

Département des Yvelines, commune de

# Émancé



## Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 16 juin 1982  
1<sup>ère</sup> modification 26 avril 1985, 2<sup>e</sup> modification 19 mars 1987,  
3<sup>e</sup> modification le 21 octobre 1989,  
1<sup>ère</sup> révision du Pos approuvée le 8 mars 1996, 1<sup>ère</sup> modification le 15  
mai 1998, 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> révisions simplifiées le 23 octobre 2007

Prescription de l'élaboration du Plu le 12 décembre 2014  
Projet de Plu arrêté le 15 décembre 2017  
**Projet de Plu approuvé le 28 septembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibé-  
ration du conseil municipal du  
28 septembre 2018 approuvant  
le plan local d'urbanisme de la  
commune d'Émancé

Le maire,  
Christine David

## Orientations d'aménagement et de programmation



Date :  
**12 septembre 2018**

Phase :  
**Approbation**

Pièce n° :

**3**

Mairie d'Émancé place de la Mairie (78125)  
Tel. : 01 34 85 92 09 / e-mail : mairie.emance@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

# Introduction

Pour mémoire, le Padd est basé sur les orientations générales suivantes :

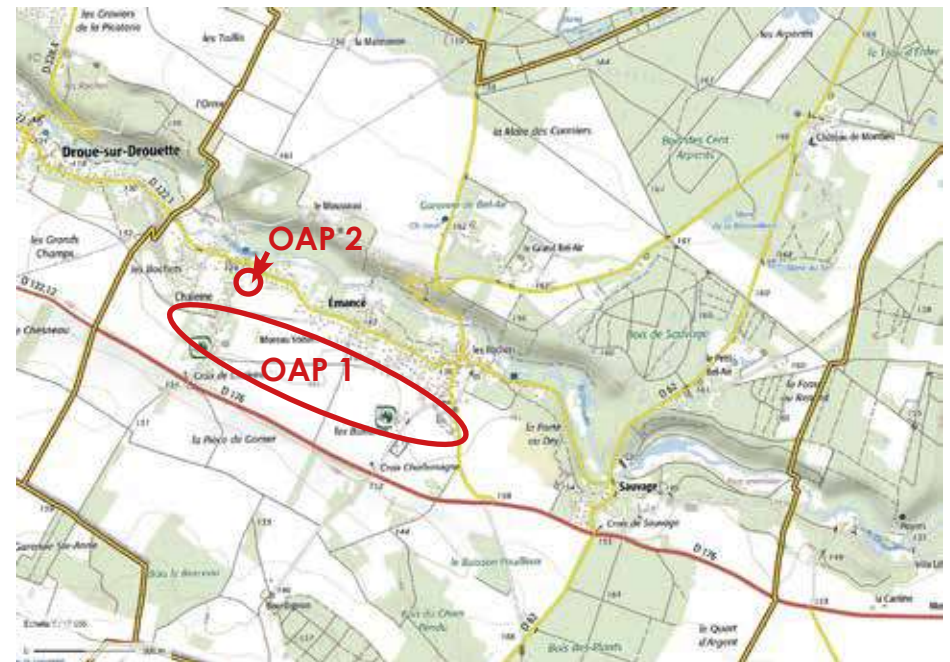
- Affirmer l'identité communale
- Cadrer le développement humain
- Renforcer l'attractivité de la commune
- Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Prendre en compte les risques

En complément des prescriptions des règlement écrit et graphique (qui s'appliquent sous l'angle de la conformité), les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la traduction du Padd pour des secteurs ou des thèmes particuliers.

