

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Aunay-sous-Auneau



Plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 28 avril 1993
1^{re} modification approuvée le 29 octobre 1999
2^e modification approuvée le 21 novembre 2001
Prescription de la révision du Pos valant Plu le 31 janvier 2003
1^{re} révision simplifiée approuvée le 27 mai 2005
Plu arrêté le 1^{er} septembre 2006, approuvé le 13 avril 2007
Plu mis à jour par arrêté le 2 mai 2012
1^{re} modification approuvée le 11 octobre 2013
Révision du Plu prescrite le 9 octobre 2014
Plu approuvé le 22 décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 22 décembre 2016 approuvant
le plan local d'urbanisme de la
commune d'Aunay-sous-Auneau

Le maire,
Jacques Weibel

orientations d'aménagement et de programmation



Date : 9 décembre 2016	Phase : approbation	Pièce n° : 3
Mairie d'Aunay-sous-Auneau, 3, place de la Mairie (28700) Tél. : 02 37 31 81 01 / e-mail : mairie@aunay-sous-auneau.fr		

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

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..*

1 – Secteur des Maisons Rouges

1.1 – Contexte



Le site à aménager, environ 3 hectares, est bordé sur trois côtés par le tissu bâti existant ; les écoles, les terrains de sport, la cantine scolaire, le centre de loisirs sans hébergement (CLSH) sont à moins de 700 mètres à pied (trait vert foncé continu sur le plan).



Le site s'inscrit dans une trame viaire intéressante et permet de terminer l'urbanisation.

1.2 – Enjeux et objectifs

Relier le mieux possible le nouveau quartier aux voies existantes et aux équipements dans la vallée tels l'école et les équipements sportifs

Faciliter la circulation des engins agricoles rues de la Vallée et de l'Écurie, rue du Petit-Moulin

Interdire à la circulation le chemin Perdu pour y privilégier la circulation des engins agricoles

Accrocher le futur quartier aux réseaux existants notamment rue de la Vallée

Assurer des accès pour les piétons en direction du centre bourg et des commerces

Assurer l'exutoire des réseaux notamment eaux pluviales en coordination avec le secteur où un permis d'aménager a été déposé.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Le projet sera justifié par une étude d'ensemble situant le quartier dans le territoire communal, et montrant comment les vues lointaines sont prises en compte notamment depuis le coteau opposé au sud par exemple depuis le haut de la rue de Bretonvilliers ; un plan d'épannelage pourra être nécessaire ainsi qu'une réflexion fine sur la présence ou non de toitures terrasses, sur l'imposition ou non de sens de faitage, sur l'obligation ou non d'implantation des constructions par rapport au nivellement...

La densité brute moyenne minimale sera d'environ 12 à 15 logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone concernée, réalisée en une ou plusieurs tranches d'aménagement. La *densité de logements brute moyenne* est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées...

La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier. La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif.

La voirie principale et les voiries secondaires ne seront pas traitées comme des routes mais comme des rues. Le gabarit des emprises des rues du Petit-Moulin et de la Vallée sera calé pour accueillir une circulation d'engins agricoles facilitée par rapport à la situation actuelle.

La composition et l'aménagement devront induire un découpage parcellaire relativement varié, offrant des parcelles de superficies différentes qui s'inscrivent dans la morphologie du tissu bâti existant : les parcelles seront globalement peu larges, les jardins se développant en arrière et si possible suffisamment profonds pour offrir une réelle intimité de vie. Le découpage parcellaire sera induit par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil et tiendra compte de l'inclinaison naturelle du terrain : l'aménagement s'adaptera au terrain et non l'inverse, sachant bien sûr que des déblais et remblais seront nécessaires ne fût-ce que pour offrir des espaces répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

Il sera recherché une implantation des constructions plutôt *traditionnelle*, c'est-à-dire que les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur telle rue, sur telle placette.

S'il en est prévu, les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trou. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue.

