

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Prunay-le-Gillon



Plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le 24 mai 2007
Plu arrêté le 27 janvier 2012
Plu approuvé le 28 septembre 2012
Prescription de la 1re révision du Plu le 9 septembre 2015 1re modification simplifiée approuvée le 15 avril 2016

Projet de Plu arrêté le 24 novembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 2017 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Prunay-le-Gillon

Le maire,
Jackie Ferré

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :
10 octobre 2017

Phase :
Arrêt du projet

Pièce n° :

3

Mairie de Prunay-le-Gillon, 18 rue de la Mairie (28360)
tél : 02 37 25 72 24/ fax : 02 37 25 21 97

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

Rappels

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 rapport de 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.

Aménagement des dents-creuses de la rue du Grand Moulin

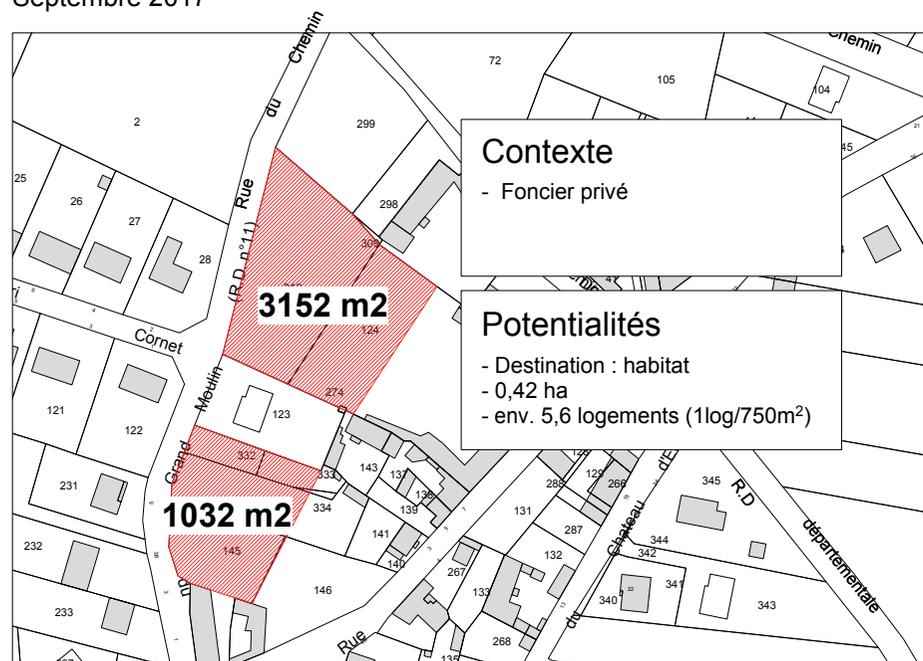
Contexte

Il s'agit de 2 dents creuses situées le long de la rue du grand moulin.

Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Contexte

Septembre 2017



OAP n°1 - rue du Grand Moulin

Enjeux et objectifs

L'objectif de cette orientation est de proposer des principes d'aménagement pour que la mobilisation de ce potentiel respecte au mieux les formes urbaines voisines, ce qui garantira une meilleure intégration dans le tissu bâti. L'enjeu du stationnement est aussi pris en compte dans ces orientations.

Intégration de la zone dans son environnement proche

Les franges

L'intégration de la zone dans son environnement proche nécessitera un traitement des franges, notamment en prévoyant des plantations sur la partie nord du secteur (en limite avec la parcelle 299).

La densité de logements minimum

Environ 12 logements par hectare (soit des terrains d'une superficie moyenne d'environ 750 m²).

L'implantation des constructions

Pour intégrer au mieux ces nouvelles habitations, et pour contribuer à maintenir des formes urbaines « traditionnelles », l'implantation se fera de préférence côté rue et si possible à l'alignement. On pourrait ainsi contribuer à maintenir une cohérence avec le bâti présent au début de la rue du grand moulin, à l'intersection avec la grande rue.

Les cœurs d'îlots

L'intégration de ces nouvelles constructions passe aussi par le maintien d'un cœur d'îlot arboré. C'est notamment le cas pour la dent creuse sud. De manière générale, et contrairement à ce que l'on pourrait penser, les villages beaucerons sont d'une densité assez faible du fait de grands cœurs d'îlots vert et/ou arboré. Il s'agit d'une particularité qu'il est important de préserver pour la qualité du cadre de vie.