À ce titre elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

*Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..*



*Plan situant les orientations d'aménagement et de programmation*

# Orientation d'aménagement et de programmation n° 1

## Améliorer les franges du sud du bourg

### 1.1 Le contexte



Des boisements ponctuent le paysage et permettent une bonne intégration des bâtiments en périphérie du bourg



Sur le plateau, un paysage de grande culture, ouvert, au loin sont visibles les boisements des coteaux



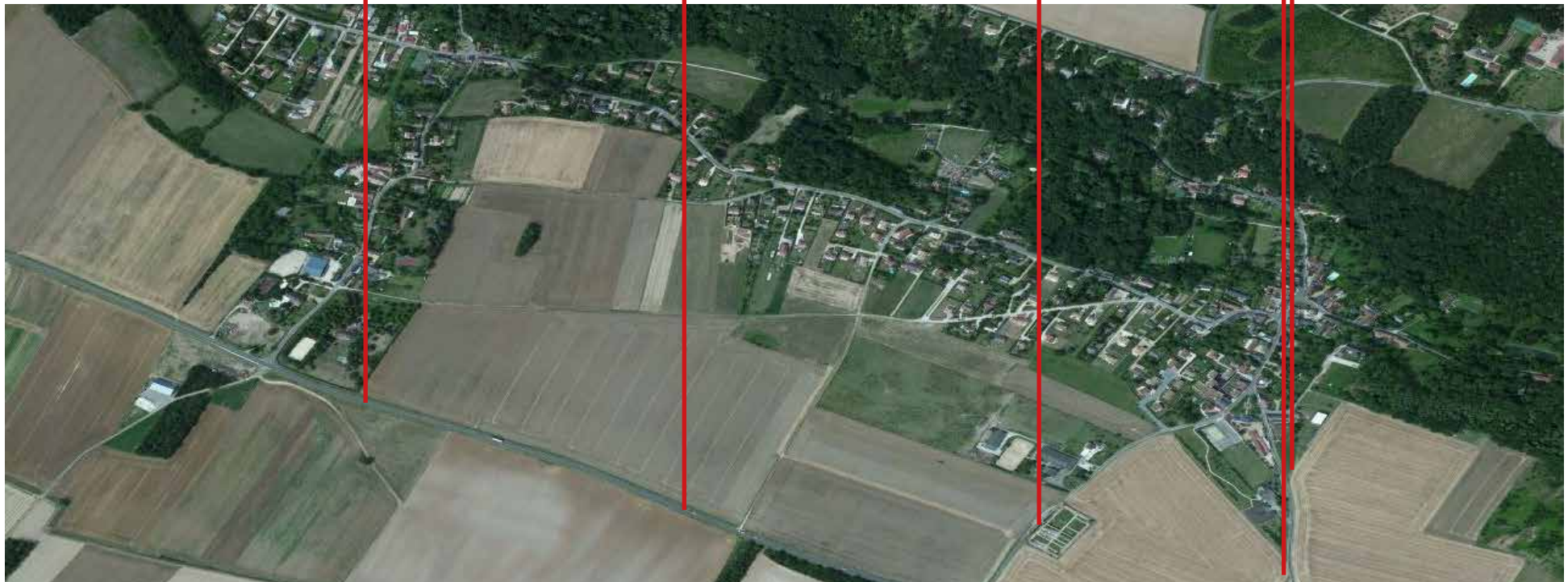
Des bâtiments à l'extérieur du bourg, sur le plateau et qui sont très visibles



Bosquet créant des effets de mise en scène du paysage, des effets de *porte*.



Bâtiment agricole implanté sur le plateau, peu intégré dans le paysage.



## 1.2 Les objectifs

- Préserver le paysage de plateau ouvert vu de la route d'Épernon
- Valoriser l'entrée dans le bourg d'Émancé et son effet de surprise grâce à sa position en fond de vallée.
- Intégrer les bâtiments existants au paysage du plateau
- Améliorer les vues notamment lorsque des percées visuelles sur le bourg et la vallée existent.

## 1.3 Les orientations d'aménagement

### Valoriser les plantations existantes

Il existe des plantations qui permettent l'intégration des bâtiments sur le plateau. Ces plantations sont à conserver. Les haies et bosquets à planter seront composés de plusieurs espèces : bosquets, haies et ourlets composés d'essences indigènes variées bien adaptées aux conditions locales.

