

Commune du
Gué de Longroi

Eure-et-Loir

19 rue de la Mairie 28700 Le Gué de Longroi- Tél : 02 37 90 91 82 - Courriel : mairieguedelongroi@orange.fr

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 18 octobre 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 18 octobre 2018
arrêtant le plan local d'urbanisme
de la commune du Gué de Longroi

La Présidente,

PHASE :

Arrêt



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Elles viennent préciser les options 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.

Secteurs concernés :

- Secteur du Haut du Parc : Zones 1AU et NI
- Secteur entre rue de Longréau - rue de Paris : Zone Ub (site de l'entreprise IRON MOUNTAIN)

A) SECTEUR DU HAUT DU PARC : ZONE 1AU ET NI

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la zone à urbaniser à court terme (1AU) du PLU. Située aux abords immédiats des principaux équipements publics de la commune, cette zone, d'une emprise totale de 1,47 hectare, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement en entrée du village et se voit libre de toute occupation. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- La géométrie du terrain et la présence d'accès permet d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis la rue de la Mairie et rue du Haut Parc).

Contraintes :

- La mobilisation du foncier peut s'avérer complexe (plusieurs parcelles privées),
- La topographie du terrain, dans sa situation actuelle, peut paraître contraignante

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est :

- de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune
- De renforcer la centralité du bourg en abord des équipements structurants (mairie, école, ...) en travaillant sur l' « épaisseur » de l'enveloppe urbaine.

Condition de réalisation :

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

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
Les accès automobile du site devront s'opérer à partir de la rue de la Mairie et de la rue du Haut Parc. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Circulations douces
Des cheminements piétons permettront de relier ce secteur à aménager à la Grande Rue et plus particulièrement à la mairie.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement
Le stationnement sur le domaine privé sera décliné à minima sous la forme de places de jour en contact direct avec la voie publique.

Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- Gestion hydraulique
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'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Espaces collectifs
L'opération devra intégrer un espace public paysager à l'entrée du nouveau quartier, en contact avec la Grande Rue. Cet espace collectif, inscrit en zone NI (zone naturelle équipements de loisirs) doit garantir la continuité du corridor de la trame verte qui traverse la zone à aménager.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au maintien des éléments naturels et paysagers les plus notables. En effet, au sein de la zone à aménager, il existe des arbres de hautes tiges qu'il convient de préserver pour des motifs paysagers et écologiques. Le secteur à aménager, étant traversé par un réservoir de biodiversité, les parcelles AB400 et AB401 doivent conserver leur qualité environnementale.
- Dimensionnement et traitement des voiries internes
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **13 logements**.
- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.
- 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 qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

B) SECTEUR ENTRE RUE DE LONGREAU - RUE DE PARIS : ZONE UB

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur le terrain aujourd'hui occupé par le site industriel IronMountain, accessible depuis la rue de Paris et qui prend corps sur un parcellaire de 1,66 hectare.

Cette entreprise d'archivage, au regard de sa situation géographique, de sa difficile accessibilité et de la teneur structurelle de ses bâtiments, risque de voir son activité évoluer sur le court ou moyen terme.

En effet, les bâtiments sont positionnés sur un coteau, s'avèrent difficiles d'accès pour des véhicules de livraison et connaissent aujourd'hui un degré d'obsolescence avéré d'un point de vue structurel.

Dans ce contexte, au regard de cette situation géographique, urbaine et architecturale, la collectivité souhaite de façon volontaire voir évoluer ce site à d'autres usages plus adaptés au contexte environnant à dominante résidentielle.

La présente orientation d'aménagement et de programmation a ainsi pour objet d'encadrer la mutation de ce secteur à des fins résidentielles.

Cette disposition n'empêche en aucune façon à court terme la vie et l'évolution mesurée de l'activité en place mais annihile tout effet de transformation lourde et de reconstruction du site à des fins d'activités. Tout projet de transformation sera désormais empêché afin que tout projet futur permette un changement de destination.

En l'absence à ce jour de projet de mutation et/ou de renouvellement précis et arrêté, la collectivité permet uniquement et strictement la possibilité de faire évoluer ce secteur par le recours à une procédure administrative de type « déclaration de projet » qui permettra alors au Plan Local d'Urbanisme de porter et de prévoir une occupation conforme aux usages du sols autorisées dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme.

Objectifs de l'aménagement :

La mutation de ce terrain répond à une logique de renouvellement urbain d'un secteur désormais inadapté, notamment en terme d'accessibilité (sous dimensionnement de la rue de Longréau pour le trafic poids-lourds) pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Principes d'aménagement :

Les principes d'aménagement seront précisés lors de la déclaration de projet

Programmation :

- Le programme sera établi lors de la déclaration de projet