacien...) motive ce projet. Le secteur d'OAP est classé en zone UE du PLU et le phasage du projet est à court terme. En dehors de la création de l'équipement, il est prévu un espace de stationnement qui devra accueillir les futurs usagers de la Maison de Santé. De même, un réseau viaire devra être pensé, tant pour les voitures, que pour les piétons, pour rejoindre le centre-bourg et ses services. Le PADD souligne la nécessité de soutenir l'offre de services et d'équipements (axe 3).

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

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :  
Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine.

Le programme doit permettre d'accueillir une maison médicale dont les règles de gabarit, d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation des constructions, par rapport aux voies, et par rapport aux limites séparatives, sont définies dans le règlement de la zone UE.

Le sens du faitage est laissé libre avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre un alignement végétalisé d'essences locales (annexes du règlement du PLU) sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant et des futures constructions. Cet alignement devra s'adapter aux traversées du futur réseau viaire.

Les pétitionnaires devront consulter la mairie sur la qualité des espaces publics à partir d'une réunion dont le compte-rendu sera obligatoirement joint au dépôt de l'autorisation du droit des sols.

Les autres règles, comme celles fixant le coefficient de pleine terre, sont celles du règlement de la zone UE.

- Mixité fonctionnelle et sociale : Au sein du secteur des 3 OAP, il s'agit ici de réaliser un équipement qui répond à la demande de mixité fonctionnelle par la création d'un équipement qui accueillera des activités médicales et paramédicales.

- Qualité environnementale et prévention des risques : il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site de l'OAP. De fait, une protection au titre de l'OAP prescrit un alignement végétalisé d'essences locales le long des limites séparatives qui seront en lien avec les futures constructions limitrophes.

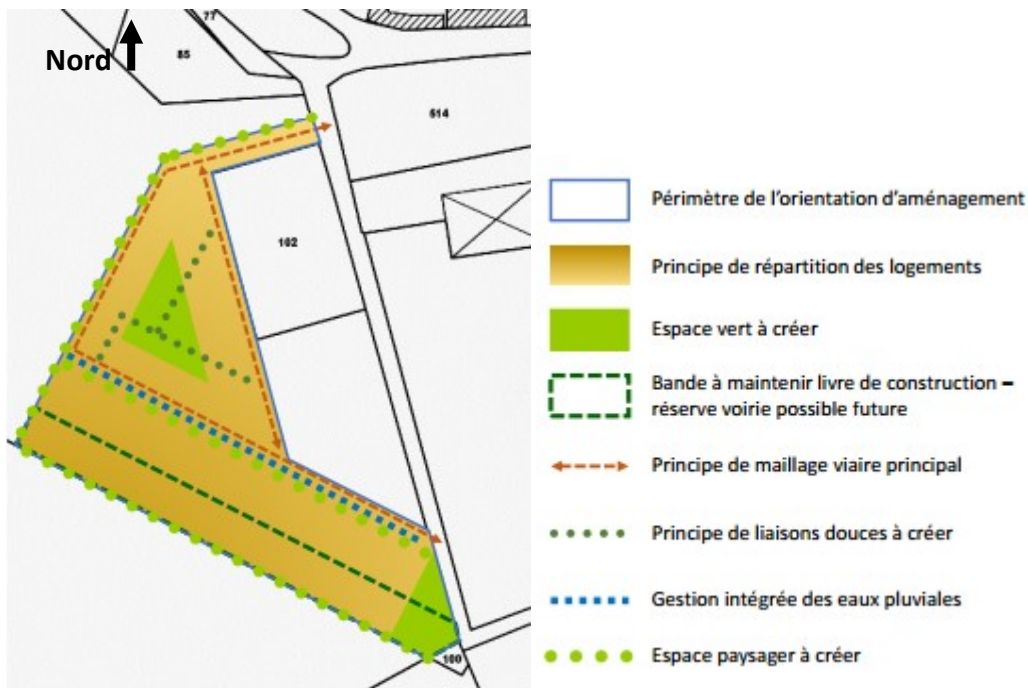
En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

- Besoins en matière de stationnement : Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle mais il n'est pas fixé de règle.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion avec le future au réseau viaire et celui existant. Il en est de même pour les liaisons douces.