### Améliorer les franges

Les bâtiments agricoles devront être intégrés au paysage de manière à ne pas attirer le regard et de fait valoriser les vues sur les boisements des coteaux ou sur le bourg d'Émancé. Cette intégration pourra passer par la réalisation de haies, par la plantations d'arbres accompagnant les constructions, par des façades et couvertures traitées de manière qualitative : matériaux locaux tels le bois, des couleurs traditionnelles non réfléchissantes et non claires telles le sang de bœuf, noir mat, vert foncé etc.

Il faudra éviter autant que faire se peut les haies mono-spécifiques comme celle réalisée rue de Charlemagne près du cimetière. Ce type de haie concourt à la banalisation ds paysage, limite la diversité biologique et est plus sensible aux attaques des agents pathogènes. En effet si une maladie vient à toucher un individu la haie sera vite décimée.

## Préserver les *vides* et les vues

L'intérêt du paysage à l'approche par le sud d'Émancé est ce contraste entre un paysage de grande culture très ouvert et les boisements lointains sur le coteau. La construction de nouveaux bâtiments dans cette partie de la commune sera limitée de façon que le *vide* prédomine. Les haies seront utilisées aux abords immédiats des bâtiments pour leur donner une échelle et une meilleure insertion paysagère en les accrochant au site. L'implantation en altimétrie devra être soignée, plus ils seront implantés en point bas moins ils seront visibles de loin ; de plus le choix judicieux de l'altimétrie évitera ou limitera les adaptations au terrain par remblai et déblai, dispositifs souvent malheureux et peu qualitatifs.

Les vues depuis les axes routiers vers le bourg sont à valoriser en intégrant les bâtiments existants, et en portant une attention particulière aux futures constructions et à leur intégration.