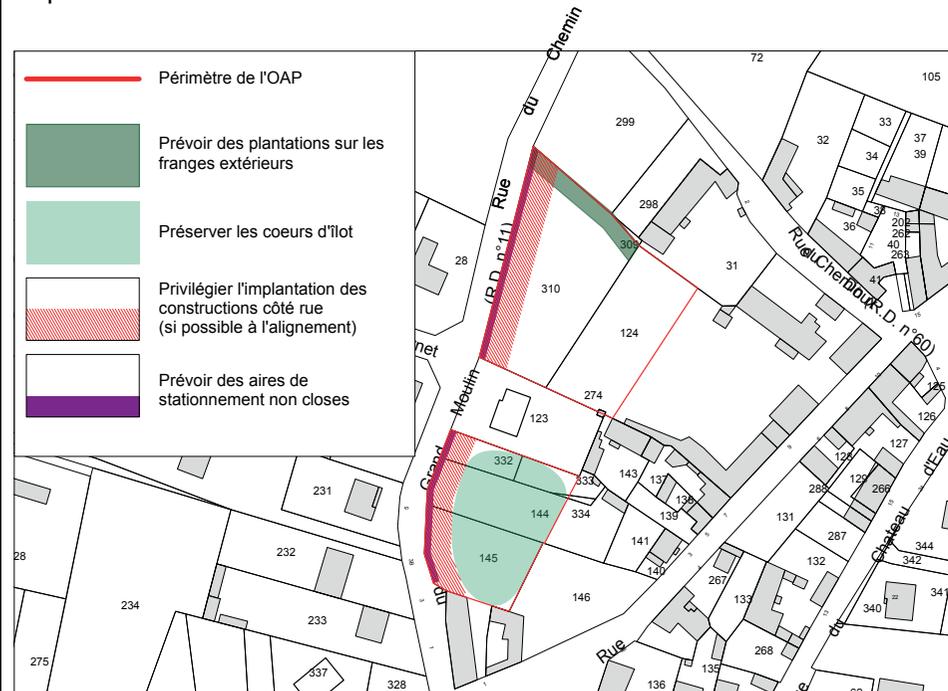
Une attention particulière sur le stationnement

Pour gérer la problématique du stationnement, il est demandé de prévoir des places de stationnement non closes en limite avec l'espace public.

Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Orientations

Septembre 2017



OAP n°1 - rue du Grand Moulin

Aménagement cœur d'îlot nord de la Grande Rue

Contexte

Il s'agit de gérer l'accessibilité d'un cœur d'îlot situé au nord de la grande rue et de valoriser au mieux son potentiel.

Enjeux et objectifs

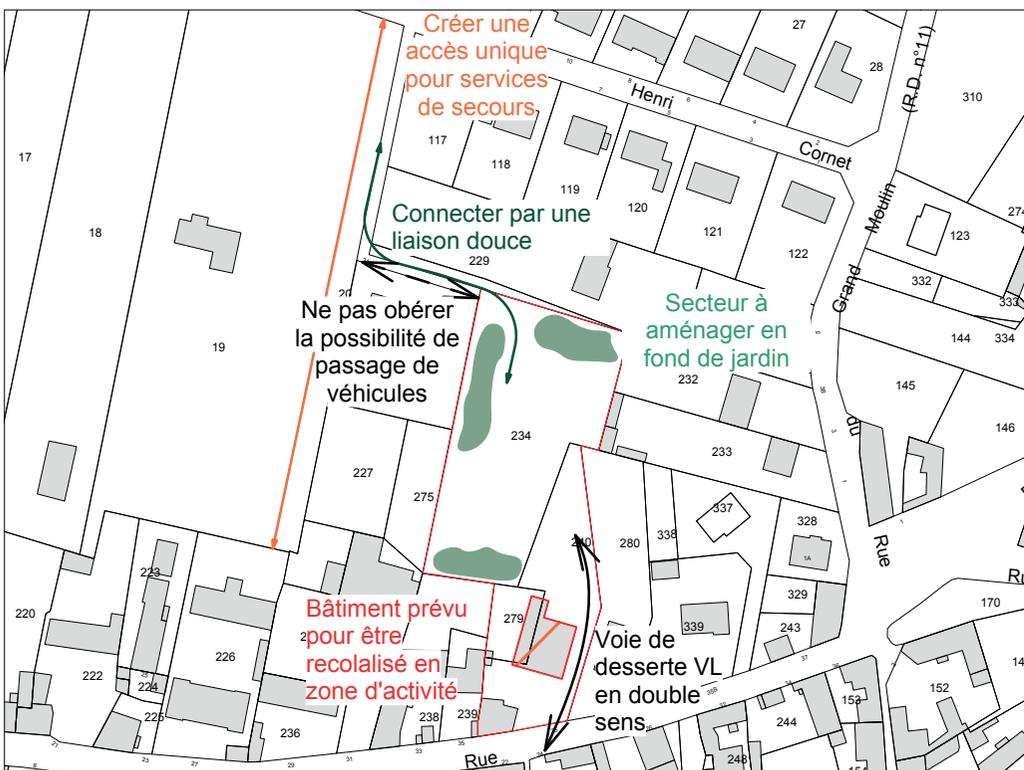
Ce cœur d'îlot représente un potentiel foncier non négligeable pour le développement futur de la commune. Il est donc nécessaire de maintenir, voire de créer des solutions d'accès pour les véhicules. Il est aussi important de préserver la qualité paysagère de ce secteur pour l'aménagement futur.