**B. 1.b. Le secteur Ouest dénommé « la mare des trous »**



Source : Cadastre.gouv.fr

**Le programme**

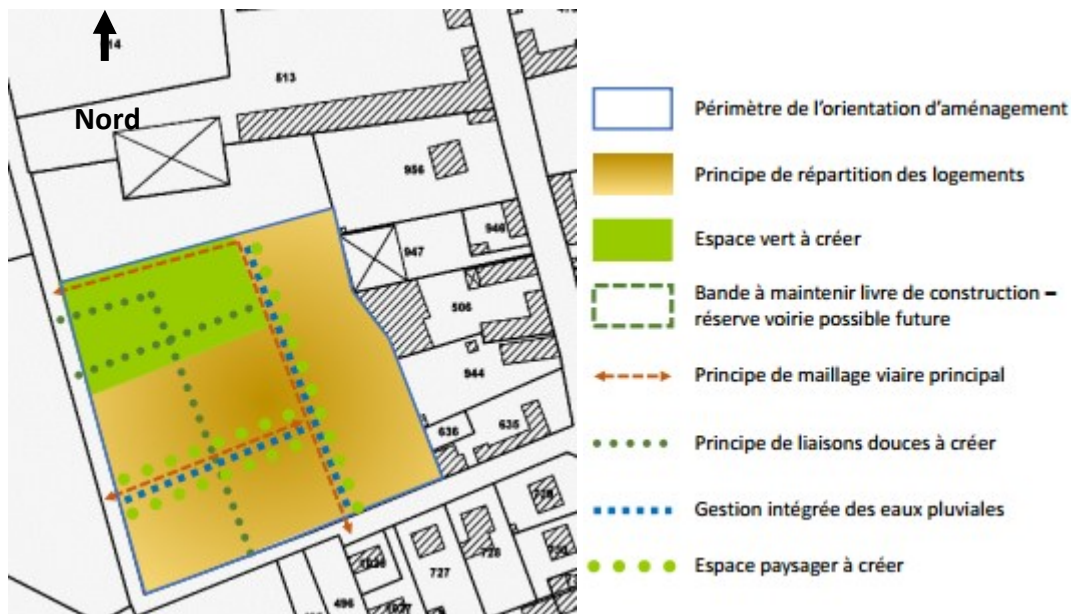
Il s'agit de la construction d'un minimum de 10 logements pour personnes âgées et de 10 logements en accession à la propriété, de type maison individuelle ou/et mitoyenne. Il est laissé la possibilité de proposer des surfaces de parcelles différentes pour éviter l'uniformité liés à un lotissement. Il s'agit aussi d'accueillir une maison d'assistantes maternelles. Cette action a été retenu comme objectif au titre du diagnostic et au titre du PADD (axe 2).

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

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :  
 Le projet, classé en zone 1AU du PLU, s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Le projet d'OAP doit être réalisé à court terme.  
 Le programme doit permettre d'accueillir environ 10 maisons de type résidence seniors pour accueillir des personnes âgées et environ 8 logements en accession sociale et 2 logements en accession à la propriété de préférence de type T3/T4. Cette typologie vise des familles avec enfants puisque le projet est proche notamment des écoles. Les logements et équipements pour les personnes âgées pourront être réalisés en RDC pour des questions d'accessibilité.  
 La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural cependant, les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur 1AU.  
 Le sens du faîtage devra limiter l'impact des toitures dans le paysage.

- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre un alignement végétalisé sur les limites séparatives, avec des essences locales, pour préserver son intégration paysagère et marquer une limite entre les parcelles cultivées et le futur projet (cf. Schéma). Il est prévu des jardins et des espaces verts au sein du schéma de d'OAP dans le but de valoriser la biodiversité ordinaire.  
Les autres règles sont celles du règlement de la zone 1AU.  
Un effort important sera nécessaire en ce qui concerne la qualité des espaces publics.  
Les pétitionnaires devront consulter la mairie sur la qualité des espaces publics à partir d'une réunion dont le compte-rendu sera obligatoirement joint au dépôt de l'autorisation du droit des sols.  
Les voies devront être pensées pour accueillir l'ensemble des modes présents, mais aussi du stationnement.
- Mixité fonctionnelle et sociale : le programme de l'OAP vise l'extension d'un secteur déjà bâti par des maisons individuelles et un équipement (caserne des pompiers). Il est noté que le projet prévoit de créer des logements pour les personnes âgées, pour conserver un réel parcours résidentiel au sein de la commune. L'idée est aussi de favoriser la mixité intergénérationnelle et le maintien à domicile, sur la commune, des personnes âgées. De même, l'habitat en accession enrichira l'offre de logements sur la commune.
- Qualité environnementale et prévention des risques : il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site de l'OAP. De fait, une protection au titre de l'OAP prescrit un alignement végétalisé d'essences locales pour le traitement des limites séparatives non arborées (cf. Schéma). Le site n'est pas concerné par les risques naturels ou technologiques.
- Besoins en matière de stationnement : le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone 1AU fixe les obligations en matière de stationnement.
- Desserte des terrains par les voies et réseaux : la ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. Il en est de même pour les liaisons douces. Une frange non constructible est prévue dans le schéma pour réserver un espace pour la création d'une voirie à terme (cf. Schéma).

### B. 1. c. Le secteur Est dénommé « la Chardonnière »



Source : Cadastre.gouv.fr

#### Le programme

Il s'agit de la construction d'un minimum de 14 logements en accession à la propriété, de type maison individuelle ou/et mitoyenne. Il est laissé la possibilité de proposer des surfaces de parcelles différentes pour éviter l'uniformité liés à un lotissement.

Il a été laissé une zone tampon entre le projet et l'exploitation présente afin de ne pas créer de nuisances entre les deux.

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

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

Le projet, classé en zone 1AU du PLU, s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Le projet d'OAP doit être réalisé à plus long terme. Le programme doit permettre d'accueillir environ 14 maisons de types maisons individuelles en accession à la propriété ou en locatif, de préférence de type T3/T4. Cette typologie de logement a pour but d'accueillir des familles avec enfants puisque le projet est proche des services et école. La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans un cadre rural cependant, les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, architecturaux et d'insertion dans le paysage, etc., sont celles fixées pour le zonage du secteur 1AU.

Toutefois, le projet devra s'inscrire dans la continuité des formes urbaines du village. Un regard particulier devra être porté dans le traitement des espaces publics et des liaisons avec le cœur de village environnant. Il est important d'éviter un effet de fermeture, et, au contraire, il est nécessaire d'assurer les échanges avec les équipements et les services à proximité limitrophes.

Le sens du faîtage devra limiter l'impact des toitures dans le paysage.