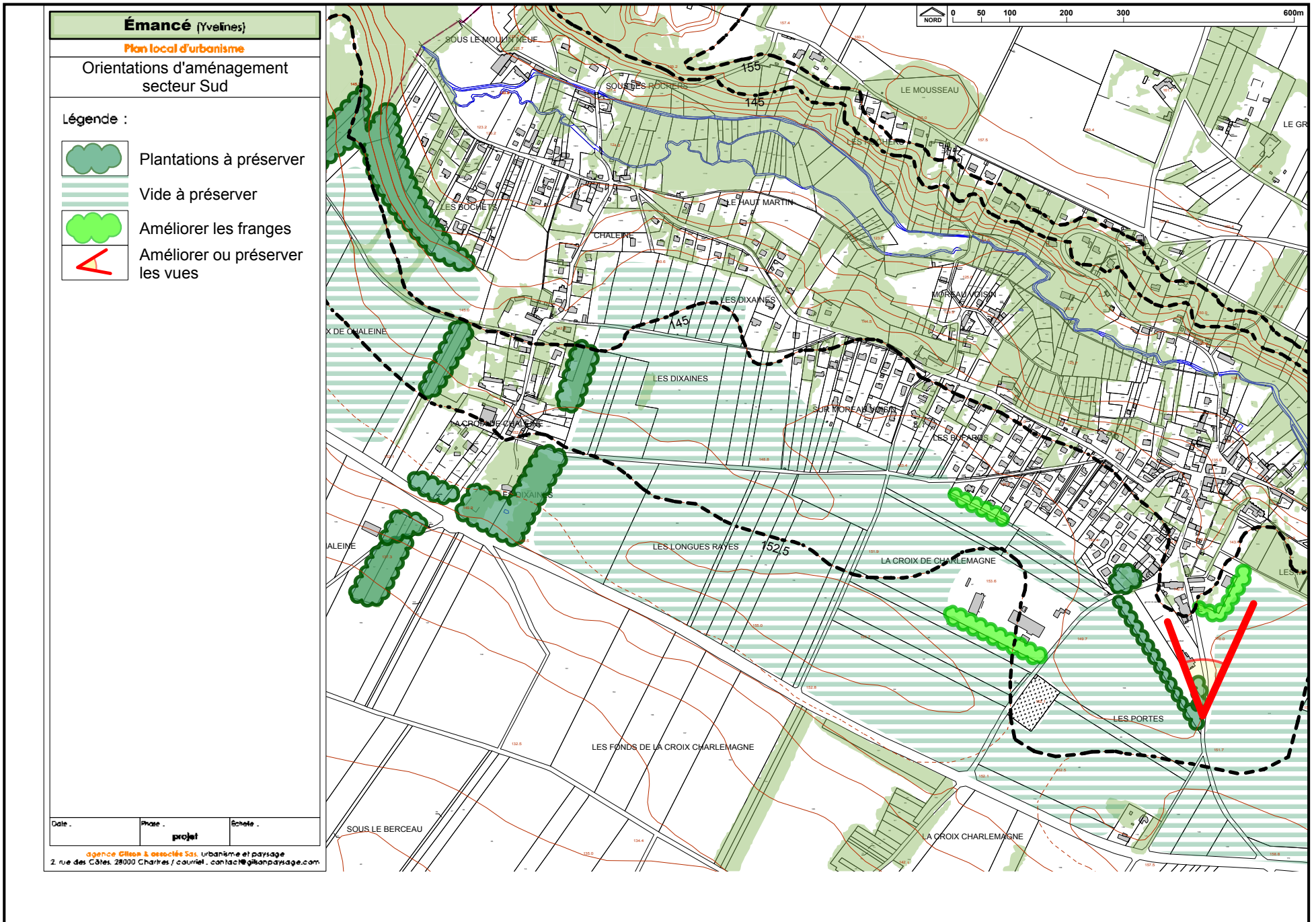


Exemple de création de frange le long d'un axe routier (rue d'Orphin) vers le bourg.

Haies mono-spécifiques à éviter

Haies pluri-spécifiques à favoriser





# Orientation d'aménagement et de programmation n° 2

## Chaleine

Vue du chemin des Champs :  
il n'y a pas de talus



Vue de la rue de Chaleine : le talus, marqué en rouge sur la photo aérienne, est très marqué, la rue est en contrebas. L'ambiance est celle d'un chemin creux

### 2.1 Le contexte

Une parcelle en surplomb de la rue de Chaleine.  
Une parcelle proche de la rue principale, la rue des Bochets (ou rue du Haut-Martin).

### 2.2 Les objectifs

Créer de nouveaux logements  
Offrir une intégration paysagère de qualité  
Préserver le talus et la topographie particulière de la parcelle  
S'inscrire dans les formes urbaines de la commune  
S'inscrire dans le Scot et le programme local de l'habitat, le cas échéant  
Viabilisation et construction de l'ensemble du site concerné devront être réalisées en une seule phase et une seule tranche, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement...).

## 2.3 Les orientations d'aménagement

Le talus rue de Chaleine devra être préservé : aucun accès automobile n'y sera admis ; le recul des constructions sera d'au moins 5 m à 8 m à compter de la crête du talus, recul nécessaire pour tenir compte du risque lié à l'effondrement du talus. Pour pallier ce risque, il est d'ailleurs demandé de prévoir un ouvrage hydraulique de recueil des eaux de ruissellement de l'opération. Une clôture éventuelle ne pourra être établie qu'à plus de 3 m de la crête du talus, à l'intérieur de la parcelle. Les seules plantations admises en partie haute du talus sont des arbustes locaux : noisetiers, fusains d'Europe, sureaux, cornouillers sanguins...

Des haies devront être plantées en périphérie du site et composées d'essences locales (une seule espèce ou plusieurs espèces en mélange). Elles seront disposées en réservant une bande engazonnée pour le passage d'entretien entre la limite du terrain et la haie.

L'accès des véhicules s'opérera uniquement via le chemin des Champs.

Le stationnement sera prévu en suffisance sur les parcelles de façon à laisser libre la circulation chemin des Champs ; il devrait être disposé en totalité côté chemin des Champs pour limiter l'emprise des surfaces de circulation et sera traité qualitativement (exemple : intégré par des haies taillées, rythmé par des arbres tiges adaptés, matériaux perméables au sol...).

