

Commune de
Gellainville

Eure-et-Loir

7, rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE - Tél : 02.37.28.69.87

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 19 octobre 2012
- ▶ Arrêt du projet le 20 septembre 2016
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 janvier au 22 février 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mai 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 2 mai 2017

approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de Gellainville
Le Maire,

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préalable

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Chantereine

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un secteur à enjeux dont l'aménagement est prévu dans le cadre du présent PLU.



1. Atouts et contraintes du site

Le site est localisé sur le hameau de Bonville dans le prolongement du lotissement de la Chantereine. Déjà prévu à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme (POS), ce secteur est actuellement une enclave agricole encadrée au nord par le lotissement de la Chantereine et au sud par une zone d'activités.

Sur le plan réglementaire, ce secteur à aménager est inscrit au plan de zonage en zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) et à long terme (zone 2AU).

A dominante résidentielle les emprises foncières concernées sont respectivement de 11 200m² et de 13 100m².

2. Objectifs de l'aménagement

L'objectif est de promouvoir un nouvel espace résidentiel afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune et d'assurer pour le moyen terme des limites claires de l'espace aggloméré du hameau de Bonville.

Ces terrains sont avant tout destinés à l'accueil d'un habitat de type individuel et intermédiaire le tout dans une espace paysager.

D'un point de vue réglementaire, les deux zones 1AU et 2AU traduisent la progressivité de l'urbanisation dans le temps. La mise en œuvre de l'aménagement de la zone à urbaniser à long terme (2AU) reste conditionnée par la mise en révision du PLU, ce, au plus tard 9 ans à compter de la date de son approbation.

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

- a. Formes urbaines. Ce site doit permettre d'accueillir un ou plusieurs programmes de logements individuels et/ou groupés adoptant une densité moyenne de 14,5 logements à l'hectare. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant et à la qualification paysagère.
- b. Accès et desserte. L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de Brétigny. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- c. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- d. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- e. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 5 m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Cependant, 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 d'énergie solaire.
- f. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un éclairage naturel optimal.
- g. Stationnement. Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces stationnées devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- h. Liaisons douces. Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles devront être aménagées.
- i. Gestion hydraulique. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation connue avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site sous la forme de noues et/ou de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- j. Espaces collectifs. L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- k. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement des interfaces avec le milieu agricole mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra en ce sens de créer un premier plan paysager qualitatif (plantations de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées).

La dimension paysagère de cette opération participera à terme à la richesse végétale du hameau et, qui plus est, pourra jouer un rôle important dans la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée sur le territoire communal.

- I. Dimensionnement et des traitements des voiries internes. Les voies internes devront éviter la présence d'emprises de chaussée conséquentes, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. En ce sens, le long des voies, une végétation arbustive tout comme des bandes enherbées pourront être envisagées.

5. Programmation

- a. Logement. La typologie des logements produite devra être diversifiée favorisant une mixité de population (offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution).
- b. Qualité énergétique des constructions. La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi, tous les logements et les bâtiments publics devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la rue de la mairie

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un secteur à enjeux dont l'aménagement est prévu dans le cadre du présent PLU.



1. Atouts et contraintes du site

Le site est idéalement situé le long de la rue de la mairie en contact immédiat avec le pôle administratif et culturel de la commune. L'aménagement de ce secteur est envisagé concomitamment avec le renforcement de la centralité exercée à partir des équipements existants (mairie, salle des fêtes, champ de foire) et des circulations « douces » existantes ou à créer.

2. Objectifs de l'aménagement et programmation

La commune de Gellainville souhaitant diversifier son offre de logements « aidés », s'est récemment rapprochée du bailleur social, la SA Eure et Loir Habitat, afin d'aménager sous la forme d'une requalification urbaine, un terrain situé à côté de la mairie. Le projet intègre entre autres 12 à 15 logements locatifs et individuels et 6 à 9 logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

- f. Liaisons douces. Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles devront être aménagées. Ces circulations douces doivent être intégrées à un maillage plus global.
- g. Espaces collectifs. L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- h. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec les constructions environnantes dont la typologie bâtie reflète les caractéristiques architecturales anciennes de cette partie du village.
- i. Dimensionnement et des traitements des voiries internes. Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. piétons.