Il faut également améliorer l'accès des secours à l'école située au sud.

Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Orientations

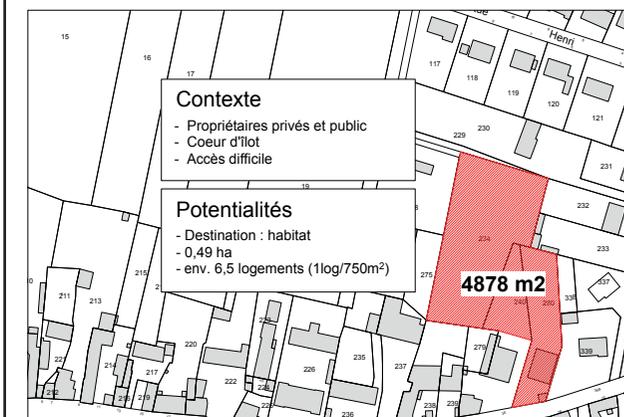
Septembre 2017



Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Contexte

Septembre 2017



OAP n°2 - Grande Rue (nord)

Permettre l'accès du cœur d'îlot

Cette orientation vise à permettre l'accès aux véhicules légers par la création d'une voie nouvelle venant de la grande rue. Cela sera possible avec la relocalisation d'une entreprise vers la zone d'activités.

L'accessibilité de ce cœur d'îlot pourra aussi passer à l'avenir par une connexion avec la rue des ouches du nord. En ce sens, il est demandé de ne pas obérer les possibilités de passage des véhicules vers le cœur d'îlot. Cela peut se décliner d'ores-et-déjà par la création d'une liaison douce. La rue des ouches du nord doit aussi être aménagée de façon à pouvoir permettre l'accès des véhicules de secours vers l'arrière de l'école.

Préserver sa qualité paysagère

Pour préserver la qualité paysagère du cœur d'îlot, il est proposé d'aménager ce secteur sous forme de fond de jardin et ainsi de respecter la présence de jardins voisins existants.

Aménagement cœur d'îlot sud de la Grande Rue

Contexte

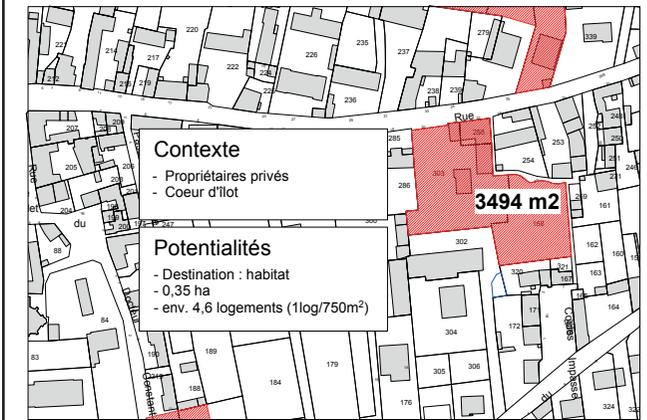
Ensemble au potentiel de renouvellement urbain dont l'aménagement pourrait amorcer une jonction entre 2 voies structurantes.

Enjeux et objectifs

Organiser l'accès à l'intérieur de cet îlot, ainsi que l'implantation du bâti pour valoriser au mieux ce cœur d'îlot qui représente un potentiel foncier non négligeable pour le développement de la commune. Amorcer une jonction entre 2 voies structurantes

Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Contexte
Septembre 2017

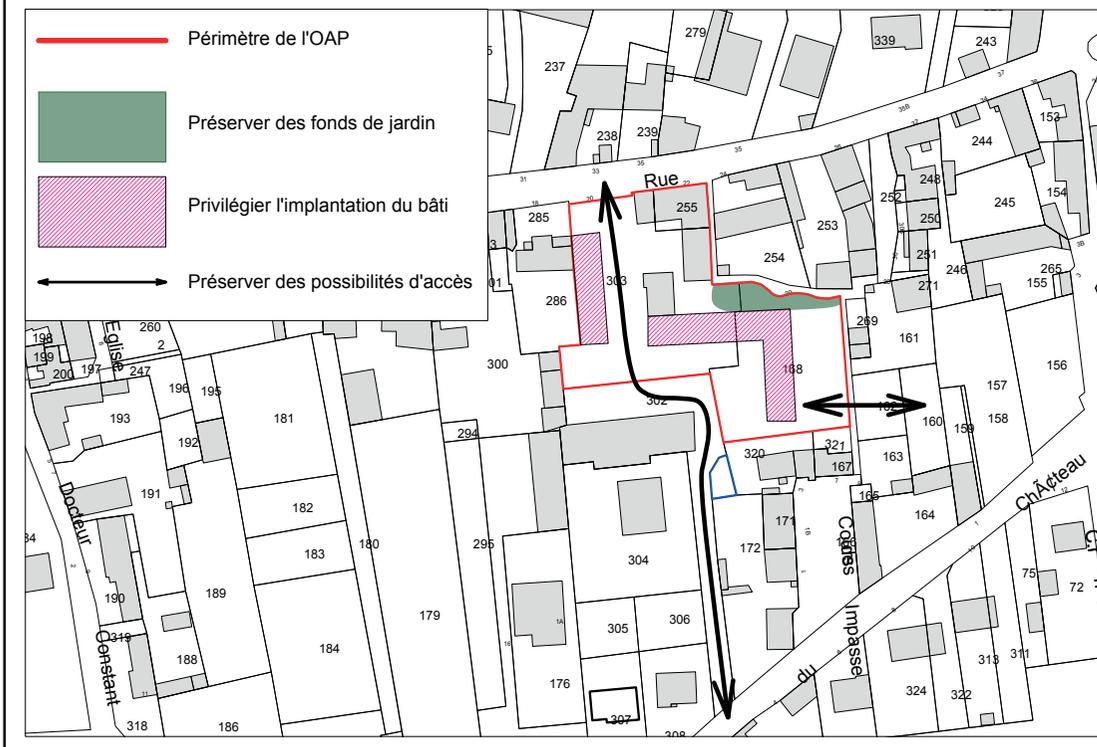


OAP n°3 - Grande Rue (sud)

Prunay-le-Gillon

Orientation d'aménagement et de programmation - Orientations

Septembre 2017



Préserver des fonds de jardin

Pour préserver la qualité paysagère du cœur d'îlot et prendre en compte la proximité de fonds de jardins voisins existants, il est nécessaire de préserver les fonds de jardin en limite avec parcelles 254 et 253.

Préserver les possibilités d'accès

Cette orientation vise à maintenir des possibilités d'accès à l'intérieur de l'îlot. On permettra ainsi de relier la grande rue à la rue du château d'eau. Il est aussi demandé à ce que l'on préserve une possibilité d'accès vers la partie est de l'îlot.

Privilégier l'implantation du bâti

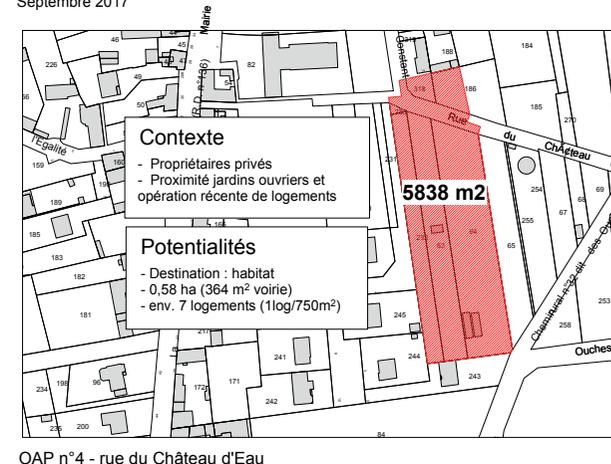
Pour rendre l'aménagement de ce cœur d'îlot le plus efficace possible, il est proposé de privilégier l'implantation du bâti comme indiqué sur le schéma ci-contre. Elle permet un aménagement cohérent avec la voirie traversante nord/sud.