Le traitement des clôtures sur domaine collectif (rues, sentes piétonnes, espaces collectifs) sera homogène : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois telles les échelas de châtaignier, soit haies taillées composées d'une seule essence adaptée à cet usage, soit murs en pierre locale, soit l'utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble). Les jardins des logements locatifs sociaux seront clos par les mêmes dispositifs.

Les coffrets de comptage devront être intégrés soit aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement soit à des murs ou murets de clôture.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si l'aspect de *rue* est privilégié. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

Les plantations d'arbres sur domaine public, s'il en est prévu, devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions et ne pas gêner la circulation des engins agricoles (tirant d'air suffisant, plus de 5 m).

S'il est prévu des massifs d'arbustes, plutôt que de les voir taillés à tort à longueur de saison, il sera préférable de planter des haies à tailler composées d'essences locales, l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

Le paysage

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues en venant du sud du village : cette

intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-rouge) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple). Des espaces plantés seront prévus dans la partie nord du secteur, y ménager des ouvertures pour valoriser les vues vers la campagne sera bien sûr accepté. Les abords des ouvrages hydrauliques seront plantés ; si leur imperméabilisation est nécessaire, il ne sera pas utilisé de film synthétique.

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

La proportion de logements locatifs sociaux devra être au minimum de 10 % sur l'ensemble de la zone : certaines phases de l'aménagement pourront ne pas en comporter.

Le *logement locatif social* est entendu comme un logement géré par des organismes publics ou semi-publics tels qu'offices publics d'Hlm, offices publics d'aménagement et de construction, coopératives ou sociétés anonymes d'Hlm, sociétés d'économie mixte, entreprises sociales pour l'habitat. Il peut s'agir aussi de bailleurs privés propriétaires de logements conventionnés en accord avec l'agence nationale pour l'habitat (Anah) et/ou suite à l'obtention de subventions pour l'amélioration de l'habitat.

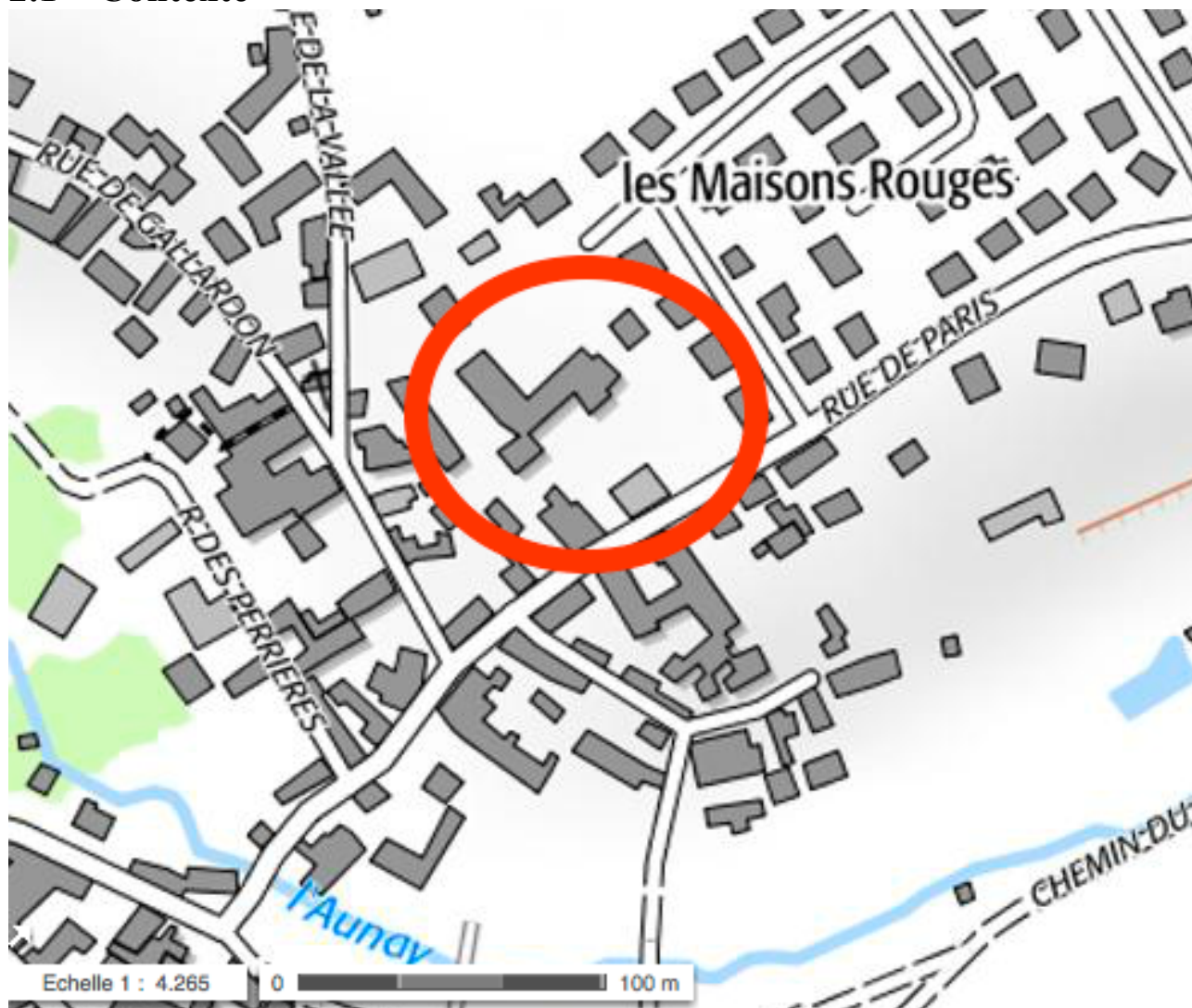
1.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; des stationnements sur le domaine collectif devront être prévus à proximité des logements de façon à empêcher naturellement le stationnement sauvage qui gênerait le passage des engins agricoles sur les rues de la Vallée et du Petit-Moulin.

