

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 10 avril au 15 mai 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 11 juillet 2019
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune du Gué de Longroi

Le Président,

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

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
- Secteur rue impériale – Zone Ub

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 1,32 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.

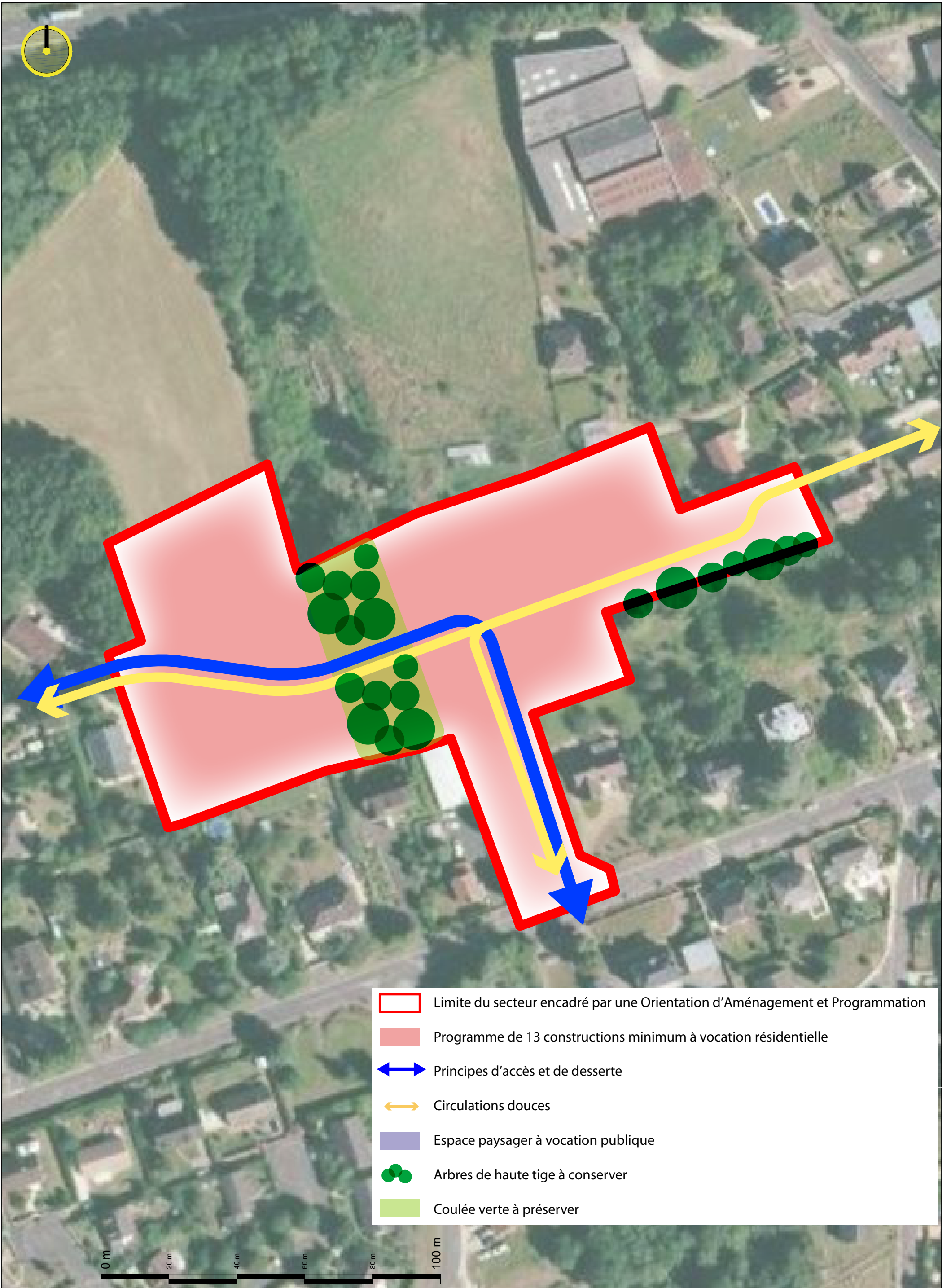
Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- 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.
- 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.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **13 à 16 constructions.**
- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

PLAN LOCAL D'URBANISME DU GUE-DE-LONGROI
Orientation d'Aménagement et de Programmation : zones 1AU et NI



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 une activité industrielle, accessible depuis la rue de Paris et qui prend corps sur un parcellaire de 1,66 hectare.

L'entreprise d'archivage en place, au regard 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.

Objectifs de l'aménagement :

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

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. 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 principalement à partir de la rue de Paris. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- 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.
- 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 tendre à être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée à la mise en œuvre d'éléments paysagers qualitatifs.

Programmation :

- Le programme sera fonction des droits à construire liées aux dispositions réglementaires de la zone Ub.

C) SECTEUR RUE IMPERIALE – ZONE UB

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour vocation d'urbaniser un espace en « creux », localisé en entrée de village, dont la superficie (0.4 hectare) permet d'envisager la réalisation de plusieurs constructions à vocation résidentielle. L'objectif est de densifier le tissu bâti et d'éviter que cet espace en creux ne reçoive qu'une seule construction.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Le secteur à aménager doit accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Les fonds de parcelles seront maintenus en espaces libres pour assurer la transition avec les boisements voisins.
- Accès et desserte
Les constructions seront desservies à partir de la rue Impériale.
- 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.
- 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.
- 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.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle minimale de **3 logements**.