Aménagement du potentiel foncier rue du Château d'Eau

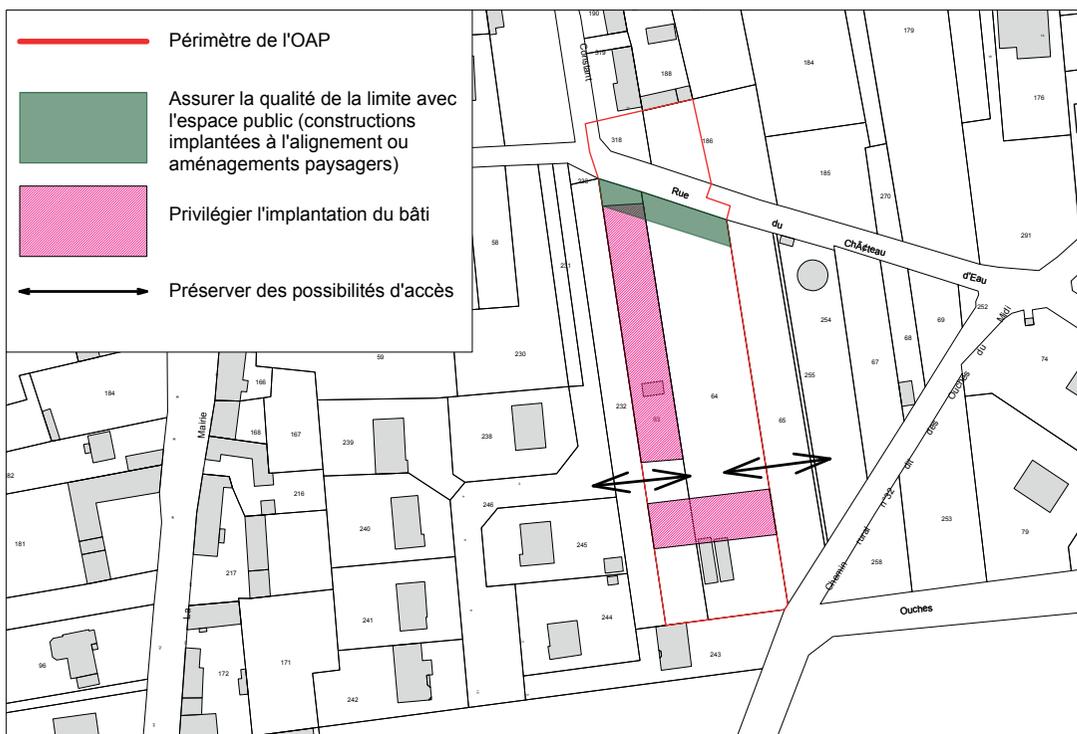
Contexte

Il s'agit du secteur situé entre la rue du château d'eau, la rue des pruniers de France, et le chemin rural n°32. On est en présence de propriétés privées, et à proximité de jardins ouvriers et d'une opération récente de logements.

Prunay-le-Gillon Orientation d'aménagement et de programmation - Contexte Septembre 2017



Prunay-le-Gillon Orientation d'aménagement et de programmation - Orientations Septembre 2017



Enjeux et objectifs

Il est nécessaire d'organiser l'aménagement futur de cette zone. On propose donc des implantations préférentielles, et des orientations visant à l'intégration paysagère, et à la préservation des possibilités d'accès.

Assurer la qualité de la limite avec l'espace public

Pour préserver cette qualité, il est demandé au choix, de proposer des constructions à l'alignement, ou des aménagements paysagers le long de la rue du château d'eau.

Privilégier l'implantation du bâti

Cette orientation vise à privilégier l'implantation du bâti à l'alignement de la rue des pruniers de France, et en lien avec les principes d'accès ci-dessous.

Préserver des possibilités d'accès

Il est demandé de préserver une possibilité d'accès vers l'est du cœur d'îlot.

