

Commune de

Prunay-le-Gillon

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du Plu
le 24 mai 2007

Plu arrêté le 27 janvier 2012

Plu approuvé le 28 septembre 2012



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
du 28 septembre 2012
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Prunay-le-Gillon

Le maire,
Jackie Ferré

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

24 septembre 2012

Phase :

Approbation

2b

Mairie de Prunay-le-Gillon, 18, rue de la Mairie (28360)

Tel. : 02 37 25 72 24, fax : 02 37 25 21 97

Agence Gilson & associés Sas urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 90 76 87/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité (et non de conformité) selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

1 – Principes d'aménagement généraux

Les secteurs de développement urbains à court terme sont situés en centre bourg : de part et d'autre de la sente des Écoles, à l'arrière de la Grande Rue et entre la rue de l'Ouest et la Rd 336².

Les principes des accès véhicules et piétons figurant au document graphique du règlement doivent être respectés.

Ces deux secteurs seront réalisés sous forme d'*éco-quartiers*. Ce qui veut dire que :

- répondre à l'ambition d'une architecture de qualité, innovante et créative,
- renforcer le confort de vie de ses habitants en orientant son effort sur une bonne intégration sociale visant à une mixité sociale effective,
- prendre en compte le cycle de l'eau (retenue des eaux de ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation des sols) et définira la stratégie de gestion de ses déchets en étroite collaboration avec l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères et du recyclage des déchets ménagers (points de collecte des ordures ménagères par conteneurs enterrés, point d'apport volontaire des déchets pour le tri par exemple).

Ces opérations inscriront dès la conception du projet :

- la biodiversité (notamment par une gestion différenciée des espaces verts),
- la priorité donnée aux énergies renouvelables y compris pour l'éclairage public s'il est nécessaire,
- la mobilité : modes de déplacement alternatifs à la voiture, sans exclure cette dernière.

Les actions traduisant ces objectifs sont les suivantes.

- Insertion dans le paysage :

- la proportion des espaces collectifs au sens large (chaussées, trottoirs, stationnement collectif non affecté à une construction, espaces verts, plantations, aires de jeux, ouvrages hydrauliques engazonnés, noues...) doit représenter au moins 25 % de la superficie totale de l'opération ; les jardins privés ne sont pas compris dans ces 25 %.
- toujours faire en sorte que les constructions s'adaptent au terrain naturel et jamais l'inverse ;
- sur domaine public, planter des arbres dont la taille adulte soit adaptée à l'échelle des espaces pour éviter les élagages inutiles et coûteux ;
- imposer des essences locales pour la constitution des haies privées le long des voies circulées tant par les véhicules que par les piétons.

- Sécurité routière :

- aménager les espaces internes de façon que l'utilisateur faible (cycliste, piéton) soit prioritaire et que l'automobiliste comprenne naturellement qu'il doit circuler au pas

(travail sur le profil en travers de la chaussée, sur la présence ou non de bordure et de trottoir, chicanes, *écluses*, sens unique ou non...);

- aménager dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité les accès nouveaux en tenant compte des aménagements existants et futurs et après concertation avec le gestionnaire des voies ;
- tenir compte du nécessaire raccordement piéton de l'opération au réseau de sentes existantes.

- Urbanisme :

- assurer les conditions d'une réelle mixité sociale notamment par la présence de logement locatif social, par la typologie des logements variée ;
- dessiner un parcellaire diversifié favorisant une bonne intégration sociale ;
- obtenir que l'implantation des constructions soit pensée de façon à ménager à l'arrière des habitations des jardins permettant d'assurer une bonne intimité ;
- réfléchir très finement au mode de stationnement de la voiture laquelle pourra être rejetée, dans certains secteurs, en dehors des lieux d'habitation, les aires de stationnement étant situées à quelques dizaines de mètres des logements, par petits groupes ; prévoir en suffisance du stationnement pour les visiteurs.

- Intégration du recueil des eaux pluviales :

- intégrer à la composition générale dès la conception les ouvrages hydrauliques nécessaires ;
- intégrer dès la conception des constructions la récupération des eaux de pluie ;
- concevoir des aménagements paysagers permettant la rétention et à l'infiltration.

