PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

<table>
<tr><td colspan="2">Prescription de l'élaboration du PLUi le 25 janvier 2016

Projet de PLUi arrêté le 13 mars 2020

PLUi approuvé le 14 décembre 2020

1ère modification de droit commun du PLUi approuvée le 21 septembre 2026</td><td>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21 septembre 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le président,
Philippe SCHMIT</td></tr>
<tr><td>Date :
20 juillet 2026</td><td>Phase :
APPROBATION</td><td rowspan="2">Pièces n° :

3</td></tr>
<tr><td colspan="2">CC Entre Beauce & Perche, 2 rue du pavillon, 28120 Illiers-Combray
Tél 02 37 24 38 47 / contact@entrebeauceetperche.fr</td></tr>
</table>

SOMMAIRE

OAP N°1 - BAILLEAU-LE-PIN – « BELLEVILLE » 4
OAP N°2 - BAILLEAU-LE-PIN – ZONES 1AUx 7
OAP N°3 - BAILLEAU-LE-PIN – ZONES 1AUxs et 1AUxbrs 10
OAP N°4 - BILLANCELLES – ROUTE DE SAINT-ARNOULT 11
OAP N°5 - BILLANCELLES – RUE DE LA MAIRIE 13
OAP N°6 - BLANDAINVILLE – RUE DE LA PLAINE 16
OAP N°7 - BLANDAINVILLE ET ILLIERS-COMBRAY – ZONES 1AUx – ZONE DE GRANDE CAPACITE..... 19
OAP N°8 – LES CHATELLIERS-NOTRE-DAME – ZONE 1AUe 24
OAP N°9 - COURVILLE-SUR-EURE – ZAC DE L'EOLIENNE 26
OAP N°10 - COURVILLE-SUR-EURE – ZONE 1AUx – JARDIN DES ENTREPRISES 29
OAP N°11 - COURVILLE-SUR-EURE – ZONE 1AUx (RUE DES METIERS)..... 31
OAP N°38 - COURVILLE-SUR-EURE – ZA VILLAGE DES ENTREPRISES..... 33
OAP N°39 - COURVILLE-SUR-EURE – ZAC DE L'ÉOLIENNE 35
OAP N°12 - COURVILLE-SUR-EURE – DENT CREUSE CO8 38
OAP N°13 – ERMENONVILLE-LA-PETITE – RUE MARCEL PROUST 40
OAP N°14 - FONTAINE-LA-GUYON – RUE DU 19 MARS..... 42
OAP N°15 - FONTAINE-LA-GUYON – « LA PIECE DES BIGOTTES » 45
OAP N°16 - FONTAINE-LA-GUYON – ZONE 1AUe – RUE CHARLES PEGUY 48
OAP N°17 - FRIAIZE – ROUTE DE RUAN 50
OAP N°18 - FRUNCE – DENT CREUSE FRU1 53
OAP N°19 - FRUNCE – DENT CREUSE FRU3 54
OAP N°20 - ILLIERS-COMBRAY – LA MALADRERIE..... 56
OAP N°21 - ILLIERS-COMBRAY – ZONE 1AUx – ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES DES GLORIETTES 59
OAP N°22 - ILLIERS-COMBRAY – ZONE 1AUx – ZONE INDUSTRIELLE DES MESLIERS 62
OAP N°23 – LANDELLES – LOTISSEMENT « DERRIERE LANDELLES » 64
OAP N°24 - LANDELLES – DENT CREUSE L2 67
OAP N°25 - LANDELLES – DENT CREUSE L15 69
OAP N°26 - LUPLANTE – RUE DE BEAUCE..... 71
OAP N°27 - MARCHEVILLE – ZONE 1AUe – RUE DES TILLEULS..... 73
OAP N°28 - ORROUER – RUE DE LA MAIRIE 75
OAP N°29 - PONTGOUIN – « LE GRAND CHARMOY » 78

OAP N°30 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – RUE DES CONCHES 82
OAP N°31 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – RUE DU LAVOIR 84
OAP N°32 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – ZONES 1AUe – RUE DU LAVOIR 86
OAP N°33 - SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD – RUE DE LA PETITE HAIE 88
OAP N°34 - SAINT-LUPERCE – IMPASSE DES CHAMPS 90
OAP N°35 - SAINT-LUPERCE – RUE DE CHAVANNES 92
OAP N°36 – LE THIEULIN – DERRIERE LA MAIRIE 94
OAP N°37 - VIEUVICQ – RUE DU PRIEURE 98

OAP N°1 - BAILLEAU-LE-PIN – « BELLEVILLE »

1. Contexte :

La commune comptait 1504 habitants en 2013 et 1593 habitants en 2017. Cette population a dû croître depuis 2017 notamment grâce au lotissement Le Vieil Orme (plus de 30 permis de construire en 2017).
La commune comprend une école maternelle (environ 110 élèves) et une école primaire (environ 220 élèves). Elle possède un gymnase et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune (bourg) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 2200 eq/hab.
Le site de Belleville permettra ainsi l'urbanisation de 4,6 hectares environ en continuité du bourg.
Il permettra l'accueil d'au moins 61 logements pour une densité qui ne sera pas inférieure à 14 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 5 % de logements collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 75 % de logements individuels purs pour les pôles d'équilibre dont fait partie Bailleau-le-Pin. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, ordonnançant l'implantation des constructions – en recul ou non - et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées.
Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[1]. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion globale.

[1] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le

Les logements présenteront des toitures à deux pans de 40° minimum, seront composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble. Les toitures terrasses végétalisées sont également encouragées si elles s'insèrent dans la composition d'ensemble sous réserve de présenter un aspect extérieur architecturalement intéressant et de ne présenter que deux niveaux maximum, un rez-de-chaussée et un 1er étage.
La limite de l'urbanisation côté sud-est sera traitée qualitativement, au moins par la plantation d'une haie homogène sur toute sa longueur. Cette haie sera composée soit d'essences locales mélangées (noisetiers, cornouillers sanguins, bois de Sainte-Lucie, sureaux, érables champêtres, lilas, charmes, troènes…) soit d'une seule essence comme le charme. Cette haie pourra être accompagnée de quelques arbres voire doublée d'un passage engazonné permettant une promenade. Un accès piéton sera aménagé vers la mare existant à l'ouest de l'opération, il reliera l'opération au bourg.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

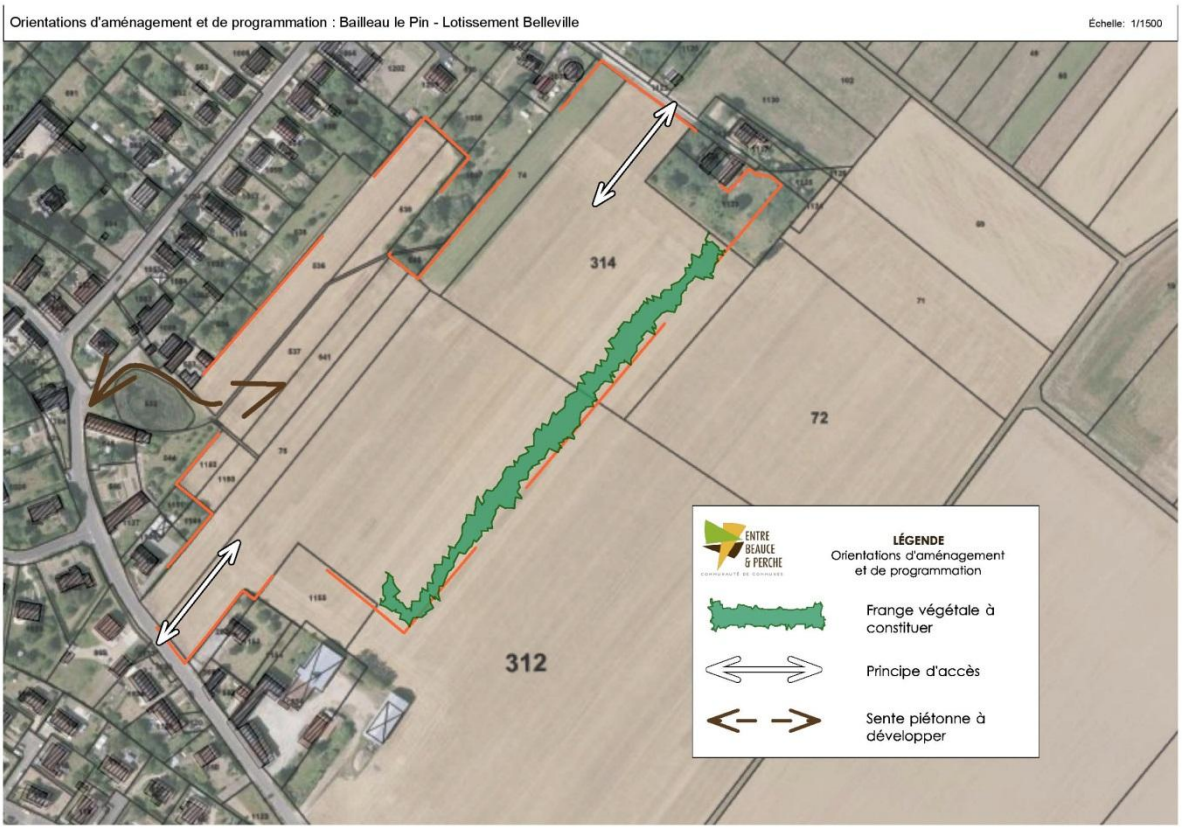
---

projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

La commune étant desservie par une gare ferroviaire, des chemins piétons seront à créer afin de relier le lotissement à la gare.
Les enfants pourront rejoindre facilement leur école située à peu de distance (500 m en marchant) et pourront utiliser le ramassage scolaire existant.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège d'Illiers-Combray.

7. Desserte par les voies et réseaux

Deux accès minimum seront à créer, un sur la RD 28.2 (rue de Beauce) et un sur l'impasse de Bel Air, ils devront communiquer de façon à relier au moins à terme les deux rues de Beauce et de Bel-Air, cette circulation devra être apaisée et pourra être à sens unique, de façon à limiter les vitesses pratiquées et à permettre plus de stationnement. Un système de pistes ou de bandes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre à Marchéville, Magny, Blandainville ou Illiers-Combray.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°2 - BAILLEAU-LE-PIN – ZONES 1AUx

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 6 hectares est situé à la sortie du bourg de Bailleau-le-Pin en direction d'Illiers-Combray. Il est localisé en continuité et en face d'une zone d'activité existante (de l'autre côté de la RD 921).
L'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement économique de la commune et de la communauté de communes, ainsi que de développer l'emploi local.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les espaces collectifs -voiries, stationnements, ouvrages hydrauliques… - seront dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, seront d'un entretien aisé. Vu la situation en entrée de bourg le long d'une voie très circulée, la RD 921,

l'opération doit faire l'objet d'un réel projet de paysage[2]. La composition urbaine sera établie de telle sorte que les fonds de parcelles ne soient pas directement visibles de la RD 921 : les parcelles seront desservies par une contre-allée parallèle à la route d'Illiers ou un dispositif paysager sur domaine collectif sera établi de façon à réaliser un écran réellement opaque.
L'isolation phonique des bâtiments est exigée, suite à la présence d'une zone de bruit de part et d'autre de la RD 921.
Afin d'insérer au mieux les constructions et les installations, les deux limites sud perpendiculaires à la RD 921, il est exigé la plantation d'une haie de charmes qui devra être accompagnée de plantation d'arbres de haut jet. Les façades des constructions visibles de la RD 921 devront être traitées qualitativement dans la mesure où il s'agit d'une entrée de ville.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.
Le fossé d'écoulement d'eau de ruissellement qui existe en partie nord du terrain sera préservé, et ses abords aménagés en zone naturelle. Il pourra servir d'exutoire d'une partie des eaux de ruissellement de l'opération sous réserve de validation par le dossier loi sur l'eau.

4. Besoins en matière de stationnement :

[2] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

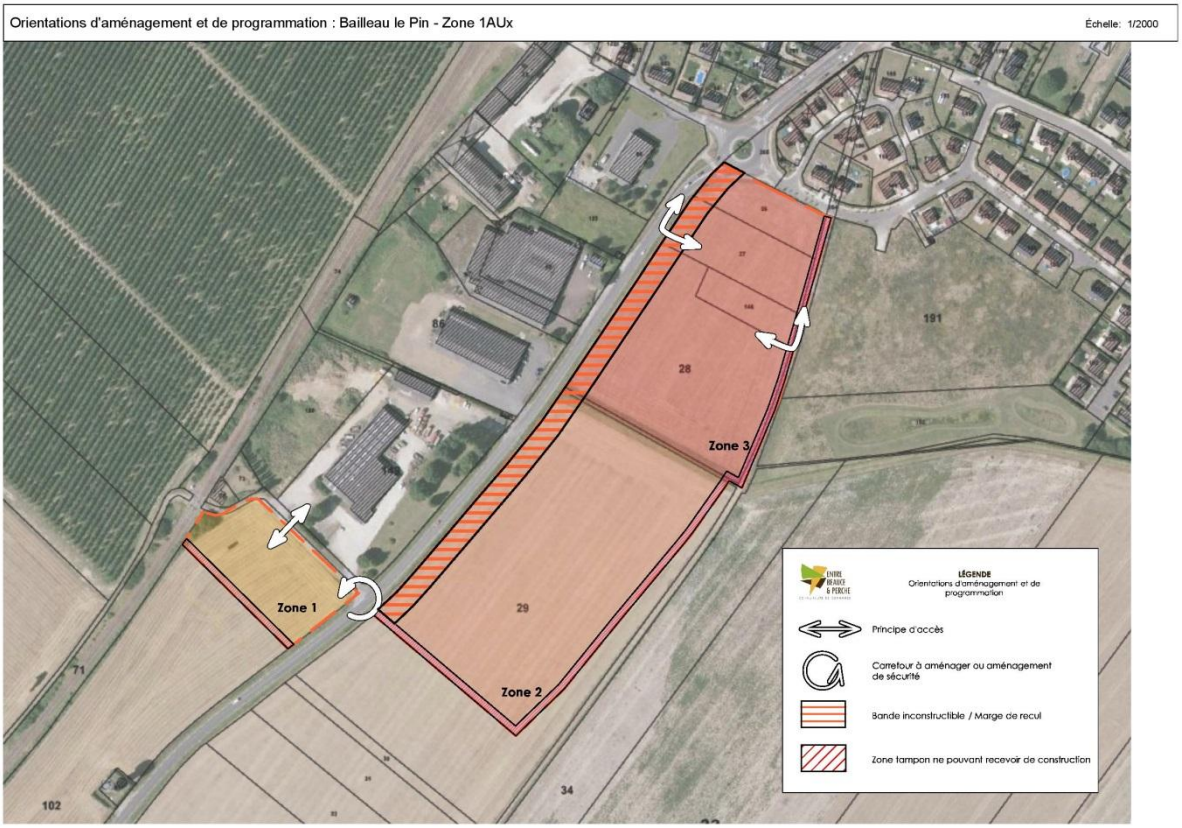
Pour le nombre de places exigées, se référer au règlement écrit de la zone 1AUx des pôles d'équilibre. Les aires de stationnement seront partie prenante de la composition générale et seront organisées par des plantations de haies et par des arbres de haute tige.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare est située à moins de 800 m à pied et est facilement accessible par des rues aménagées.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Il faudra créer le minimum d'accès sur la RD 921. L'accès pourra s'opérer par l'arrière des sites si possible, dans ce cas la limite le long de la RD 921 devra être traitée qualitativement comme une façade et non comme un fond de parcelle. Un aménagement routier devra être réalisé sur la RD 921 en limite sud pour prendre en compte la sécurité et la visibilité routières.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°3 - BAILLEAU-LE-PIN – ZONES 1AUxs et 1AUxbrs

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 1 hectare est situé le long de la RD 921 à proximité du bourg.
Cette zone doit permettre l'extension des silos agricoles.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Afin de réaliser une limite qualitative côté nord, il sera planté une haie d'essences locales, mélangées ou monospécifique (charmes par exemple) ; en fonction de la hauteur des constructions prévues, il devra être planté des arbres de haut jet propres à accompagner les constructions dont la hauteur dépassera la dizaine de mètres hors tout : érables, frênes, charmes, chênes d'Europe etc.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

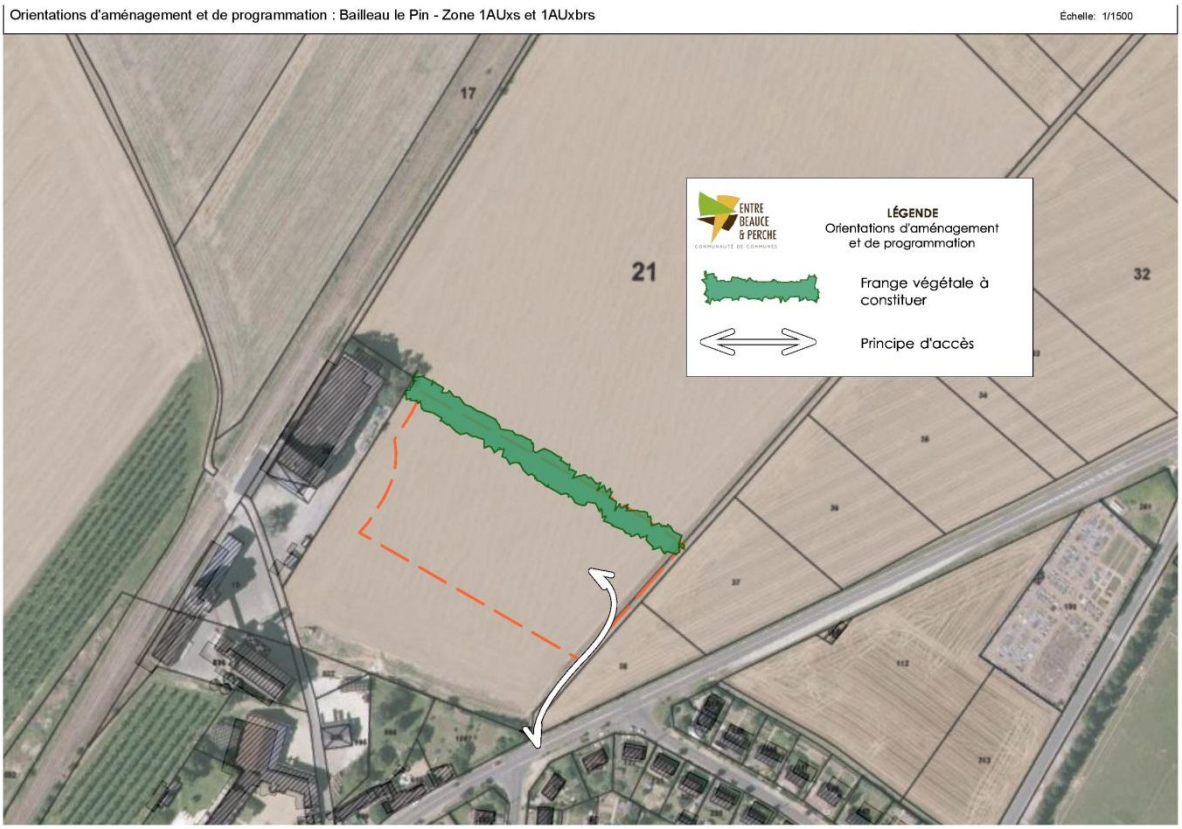
Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

4. Besoins en matière de stationnement :

Pour les nombres de places exigées, se référer au règlement écrit de la zone. Les aires de stationnement seront organisées par des plantations de haies et par des arbres de haute tige.

5. Desserte par les voies et réseaux :

Un seul accès pourra se faire le long de la RD 921, vers le sud de l'opération.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif.



OAP N°4 - BILLANCELLES – ROUTE DE SAINT-ARNOULT

1. Contexte :

Le développement du bourg doit permettre notamment la pérennisation de l'école de Billancelles.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
Le site de la Route de Saint-Arnoult-des-Bois permettra ainsi l'urbanisation d'un peu plus de 2 000 m² en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.

A long terme il est prévu l'instauration d'un emplacement réservé dont l'intérêt est de ne pas enclaver les parcelles au sud.
Exposé Nord-Sud, les nouvelles constructions pourront bénéficier d'un ensoleillement intéressant.

Le site permettra l'accueil de 3 logements environ sur des terrains d'environ 750 m².
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Billancelles. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront composées de pavillons ou de maisons jumelées orientées Nord/Sud.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les faîtages des constructions principales seront parallèles ou perpendiculaires à la Route de Saint Arnoult-des-Bois.
Les constructions avec toitures à deux pans de 40° seront privilégiées et composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Les toitures terrasses végétalisées sont également encouragées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Les maisons d'habitations seront situées au plus près de la rue, laissant ainsi les fonds de jardins libre de toutes constructions (exception faite des annexes).