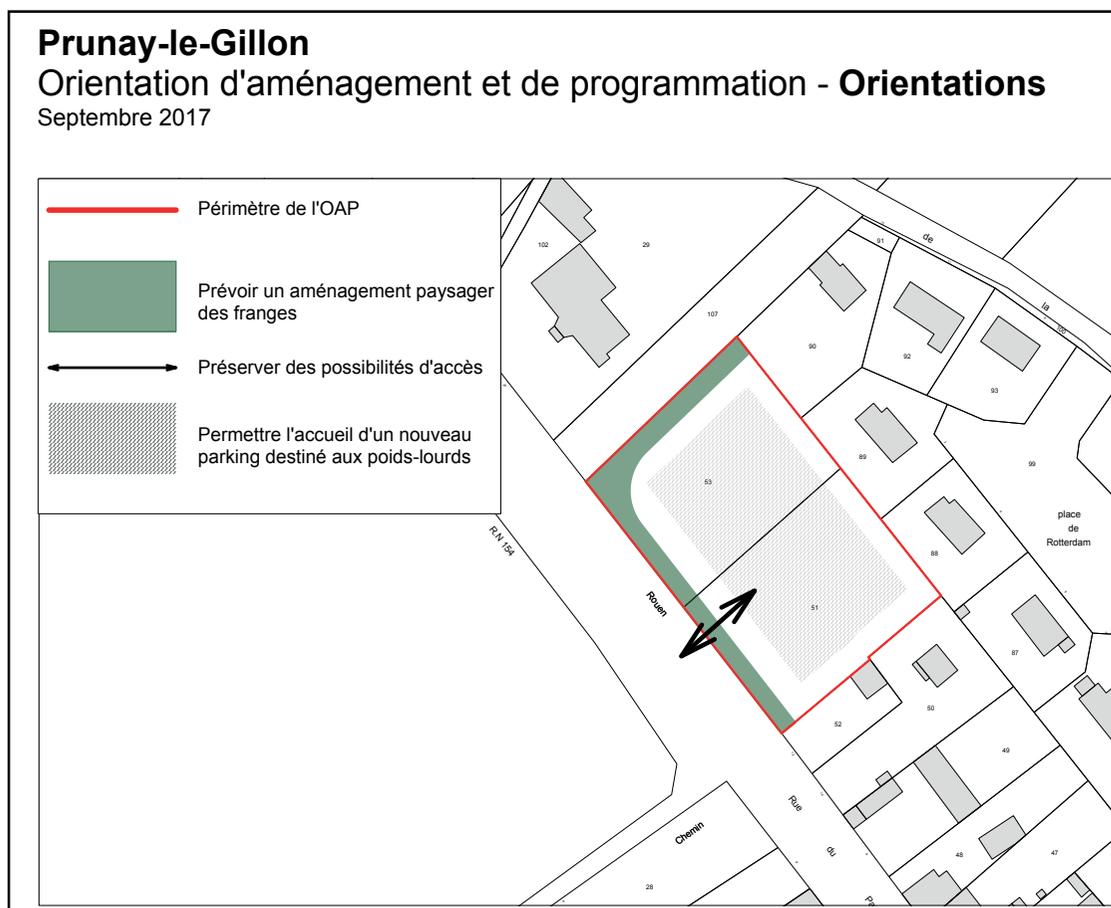
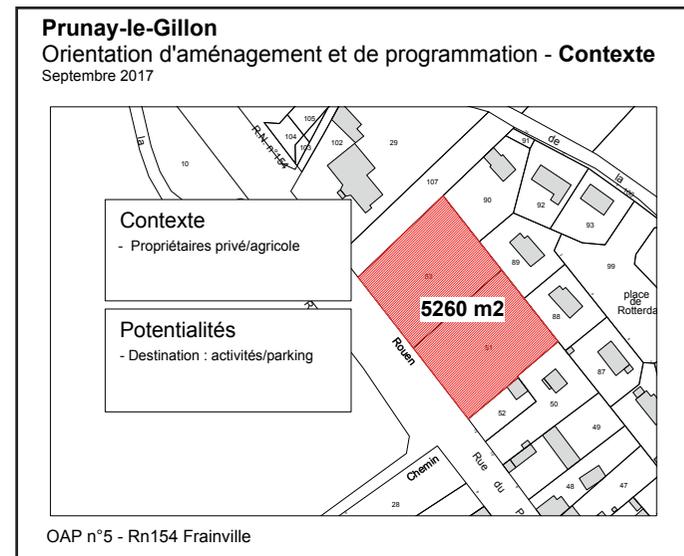
Aménagement parking poids-lourds à Frainville

Contexte

Il s'agit d'aménager un secteur en bordure de la Rn 154 pour en faire un parking pour poids-lourds.

Enjeux et objectifs

Ce secteur doit accueillir un parking poids-lourds. Il est donc nécessaire de prévoir son intégration paysagère, notamment sur les franges. On s'attachera aussi à préserver des possibilités d'accès depuis la Rn 154.



Prévoir un aménagement paysager des franges

Pour intégrer au mieux ce futur parking, il est demandé de prévoir un aménagement paysager sur les franges de ce secteur (le long de la Rn 154 et en limite avec le restaurant voisin).

Préserver des possibilités d'accès

Il est aussi demandé de préserver les possibilités d'accès depuis la Rn 154.

Permettre l'accueil du nouveau parking PL

L'intérieur des parcelles 53 et 51 est destiné à accueillir un futur parking poids-lourds en lien avec la Rn 154 et le restaurant voisin.

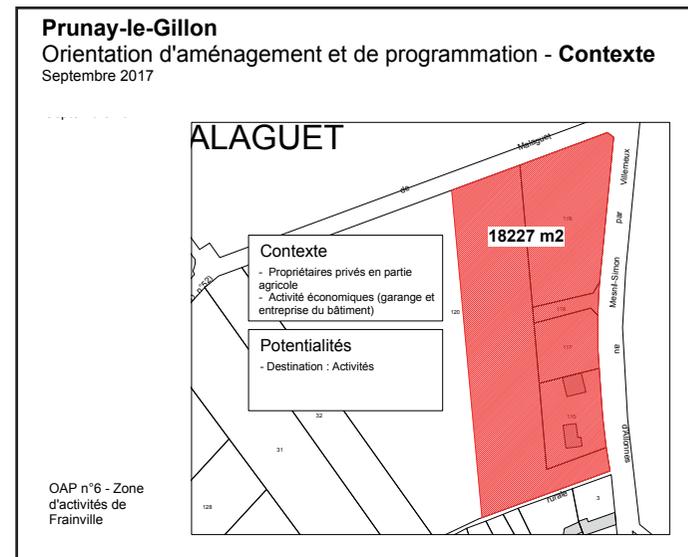
Aménagement de la zone d'activités à Frainville

Contexte

Il s'agit de l'extension de la zone d'activité à Frainville.