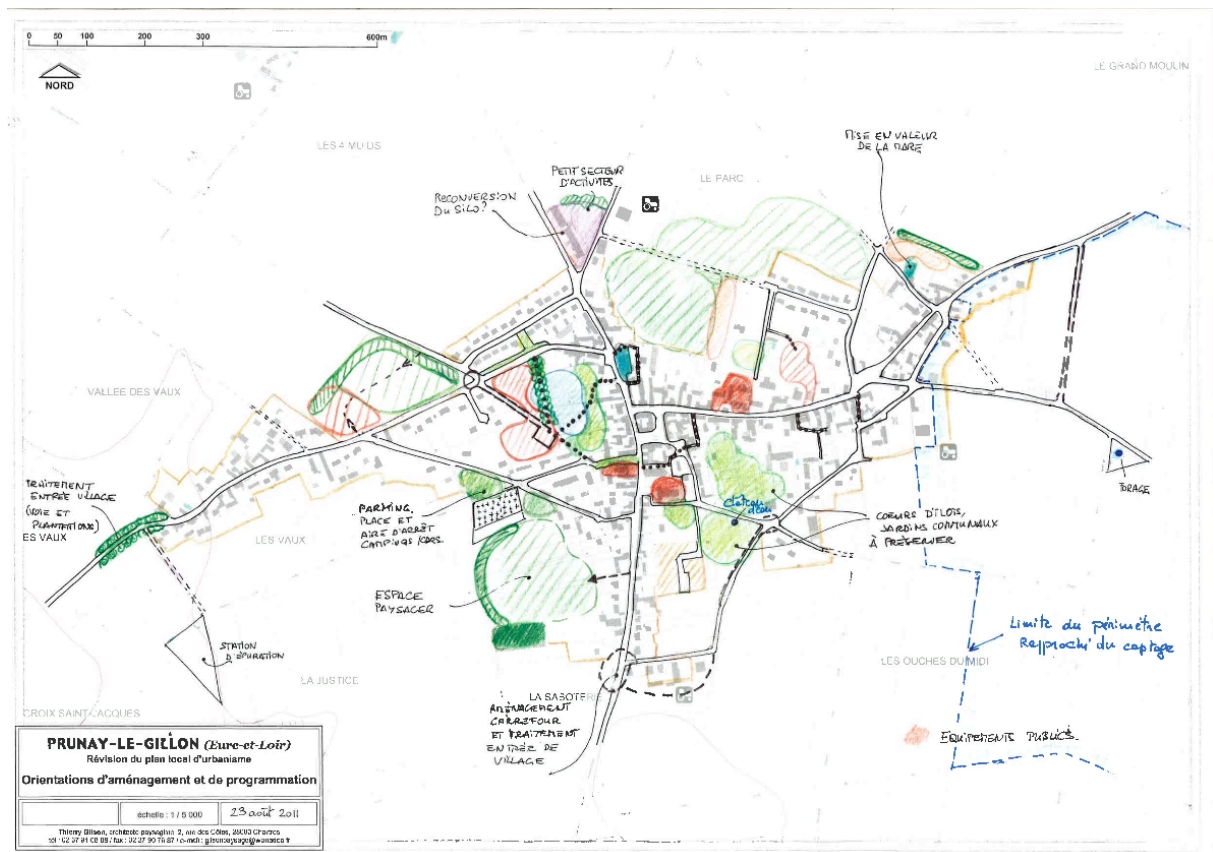
Ces aménagements seront réalisés en prenant en compte la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

2 - Les secteurs de développement urbain à dominat d'habitat

Secteur de la sente des Écoles

L'aménagement de ce secteur se caractérise par :

- **l'importance des espaces publics**, équipements sportifs, place, espaces plantés et jardinés : sur 1,5 hectare de zone à urbaniser on compte environ 05, hectare d'espace public ; une zone d'équipements sportifs intégrée dans un jardin est en outre créée à l'est du secteur ; l'opération d'aménagement doit comprendre au moins 5000 m² ;
- **une forme urbaine proche de celle du bourg traditionnel...** avec une implantation des constructions à l'alignement ou en très léger recul ménageant suffisamment de jardins à l'arrière ; ... **et diversifiée** : des constructions individuelles ou individuelles groupées sur des terrains de tailles variées et comportant un pourcentage minimum de logements sociaux.
- **une intégration des sentes piétonnes dans le réseau des liaisons piétonnes communales** : prolongation à travers l'opération de la sente des Écoles et de la petite sente reliant la rue Nouvelle à la rue de l'Ouest.