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Située sur une parcelle agricole, une transition entre l'espace construit et l'espace non bâti sera assurée dans la mesure où le front bâti sera situé vers la Route de Saint-Arnoult-des-Bois et que les fonds de jardins ne pourront recevoir que des annexes à la construction principale (garage, abri de jardin, piscines…).

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement sera créées à l'intérieur des lots à bâtir.

En cas de création de logement social, ce dernier est également encouragé à prévoir deux places de stationnement, mais conformément aux dispositions légales en vigueur, une seule place de stationnement sera exigée.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école de Landelles (une partie des enfants scolarisés de la commune vont à l'école de Billancelles, une autre partie à Landelles).
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

La Route de Saint-Arnoult-des-Bois permet un accès au réseau routier de la commune. Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre à Courville-sur-Eure, Landelles, Saint-Arnoult-des-Bois et Guimonvilliers.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitées et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public (fossé).
Un accès aux parcelles agricoles sera obligatoirement maintenu (emplacement réservé).

OAP N°5 - BILLANCELLES – RUE DE LA MAIRIE

1. Contexte :

Le développement du bourg doit permettre notamment la pérennisation de l'école de Billancelles.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.

Le site de la Rue de la Mairie permettra ainsi l'urbanisation d'un peu plus de 2 500 m² en continuité du bâti récent existant.
Il permettra l'accueil de 2 logements sur des terrains dont la surface sera comprise entre 800 et 1000 m² car une partie assez importante est occupée par une mare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Billancelles. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront composées de pavillons ou de maisons jumelées.
Les ouvertures seront principalement orientées Sud-Ouest pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les logements auront des toitures à deux pans de 40°. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum. Les toitures terrasses végétalisées sont également encouragées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

Les fonds de jardins ne pourront recevoir que des annexes à la construction principale (garage, abri de jardin, piscines…).

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

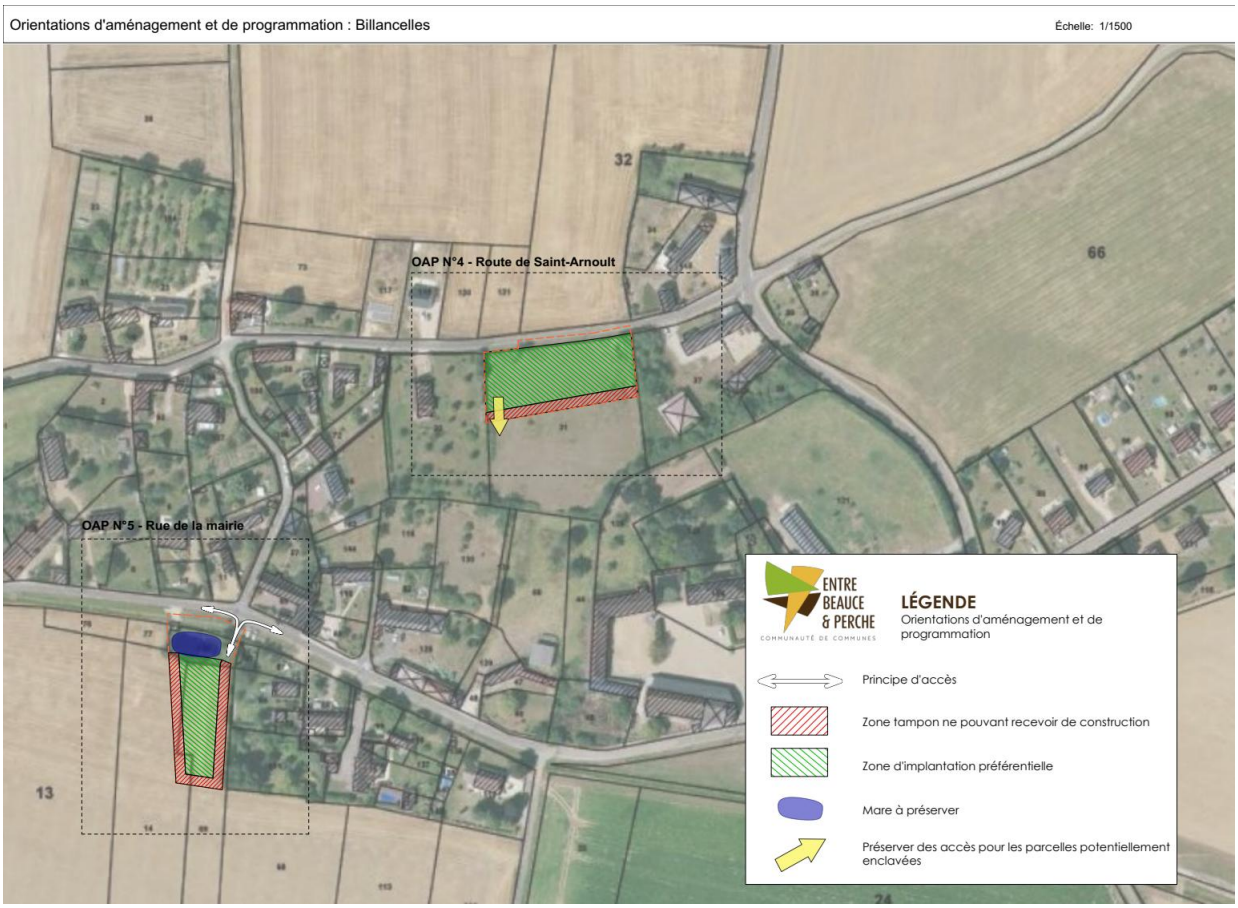
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.

Un système de ramassage scolaire existe cependant. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école de Landelles (une partie des enfants scolarisés de la commune vont à l'école de Billancelles, une autre partie à Landelles).
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

La Rue de la Mairie permet un accès au réseau routier de la commune. Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre à Courville-sur-Eure, Landelles, Saint-Arnoult-des-Bois et Guimonvilliers.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitées et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public (fossé).



OAP N°6 - BLANDAINVILLE – RUE DE LA PLAINE

1. Contexte :

Le site de la « Rue de la Plaine » permettra l'urbanisation d'environ 0,25 hectare en continuité du périmètre actuellement urbanisé du bourg.
Il accueillera environ 3 à 4 constructions pour une densité d'environ 10 logements à l'hectare.
Ces logements pourront servir aux futurs employés de la zone de grande capacité située sur les communes d'Illiers-Combray et de Blandainville.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Blandainville. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions s'adapteront au terrain et présenteront des volumes d'inspiration rurale, du type longère ; elles seront disposées en recul par rapport à la rue.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les constructions présenteront des toitures à deux pans de 40° minimum et comporteront un rez-de-chaussée et un comble au maximum.
Les fonds de parcelles côté champs seront plantés d'une haie, taillée ou non, composée d'une ou plusieurs essences locales. Les façades de parcelles sur la rue de la Plaine seront traitées de façon homogène, c'est à dire toute semblables, par exemple une haie taillée doublée d'un treillage ou d'un grillage, l'ensemble maintenu à une hauteur maximale de 1,50 m. Une bande engazonnée pourra être réservée entre le domaine public et la haie, de façon à renforcer l'aspect rural de cette petite opération ; cette bande engazonnée pourra servir de noue et accueillir quelques arbres fruitiers, renforçant le caractère campagnard.
L'espace de stationnement actuellement aménagé le long du chemin rural 20 devra être conservé ; les accès à une partie des parcelles pourront s'opérer via cet espace.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.

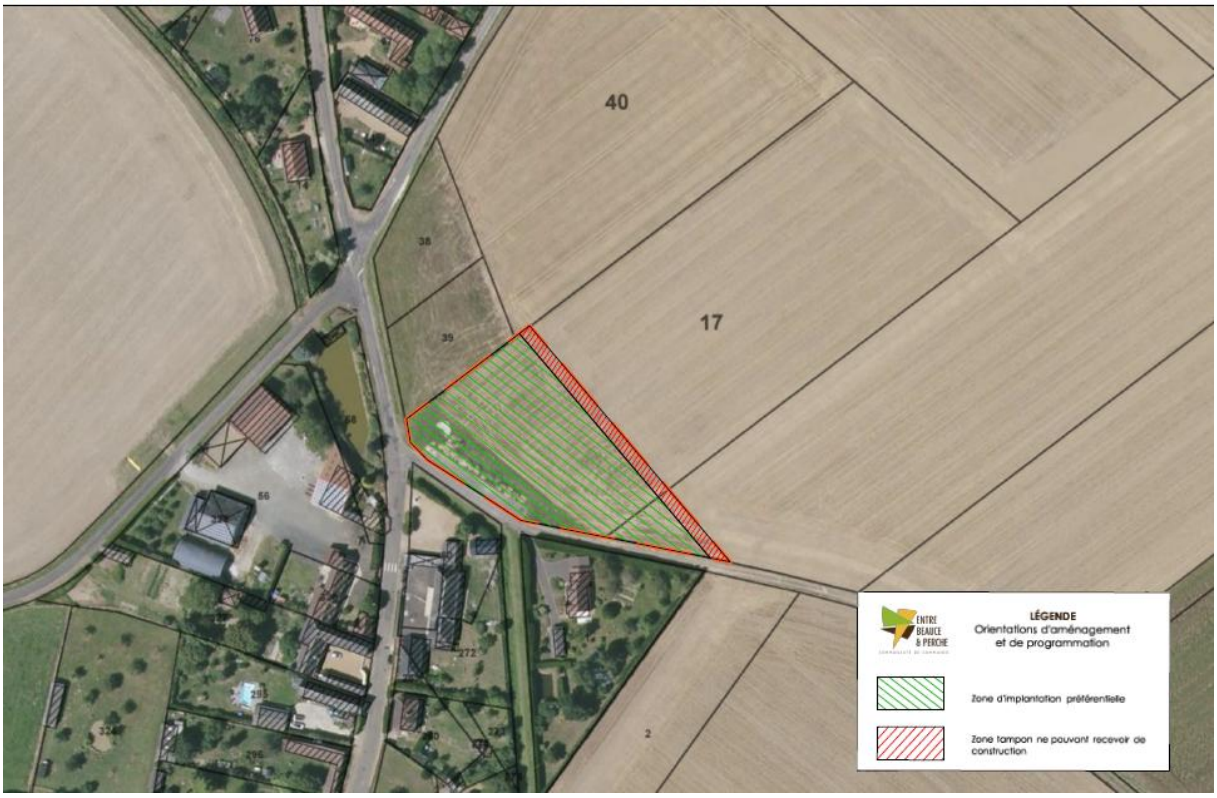
6. Desserte par les transports en commun

La commune ne possède pas de transports en commun.
Un système de ramassage scolaire existe. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école.
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège d'Illiers-Combray.

7. Desserte par les voies et réseaux

Les accès se feront par la rue de la Plaine ou par le chemin rural n°20. Un système de pistes cyclables pourrait être développé dans les prochaines années pour se rendre à Magny, Epeautrolles, Charonville ou Illiers-Combray.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
Les logements seront desservis par un assainissement autonome.

Orientations d'aménagement et de programmation : Blandainville - Rue de la Plaine Échelle: 1/1500



OAP N°7 - BLANDAINVILLE ET ILLIERS-COMBRAY – ZONES 1AUx – ZONE DE GRANDE CAPACITE

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 67 hectares (34 hectares à Illiers-Combray et 33 hectares à Blandainville) est situé à l'extrémité de l'échangeur autoroutier, à proximité du hameau de Prétouville et sensiblement le long de l'autoroute A11.
L'objectif de ce secteur est de permettre l'implantation d'activités nécessitant de l'espace (industrie de grande ampleur, logistique, services etc.) en proposant une offre complémentaire à l'offre industrielle existante sur la commune.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, ordonnançant l'implantation des constructions en fonction des vues depuis l'autoroute et des voies départementales en particulier celles franchissant en passage supérieur l'autoroute et susceptibles d'offrir des vues plongeantes sur les parcelles. Les liaisons visuelles avec le hameau de Prétouville et la perception depuis et vers les franges d'Illiers-Combray ainsi que les vues vers le clocher d'Illiers-Combray, devront être appréciées et prises en compte. Les espaces collectifs -voiries, stationnements, ouvrages hydrauliques… - seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, seront d'un entretien aisé. Vu la présence de la servitude d'AVAP, l'opération doit faire l'objet d'un réel projet de paysage[3]. Cela passera également par une réflexion architecturale d'ensemble imposant à tous les bâtiments une même colorimétrie et une même expression.
Ce projet de paysage abordera également une réflexion architecturale d'ensemble imposant à tous les bâtiments une même typologie d'expression architecturale privilégiant des volumes simples et une colorimétrie sobre, excluant toute enseigne lumineuse vue de l'autoroute. Un plan d'épannelage devra organiser les hauteurs des constructions en fonction des vues proches ou lointaines.

---

[3] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Les nuisances occasionnées par l'autoroute A11 seront limitées en implantant des espaces verts, en plantant des arbres et en créant des aires de stationnement.
Le ru formant la limite communale et coulant nord-sud sera préservé et valorisé par un aménagement paysager de qualité. Les constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre des berges. Cette marge de recul doit être plantée d'essences locales dont le développement adulte doit être assimilé à des arbres de hautes tiges.

4. Besoins en matière de stationnement :

Pour les nombres de places exigées, se référer au règlement écrit de la zone 1AUx des pôles centre pour la partie située sur la commune d'Illiers-Combray et au règlement écrit de la zone 1AUx des communes rurales pour la partie située sur la commune de Blandainville. Les aires de stationnement seront partie prenante de la composition générale et seront organisées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare est située à 3,0 km à pied par un itinéraire peu propice aux usagers actifs (vélo et piéton) : ce point pourra être amélioré.
Le réseau de voirie pourra être étudié de façon à accueillir les transports en commun, ce qui sera aisé vu que les gabarits des poids lourds correspondent peu ou prou à ceux des véhicules de transport en commun.

6. Desserte par les voies et réseaux :

L'accès principal de la zone se fera par la RD 12. Des accès secondaires pourront également être créés selon les besoins. Aucun accès ne pourra s'opérer par l'autoroute.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif mais le raccordement à ce réseau n'est pas préconisé.

7. loi Entrée de ville : constructibilité le long de l'A 11

Article L111-6 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.
Article L111-7 L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° aux réseaux d'intérêt public.
Article L111-8 Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

7.1 – Contexte

Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activité économique communautaire située le long de l'autoroute A 11 Paris-Le Mans. Le terrain est touché par la limite des 100 m à compter de l'axe de l'autoroute. La portion de l'autoroute concernée s'étend du passage supérieur de la RD 12, au nord, à celui de la RD 154 au sud sur une longueur d'environ un kilomètre.

7.2 – Compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Prise en compte des nuisances
Constat : la nuisance réelle est la nuisance sonore issue du fort trafic que supporte l'autoroute : environ 25 000 véhicules/jour au droit de la zone d'activités. Par arrêté préfectoral, l'autoroute est concernée par une bande de 300 m affectée par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure.
Prise en compte et réponse :
- Les constructions projetées seront pour une bonne part installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, soumises à l'obligation d'isolement acoustique. De plus, étant situées au nord de l'autoroute, elles seront installées relativement favorablement par rapport aux vents dominants du sud-ouest.
- Les constructeurs tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

- Le bruit sera atténué par l'établissement de plantations nouvelles en dehors du domaine public autoroutier (voir schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation) et par le maintien des plantations existant du domaine public autoroutier.

Prise en compte de la sécurité

Constat : il n'y a et n'aura pas d'accès direct à l'autoroute, l'échangeur permettant aisément des accès en toute sécurité par le réseau de voies départementales. L'accès principal est d'ores et déjà aménagé sous forme d'un carrefour giratoire.

Prise en compte et réponse :

- La sécurité sera prise en compte : les accès à la zone d'activités économiques s'effectueront par le biais du giratoire sur la RD.
- La circulation des engins agricoles a été prise en compte lors de l'aménagement des accès, évitant tout conflit d'usage.

Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : dans sa moitié nord au droit de la zone d'activités, l'autoroute et la zone sont situées au niveau du terrain naturel, ni en déblai ni en remblai ; le passage supérieur de la RD 12 pour sa part est densément planté (photo extraite de *Google maps*). Dans la moitié sud, les terrains de la zone sont en léger surplomb.

Prise en compte et réponse :

- L'enjeu du projet est de limiter l'impact des constructions dans le paysage qui ici est un plateau agricole aux lignes tendues. Les considérations architecturales sont directement liées à l'intégration paysagère des bâtiments. Les hauteurs des constructions devront être adaptées à l'échelle du paysage : leur volumétrie sera inférieure ou égale à la hauteur adulte des arbres d'essences locales existant en périphérie du site et de ceux à planter en limite entre la zone d'activités et l'autoroute. Tous ces éléments seront traités dans le cadre du projet de paysage évoqué plus haut.
- L'autoroute étant à niveau, la *cinquième façade*, ou la couverture, ne sera pas perçue ; il n'en ira pas de même depuis les franchissements par les RD 12 et 154, d'où les couvertures des constructions d'une hauteur inférieure à quelque 6 m seront perçues : ces couvertures

devront être sobres et s'il s'agit de toitures couvertes en terrasse, les différentes sorties (ventilation, désenfumage, climatisation…) devront être l'objet d'un soin particulier.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Constat : le secteur est situé en limite d'espace urbanisé et jouxte une opération récente implantée de l'autre côté de l'autoroute.

Prise en compte et réponse :

- L'ensemble de la zone d'activité tant sur Blandainville qu'Illiers-Combray devra être l'objet non d'un plan de plantation mais d'un **projet de paysage** évoqué plus haut, avec une réelle composition paysagère.

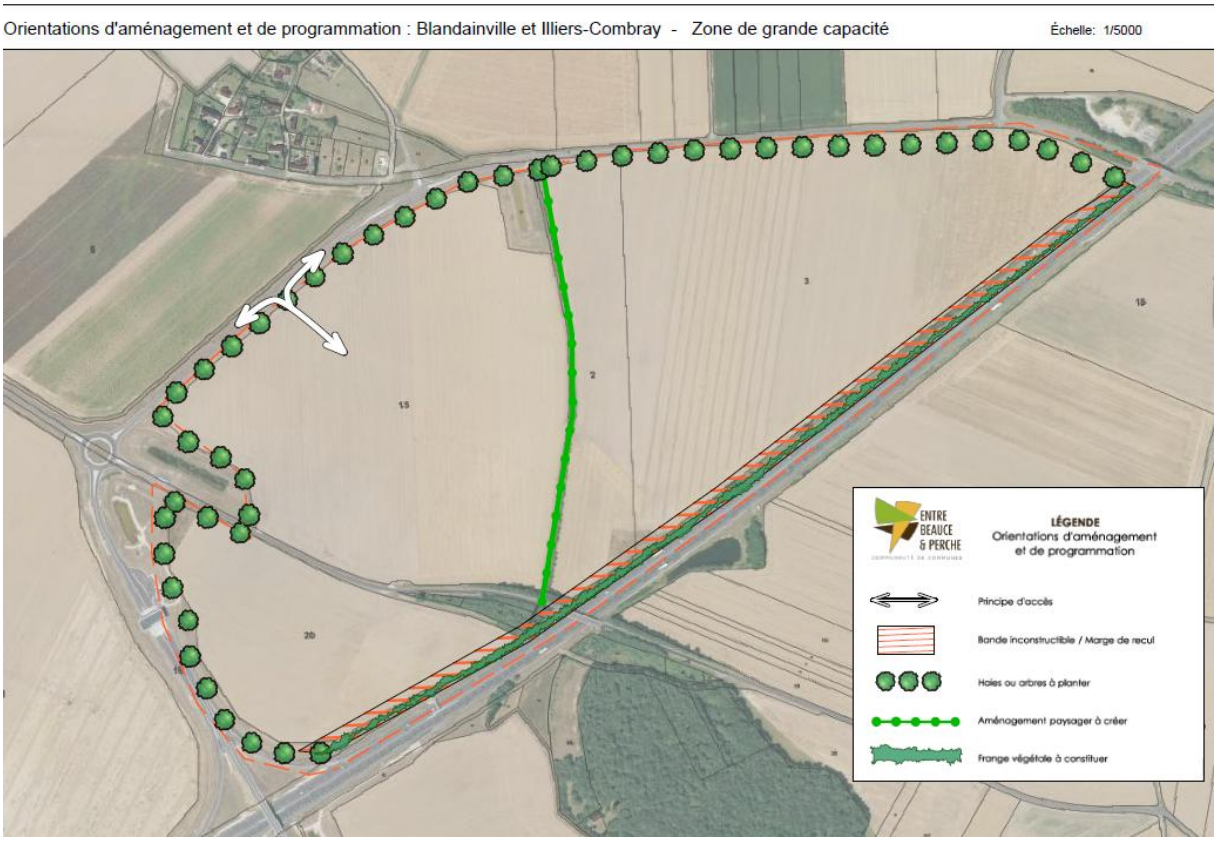
Côté autoroute (sud de la zone)

- les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans cet environnement rural : épannelage, hauteur, aspect des volumes bâtis devant rester simples, aspect des matériaux devant rester sobre évitant les teintes trop claires ;
- des plantations denses en frange le long de l'autoroute permettront une intégration au paysage existant poursuivant la trame verte marquée par les deux passages supérieurs des RD 12 et 154, plantés densément. Cette bande à planter devra présenter une largeur d'au moins 25 m à compter de la limite du domaine public autoroutier et sera composée d'essences locales formant à la fois une strate arbustive (troènes, fusains d'Europe, noisetiers, sureaux, cornouillers sanguins, pruniers myrobolans, prunelliers, saules cendrés, viornes lantanes…) et une strate arborée (érables champêtres, charmes, noyers noirs, cytises, cerisiers de Sainte-Lucie, chênes sessiles (*Q. petræa*), tilleuls…).