Enjeux et objectifs

Ici l'objectif est de permettre l'extension de cette zone d'activités vers l'intérieur de l'îlot tout en prévoyant un aménagement paysager sur les franges pour garantir sa bonne intégration paysagère. Il est aussi nécessaire de préserver des possibilités d'accès.



Prévoir un aménagement paysager

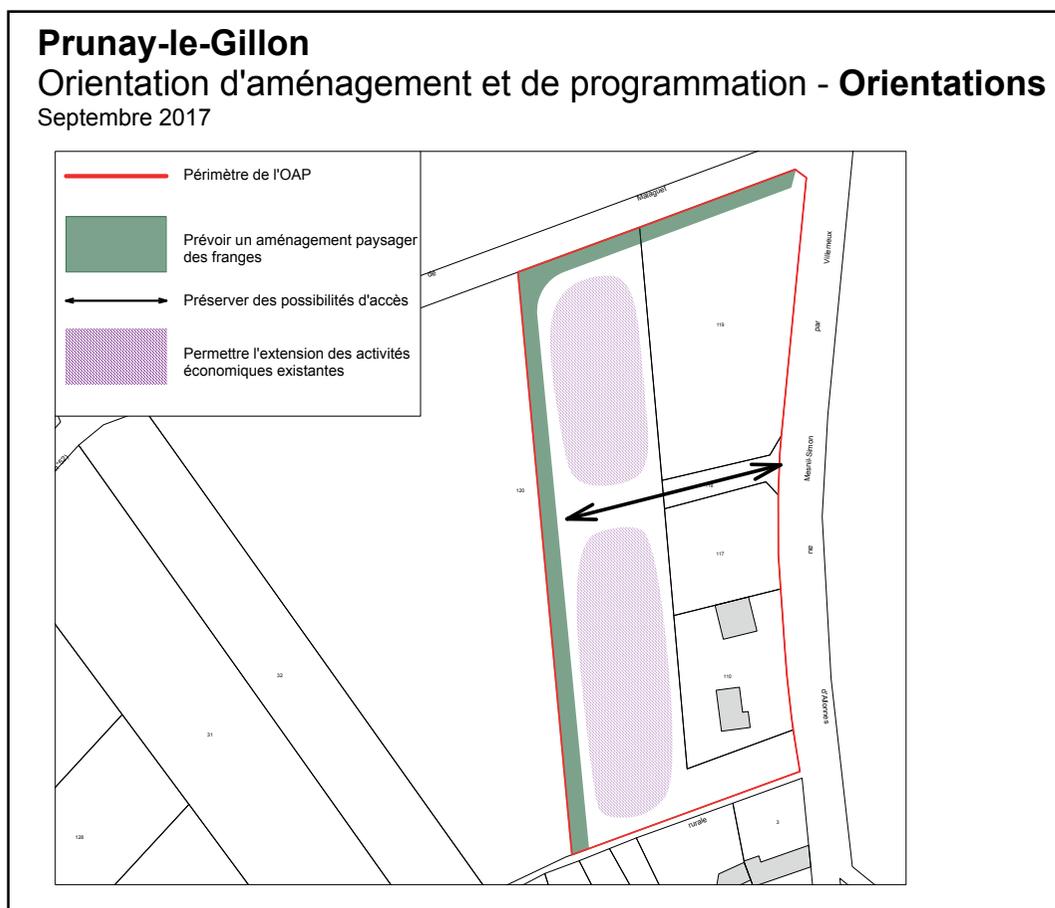
Pour garantir l'intégration paysagère du site, il est demandé de proposer un aménagement paysager sur les franges, notamment le long de l'avenue Malaguet, et en arrière de la zones d'activités.

Préserver les possibilités d'accès

Pour ne pas empêcher les extensions futures, il est demandé de préserver des possibilités d'accès vers l'arrière de la zone d'activités.

Permettre l'extension des activités économiques existantes

L'aménagement de ce secteur vise à permettre l'implantation de nouvelles entreprises, mais aussi de permettre l'extension des activités existantes.