Un espace sera aménagé pour le rassemblement des ordures ménagères côté chemin des Champs ; il sera clos d'un muret en pierre locale ou d'une palissade bois.

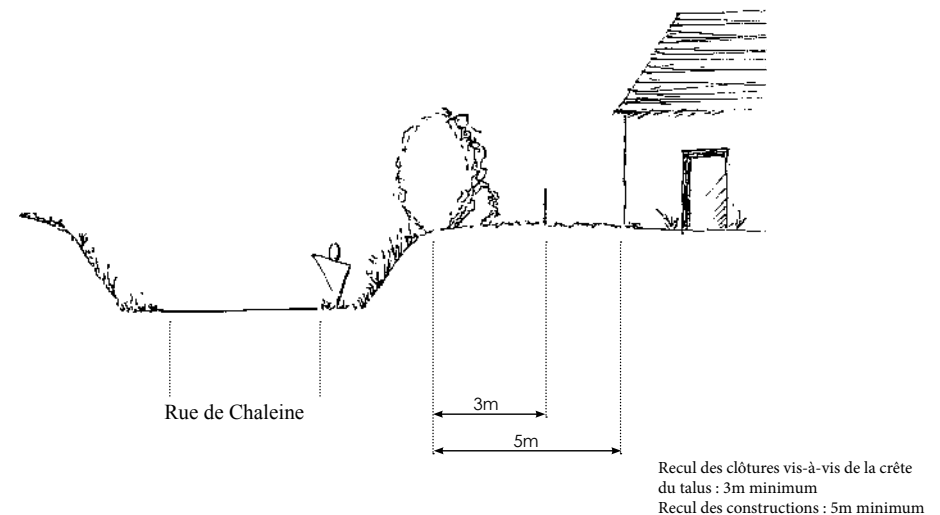
L'éclairage public, s'il est réellement nécessaire, sera le plus discret possible, et utilisera des appareils d'éclairage économes en énergie.