Côté RD 12 (autres limites de la zone)

- les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans cet environnement rural : épannelage, hauteur, aspect des volumes bâtis devant rester simples, aspect des matériaux devant rester sobre évitant les teintes trop claires ;
- des plantations relativement transparentes permettront des vues sur les **façades** des constructions -et non sur les fonds de parcelles- qu'elles mettront en valeur au travers d'un filtre végétal. Des plantations régulières d'arbres tiges (dont le tronc est dégagé et permet donc ces vues) espacés de 8 à 12 m seront établies sur une bande tantôt arbustive haute et large d'au moins 5 m (lorsqu'il s'agit de dissimuler des fonds de parcelles) tantôt sur des parties engazonnées ou traitées en couvre sol bas (lorsqu'il s'agit de mettre en valeur telles constructions).

Le recul par rapport à l'alignement de l'autoroute sera donc réduit à 25 m dans la mesure où cette bande inconstructible est densément plantée faisant la liaison entre les deux passages supérieurs et dissimulant réellement les fonds de parcelles. L'effet « vitrine » est reporté côté RD 12, l'autoroute n'ayant pas vocation à supporter des pollutions visuelles, c'est l'esprit de la loi. Cette réduction de la bande inconstructible, sous les réserves prescrites ci-dessus, met en œuvre une réelle modération de la consommation d'espace.



OAP N°8 – LES CHATELLIERS-NOTRE-DAME – ZONE 1AUe

1. Contexte :

La commune comptait 133 habitants en 2016. Le secteur d'orientation d'environ 0,1 ha est accessible par la rue de l'Église et situé à l'arrière de l'actuelle mairie, à proximité d'une aire de jeux récemment aménagée au sud.
L'aménagement de ce secteur enclavé dans le tissu bâti permettra l'implantation d'une nouvelle salle de réunion nécessaire aux besoins communaux voire intercommunaux et parachèvera l'amélioration déjà entamée du centre village.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les ouvertures du futur équipement seront principalement orientées vers le sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement et pour limiter les bruits vers le voisinage.
Les matériaux de construction permettront une bonne économie d'énergie et les circuits courts seront privilégiés : bois, paille, bauge, brique isolante…
Bien qu'il s'agisse d'un équipement collectif, la hauteur de la construction et le traitement de sa couverture devra permettre une intégration paysagère par rapport aux constructions voisines, en présentant un volume adapté et cohérent avec le caractère rural.
Une plantation de haie de charmes est exigée le long du chemin permettant de rejoindre le futur équipement. Il s'agit de préserver la tranquillité du voisinage et créer une limite de qualité.
Une frange végétale composée d'essences locales sera plantée en fond de parcelle afin de limiter l'impact visuel depuis la rue de Chartres.

5. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible proche moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement sera mutualisé avec le parking actuel de la mairie. Des aménagements paysagers permettront par ailleurs de continuer à qualifier les abords de la mairie et d'améliorer la lisibilité collective de ce secteur d'équipements.

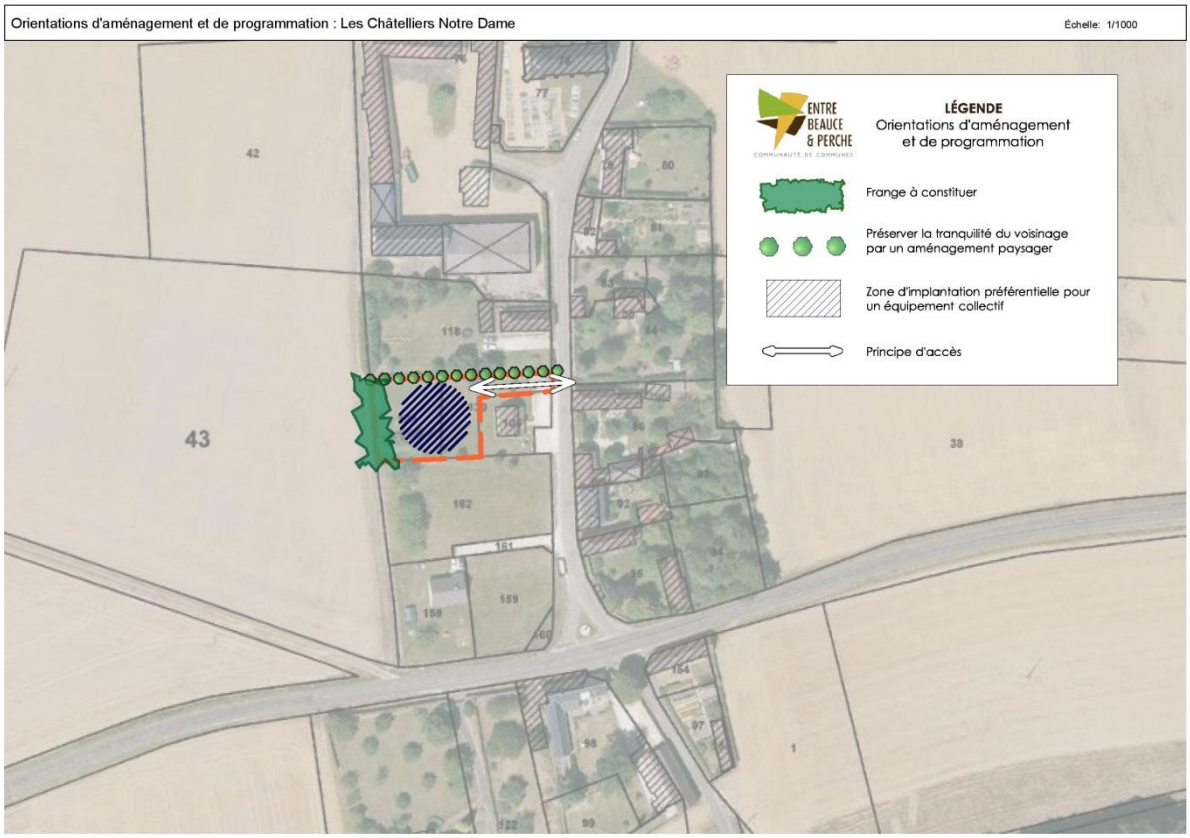
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès pourra être créé afin de rejoindre l'équipement en fond de parcelle.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.

Les logements seront desservis par un assainissement autonome.



OAP N°9 - COURVILLE-SUR-EURE – ZAC DE L'EOLIENNE

1. Contexte :

Ce secteur d'un peu plus de 2 hectares fait partie de l'important programme qu'est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Eolienne.
Depuis plusieurs années la Communauté de Communes et la commune de Courville-sur-Eure ont le projet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur qui couvre une superficie totale d'environ 17 hectares. Le choix de ce site pour une nouvelle opération s'est imposé de lui-même. En effet, il constituait les meilleures possibilités d'extension d'activités et d'habitat pour la commune.
Aujourd'hui la phase travaux de toute la partie nord est en fin de réalisation. Le secteur 1AU concerne la deuxième tranche dont les études sont en cours.
Le site de la « ZAC de l'Eolienne » permettrait ainsi l'urbanisation d'environ 2 hectares en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.
Il permettra l'accueil d'au moins 30 logements pour une densité qui ne sera pas inférieure à 15 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 15 % de logements collectifs, 25 % de logements individuels groupés et 60 % de logements

individuels purs pour les pôles structurants dont fait partie Courville-sur-Eure. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions devront respecter l'ambiance générale du site et favoriser selon les cas une implantation en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives et une hauteur en rez-de-chaussée + combles.
Un exemple d'implantation, purement indicatif, est porté sur le schéma de l'OAP et montre que les constructions devraient être implantées préférentiellement en recul par rapport à l'alignement – tout en maintenant des surprises et des différences dans l'implantation – afin de préserver de l'espace pour le stationnement et pour offrir un jardinet en façade qui préserve un peu d'intimité ; les constructions devraient être préférentiellement mitoyennes sur une limite, sans que cela soit systématique. La cohérence d'ensemble est en tout état de cause organisée par l'outil d'urbanisme qu'est la zone d'aménagement concerté porté par la Communauté de Communes.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible d'implanter des activités (commerces, services, bureaux...) sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
L'aménagement paysager devra privilégier l'intimité des parcelles surtout vis-à-vis des parcelles riveraines déjà occupées par des logements. Il sera tenu compte de l'ombre portée en cas de plantation d'arbres. Les haies seront constituées uniquement d'essences locales telles l'if, le troène ou le buis (végétaux persistants), le charme ou l'aubépine (végétaux caducs).

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir. Une place par logement devra être prévue sur l'emprise publique.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune étant desservie par une gare ferroviaire, des chemins piétons seront à créer afin de relier le lotissement à la gare.
Un système de ramassage scolaire existe. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école.
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Deux accès seront à créer. Des continuités piétonnes devront être aménagées afin d'apaiser ce nouveau quartier et promouvoir l'usage des modes de déplacement doux. L'accès unique se fera par la rue de l'église
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°10 - COURVILLE-SUR-EURE – ZONE 1AUx – JARDIN DES ENTREPRISES

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 1,5 hectare est situé dans la zone d'activités intercommunale également appelée jardin des entreprises. En 2015, cette zone d'activité regroupait 21 entreprises pour un effectif de 525 salariés.
L'objectif de l'urbanisation est de renforcer le rayonnement économique de la commune et de la Communauté de Communes et de développer l'emploi local.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Secteur d'entrée de ville sur la RD 23, les parcelles seront cernées au nord par un dispositif paysager réalisant un écran réellement opaque. Cette frange végétale à constituer figurant au schéma sera composée d'essences locales et présentera une largeur d'au moins 5 m ; dans cette frange il ne sera accepté ni construction ni stationnement.
Une réflexion paysagère sera menée le long de la RD 23 : traitement des clôtures, plantation d'arbres sur domaine collectif en continuité des espaces d'ores et déjà aménagés.
Les limites des parcelles le long des voies seront traitées de façon qualitative : clôture sobre en treillage métallique rigide de teinte sombre si possible homogène pour toutes les parcelles et plantation d'une haie à tailler accompagnant cette clôture, haie elle aussi homogène et constituée d'une seule et même essence bien adaptée (troène, if, aubépine par exemple). Cette haie sera installée en avant ou en arrière de la clôture.
Les stationnements à créer en façade seront plantés de quelques arbres de haute tige à la fois pour des raisons paysagères et climatiques (ombre portée).
Certes l'entrée dans Courville-sur-Eure par la RD 23 n'est pas la plus empruntée, cela dit il n'en est pas moins demandé une attention : marquer ce passage par un soin particulier des plantations, par l'installation d'une haie taillée mettant en valeur les arbres de la frange nord laissés libres, par la création d'un plat engazonné qui mette en valeur une signalétique et permette l'arrêt d'un ou deux véhicules léger.
Les aires de stationnement seront agrémentées de quelques arbres haute tige dispensant une ombre bienvenue l'été et surtout adoucissant les volumes des constructions. Des arbres seront plantés également en accompagnement des constructions, régis par un plan de composition paysagère et non par un simple plan de plantations. De même, si nécessaire, des mouvements de terrains pourront dissimuler les stationnements ou les aires de dépôts.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

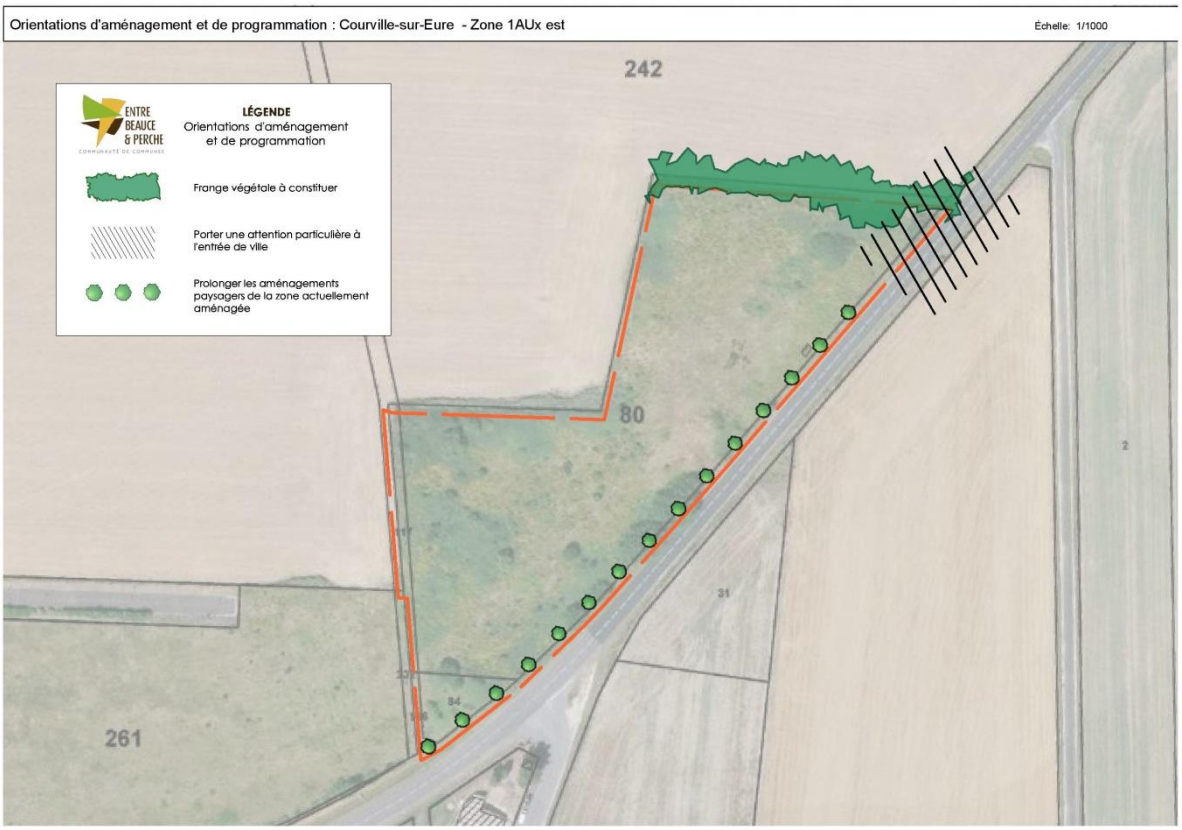
Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Les franges végétales à planter en limite nord serviront également à limiter les vents du nord.

4. Besoins en matière de stationnement :

Il est fortement recommandé de disposer, au moins pour les véhicules légers, le stationnement en façade des futures activités.

5. Desserte par les voies et réseaux :

Le réseau de voirie pourra être étudié de façon à accueillir les transports en commun, ce qui sera aisé vu que les gabarits des poids lourds correspondent peu ou prou à ceux des véhicules de transport en commun.
Des dessertes locales seront à prévoir.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°11 - COURVILLE-SUR-EURE – ZONE 1AUx (RUE DES METIERS)

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 2 hectares est situé sur la zone d'activités intercommunale également appelée jardin des entreprises. En 2015, cette zone d'activité regroupait 21 entreprises pour un effectif de 525 salariés.
L'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement économique de la commune et de la communauté de communes, ainsi que de développer l'emploi local.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La composition urbaine sera établie en sorte que les fonds de parcelles ne soient pas visibles de la RD 139-10, ni de la rue de la Croix-Badin : les parcelles seront cernées au nord par un dispositif paysager réalisant un écran réellement opaque.
Une réflexion paysagère concernant la rue des Métiers, qui forme la limite sud de l'opération, permettra d'améliorer cette partie du *village des artisans*, par le traitement des clôtures et sans doute par la plantation d'arbres sur domaine collectif (en tenant compte de la présence de la ligne de transport électrique).
Les franges végétales à constituer figurant au schéma seront composées d'essences locales et présenteront une largeur d'au moins 5 m, franges dans lesquelles il ne sera accepté ni construction ni stationnement.
Les limites des parcelles le long des voies seront traitées de façon qualitative : clôture sobre en treillage métallique rigide de teinte sombre si possible homogène pour toutes les parcelles et plantation d'une haie à tailler accompagnant cette clôture, haie elle aussi homogène et constituée d'une seule et même essence bien adaptée (troène, if, aubépine par exemple).
Les stationnements à créer en façade seront plantés de quelques arbres de haute tige à la fois pour des raisons paysagères et climatiques (ombre portée).

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Les franges végétales à planter en limite nord serviront également à limiter les vents du Nord.

4. Besoins en matière de stationnement :

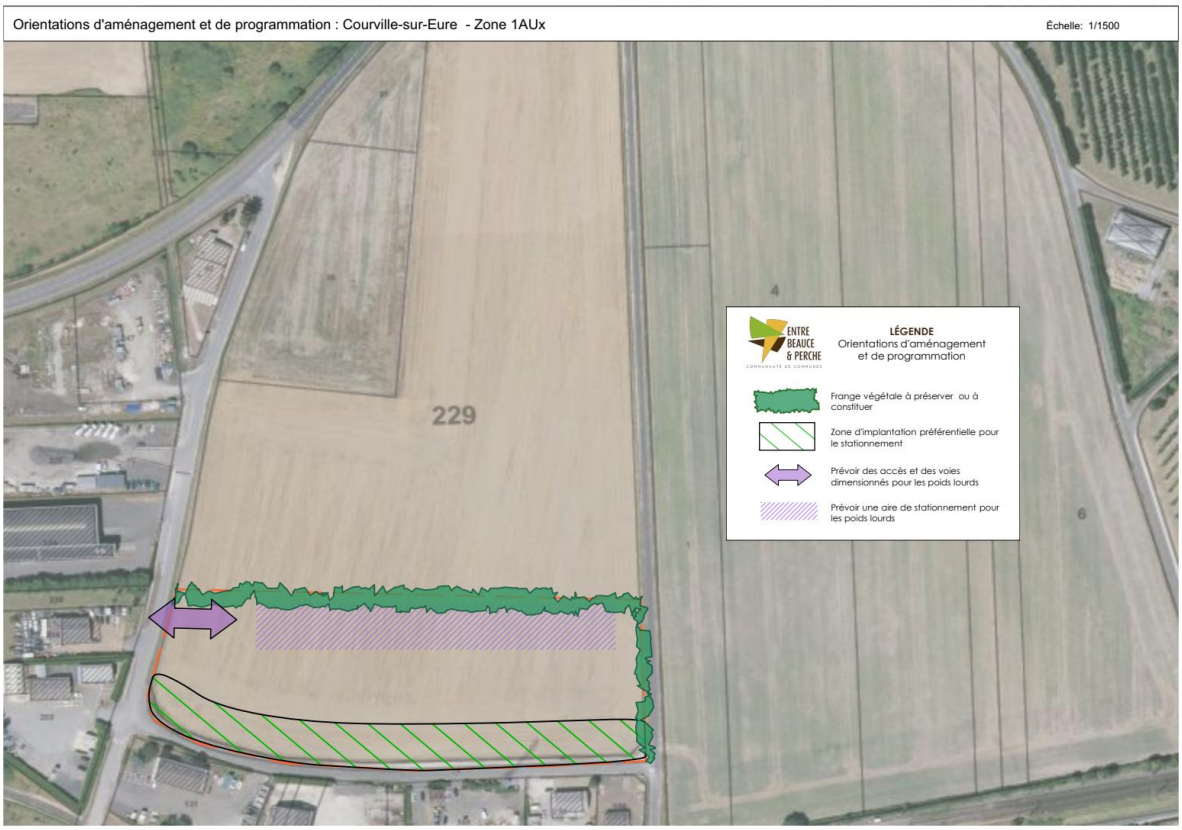
Il est fortement recommandé de disposer, au moins pour les véhicules légers, le stationnement entre les futurs locaux et la rue des Métiers.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare ferroviaire est située à 900 m à pied, le passage inférieur sous la voie ferrée de la rue de Lorraine oblige à un détour minime ; cet itinéraire piéton permet de relier la zone d'activité à la gare sans difficulté.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Les voiries sont déjà existantes.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°38- COURVILLE-SUR-EURE – ZA VILLAGE DES ENTREPRISES

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 3,3 hectares est situé sur la zone d'activités intercommunale, également appelée Villages des entreprises. Il constituait un secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme. Aujourd'hui, l'évolution positive de la ZA nécessite de pouvoir mobiliser ce foncier déjà pressenti lors de l'élaboration du PLUi.
En 2015, cette zone d'activité regroupait 21 entreprises pour un effectif de 525 salariés.
En 2026, cette zone regroupe 33 entreprises pour un effectif de 673 salariés, soit une hausse d'environ 40% du nombre d'entreprises et de 30% de la masse salariale depuis 2015.