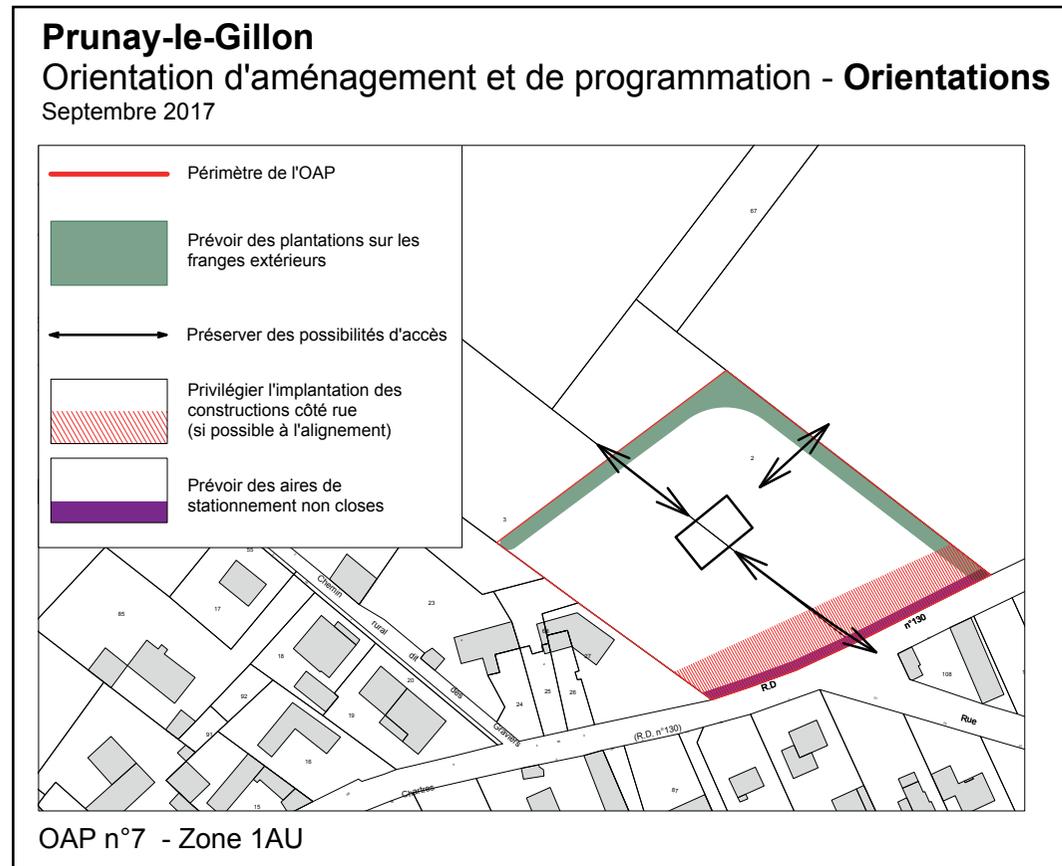
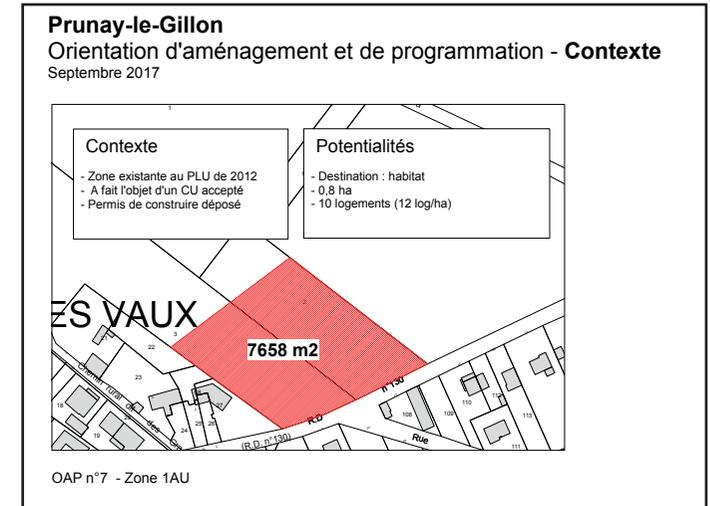
Aménagement de la zone 1AU rue de l'Ouest

Contexte

Il s'agit de la zone 1AU prévue le long de la rue de l'ouest. Cette zone offre 0,8 ha en extension du bourg. Elle est située à proximité d'un cône de vue sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres.

Enjeux et objectifs

L'objectif ici réside dans l'aménagement de cette zone, en s'attachant à l'intégration paysagère du site, à l'implantation des constructions, à la gestion du stationnement et de l'accès.



Prévoir un aménagement paysager

Pour garantir l'intégration paysagère du site, il est demandé de proposer un aménagement paysager sur les franges avec la plaine agricole. Les hauteurs des aménagements paysagers devront tenir compte des vues sur la cathédrale.

Préserver les possibilités d'accès

Pour gérer efficacement l'aménagement de cette zone d'extension urbaine, il est demandé de préserver des possibilités d'accès vers l'intérieur de la zone. Il faut également prévoir le long terme en obérant pas les possibilités d'extension de cette zone en ménageant des possibilités d'accès.

Renforcer le caractère traditionnel de la rue

Sur la partie la plus proche de la rue de l'ouest, il est demandé de privilégier l'implantation des constructions côté rue, et si possible à l'alignement tout en prenant en compte les vues sur la cathédrale.

Densité moyenne minimum de logements : 12 logements par hectare

Prévoir des aires de stationnement

Pour gérer la problématique du stationnement, il est demandé de prévoir des places de stationnement non closes en limite avec l'espace public.