Commune de

Yermenonville

Eure-et-Loir

2, rue de Gallardon - 28130 YERMENONVILLE - Tél : 02.37.32.32.14 - email : mairie-yermenonville@wanadoo.fr

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 8 octobre 2010
- Arrêt du projet le 29 novembre 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 21 juin au 24 juillet 2014
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 10 octobre 2014

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Yermenonville
Le Maire,

P H A S E :

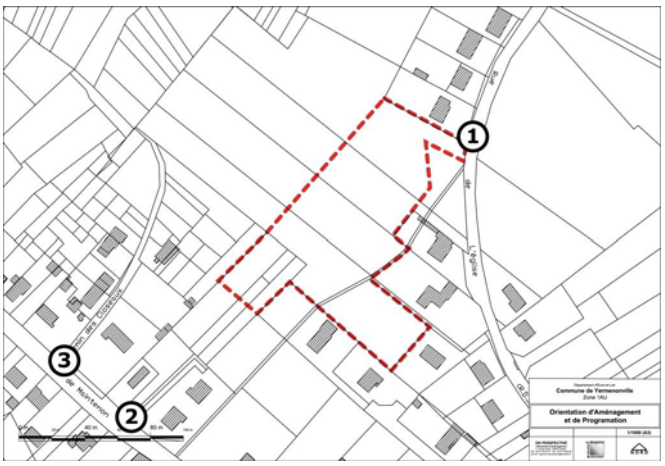
Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Celles-ci comportent des principes d'aménagement visant à restructurer ou à aménager certains secteurs. Elles prévoient des actions à mettre en œuvre, notamment pour permettre d'assurer le complément et le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; mais aussi des densités envisagées.

Zone à urbaniser du centre bourg (1AU) entre la rue de Maintenon et la rue de l'église



Inscrite en secteur constructible dans le précédent document d'urbanisme (carte communale), l'unique zone à urbaniser (1AU) du PLU de Yermenonville traduit pour l'essentiel les objectifs de croissance démographique attendus et l'organisation territoriale souhaitée par la municipalité. L'enjeu spatial de cette orientation d'aménagement et de programmation est de renforcer la capacité d'accueil du centre bourg, et ce, dans le respect des dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du canton de Maintenon.


1 : vue depuis rue de l'église


2 : vue depuis rue de Maintenon



3 : vue Chemin des Closeaux

Usage actuel	Terres agricoles
Superficie	1.09 hectares
Zone PLU	1AU

A. Présentation du site

Atouts :
Le site à aménager se situe au sein du centre-bourg, et permettra, une fois aménagé, d'opérer un travail de couture urbaine entre l'espace aggloméré du centre-bourg et les dernières extensions bâties de la rue de l'église.
Le secteur à aménager se localise entre deux axes majeurs de la commune : rue de l'église et rue de Maintenon. En outre, il bénéficie dès à présente d'un accès piéton au centre –bourg. La bonne ventilation du site est de fait assurée.

Contraintes
La proximité des la zone inondable au nord du site est un paramètre à prendre en considération lors des aménagements (études sols et sous-sols), au même titre que le passage d'une électrique de moyenne tension.
Le secteur est constitué d'un foncier morcelé appartenant à des propriétaires privés, rendant difficile la mobilisation de la ressource foncière.

B. Objectifs

Reprendre en partie, les principes d'aménagement de la carte communale mais :
- en suivant une logique d'opération d'ensemble (pour éviter une urbanisation au « coup par coup »)
- en respectant impérativement la limite de la zone inondable.

C. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble et d'études préalables en matière d'hydrologie et de sols / sous-sols.

D. Parti d'aménagement

Organisation globale du site : accès et desserte interne :
L'ensemble du secteur à aménager doit être relié à la trame viaire existante (rue de l'église et rue de Maintenon via le chemin des Closeaux). Les voies qui seront aménagées à partir de ces rues devront être maillées entre elles.

Accessibilité :
Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions
Le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospects et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Hauteur des constructions
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Stationnement
Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité.
L'aménagement du secteur devra par ailleurs prévoir des possibilités de stationnement pour les cycles.

Gestion des eaux pluviales
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L''aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Paysage
Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols.
Sur les franges du secteur, pour assurer un impact limité de l'aménagement, les franges végétales en contact avec les jardins et les espaces naturels avoisinants devront être maintenues.