L'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement économique de la commune et de la communauté de communes, ainsi que de développer l'emploi local.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'ouverture à l'urbanisation de ce site s'inscrit dans une logique de continuité d'aménagement de la frange nord du Village des Entreprises.

L'intégration paysagère du site constitue l'un des enjeux majeurs du parti d'aménagement. L'opération devra intégrer des principes de plantation cohérents et réalisables sur le terrain composés d'une palette végétale favorable à la biodiversité, de préférence locale et adaptée au climat.

Les limites des parcelles le long des voies seront traitées de façon qualitative : clôture sobre en treillage métallique rigide de teinte sombre si possible homogène pour toutes les parcelles et plantation d'une haie à tailler accompagnant cette clôture. Cette haie sera elle aussi homogène et constituée d'essences bien adaptées (troène, if, aubépine par exemple).

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

4. Besoins en matière de stationnement :

Les dispositions en matière de stationnement sont précisées au règlement écrit du PLUi. Des places de stationnement cyclable seront prévues selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les stationnements futurs seront plantés de quelques arbres de haute tige à la fois pour des raisons paysagères et climatiques (ombre portée). Les stationnements des véhicules légers seront dans la mesure du possible perméables.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare ferroviaire est située à 1,2 km m à pied environ de la périphérie de l'opération, le passage inférieur sous la voie ferrée de la rue de Lorraine oblige à un détour minime. Cet itinéraire piéton permet de relier la zone d'activité à la gare sans difficulté.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Les amorces de voiries sont déjà existantes. En effet, l'accès au site pourra se faire depuis la rue du Canal Louis XIV et/ou depuis la rue du Pays Courvillois. Selon le parti de développement économique, il pourra être intéressant de créer une nouvelle perméabilité traversante au site, car son emprise le permet.

Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°39 - COURVILLE-SUR-EURE – ZAC DE L'ÉOLIENNE

1. Contexte :

Cette petite zone d'environ 0,9 ha constitue une réserve foncière pour le développement économique du territoire. Aujourd'hui, la situation économique du territoire est en plein essor et il s'agit d'anticiper le plus en amont possible, les possibilités de mutations. Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre de la ZAC de l'Éolienne dont la première tranche est presque finalisée.

En 2026, la zone économique et commerciale de la ZAC accueille 10 entreprises actives dont 8 sont employeuses et emploient environ 60 salariés.

L'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement économique de la commune et de la communauté de communes, ainsi que de développer l'emploi local.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'évolution de cette frange avait été pensée dans un ensemble plus large, définie par le dossier de création de la ZAC de l'Éolienne.

Ces emprises dédiées au développement économique constitueront une petite extension dont le traitement paysager devra être imaginé avec soin au regard des vues lointaines depuis la RD923 sur le site. Par ailleurs, il est situé dans un Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Pierre classée au titre des Monuments Historiques induisant un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Vue depuis l'entrée Est sur la RD923

La frange végétale figurant au schéma devra être plantée et sera composée d'essences locales et présentera une largeur d'au moins 5 m. Dans cette frange, il ne sera accepté ni construction ni stationnement.

Les limites des parcelles le long des voies seront traitées de façon qualitative : clôture sobre en treillage métallique rigide de teinte sombre si possible homogène pour toutes les parcelles et plantation d'une haie à tailler accompagnant cette clôture. Cette haie sera elle aussi homogène et constituée d'essences bien adaptées (troène, if, aubépine par exemple).

L'opération devra intégrer des principes de plantation cohérents et réalisables sur le terrain composés d'une palette végétale favorable à la biodiversité, de préférence locale et adaptée au climat.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

La partie sud du terrain est également concernée par une pré-localisation des zones humides de 2023 (source : https://sig.reseau-zones-humides.org/). À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

La présence de l'œdicnème criard nicheur a été détectée en 2019. Il s'agit d'une espèce communautaire et la réglementation en termes d'espèces protégées s'applique. Par conséquent, une étude ornithologique sera à prévoir avant l'ouverture à l'urbanisation du site.

Les principes de plantation au sein de l'opération ainsi que l'orientation et les gabarits des bâtiments devront être pensés dans une optique de réduction de l'aléa « bruit » qui touche les logements à proximité.

4. Besoins en matière de stationnement :

Les dispositions en matière de stationnement sont précisées au règlement écrit du PLUi. Des places de stationnement cyclable seront prévues selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
Les stationnements futurs seront plantés de quelques arbres de haute tige à la fois pour des raisons paysagères et climatiques (ombre portée). Les stationnements des véhicules légers seront dans la mesure du possible perméables.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare ferroviaire est située à 2km m à pied environ de la future opération rendant son accès par les modes dits « actifs » totalement envisageable.

6. Desserte par les voies et réseaux :

L'accessibilité au site sera idéalement proposée dans le prolongement de la voie de contournement existante passant au sud de la zone.

Vue depuis la voie de contournement sud (potentielle nouvelle entrée)

Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°12 - COURVILLE-SUR-EURE – DENT CREUSE CO8

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 4 000 m² est retenu comme dent creuse. Il s'agit de jardins privatifs qui sont situés en cœur de bourg.
Il permettra l'accueil de 6 à 8 logements environ. Il sera possible d'augmenter le nombre de logements en construisant de l'habitat groupé.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 5 % de logements collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 75 % de logements individuels purs pour les pôles d'équilibre dont fait partie Courville-sur-Eure. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Il faudra respecter la silhouette de centre ancien et assurer l'intégration paysagère et architecturale. Des petites activités économiques non nuisantes pourraient être installées en rez-de-chaussée sous réserve de tenir compte des exigences par exemple en stationnement et en aspect extérieur.
Les futures constructions devront respecter la forme et les caractéristiques du centre-ville ancien. Les constructions pourront être implantées à l'alignement et pourront atteindre une hauteur maximale de R+1+C.
L'aménagement paysager devra privilégier l'intimité des parcelles surtout vis-à-vis des parcelles riveraines déjà occupées par des logements.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

4. Besoins en matière de stationnement :

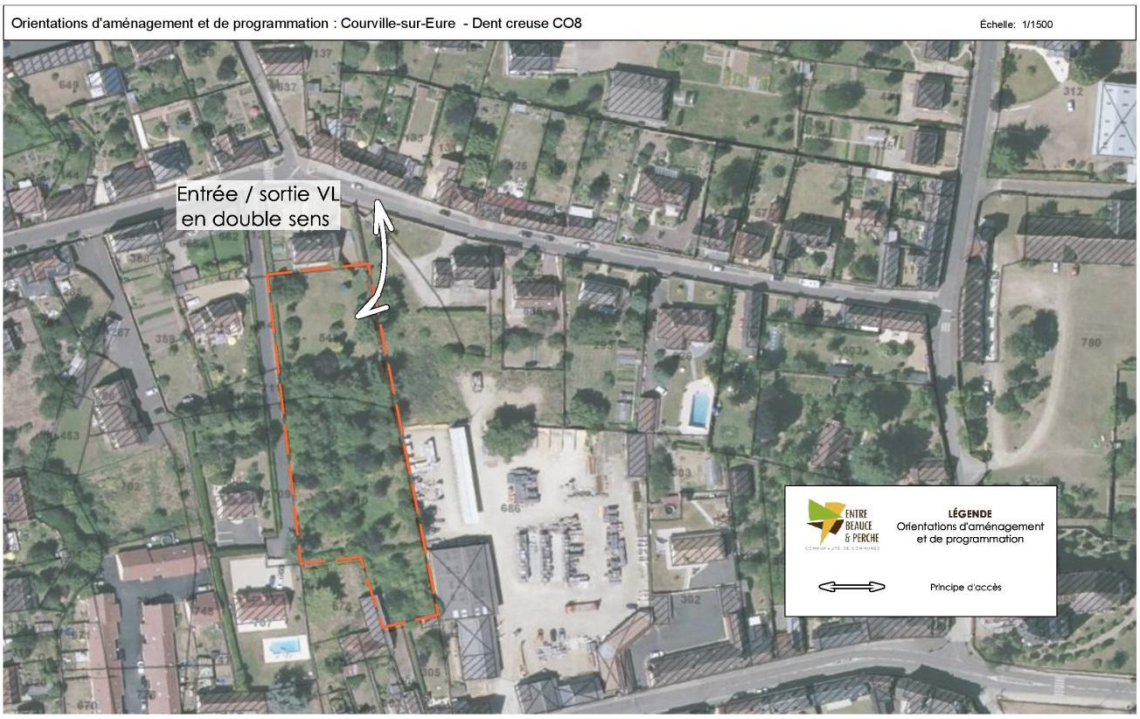
Deux places de stationnement par logement seront créées.

5. Desserte par les transports en commun :

La commune étant desservie par une gare ferroviaire, des chemins piétons pourront être créés afin de relier le secteur à la gare.

6. Desserte par les voies et réseaux :

L’accès se fera rue d’Alsace.
Le réseau d’eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique, téléphonique, fibre optique et gaz.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L’aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d’assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°13 – ERMENONVILLE-LA-PETITE – RUE MARCEL PROUST

1. Contexte :

Le développement du bourg doit permettre notamment le maintien de la population de la commune qui ne possède aucun hameau sur son territoire.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener des travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
Le site de la Rue Marcel Proust permettra l'accueil de 2 logements individuels et d'un habitat groupé locatif afin que la commune puisse répondre favorablement à cette demande exprimée ces dernières années.
Exposées Sud/Nord, les nouvelles constructions pourront bénéficier d'un ensoleillement intéressant. De plus, elles permettront un travail pour qualifier l'entrée de village.
D'une surface d'environ 2 300 m², le site permettra l'accueil de deux logements de type maison individuelle et d'un habitat groupé.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Ermenonville-la-Petite. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront des maisons individuelles orientées Nord-Sud.
Les ouvertures seront principalement orientées Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les faîtages des constructions principales seront parallèles ou perpendiculaires à la Rue Marcel Proust.
Les constructions auront des toitures à deux pans de 40° minimum. Elles seront composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage maximum.
L'enduit des façades sera d'un ton pierre et les ouvertures pourront être entourées de briques rouges traditionnelles.
Zone d'extension située en entrée de bourg, un effort sera apporté au niveau de la qualité des clôtures :

- ✓ Les clôtures situées à l'alignement devront être travaillées pour un aspect visuel mettant en valeur la commune. Les plaques béton aspect ciment sont interdites ;
- ✓ Les clôtures de fonds de jardins devront également être travaillées pour favoriser au maximum l'implantation de haies végétales d'essences locales. Les plaques béton aspect ciment sont interdites.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans les nouvelles constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible).
De ce fait, une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Les arbres situés dans le secteur seront préservés au maximum.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

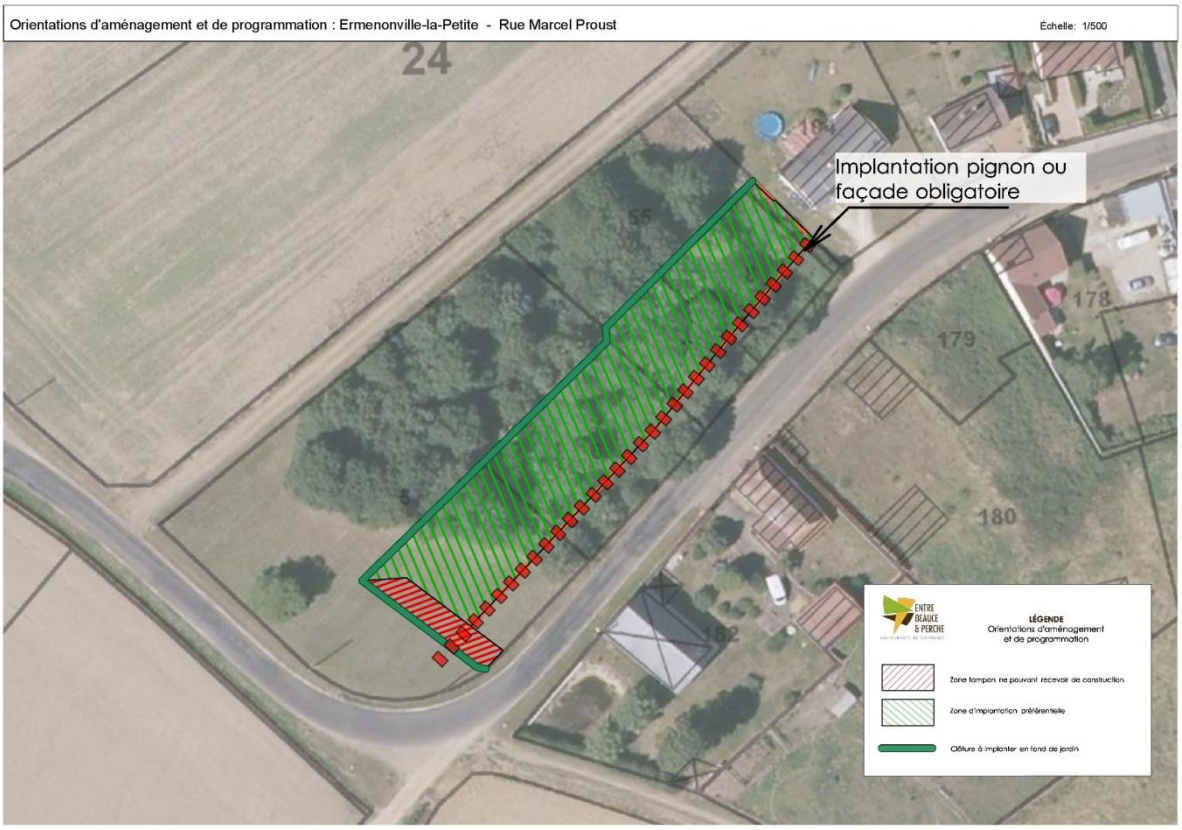
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre aux écoles des communes voisines.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège d'Illiers-Combray.

7. Desserte par les voies et réseaux :

La Rue Marcel Proust permet un accès au réseau routier de la commune. Les accès seront individualisés par nouveau terrain à bâtir. L'accès du terrain le plus proche de l'entrée de village devra être éloigné d'au moins 20 mètres pour des raisons de sécurité.
A noter que la Rue Marcel Proust est concerné par une servitude d'alignement au bénéfice du Conseil Département d'Eure-et-Loir.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie sur chaque terrain créé.

La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitées et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public.



OAP N°14 - FONTAINE-LA-GUYON – RUE DU 19 MARS

1. Contexte :

La commune comptait 1 511 habitants en 2007 et 1 696 habitants en 2017. Cette population a dû croître depuis 2017 notamment grâce au lotissement de la rue du 19 mars (14 terrains à bâtir) et au lotissement de la rue de la Fontaine Saint-Gorgon (15 terrains à bâtir).
La commune comprend une école maternelle et une école primaire (environ 180 élèves). Elle possède un gymnase et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 2500 eq/hab.
Poursuivre l'urbanisation de la rue du 19-Mars sur une superficie d'environ 3,8 hectares restera en continuité du périmètre actuellement urbanisé.
À raison d'une densité minimale de 14 logements à l'hectare, cette opération permettra l'accueil de 53 logements au minimum sur des parcelles d'une superficie moyenne de 500 m².
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 5 % de logements collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 75 % de logements

individuels purs pour les pôles d'équilibre dont fait partie Fontaine-la-Guyon. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, ordonnançant l'implantation des constructions – en recul ou non - et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées.
Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[4]. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion globale.
Les logements présenteront des toitures à deux pans de 30° minimum, comporteront au plus un rez-de-chaussée, un étage et un comble. Les toitures terrasses végétalisées sont également encouragées si elles s'insèrent dans la composition d'ensemble et sous réserve de présenter un aspect extérieur architecturalement intéressant et de ne présenter que deux niveaux maximum, un rez-de-chaussée et un 1er étage.
Un cheminement piéton voire cyclable sera créé à l'intérieur du lotissement, reliant la rue des Déportés à la rue du 19-Mars.
La frange de long de la rue du 19-Mars devra être particulièrement soignée et comportera : des clôtures toutes homogènes d'une hauteur limitée à 1,40 m ; puis une bande de plantation basse sur environ 1 m de large ; puis un trottoir aux normes voire une liaison douce de 3 m de large assurant le passage des vélos et des piétons sur le même espace ; enfin une bande de stationnements latéraux plantée d'arbres tiges environ tous les 12 à 15 m, bande qui prévoira les accès aux parcelles, ces accès étant préférentiellement regroupés par deux. Au moins l'homogénéité des clôtures et un aménagement paysager minimal devront être prolongés sur les deux côtés de la rue de la Grosse-Pierre à l'ouest de l'opération.
L'accès sur la rue des Déportés pourra n'être qu'à sens unique rentrant et présentera un ou deux pans coupés.

[4] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Le raccordement de la voie interne sur la rue du 19-Mars devra être l'objet d'un aménagement routier facilitant visibilité et sécurité routières de tous les usagers et permettant de limiter les vitesses pratiquées.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement. Ces places de stationnement non closes seront aménagées si possible en amont du portail offrant ainsi des places de « stationnement du midi » à deux véhicules légers par habitation.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé. La gare de Saint-Aubin – Saint-Luperce est située à environ trois kilomètres du centre-bourg de Fontaine-la-Guyon.
Les enfants pourront rejoindre facilement leur école située à distance raisonnable (1 200 m en marchant) et pourront utiliser le ramassage scolaire existant.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès sera à créer sur la rue des Déportés et un ou deux accès seront à créer sur la rue du 19-Mars. Un système de pistes ou de bandes cyclables pourrait également être développé

dans les prochaines années notamment pour rejoindre la gare de Saint-Aubin – Saint-Luperce.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°15 - FONTAINE-LA-GUYON – « LA PIECE DES BIGOTTES »

1. Contexte :

La commune comptait 1 513 habitants en 2007 et 1 696 habitants en 2017. Cette population a dû croitre depuis 2017 notamment grâce au lotissement de la rue du 19 mars (14 terrains à bâtir) et au lotissement de la rue de la Fontaine Saint-Gorgon (15 terrains à bâtir).
La commune comprend une école maternelle et une école primaire (environ 180 élèves). Elle possède un gymnase et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 2500 eq/hab.
Le site « La pièce des Bigottes » permettra ainsi l'urbanisation de 1,4 hectare environ dans le périmètre actuellement urbanisé.
La densité de logements brute à l'hectare ne devra pas être inférieure à 14 logements.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 5 % de logements collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 75 % de logements individuels purs pour les pôles d'équilibre dont fait partie Fontaine-la-Guyon. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées et permettront un aspect plus arboré à l'opération. Un exemple d'implantation, purement indicatif, est porté sur le schéma de l'OAP et montre que les constructions devraient être implantées préférentiellement en recul par rapport à l'alignement – tout en maintenant des surprises et des différences dans l'implantation – afin de préserver de l'espace pour le stationnement et pour offrir un jardinet en façade qui préserve un peu d'intimité ; les constructions devraient être préférentiellement mitoyennes sur une limite, sans que cela soit systématique.
Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[5]. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion globale.
Les logements présenteront des toitures à deux pans de 30° minimum, comporteront au plus un rez-de-chaussée, un étage et un comble. Les toitures terrasses végétalisées sont

[5] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

également encouragées si elles s'insèrent dans la composition d'ensemble et sous réserve de présenter un aspect extérieur architecturalement intéressant et de ne présenter que deux niveaux maximum, un rez-de-chaussée et un 1er étage.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé. La gare de Saint-Aubin – Saint-Luperce est située à environ trois kilomètres du centre-bourg de Fontaine-la-Guyon.
Les enfants pourront rejoindre facilement leur école située à peu de distance (700 m en marchant) et pourront utiliser le ramassage scolaire existant.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès sera à créer sur la rue du Général de Gaulle, deux possibilités figurent au schéma d'aménagement, il sera retenu une seule pour les véhicules ; un autre accès pourra n'être que piéton mais cela n'est pas une obligation. Un système de pistes cyclables pourrait

également être développé dans les prochaines années notamment pour rejoindre la gare de Saint-Aubin – Saint-Luperce.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°16 - FONTAINE-LA-GUYON – ZONE 1AUe – RUE CHARLES PEGUY

1. Contexte :

Ce secteur de moins de 0,3 hectare est situé à la sortie du bourg de Fontaine-la-Guyon en direction de Saint-Luperce. Il est localisé à proximité de la Maison de Santé Pluridisciplinaire.