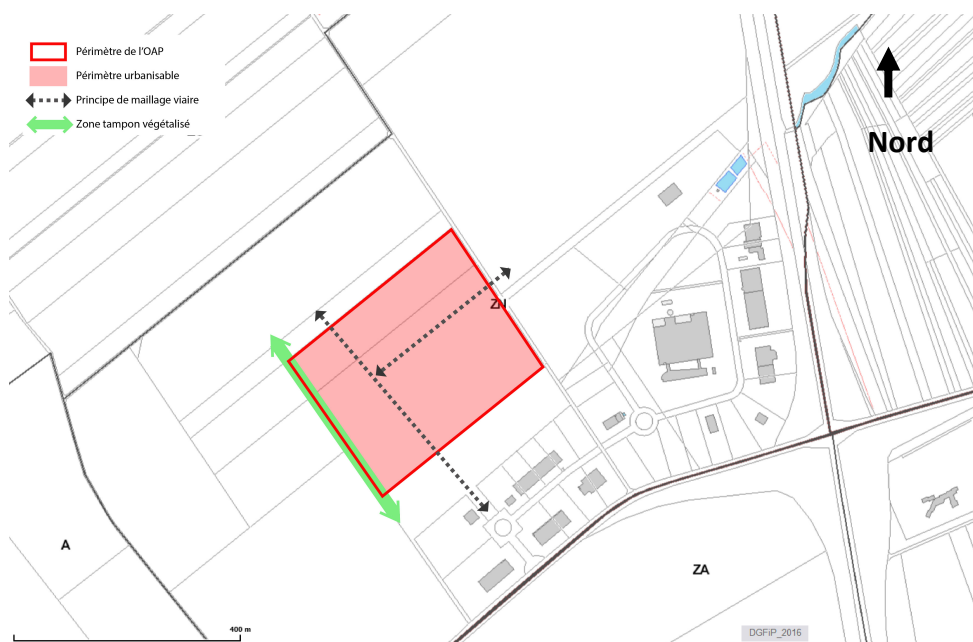
- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre un alignement sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Il est prévu des jardins et des espaces verts au sein du schéma de d'OAP dans le but de valoriser la biodiversité ordinaire.  
Les pétitionnaires devront consulter la mairie sur la qualité des espaces publics à partir d'une réunion dont le compte-rendu sera obligatoirement joint au dépôt de l'autorisation du droit des sols.  
Les autres règles, comme celles fixant le coefficient de pleine terre, sont celles du règlement de la zone 1AU.
- Mixité fonctionnelle et sociale : le programme de l'OAP vise l'extension un secteur déjà bâti par la production d'environ 14 maisons individuelles. Cette offre complète l'offre de logement présentée dans l'OAP précédente.
- Qualité environnementale et prévention des risques : il n'existe pas de spécificités environnementales sur le site de l'OAP. De fait, une protection au titre de l'OAP prescrit un alignement végétalisé d'essences locales pour le traitement des limites séparatives non arborées (cf. Schéma). En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.
- Besoins en matière de stationnement : le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone 1AU fixe les obligations en matière de stationnement.
- Desserte des terrains par les voies et réseaux : les voies d'accès doivent être pensées afin que les parcelles constructibles s'articulent entre elles et le projet (cf. Schéma). La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. Il en est de même pour les liaisons douces (cf. Schéma).

## B.2 Secteur Vallée du Saule



Source : photo aérienne, Géoportail, 2016, cadastre, Agglo Pays de Dreux, 2017

<b>Superficie</b> : 10.8 ha en extension
<b>Parcelles</b> : ZN 0005 et ZN 0006 : 79 500 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b> : secteur à vocation de développement économique
<b>Zone du PLU</b> : UX
<b>Phasage</b> : A court/moyen terme



### Descriptif

Le secteur de la Vallée du Saule, d'une superficie de 25 hectares et implanté à la limite communale entre Tremblay-les-Villages et la commune voisine de Sézazereux, dispose de deux zones Est et Ouest, de part et d'autre de la RN 154.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Pays de Dreux, en cours d'élaboration, a identifié ce secteur comme étant une zone d'activité d'importance communautaire (ZA).

En effet, directement accessible depuis la RN 154, qui fait l'objet d'un projet de concession autoroutière d'intérêt général, cette zone d'activité est concernée par ce projet aux enjeux de développement important, d'autant qu'il est également projeté l'installation d'un diffuseur-échangeur sur ce secteur.

C'est la zone Ouest de la Vallée du Saule, sur une superficie de 10.8 hectares, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle est située en limite Est du territoire communal et cette zone est le principal site d'activité économique de Tremblay-les-Villages concentrant la majorité des entreprises de la commune.