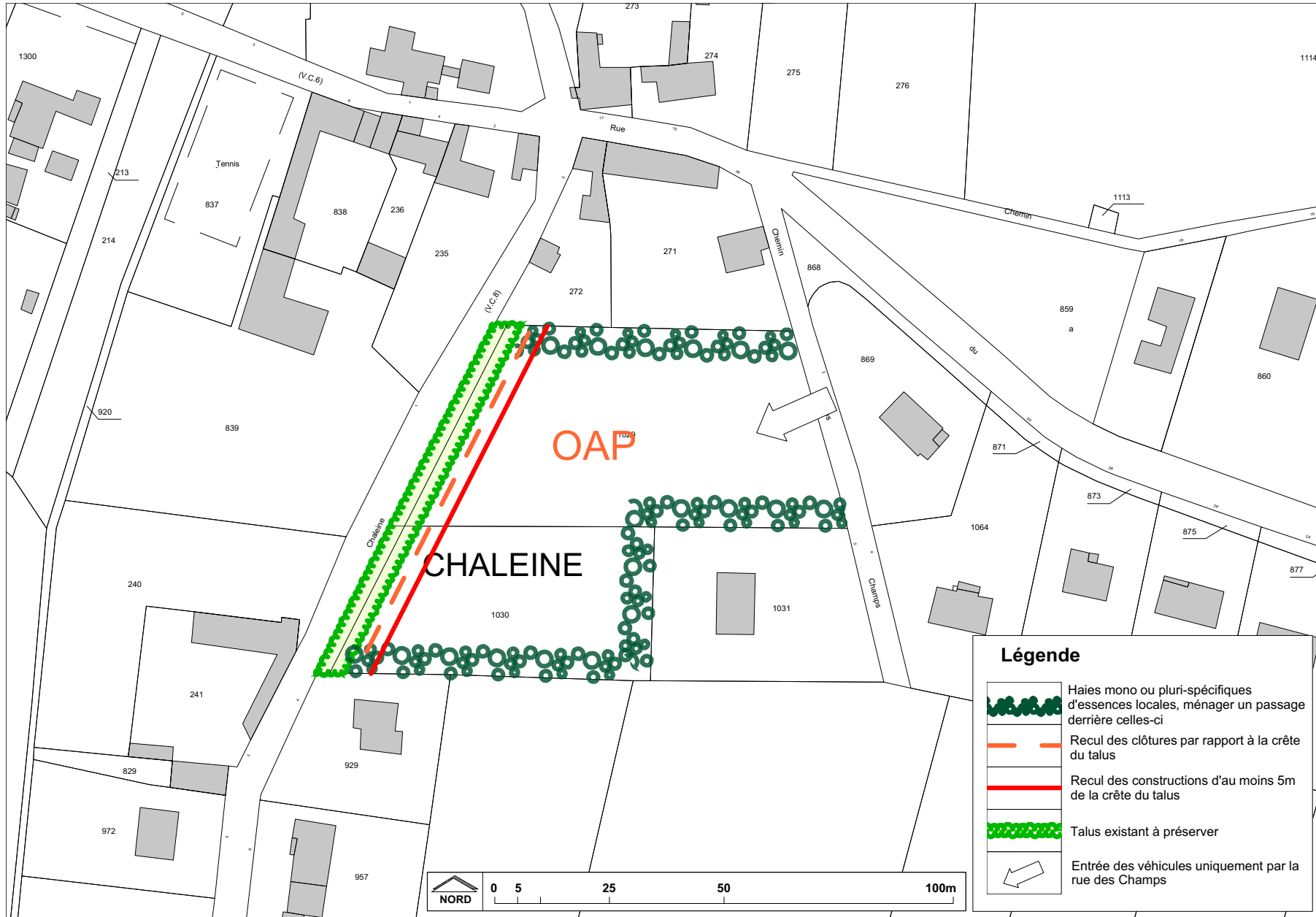
La densité sera de 20 logements à l'hectare et le nombre de logements devra par conséquent être au maximum de 10 (le terrain présente une superficie de 0,56 hectare obérée par la nécessité d'un ouvrage hydraulique

à créer et par la présence d'un talus instable pour lequel il convient de préserver un espace suffisant pour anticiper les mouvements de terrain) ; les logements seront dans la mesure du possible de taille moyenne (types F 3 et F 4 par exemple) ce qui n'exclut pas qu'il en soit réalisé une plus grande variété.

Ils seront exposés au sud, tous seront traversants et comporteront au plus deux niveaux (rez-de-chaussée et un comble). Les logements seront disposés de façon à préserver l'intimité de tous, habitants riverains actuels et futurs ; une part significative des logements sera implantée en mitoyenneté. Pour favoriser cette intimité, des redans, des reculs et des retraits différents, de la variété dans l'implantation tant sur les façades avant qu'arrière seront proposés.

Des jardinets en façade, des jardins en arrière pourront rendre le site attractif. Et si le projet s'y prête, un espace vert collectif pourrait être établi au cœur de l'opération, tel qu'une surface engazonnée plantée de quelques arbres tiges, pour être utilisé par tous.







# Conclusion

Les orientations d'aménagement et de programmation participent donc à traduire le projet communal.

D'une part elles permettent de préciser l'aménagement des franges du village, un des piliers du projet, notamment pour mettre en valeur le contraste qui existe entre les paysages ouverts de plateau, la vallée et les coteaux boisés et pour préserver ces espaces de transition.

D'autre part elles permettent de mettre en valeur des terrains disponibles à l'intérieur du tissu bâti ne s'insérant à la fois dans l'ambiance du bourg et en proposant des logements plus adaptés à la demande actuelle notamment des jeunes ménages.

En complément du règlement graphique qui limite clairement la consommation d'espace en compatibilité avec le Scot, elles imposent des densités pour les secteurs retenus pour la production de logements.

Ainsi participent-elles largement à préserver l'identité communale, en prescrivant d'importantes améliorations des franges et entrées du bourg et des futurs secteurs d'habitat.

\*\*\*\*\*