L'objectif de cette zone est d'accueillir deux résidences pour séniors afin de diversifier et compléter l'offre déjà présente sur la commune avec l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes, l'implantation et la hauteur des bâtiments ne devront pas compromettre la qualité paysagère du secteur. En fonction des besoins, un bâtiment regroupant quelques activités médicales et paramédicales pourrait accompagner l'EHPAD.
Le secteur est localisé à proximité des parcelles agricoles. C'est pourquoi une zone tampon sera créée afin de limiter au maximum les nuisances pour les futurs résidents.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Des haies ou des arbres de haute tige seront plantés en limite des parcelles agricoles.

4. Besoins en matière de stationnement :

Se référer au règlement écrit de la zone 1AUe des pôles d'équilibre.

5. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun. Néanmoins la gare ferroviaire de Saint-Aubin / Saint-Luperce est située à environ trois kilomètres.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès sera créé sur la rue Charles Péguy.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°17 - FRIAIZE – ROUTE DE RUAN

1. Contexte :

Le développement du bourg de Friaize doit permettre notamment le maintien de la population de la commune, d'autant plus qu'aucune extension n'est prévue dans les hameaux (dont le plus important, Le Frou).
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
D'une surface inférieure à 0,3 hectare, le site de la Route de Ruan permettra l'accueil de 3 logements.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Friaize. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions principales seront des maisons individuelles dont le faîtage sera parallèle à la Route du Ruan dans la mesure du possible.
Les ouvertures seront principalement situées sur la façade Sud pour bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les toitures auront deux pans de 40° minimum. Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum.
L'enduit des façades sera d'un ton pierre et les ouvertures pourront être entourées de briques rouges traditionnelles.
La zone d'extension étant située en cœur de bourg et à proximité de terres agricoles, un effort sera apporté au niveau de la qualité des clôtures :

- ✓ Les clôtures de fonds de jardins devront être travaillées pour favoriser au maximum l'implantation de haies végétales d'essences locales. Les plaques béton aspect ciment sont interdites.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans les nouvelles constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible).
De ce fait, une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Une zone tampon dans laquelle seules les annexes sont autorisées sera créée pour éviter une proximité trop importante entre les habitations et les parcelles agricoles.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

6. Desserte par les transports en commun

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école du Thieulin.
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux

La Route du Ruan (via un emplacement réservé) permet un accès au réseau routier de la commune. Un seul accès desservira les trois lots à bâtir.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie sur chaque terrain créé.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public.

OAP N°18 - FRUNCE – DENT CREUSE FRU1

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 5 000 m² est retenu comme dent creuse. Il permettra l'accueil de 7 logements environ.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Fruncé. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes et implantations urbaines devront respecter l'aspect du quartier. Les constructions seront R+C au maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées.

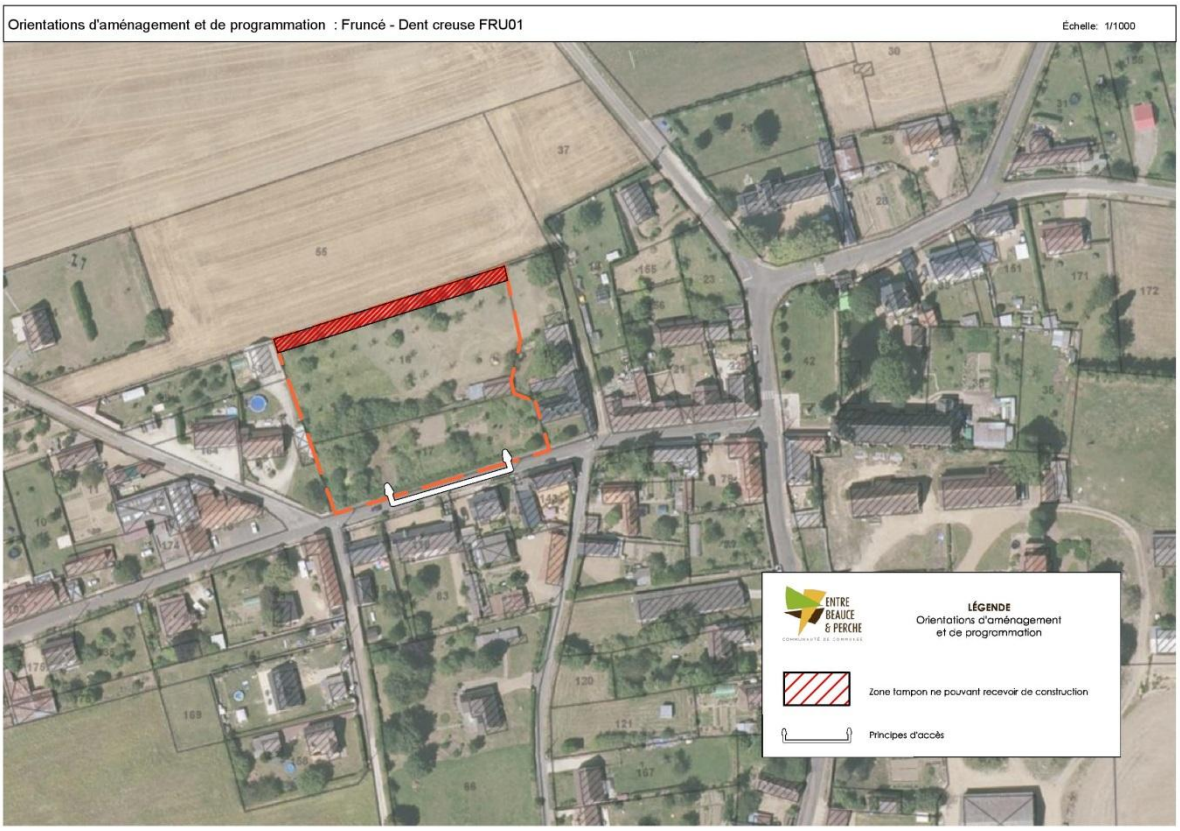
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Deux accès maximum se feront rue du Puits.

Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public.



OAP N°19 - FRUNCE – DENT CREUSE FRU3

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 3 500 m² est retenu comme dent creuse. Il permettra l'accueil de 4 logements environ.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Fruncé. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes et implantations urbaines devront respecter l'aspect du quartier. Les constructions seront R+C au maximum. Les arbres existants rue des Ouches en limite du terrain seront préservés.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées.

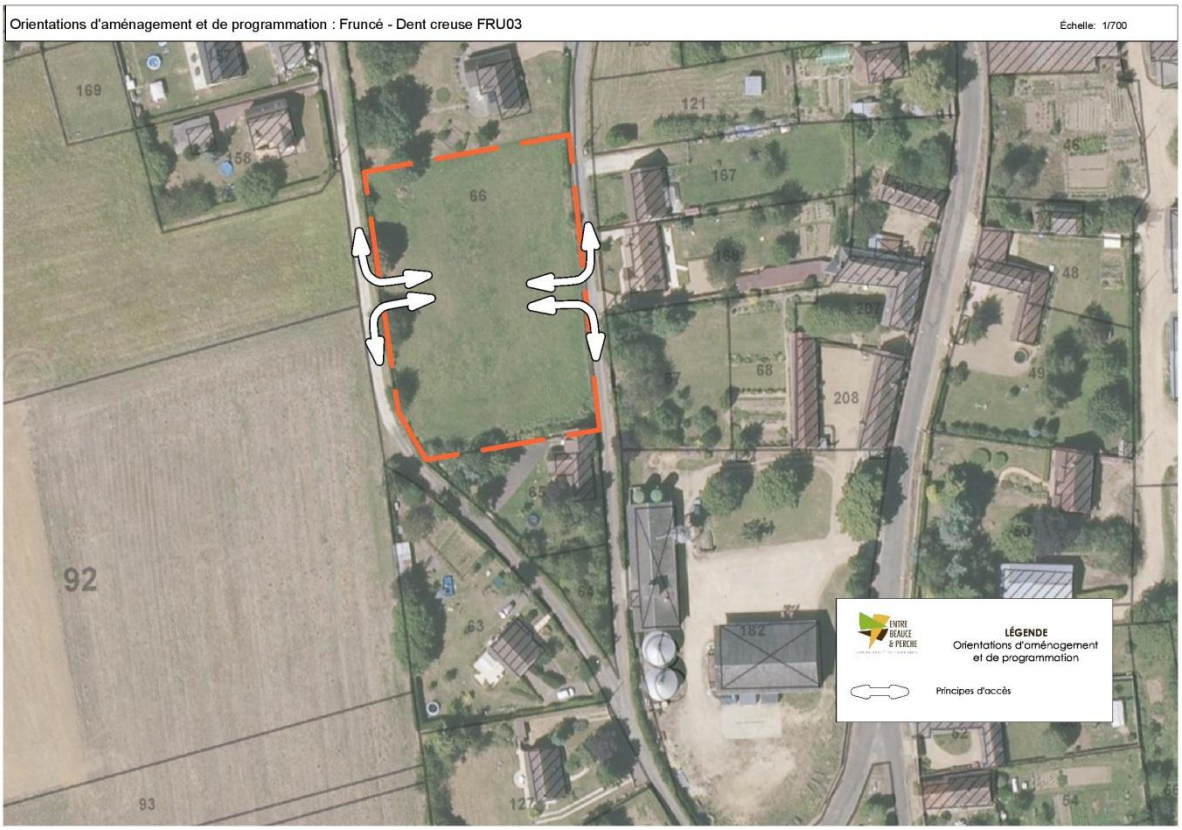
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Deux accès maximum seront créés rue du Noyer et deux accès maximum également seront créés rue des Ouches. Ces accès seront regroupés tant rue du Noyer que rue des Ouches ; il sera prévu le stationnement du midi en amont des portails pour au moins deux véhicules légers par logement ; ces aires de stationnement devront également être surdimensionnées pour faciliter le croisement des véhicules les deux rues étant étroites.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.

La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public.



OAP N°20 - ILLIERS-COMBRAY – LA MALADRERIE

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 1,7 hectare fait partie d'un programme plus important d'environ 4,4 hectares et 60 logements. Le site de la Maladrerie est situé au Sud du centre-ville. Seules ces parcelles restent encore à aménager dans cette partie de la commune.
Il permettra l'accueil d'au moins 23 logements, soit une densité qui ne sera pas inférieure à 14 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 15 % de logements collectifs, 25 % de logements individuels groupés et 60 % de logements individuels purs pour les pôles structurants dont fait partie Illiers-Combray. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, ordonnançant l'implantation des constructions en fonction des vues vers la ville et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées.
Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[6]. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion. Une bande inconstructible est ménagée en partie ouest du terrain de façon à coïncider avec un cône de vue vers l'église et en avant-plan la chapelle ; cette bande pourra néanmoins accueillir des constructions basses dont la hauteur hors tout sera limitée à 3 m. Le long du chemin de la rue de la Dauvergnerie, les haies seront réalisées uniquement en charme voire en aubépine. Ces dernières pourront être accompagnées par une plantation d'arbres tiges à développement contenu tels les érables champêtres, les aubépines, les arbres de Judée, les pommiers à cidre…
Vu le principe de desserte par des voies internes, l'observateur entrant dans Illiers-Combray par le sud découvrira d'abord les fonds de parcelles ce qui n'est pas acceptable vu les outils de protection du patrimoine architectural et paysager. En conséquence, la bande inconstructible au sud, limitrophe du chemin de la Dauvergnerie, sera plantée d'arbustes opaques : un mélange de charmes, lilas, noisetiers, cornouillers, sureaux, fusains d'Europe…, en limitant fortement l'utilisation de végétal à feuillage persistant, serait idéal. Cette bande devra présenter une épaisseur d'au moins trois mètres soit au moins deux rangées de plants. Cette bande pourra se retourner vers le sud en longeant la RD 941.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

---

[6] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions. Il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbustes qui serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par une gare ferroviaire située à 1,4 km à pied, son accès par les rues existantes est aisé depuis l'opération de la maladrerie.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Les accès s'opéreront de façon interne pour éviter tout accès par la route départementale n° 941. Une voie, réservée ou non aux piétons, pourra être créée afin de relier le lotissement en cours de réalisation à l'est du terrain, cela dans le prolongement de la rue existant à l'ouest (perpendiculaire à la RD 941). Des continuités piétonnes devront être aménagées afin d'apaiser ce nouveau quartier et promouvoir l'usage des modes de déplacement doux.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

OAP N°21 - ILLIERS-COMBRAY – ZONE 1AUx – ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES DES GLORIETTES

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 4,3 hectares est situé à l'Est du centre-ville, en entrée d'agglomération Est, en bordure de l'axe de la RD 921 et est immédiatement perçu dès la nouvelle sortie de l'autoroute A 11. Il est localisé en continuité d'une zone commerciale existante où est déjà implanté un supermarché notamment.
L'objectif de cette zone est d'accueillir de nouveaux commerces afin de compléter et diversifier l'offre existante.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Ce secteur est situé dans le périmètre de l'AVAP. Il faudra donc préserver les cônes de vue en direction de l'église d'Illiers-Combray ; l'aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) étant la reconnaissance d'un patrimoine remarquable, cela doit inciter à la rechercher d'une qualité d'aménagement particulière, sans concession. Une réflexion d'ensemble donnera à

l'opération un caractère **composé** et organisé, maîtrisant l'implantation planimétrique et altimétrique des constructions.
Les espaces collectifs -voiries, stationnements, ouvrages hydrauliques… - seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, seront d'un entretien aisé. Vu la présence de la servitude d'AVAP, l'opération doit faire l'objet d'un réel projet de paysage[7]. Cela passera également par une réflexion architecturale d'ensemble imposant à tous les bâtiments une même colorimétrie et une même expression architecturale privilégiant des volumes simples et une colorimétrie sobre, excluant toute enseigne lumineuse vue de la RD 921 et de la RD 154 notamment en venant de l'autoroute. La hauteur des constructions sera homogène et les acrotères régneront sensiblement à la même cote altimétrique, plus ou moins 1 m.
Côté déviation à l'est, et RD 149 au sud, des plantations relativement transparentes permettront des vues sur les façades des constructions -et non sur les fonds de parcelles- qu'elles mettront en valeur au travers d'un filtre végétal. Il s'agira de plantations régulières d'arbres tiges de 2e ou 1ère grandeur (au moins 15 m de hauteur adulte) et dont le tronc dégagé permettra donc des vues. Ces arbres seront espacés au plus d'une dizaine de mètres ; ces plantations seront établies sur une bande tantôt arbustive haute et large d'au moins 10 m (lorsqu'il s'agit de dissimuler des fonds de parcelles) tantôt sur des parties engazonnées ou traitées en couvre sol bas (lorsqu'il s'agit de mettre en valeur telle construction). Ces arbres ne seront ni rabattus ni élagués, ils devront atteindre leur volume adulte de façon à rester à l'échelle des constructions et surtout pour créer une nouvelle à cette urbanisation qui pourrait ne pas être à la mesure du patrimoine islérien.
Une zone tampon est prévue en contiguïté des parcelles d'habitation existant avenue Marcel-Proust ; cette zone ne pourra recevoir de construction ni de stationnement et sera plantée d'une bande arbustive dont la hauteur adulte sera limitée à quelques mètres : noisetiers, troènes, lilas etc. afin à la fois de respecter la tranquillité des fonds de jardin et de ne pas porter d'ombre sur les parcelles concernées.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

---

[7] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Dans l'opération ou sur sa périphérie, il sera réservé des parties engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, ces espaces serviront d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement. Les bandes à planter le long de la RD 921 déviée pourront servir à cet usage sous réserve d'y maintenir les arbres exigés ; il en va de même des zones tampons à préserver du côté des habitations.

4. Besoins en matière de stationnement :

Pour les nombres de places exigées, se référer au règlement écrit de la zone 1AUx des pôles centre. Les aires de stationnement seront partie prenante de la composition générale et seront organisées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

5. Desserte par les transports en commun :

La gare est située à 1,5 km à pied par un itinéraire facile via les rues existantes.

6. Desserte par les voies et réseaux :

L'accès se fera par la voirie existante interne à la zone d'activités commerciales des Gloriettes.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).
Pour l'assainissement du site, des solutions techniques visant à améliorer les conditions hydrauliques seront apportées en complément du projet d'urbanisation :

- Un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être créé et traité comme un espace paysager ouvert à proximité des stationnements ;
- Des noues de collecte des eaux pluviales vers ce bassin pourront être implantées en bordure des voies ;
- Le raccordement aux réseaux d'assainissement existants sera préconisé.

OAP N°22 - ILLIERS-COMBRAY – ZONE 1AUx – ZONE INDUSTRIELLE DES MESLIERS

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 8 hectares est situé en périphérie d'une actuelle zone industrielle. L'objectif de cette zone est de conforter l'activité industrielle et artisanale de taille modérée sur la commune.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les bâtiments devront respecter les formes et ambiances actuelles du site. Des couleurs neutres seront privilégiées. Les formes, l'implantation et la hauteur des bâtiments ne devront pas compromettre la qualité paysagère du secteur.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).

De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Des arbres et des haies seront plantés et une zone tampon sera créée afin de préserver la tranquillité des riverains.

4. Besoins en matière de stationnement :

Se référer au règlement écrit de la zone 1AUx des pôles centre.

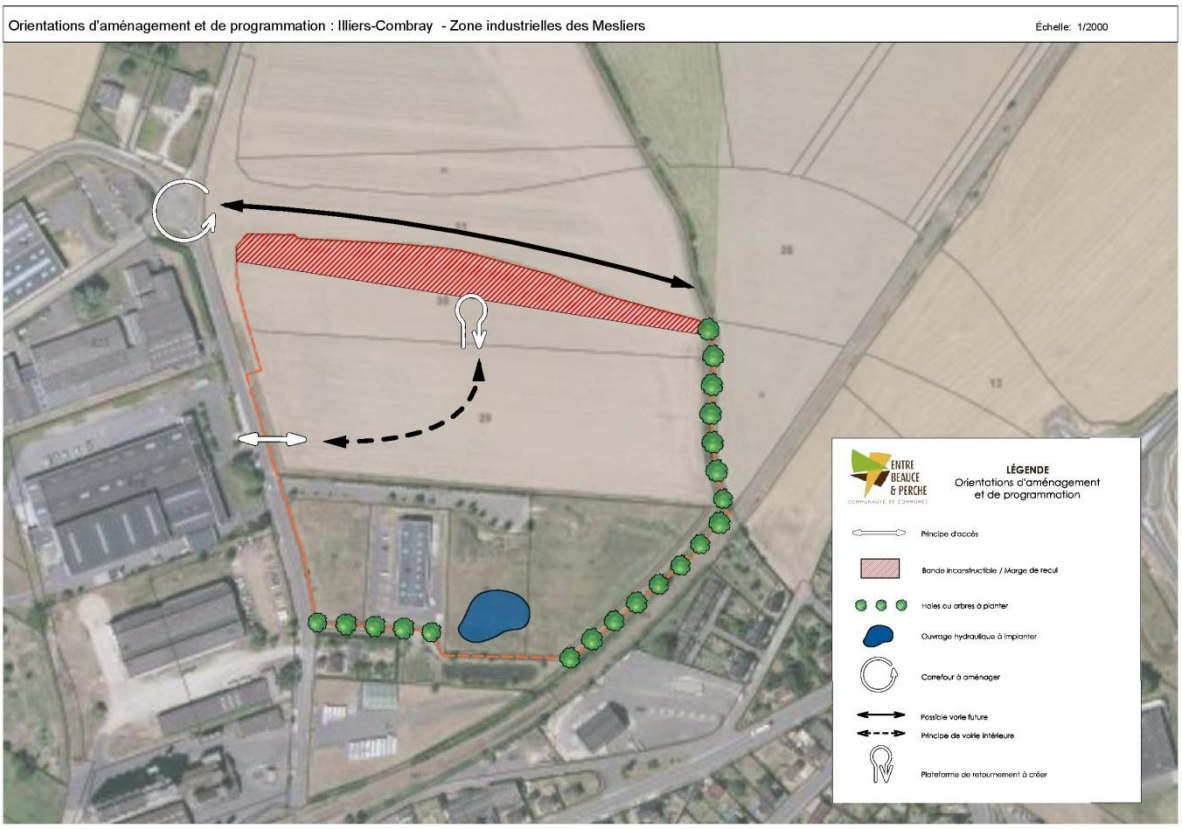
5. Desserte par les transports en commun :

La commune étant desservie par une gare ferroviaire, des chemins piétons pourront être créés afin de relier la zone d'activités commerciales à la gare.