### Objectifs

En lien avec le projet autoroutier A154, le projet de la commune est de soutenir l'activité économique sur la zone de la Vallée du Saule aujourd'hui quasi commercialisée et d'anticiper sur un développement à court et moyen terme, dans une optique de cohérence avec le schéma directeur de développement économique et le futur SCOT.

Ce projet est aussi en lien avec les objectifs du diagnostic et l'axe 5 du PADD.

Ainsi, le secteur d'extension de la ZA est classé dans le zonage du PLU en en UX et est destiné à l'activité économique.

L'ouverture à la constructibilité de cette zone est justifiée par :

- Une zone d'activité d'importance
- L'occupation quasi complète de l'actuel périmètre et la vente effective de la moitié des parcelles de l'OAP
- La mise en application du projet d'autoroute et la création du diffuseur autoroutier sur les communes de Sézazereux et de Tremblay-les-Villages.

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 de l'activité économique déjà présente
- Organiser l'accessibilité du site : employés, visiteurs, livraisons, stationnement...
- Prendre en considération les risques liés aux activités présentes classées (ICPE) sur le secteur.

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, ...)
- La notion de Haute Qualité Environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

#### **Principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

- Qualité de l'insertion architecturale et urbaine : en termes d'insertion architecturale le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de l'OAP détaillé au règlement de la zone UX.

Le projet est limitrophe d'espaces agricoles. Ainsi, des distances d'implantation des futures constructions ont été définies à 5 mètres minimum de toutes les limites séparatives intérieures.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée.

La hauteur maximale n'est pas réglementée puisque l'idée est de pouvoir accueillir des activités nécessitant des hauteurs particulières (type silo). Ceci est justifié par la non présence d'habitat à proximité contrairement au règlement UX pour les autres zones d'activité.

Le faitage préférentiel devra être réalisé du Sud-Ouest au Nord-Est et les constructions devront être organisées de façon à former des alignements et de préférence par regroupement de bâti (cf. Schéma).

Il est recommandé de limiter le traitement de façade à deux couleurs et de limiter également à un nombre réduit de matériaux. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les façades végétalisées sont autorisées.

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre un alignement végétalisé d'essences locales sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant (cf. Schéma).

- Mixité fonctionnelle et sociale : le programme de l'OAP vise exclusivement le développement de l'activité économique en cohérence avec le fonctionnement existant de la zone. Il peut être créé un logement pour les personnes destinées à la surveillance du site sous réserve que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Qualité environnementale et prévention des risques : le site présente une qualité environnementale modérée du fait de la proximité du site du bois de Brou, à l'Est de la RN 154, sur le territoire communal de Sézazereux (à 700 m environ).  
L'absence de milieux de biodiversité sur le site de l'OAP n'empêche pas de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies existantes, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. C'est pour cela qu'un alignement végétalisé à partir d'essences locales sur les limites séparatives est demandé (cf. Schéma).  
En matière de risque, le projet devra assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (type noue) et suivre les préconisations liées au classement ICPE de l'entreprise BRANCHER KINGSWOOD voisine. Le règlement UX fixe les autres règles sur ces sujets.
- Besoins en matière de stationnement : Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le projet devra envisager de développer, en plus, du stationnement pour les visiteurs et les livraisons afin d'anticiper toute gêne de la circulation automobile.  
Le règlement de l'OAP détaillé au règlement UX fixe les obligations en matière de stationnement y compris pour les modes actifs.
- Desserte par les transports en commun : Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en transport en commun. A l'échelle de l'ensemble de la zone d'activité, un projet de développement de covoiturage, en lien avec le passage de la RN 154 ou de la future autoroute pourrait voir le jour. Cette aire devra figurer dans le plan d'ensemble d'aménagement qui sera proposé. N'ayant pas assez d'informations à ce jour, elle n'est pas représentée sur le plan graphique.
- Desserte des terrains par les voies et réseaux : le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité. Il est donc obligatoire de se raccorder aux 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. Le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement sera privilégié sur la même voie.