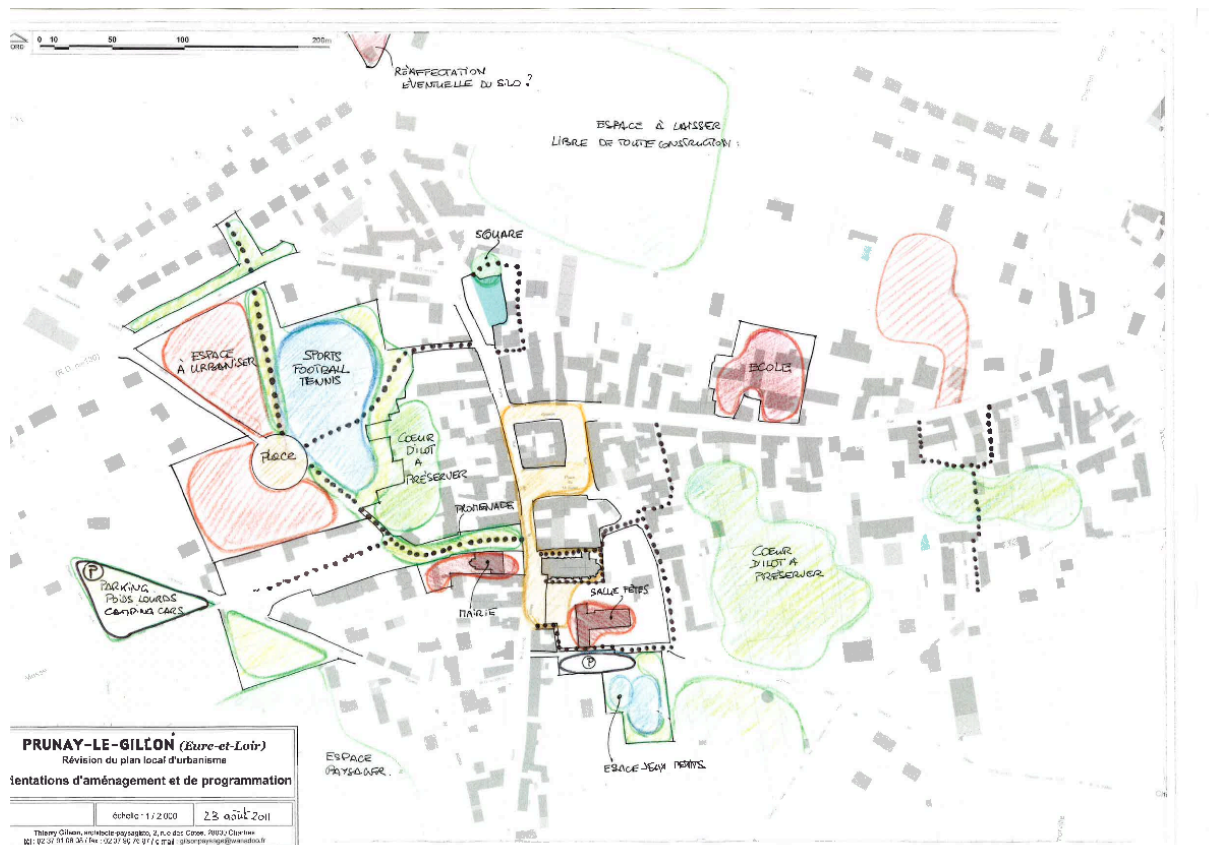
Secteur de la rue de l'Ouest

L'aménagement de ce secteur se décompose en deux phases et se caractérise par :

- **une continuité d'aménagement entre les deux phases de réalisation** : la première phase côté du hameau de Vaux devra ménager une possibilité de déboucher à terme sur la Rd 336² à travers la 2^e phase d'urbanisation ;
- **un aménagement le long de la Rd 336²** devra permettre de réaliser les ouvrages hydrauliques nécessaires au recueil des eaux pluviales ; le carrefour fera l'objet d'aménagement de sécurité.
- Des **plantations** seront à réaliser sur les franges extérieures de façon à filtrer les vues sur ce nouveau quartier et à l'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Secteur de la Grande Rue

L'aménagement de ce petit secteur contribuera à une certaine « densification » du centre bourg en permettant la réalisation de quelques maisons à l'arrière de la Grande Rue. Les plus beaux sujets végétaux devront, dans la mesure du possible, être préservés. Une liaison douce, chemin piéton, devra relier ce secteur à la rue Henri-Cornet.



3 - Des liaisons douces et des voies de contournement agricole

- Le réseau de sentes piétonnes à travers le bourg sera étendu.
- Des pistes cyclables seront aménagées de façon à relier le bourg et les hameaux.
- Des chemins de contournement agricoles d'une largeur d'environ 7 m sont prévus dans l'étude de remembrement.

4 – Le secteur d'activités de Frainville

- Les plans masses des constructions et des aménagements devront faire en sorte de limiter les vues sur les zones de dépôts et de stockage.
- Des **plantations** seront à réaliser sur les limites extérieures de façon à filtrer les vues sur les constructions. Une large bande de plantations isolera les constructions à usage d'activités de celles à usage d'habitation.