6. Desserte par les voies et réseaux :

L'accès se fera par la RD 149.3. Il sera possible que l'accès se fasse également par la future voie de contournement.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).
Pour l'assainissement du site, des solutions techniques visant à améliorer les conditions hydrauliques seront apportées en complément du projet d'urbanisation :

- Un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être créé et traité comme un espace paysager ouvert à proximité des stationnements ou des espaces verts programmés ;
- Des noues de collecte des eaux pluviales vers ce bassin pourront être implantées en bordure des voies ;
- Le raccordement aux réseaux d'assainissement existants sera préconisé.



OAP N°23 – LANDELLES – LOTISSEMENT « DERRIERE LANDELLES »

1. Contexte :

La commune comptait 579 habitants en 2007 et 646 habitants en 2017.
La commune comprend une école maternelle et une école primaire. De plus, il y a une entente scolaire avec la commune de Billancelles. L'intégralité de la commune est en assainissement collectif.
Le site « derrière Landelles » permettra ainsi l'urbanisation d'un peu moins d'un hectare en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.
Il permettra l'accueil d'au moins 12 logements, correspondant à une densité minimale d'environ 12 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Landelles. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions seront composées de pavillons ou de maisons jumelées orientées Nord/Sud lorsque cela sera possible.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les logements auront des toitures à deux pans de 40 ° minimum, seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum. Les toitures terrasses si elles sont végétalisées seront également encouragées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Si le permis d'aménager en démontre l'utilité, ne fût-ce que pour le passage des réseaux, un accès piéton pourra être aménagé reliant la rue du Petit Château d'Eau à la rue de la Mare-de-Bras.
Les clôtures rue de la Mare-de-Bras présenteront toutes la même hauteur à savoir 1,40 m et seront toutes composées de treillage métallique rigide de teinte noire. Il sera planté une haie constituée d'une ou plusieurs essences locales (excluant tout conifère et toute essence à feuillage persistant).

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement

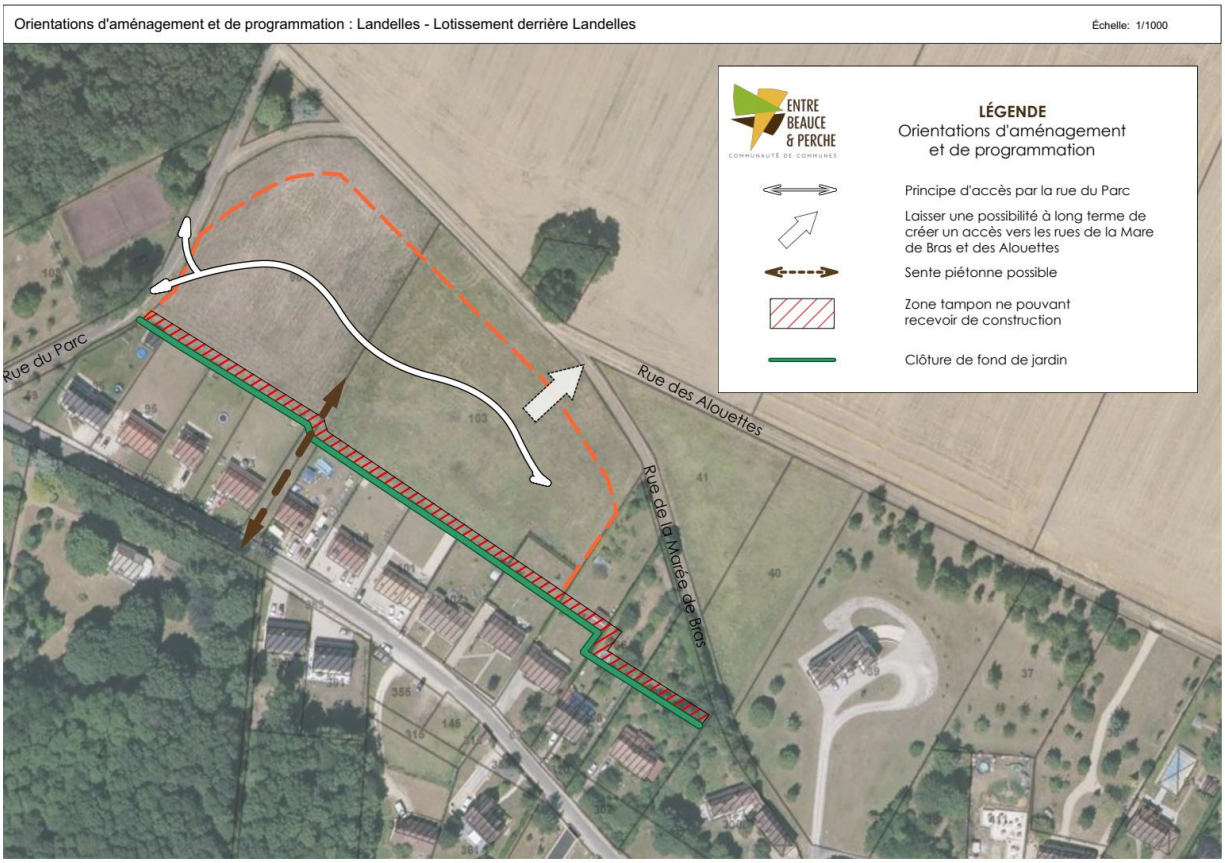
Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir ; de plus, il sera prévu le « stationnement du midi » en amont des portails pour une superficie d'au moins 25 m^2 par logement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe. L'offre sera maintenue permettant ainsi aux enfants de se rendre à l'école.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux

Trois accès maximum seront créés. Le long de la route départementale n° 347.[1] Les accès devront obligatoirement être réalisés en recul d'une surface maintenue libre de 25 m^2 ; il ne sera autorisé que deux accès, regroupés. Le long de la rue de la Mare-de-Bras, au nord de l'opération, les accès devront être regroupés par deux ; il sera prévu le stationnement du midi en amont des portails pour au moins deux véhicules légers par logement ; ces aires de stationnement devront être surdimensionnées pour faciliter le croisement des véhicules la rue de la Mare-de-Bras étant étroite.
Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour rejoindre les communes voisines.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°24 - LANDELLES – DENT CREUSE L2

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 4 500 m² est retenu comme dent creuse. Il permettra l'accueil de 6 logements environ.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Landelles. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes et implantations urbaines devront respecter l'aspect du quartier. Les constructions seront R+C au maximum. Pour tenir compte de la pente, un niveau inférieur supplémentaire pourra être aménagé sous réserve que les constructions s'adaptent au terrain et non l'inverse.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

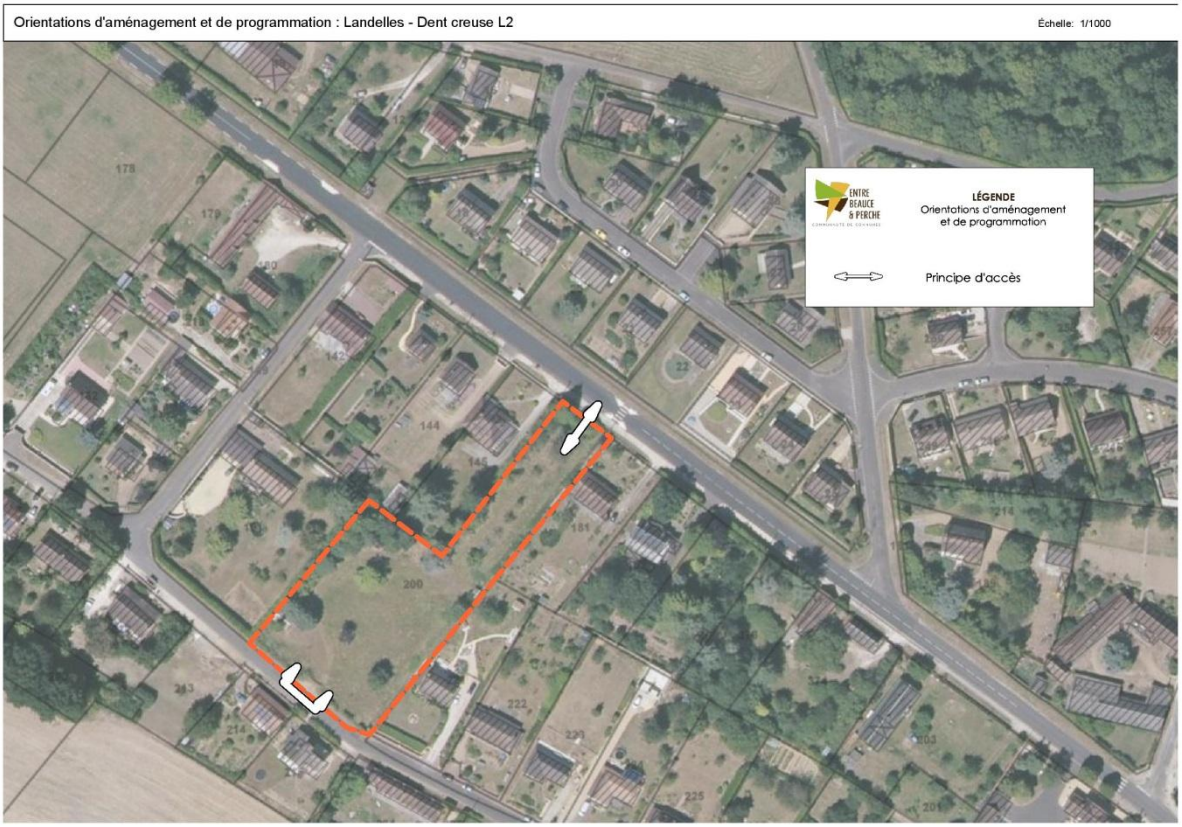
Deux places de stationnement par logement seront créées.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Deux accès maximum seront créés sur la Rue de la Rivière Neuve et un accès sera créé sur la Rue du Perche. Rue du Perche, il sera prévu le stationnement du midi en amont des portails pour au moins deux véhicules légers par logement. Rue de la Rivière Neuve, il sera prévu le stationnement du midi en amont des portails pour au moins deux véhicules légers par logement ; ces aires de stationnement seront mitoyennes et devront également être surdimensionnées pour faciliter le croisement des véhicules cette rue étant étroite.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°25 - LANDELLES – DENT CREUSE L15

1. Contexte :

Ce secteur de moins de 0,7 hectare est retenu comme dent creuse. Il permettra l'accueil de 9 logements environ.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Landelles. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes et implantations urbaines devront respecter l'aspect du quartier. Les constructions seront R+C au maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

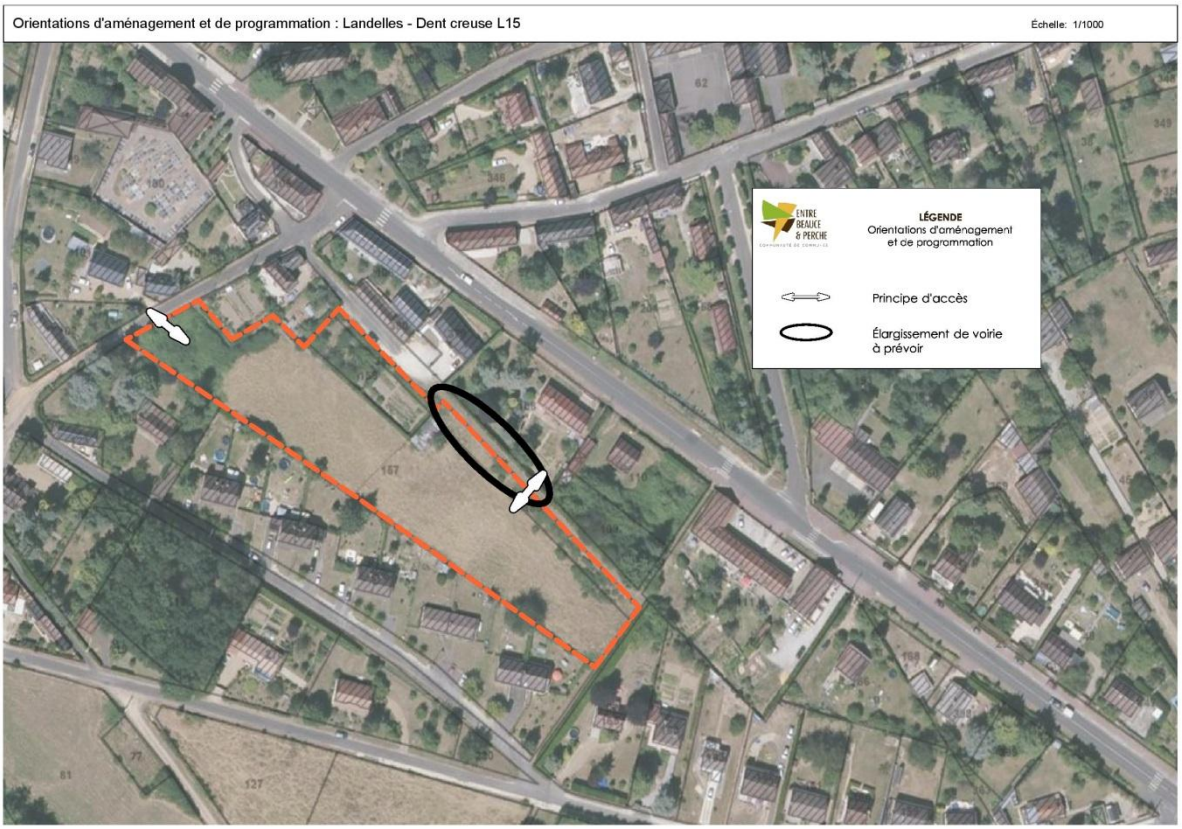
Deux places de stationnement par logement seront créées.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès sera créé Rue du Perche et un accès pourra être créé sur la voie « Cave à Christine » après élargissement.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°26 - LUPLANTE – RUE DE BEAUCE

1. Contexte :

Le développement du bourg de Luplanté doit permettre notamment le maintien de la population de la commune, d'autant plus qu'aucune extension n'est prévue dans les hameaux.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
D'une surface d'environ 6 500 m², le site de la Rue de Beauce permettra l'accueil de 9 logements.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Luplanté. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions principales seront des maisons individuelles.

Les ouvertures seront principalement situées sur la façade Sud pour bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les toitures auront deux pans de 40° minimum. Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum.
La zone d'extension étant située en cœur de bourg et à proximité de terres agricoles, un effort sera apporté au niveau de la qualité des clôtures :

- ✓ Les clôtures de fonds de jardins devront être travaillées pour favoriser au maximum l'implantation de haies végétales d'essences locales. Les plaques béton aspect ciment sont interdites. Une haie périphérique devra être plantée, constituée d'une ou plusieurs essences locales (excluant tout conifère et toute essence à feuillage persistant).

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans les nouvelles constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible).
De ce fait, une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

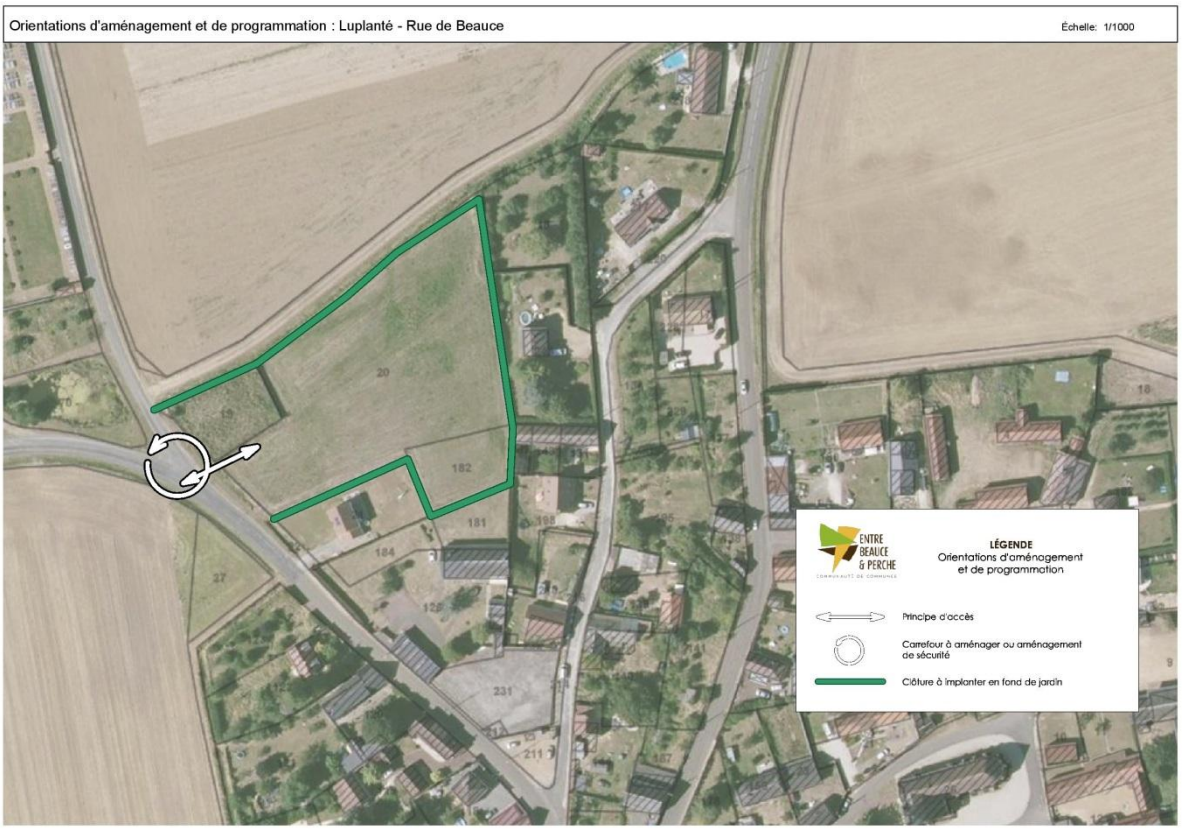
6. Desserte par les transports en commun

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant.
Les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège d'Illiers-Combray.

7. Desserte par les voies et réseaux

La Rue de Beauce permet un accès au réseau routier de la commune. Un seul accès desservira le lotissement ; un aménagement routier permettra de prendre en compte tant la sécurité des accès internes à l'opération d'urbanisation que de limiter les vitesses pratiquées en entrée de village. Aucun accès ne sera permis sur le chemin longeant au Nord l'opération.

Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie sur chaque terrain créé.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public.



OAP N°27 - MARCHEVILLE – ZONE 1AUe – RUE DES TILLEULS

1. Contexte :

Ce secteur d'un peu plus de 2 000 m² est situé à la sortie du bourg de Marchéville en direction du lieu-dit Le Breuil.
L'objectif de cette zone est d'accueillir un bâtiment communal à vocation de stockage pour l'employé communal.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes, l'implantation et la hauteur des bâtiments ne devront pas compromettre la qualité paysagère du secteur. Il sera privilégié des matériaux de teinte sombre et mate, le bois étant recommandé.
La limite Sud le long du chemin au Sud de la parcelle sera plantée d'une haie composée d'une ou plusieurs essences locales ; côté rue des Tilleuls, quelques arbres haute tige seront plantés qui assureront la qualité paysagère et l'insertion des constructions.
La zone tampon figurant au schéma ne pourra accueillir que des plantations et des constructions dont la hauteur est limitée à 3,5 m hors tout.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

4. Besoins en matière de stationnement :

Se référer au règlement écrit de la zone 1AUe des communes rurales.

5. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès simple ou double sera créé sur la rue des Tilleuls ; il pourra s'agir d'une entrée séparée de la sortie des véhicules.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public.

OAP N°28 - ORROUER – RUE DE LA MAIRIE

1. Contexte :

Le hameau de Serez peut être considéré comme le bourg d'Orrouer. Le cœur de bourg est actuellement non bâti.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
D'une surface d'environ 0,7 hectare, le site devra recevoir au moins 7 à 9 logements environ, correspondant à une densité minimale d'environ 12 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Orrouer. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront implantées sensiblement nord-sud et dans la majorité des cas pignon sur rue ce qui autorisera dans ce cas une bonne intimité et des jardins tout à fait

suffisants tout en gardant une forme urbaine « rurale ». Forme urbaine rurale abondée par la volumétrie des constructions : toitures à deux pans de 40° minimum privilégiées, les toitures terrasses le cas échéant seront végétalisées étant limitées aux volumes secondaires. Le nombre de niveaux sera limité à un rez-de-chaussée et un comble au plus.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).
Il est souhaité qu'un ou deux logements locatifs sociaux soient édifiés dans cette petite opération.