Dimensionnement et paysagement des voiries de desserte
Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter des chaussées trop « routières », facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

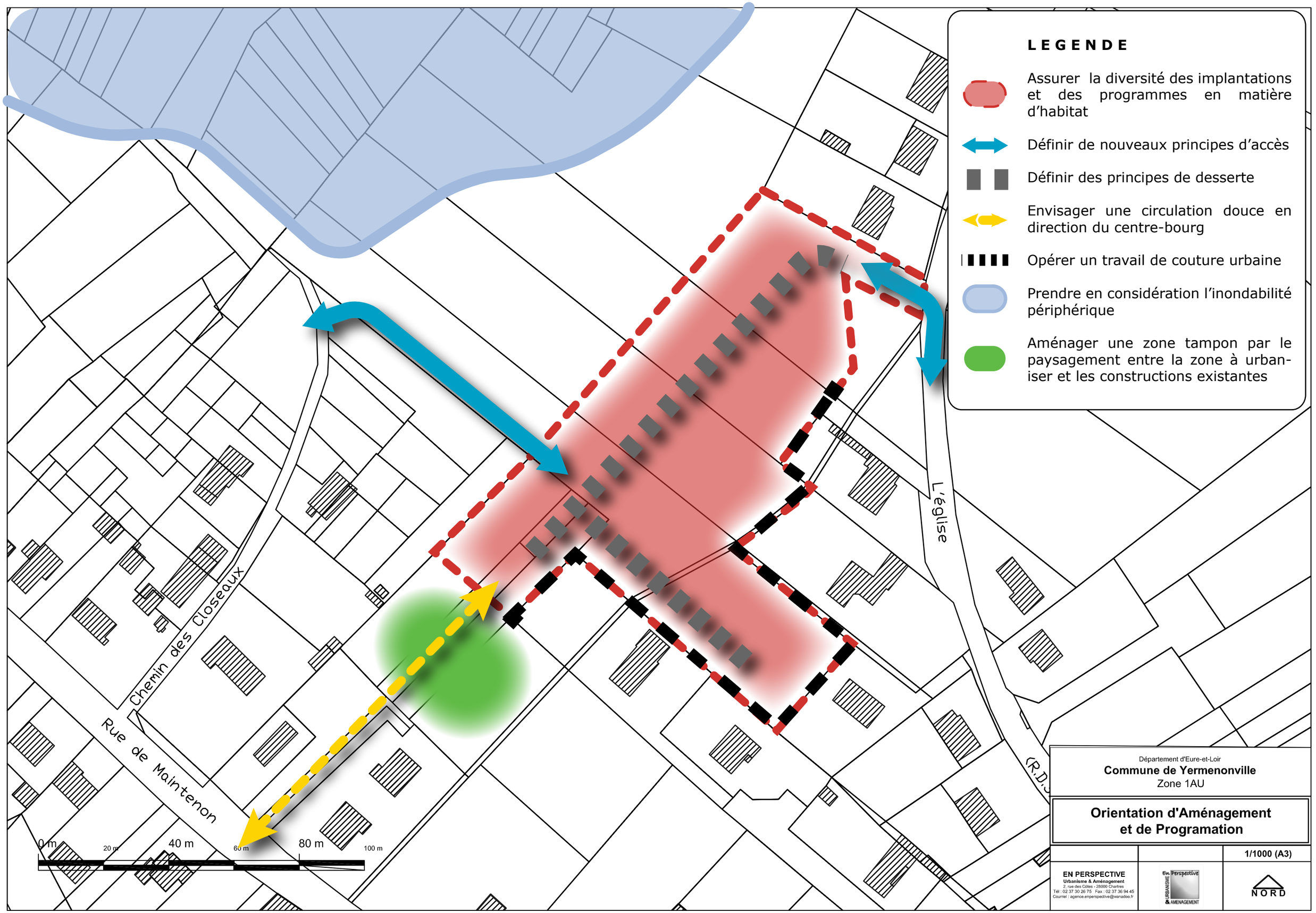
E. Programmation

Densité :
Le secteur à aménager devra répondre à une obligation de densité minimale de 12 logements / hectare (il est attendu 13/14 logements sur l'ensemble de la zone 1AU).

Mixité :
Les typologies de logements réalisés devront permettre une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements

Vieillissement de la population
Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes.

Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.


LEGENDE
Assurer la diversité des implantations et des programmes en matière d'habitat
Définir de nouveaux principes d'accès
Définir des principes de desserte
Envisager une circulation douce en direction du centre-bourg
Opérer un travail de couture urbaine
Prendre en considération l'inondabilité périphérique
Aménager une zone tampon par le paysagement entre la zone à urbaniser et les constructions existantes
Chemin des Closeaux
Rue de Maintenon
L'église
0 m
20 m
40 m
60 m
80 m
100 m
Département d'Eure-et-Loir
Commune de Yermenonville
Zone 1AU
Orientation d'Aménagement et de Programation
1/1000 (A3)
EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr
NORD