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné pour partie par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible). Une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
En raison d'inondations pouvant survenir rue de la Mairie, les sous-sols ne sont pas autorisés pour les logements construits à proximité de cette rue.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un ramassage scolaire est en place pour les écoles maternelles et primaires. Les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès pour les véhicules légers sera créé rue de la Mairie, préférentiellement sur la partie orientale de la parcelle pour une moindre gêne à la construction existant en entrée de

l'opération. Un autre accès sera créé rue des Jonquilles, cet accès pouvant n'être que piéton, ou véhicules légers à sens unique rentrant par exemple. Un cheminement piéton reliant les deux rues des Jonquilles et de la Mairie sera créé à l'intérieur du lotissement. Cette voie pourra présenter une chaussée étroite (3,5 m) autorisant néanmoins via des « poches » le croisement des quelques véhicules ; l'implantation pignon sur rue sur une voie étroite sera réellement gage de sécurité, même si une bande plantée ou engazonnée est prévue entre le trottoir et le pignon.
La gestion des eaux de pluie fera l'objet d'une étude spécifique, en précisant que ces dernières seront prioritairement gérées à la parcelle.
Une étude spécifique pour les autres réseaux (eau potable, électricité, fibre optique…) sera également à mettre en place. Le porteur de projet devra prendre contact avec les concessionnaires et les autorités compétentes pour définir les besoins et la qualité des équipements à installer.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public. Un collecteur devra être envisagé par le porteur du projet.

OAP N°29 - PONTGOUIN – « LE GRAND CHARMOY »

1. Contexte :

La commune de Pontgouin est identifiée comme pôle d'équilibre au sein du SCoT et du présent PLUi. C'est pourquoi il est impératif que la commune puisse à minima conserver sa population et ses commerces. Elle comptait 1 320 habitants en 2007 et 1 430 habitants en 2017.
La commune comprend une école maternelle (environ 45 élèves) et une école primaire (environ 70 élèves). Elle possède une maison de retraite et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune (bourg) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 1000 eq/hab.
Le site de « Le Grand Charmoy » permettra ainsi l'urbanisation d'un peu moins de 1,9 hectare en continuité d'un secteur déjà bâti en extension nord du bourg.
Il permettra l'accueil d'au moins 25 logements pour une densité qui ne sera pas inférieure à 13 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 5 % de logements collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 75 % de logements individuels purs pour les pôles d'équilibre dont fait partie Pontgouin. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble tiendra compte de la situation de l'opération en entrée de bourg et en situation perchée ; cette réflexion donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, ordonnançant l'implantation des constructions – en recul ou non - et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées.
Un exemple d'implantation, purement indicatif, est porté sur le schéma de l'OAP et montre que les constructions devraient être implantées préférentiellement en recul par rapport à l'alignement – tout en maintenant des surprises et des différences dans l'implantation – afin de préserver de l'espace pour le stationnement et pour offrir un jardinet en façade qui préserve un peu d'intimité ; les constructions devraient être préférentiellement mitoyennes sur une limite, sans que cela soit systématique.
Le traitement des franges ouest (le long de la RD 30) et nord (très visible lorsque l'on arrivera à Pontgouin par la RD 30) de l'opération devront être particulièrement étudiées et l'impact des constructions nouvelles sur le paysage pris en compte : comment ces constructions s'imposeront ou non sur la ligne d'horizon ? Il ne s'agira pas d'imposer une haie ou des plantations en fonds de parcelles privatives : ce genre de dispositif a montré son inefficacité.

Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[8].
Le dispositif de raccordement à la RD 30 devra faible l'objet de soins attentifs tant pour son insertion paysagère que pour la prise en compte de la sécurité routière en s'accrochant au barreau existant desservant l'opération au sud du projet, et non à la RD 30 directement. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion globale.
Les logements présenteront des toitures à deux pans de 40° ni plus ni moins afin d'apporter une certaine cohérence et une certaine homogénéité, seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un comble. Les couvertures seront réalisées dans un même et unique matériau, à savoir la tuile mécanique à pureau plat de teinte flammée, les rives étant scellées (les tuiles à rabat étant proscrites), l'opération étant vue de loin en descendant sur le bourg venant du nord.
Le long de la rue Louis-Pasteur (RD 30), une large bande plantée d'au moins 10 m permettra d'insérer l'opération et d'assurer une transition avec la campagne tout en travaillant sur la pente des talus ; son rôle sera aussi d'atténuer l'impact de la récente urbanisation de la rue Louis-Pasteur, la rue offrant une magnifique vue sur les lointains de la vallée de l'Eure. Cette bande sera plantée d'arbustes et d'arbres d'essences locales tels le noisetier, le fusain d'Europe, le prunellier, le cornouiller sanguin, le troène, le lilas… et ponctuée d'arbres haute -tige tel les érables champêtres, les aubépines, le frêne, les chênes sessiles… Il en ira de même pour la zone tampon au nord de l'opération qui devra présenter une largeur d'au moins 7 m et être plantée des mêmes végétaux que le long de la RD 30 ; son rôle sera aussi de limiter l'impact des vents du Nord.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).

---

[8] **Projet de paysage** Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Certaines parties engazonnées ou plantées d'arbustes pourront également servir d'ouvrages hydrauliques pour le tamponnement des eaux de ruissellement.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune étant desservie par une gare ferroviaire située à 2,5 km de l'opération, des itinéraires piétons seront à envisager afin de relier le lotissement à la gare.
Les enfants pourront rejoindre facilement leur école située à peu de distance (800 m en marchant) et pourront utiliser le ramassage scolaire existant.
De même, les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

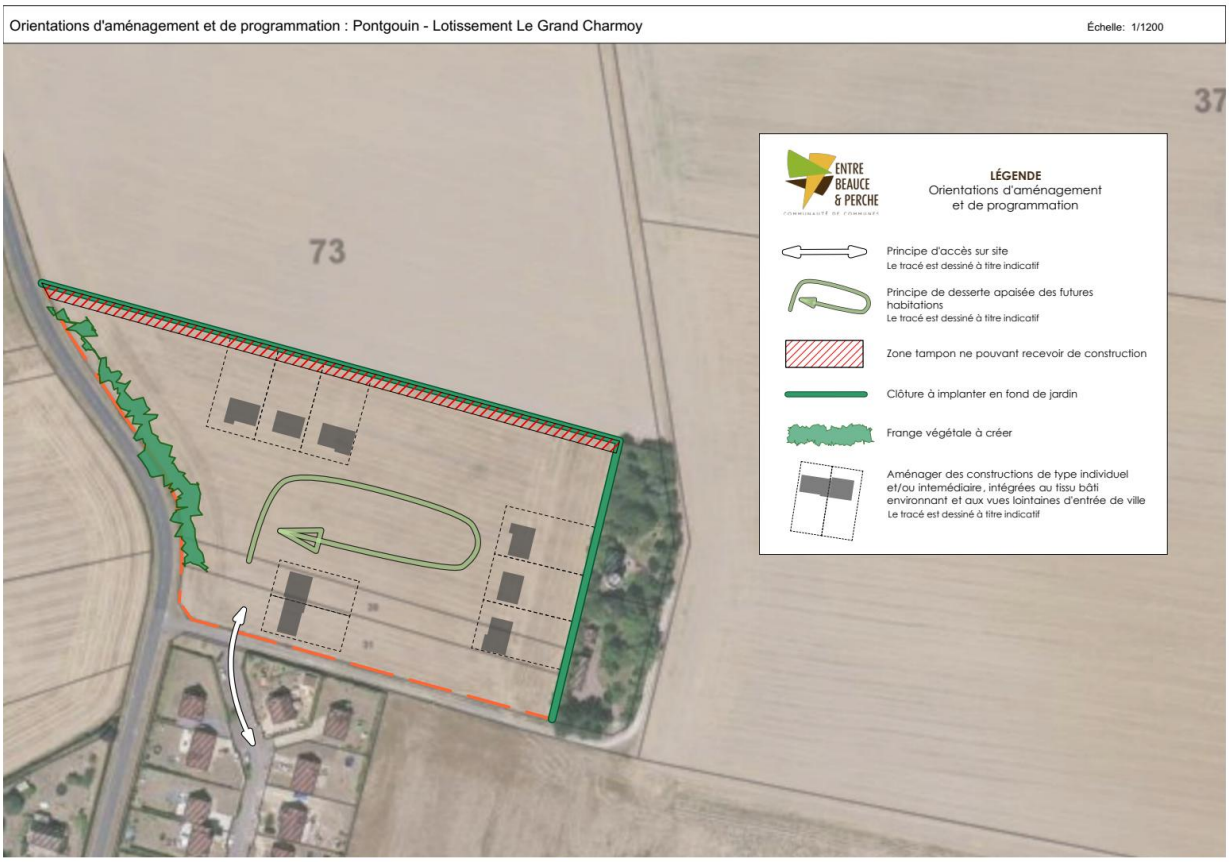
7. Desserte par les voies et réseaux

Aucun accès direct ne pourra être aménagé sur la RD 30. Un aménagement à la fois routier et paysager devra permettre d'apporter de la sécurité et de la qualité au raccord de la rue du Grand Charmoy et de la RD 30 ; il devra constituer un point focal en montant la rue Louis-Pasteur.

Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).

Ci-dessus, exemple à ne pas imiter, vue directe sur des fonds de parcelles depuis une voie importante.



OAP N°30 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – RUE DES CONCHES

1. Contexte :

La commune comptait 845 habitants en 2007 et 911 habitants en 2017. Elle possède une école primaire comptant environ 120 enfants et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune (bourg) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 700 eq/hab.
Le site de « la rue des Conches » permettra ainsi l'urbanisation 1 800 m² environ en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.
Il permettra l'accueil de 2 logements sur des terrains dont la surface fera environ 850 m².
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Saint-Arnoult-des-Bois. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront des pavillons implantés parallèlement à la rue des Conches.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.

Les logements auront des toitures à deux pans de 40° minimum. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage maximum.
Une plantation de haie de charmes est exigée le long du chemin de Saint-Blaise qui longe à l'Est l'opération.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

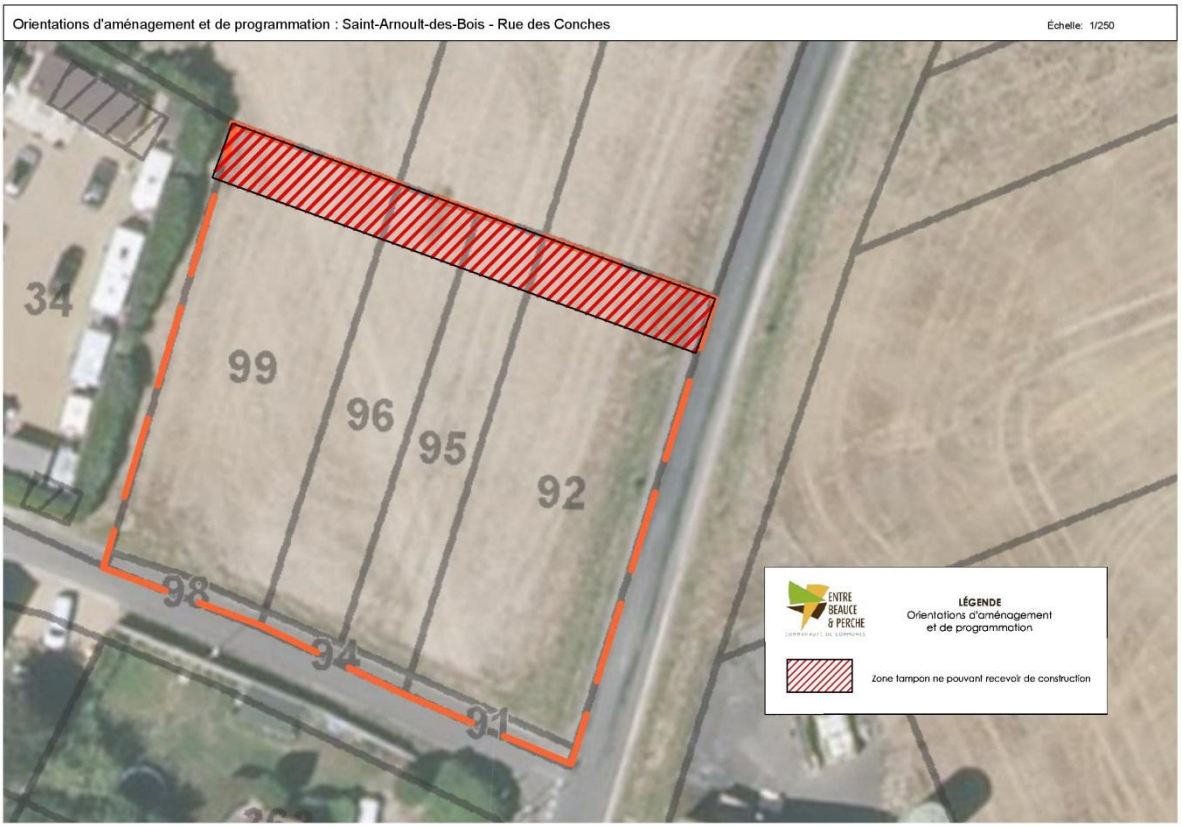
Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Les accès se feront uniquement par la rue des Conches. Tout accès est interdit sur le chemin de Saint-Blaise (route départementale n° 139). Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre aux communes voisines.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°31 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – RUE DU LAVOIR

1. Contexte :

La commune comptait 845 habitants en 2007 et 911 habitants en 2017.
Elle possède une école primaire comptant environ 120 enfants et une salle des fêtes. L'intégralité de la commune (bourg) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 700 eq/hab.
Le site de « la rue du Lavoir » permettra ainsi l'urbanisation de 0,8 hectare environ en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg et d'un lotissement en cours de réalisation.
Il permettra l'accueil de 10 logements environ, soit une densité qui ne sera pas inférieure à 13 logements à l'hectare.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Saint-Arnoult-des-Bois. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront composées de pavillons orientés Nord/Sud lorsque cela sera possible.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les logements auront des toitures à deux pans de 40° minimum. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

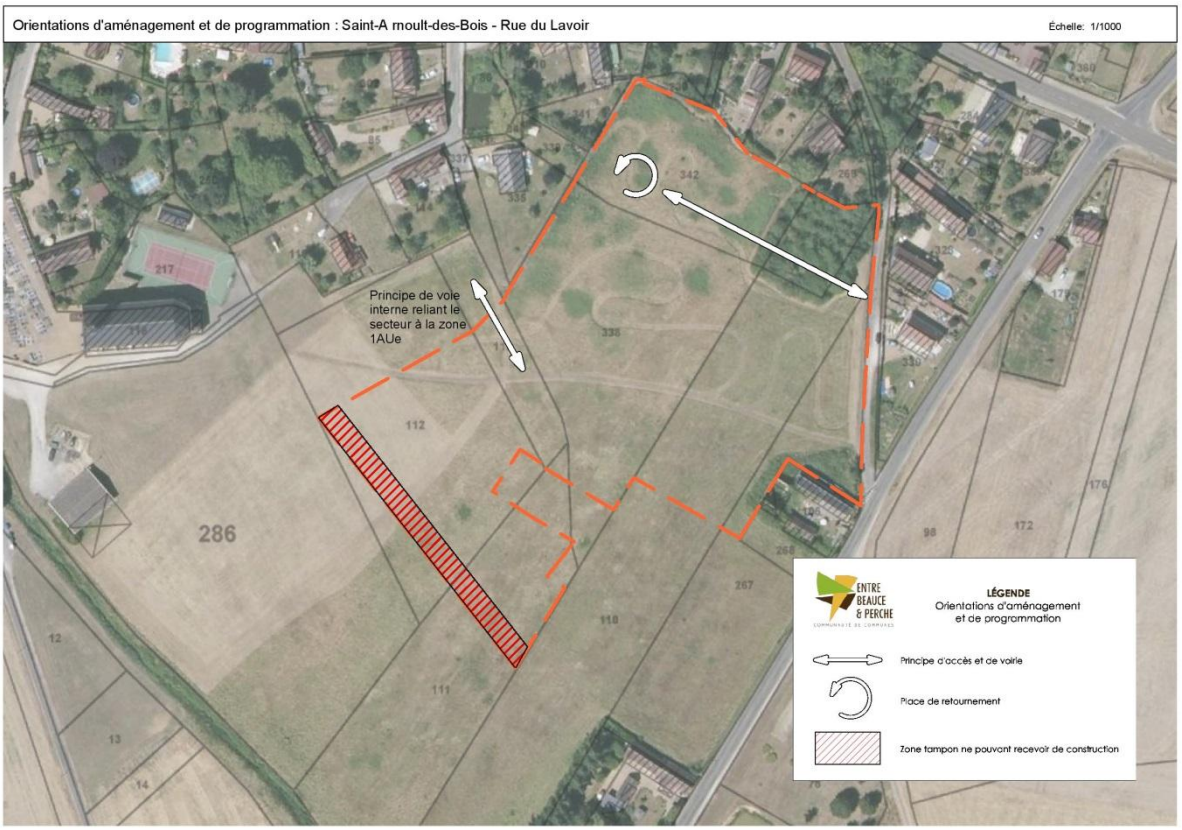
6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

L'accès se fera par la rue du Lavoir. Un autre accès pourra être créé servant de liaison avec le lotissement voisin. Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre aux communes voisines.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout

aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°32 - SAINT-ARNOULT-DES-BOIS – ZONES 1AUe – RUE DU LAVOIR

1. Contexte :

Ce secteur d'environ 7 500 m² est situé en continuité du bourg de Saint-Arnoult-des-Bois et à proximité de l'église et d'un futur lotissement résidentiel.
L'objectif de cette zone est d'accueillir des bâtiments communaux afin que ces derniers soient regroupés et que cela crée une centralité. Il est prévu la construction d'un city stade, d'une salle polyvalente et d'un bâtiment de stockage pour les services techniques.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les formes, l'implantation et la hauteur des bâtiments ne devront pas compromettre la qualité paysagère du secteur. Une zone tampon, où aucune construction ne sera autorisée, sera créée entre la zone 1AUe et le cours d'eau et les parcelles agricoles à proximité.

3. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

4. Besoins en matière de stationnement :

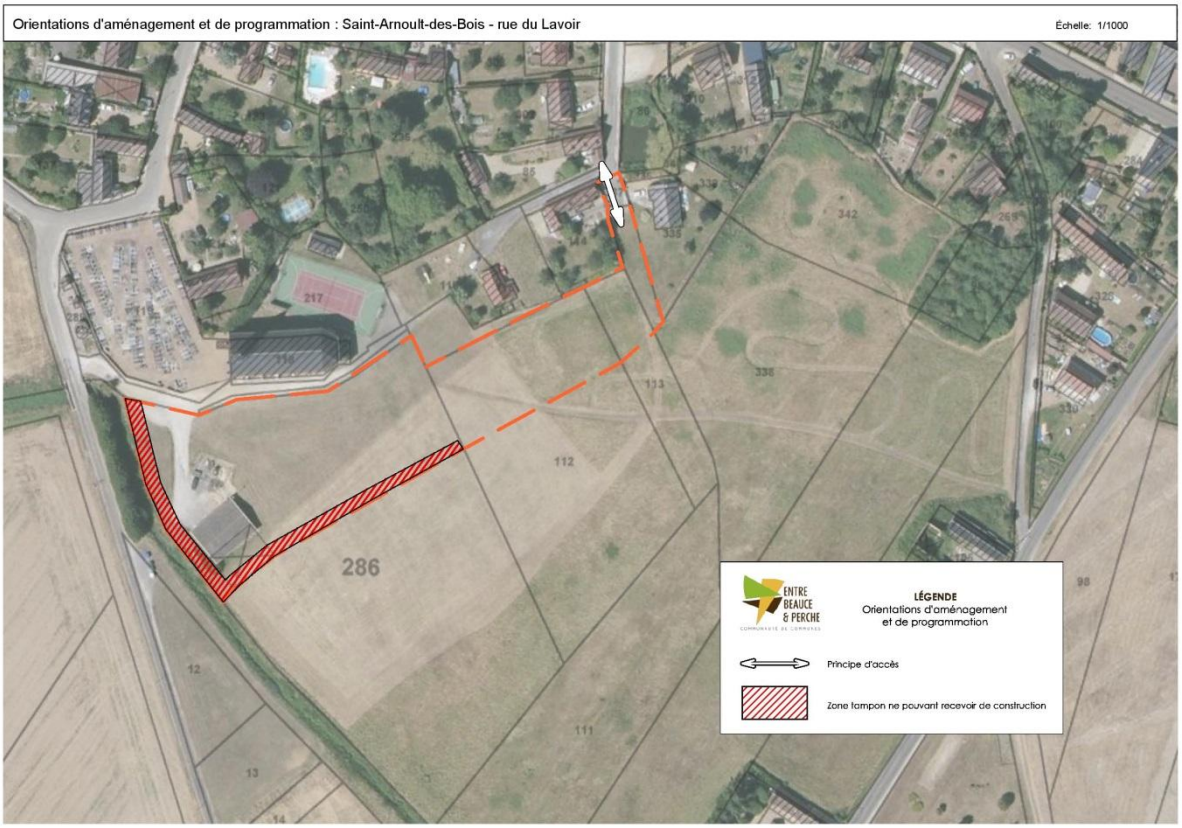
Se référer au règlement écrit de la zone 1AUe des communes rurales.

5. Desserte par les transports en commun :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

6. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès sera créé sur la rue du Lavoir. Cet accès pourra être commun pour desservir également le futur lotissement résidentiel à proximité.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°33 - SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD – RUE DE LA PETITE HAIE

1. Contexte :

Le développement du bourg de Saint-Germain-le-Gaillard doit permettre notamment le maintien de la population de la commune, d'autant plus qu'aucune extension n'est prévue dans les hameaux.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
D'une surface d'environ 3 500 m², le site de la Rue de la Petite Haie permettra l'accueil de 4 logements maximum.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Saint-Germain-le-Gaillard. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions principales seront des maisons individuelles.
Les ouvertures seront principalement situées sur la façade Sud pour bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les toitures auront deux pans de 40° minimum. Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans les nouvelles constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible).
De ce fait, une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

6. Desserte par les transports en commun

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant.
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux

Il sera créé un accès unique sur la Rue de la Petite Haie.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie sur chaque terrain créé.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous

réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public.

OAP N°34 - SAINT-LUPERCE – IMPASSE DES CHAMPS

1. Contexte :

La commune comptait 905 habitants en 2007 et 916 habitants en 2017.
Elle possède une école primaire comptant environ 190 enfants, un gymnase et une salle des fêtes. La majorité de la commune (le bourg et Hartencourt en intégralité) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 1200 eq/hab.
Le site de « l'impasse des Champs » permettra ainsi l'urbanisation d'environ 0,9 hectare en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.
Il permettra l'accueil de 12 logements au minimum, soit une densité à l'hectare qui ne sera pas inférieure à 12 logements.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Saint-Luperce. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront composées de pavillons orientés Nord/Sud lorsque cela sera possible.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les logements auront des toitures à deux pans de 40° minimum. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

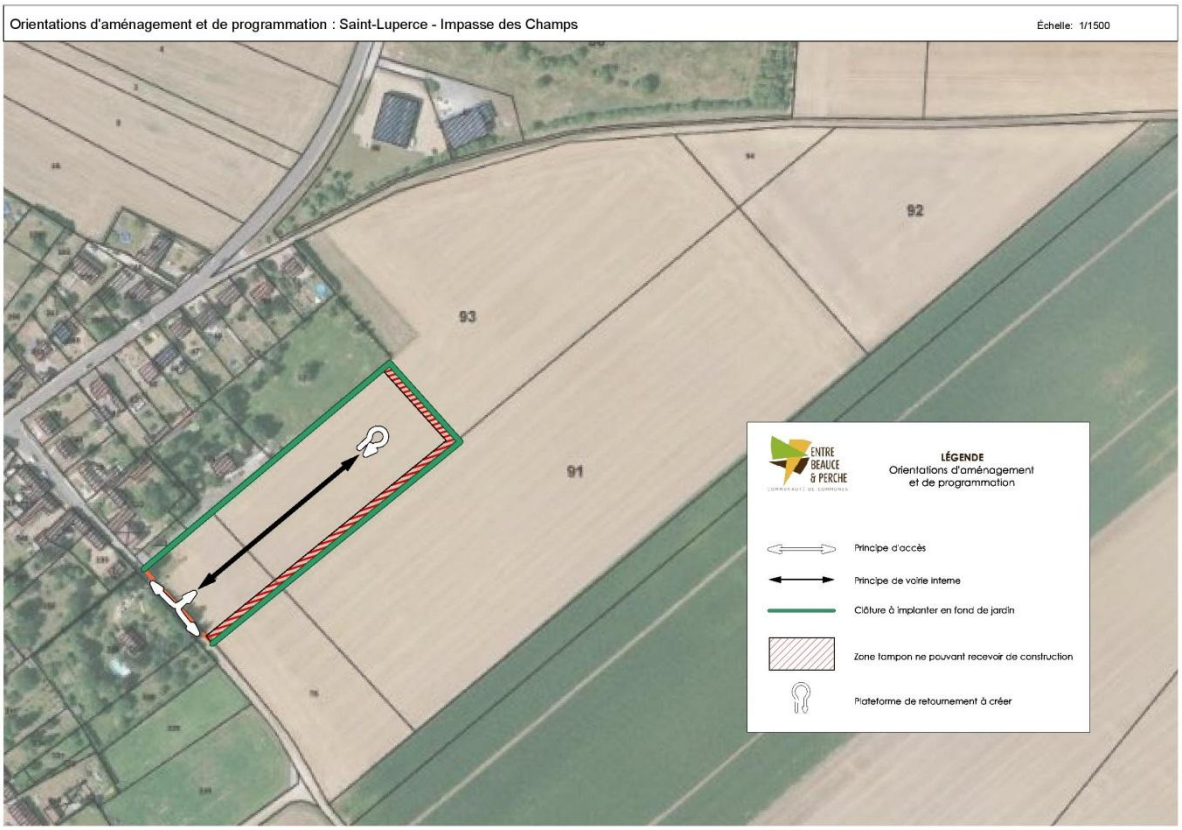
6. Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par une gare ferroviaire située à environ 1,5 kilomètre du futur lotissement.
Les collégiens pourront continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Un accès unique se fera impasse des Champs.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout

aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°35 - SAINT-LUPERCE – RUE DE CHAVANNES

1. Contexte :

La commune comptait 905 habitants en 2007 et 916 habitants en 2017.
Elle possède une école primaire comptant environ 190 enfants, un gymnase et une salle des fêtes. Une grande partie de la commune (le bourg et Hartencourt en intégralité) est en assainissement collectif, et la station d'épuration est de taille 1200 eq/hab.
Le site de « la rue de Chavannes » permettra ainsi l'urbanisation de moins de 0,3 hectare en continuité d'un secteur déjà bâti du bourg.
Il permettra l'accueil de 3 logements (une partie du secteur est occupée par un axe de ruissellement) sur des terrains dont la surface fera environ 650 m².
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Saint-Luperce. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions seront composées de pavillons orientés Nord/Sud lorsque cela sera possible.
Les ouvertures seront principalement orientées vers le Sud pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les logements auront des toitures à deux pans de 40° minimum. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans l'une des constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

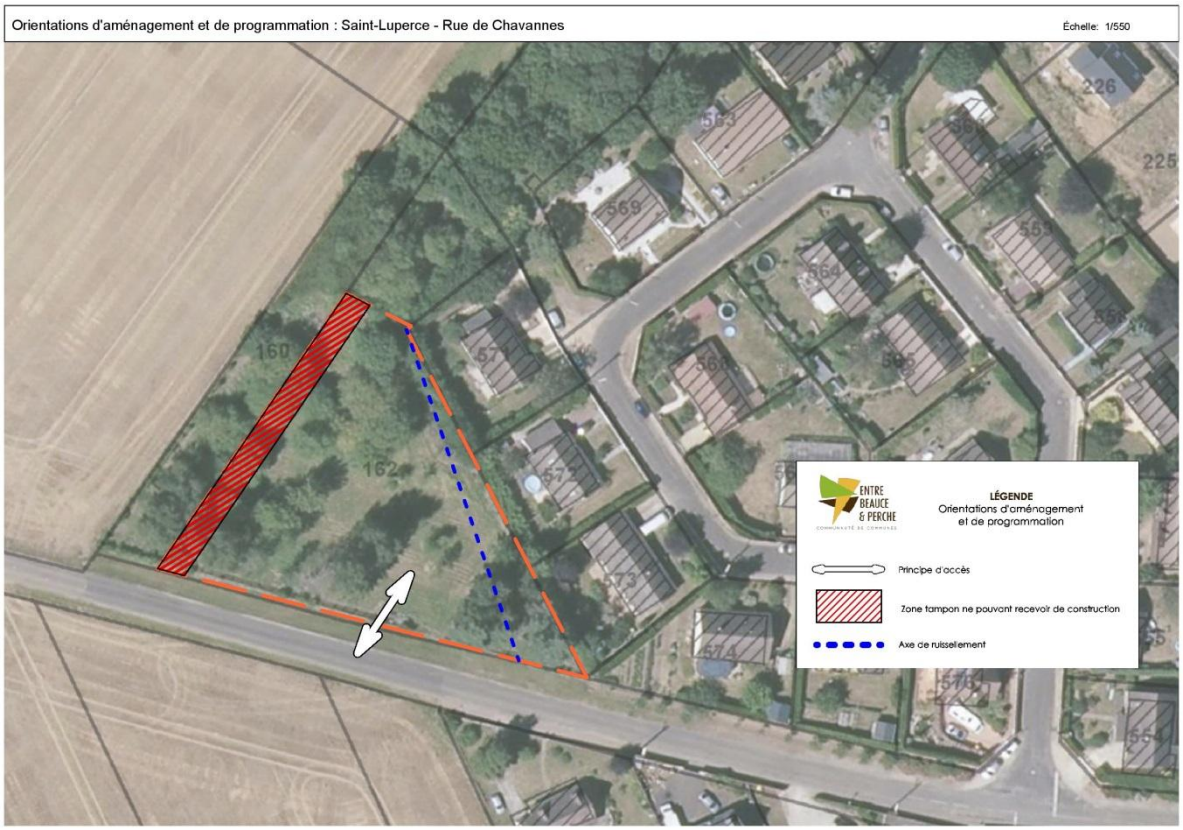
6. Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par une gare ferroviaire située à moins de 3 kilomètres du futur lotissement.
Les collégiens pourront continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Il sera créé un seul accès sur la rue de Chavannes. Un système de pistes cyclables pourrait également être développé dans les prochaines années pour se rendre à la gare routière.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone. Il en est de même pour les autres réseaux (électricité et eau potable).



OAP N°36 – LE THIEULIN – DERRIERE LA MAIRIE

1. Contexte :

Le développement du bourg, dans lequel se situe une école, permettra de renforcer la partie centrale du Thieulin. De plus, il n'est prévu aucune extension dans les hameaux de la commune.

La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.

D'une surface d'environ 1,8 hectare, les terrains sont situés derrière la mairie et permettront l'accueil de 24 logements minimum. La densité de logements brute à l'hectare ne devra pas être inférieure à 13 logements.

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges

offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées et permettront un aspect plus arboré à l'opération notamment sur ses limites ouest côté culture. En effet, les jardins opéreront une transition douce avec les surfaces cultivées et cette « interface » arborée constituera un bon refuge pour l'avifaune.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Le Thieulin. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Une réflexion d'ensemble donnera à l'opération un caractère **composé** et organisé, et privilégiera des parcelles plutôt rectangulaires pour éviter l'effet de lotissement en « tablette de chocolat ». Les constructions seront implantées sensiblement nord-sud et, dans sans doute la moitié des cas, pignon sur rue ce qui autorisera dans ce cas une bonne intimité et des jardins tout à fait suffisants tout en gardant une forme urbaine « rurale ». Ces parcelles privilégiant des jardins sensiblement plus longs que larges offriront plus d'intimité aux habitants que des parcelles plutôt carrées et permettront un aspect plus arboré à l'opération surtout en partie ouest en limite des terres cultivées.
Les espaces collectifs seront eux aussi dessinés et composés, comporteront le cas échéant des plantations justes et adaptées, des ouvrages hydrauliques d'entretien aisé. Les espaces collectifs ne seront pas constitués par des délaissés et seront l'objet d'un réel projet de paysage[9]. Les espaces de stationnement collectif et privatifs feront partie de la réflexion globale.
La forme urbaine rurale sera abondée par la volumétrie des constructions : toitures à deux pans de 40° minimum, les toitures terrasses le cas échéant seront végétalisées étant limitées aux volumes secondaires. Le nombre de niveaux sera limité à un rez-de-chaussée et un comble au plus.
L'enduit des façades sera d'un ton pierre et les ouvertures pourront être entourées de brique rouge traditionnelle.
Zone d'extension située en cœur de bourg et à proximité de terres agricoles, un effort sera apporté au niveau de la qualité des clôtures :

[9] **Projet de paysage**
Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise l'urbanisation projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

- ✓ Les clôtures situées à l'alignement (c'est-à-dire celles implantées en façade, pas forcément implantées sur la limite domaine public et du domaine privé) devront être travaillées pour un aspect visuel mettant en valeur la commune. Les plaques béton aspect ciment seront interdites ;
- ✓ Les clôtures de fonds de jardins devront également être travaillées pour favoriser au maximum l'implantation de haies végétales d'essences locales et permettre le passage de la petite faune. Les plaques béton aspect ciment sont interdites.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Des activités pourront s'installer (commerce, bureaux, services, petit artisanat...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (stationnement sauvage, bruit, pollution, odeurs…).
Il est souhaité que 20% de l'opération soit constituée de logements locatifs sociaux.

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

Le terrain est concerné pour partie par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen).
De ce fait, une étude de sol est fortement conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.
Une zone tampon dans laquelle seules les annexes sont autorisées sera créée pour éviter une proximité trop importante entre les habitations et les parcelles agricoles.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement non closes seront créées par logement à l'intérieur des parcelles à bâtir ; le garage ne sera pas compté dans les places de stationnement.
En cas de création de logement social, le bailleur sera encouragé à prévoir deux places de stationnement, même si conformément aux dispositions légales en vigueur, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement.

6. Desserte par les transports en commun :

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Les collégiens pourront également continuer à bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège de Courville-sur-Eure.

7. Desserte par les voies et réseaux :

Le terrain aménagé sera desservi par une voie principale permettant de relier la rue de la Mairie au Sud au chemin rural au Nord. Ces derniers seront aménagés par le porteur de projet.
La voie principale de desserte sera soit une voie partagée, soit composée d'une bande roulante de 3 mètres minimum doublée d'un aménagement sécurisé pour les circulations douces.
L'aménageur est encouragé à réaliser des noues le long de la voie dans le cadre de la gestion des eaux de pluie du secteur aménagé. Une étude dans tous les cas sera exigée pour la gestion des eaux de pluie. Ces dernières pourront être acheminées vers l'espace public.
Des voies de desserte de part et d'autre de la voie principale du secteur pourront également être aménagées.
Le porteur de projet devra également effectuer à sa charge une étude sur les extensions de réseaux nécessaires au projet. Ces dernières seront également à sa charge. Il devra prendre contact avec les concessionnaires et les autorités compétentes pour définir les besoins et la qualité des équipements.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux pourront être évacuées dans le réseau public.

OAP N°37 - VIEUVICQ – RUE DU PRIEURE

1. Contexte :

Le développement du bourg de Vieuvicq doit permettre notamment le maintien de la population de la commune, d'autant plus qu'aucune extension n'est prévue dans les hameaux.
La volonté des élus est que ce développement se fasse en respectant l'architecture du bourg sans avoir à mener de travaux trop importants, notamment sur les réseaux.
D'une surface d'environ 3 700 m², le site de la Rue du Prieuré permettra l'accueil de 4 logements minimum.
Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Combray et Courvillois prévoit 10 % de logements collectifs et de logements individuels groupés et 90 % de logements individuels purs pour les communes rurales dont fait partie Vieuvicq. Il conviendra donc de respecter ces pourcentages qui constituent des minimas recommandés par le SCoT.

2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les constructions principales seront des maisons individuelles.
Les ouvertures seront principalement situées sur la façade Sud pour bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.
Les toitures auront deux pans de 40° minimum. Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage au maximum.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il sera possible qu'une activité soit présente dans les nouvelles constructions (commerce, bureaux...), sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux riverains (bruit, pollution, odeurs…).

4. Qualité environnementale et prévention des risques :

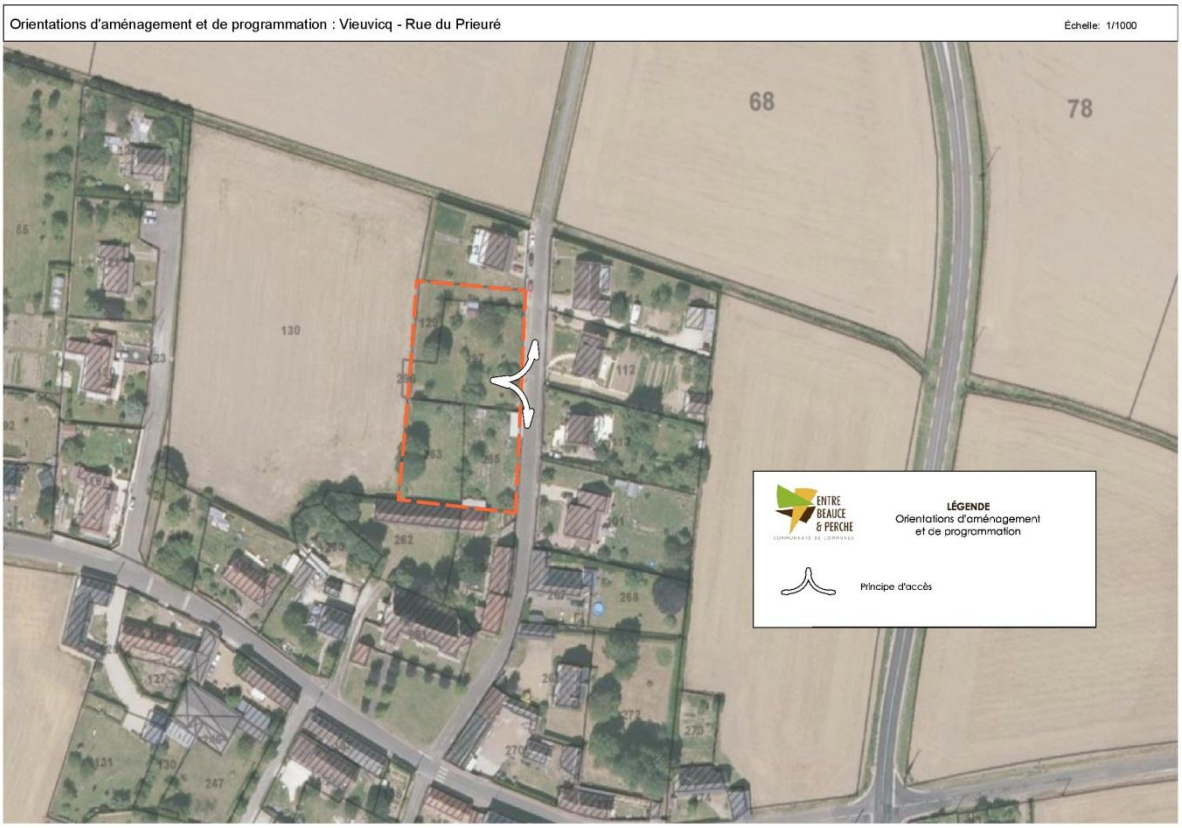
Le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau faible).
De ce fait, une étude de sol est cependant conseillée au porteur de projet pour adapter au mieux les fondations des futures constructions.

5. Besoins en matière de stationnement :

Deux places de stationnement par logement seront créées à l'intérieur des lots à bâtir.

6. Desserte par les transports en commun

La commune n'étant pas desservie par les transports en commun proprement dits, le co-voiturage sera encouragé.
Un système de ramassage scolaire existe cependant.
De même, les collégiens pourront également continuer de bénéficier du ramassage scolaire pour se rendre au collège d'Illiers-Combray.

7. Desserte par les voies et réseaux

Un accès sera créé sur la rue du Prieuré.
Le réseau d'eau potable dessert le secteur, tout comme le réseau électrique. Un prolongement du réseau devra être réalisé si nécessaire. Cette extension devra être réalisée avant tout aménagement de la zone.
Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle avant un éventuel rejet dans le réseau communal. L'aménageur sera également sensibilisé pour la mise en place de récupérateurs des eaux de pluie sur chaque terrain créé.
La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, une filière autonome sera obligatoire et conforme aux normes en vigueur. Une fois traitée et sous réserve de l'accord du gestionnaire, les eaux traitées pourront être évacuées dans le réseau public.