Les points d'accroche des voies d'accès pour véhicules seront au moins : en partie sud côté rue de la Vallée, éventuellement via l'actuel permis d'aménager ce qui permettrait une meilleure cohérence de l'ensemble, sur la rue du Petit-Moulin.

2 – Ancienne exploitation agricole rue de Paris

2.1 – Contexte



L'ancien ensemble agricole est situé en bordure de la rue de Paris

2.2 – Enjeux et objectifs

préserver l'aspect homogène d'un ensemble agricole organisé autour de la cour
préserver les murs côté rue de Paris, même s'ils pourront être percés de nouvelles ouvertures
accéder uniquement par les deux accès existants
prévoir le stationnement à l'intérieur de la cour
préserver au moins le grand arbre à l'angle nord est.

2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement



En marron, les murs le long de la rue de Paris qu'il faudra préserver ; les flèches rouges correspondent aux accès existants à préserver (un accès pourra être supprimé mais il ne pourra pas en être créé de nouveau) ; le cercle vert correspond à de la végétation intéressante par son volume et parce qu'elle fait tampon avec les jardins riverains ; l'étoile verte correspond à un arbre de belle venue qu'il faudra conserver car il participe à l'intérêt du paysage de la rue de Paris.

La composition

Préserver l'aspect *vide* de la cour centrale

Préserver au moins en partie les plantations existantes comme indiqué dans le commentaire sous le schéma ci-dessus.

Préserver lors des transformations l'aspect de bâtiment rural, cela par les matériaux mis en œuvre mais aussi par le rythme et les proportions des ouvertures en façade et en toiture.

2.4 - Dispositions portant sur l'habitat

Le nombre de logements total ne devra pas dépasser quelque 4 unités sinon les difficultés de stationnement seront trop nombreuses et se répercuteront sur la circulation des engins agricoles.



3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Concevoir un projet d'ensemble pour ce site, qui profite de la bonne exposition au soleil et qui crée pour cette rue, dont seuls les fonds de parcelles du lotissement rue des Grands-Moulins sont pour l'instant visibles, une nouvelle « façade » au bourg.

Un maximum de 4 ou 5 logements sera construit sur la parcelle.

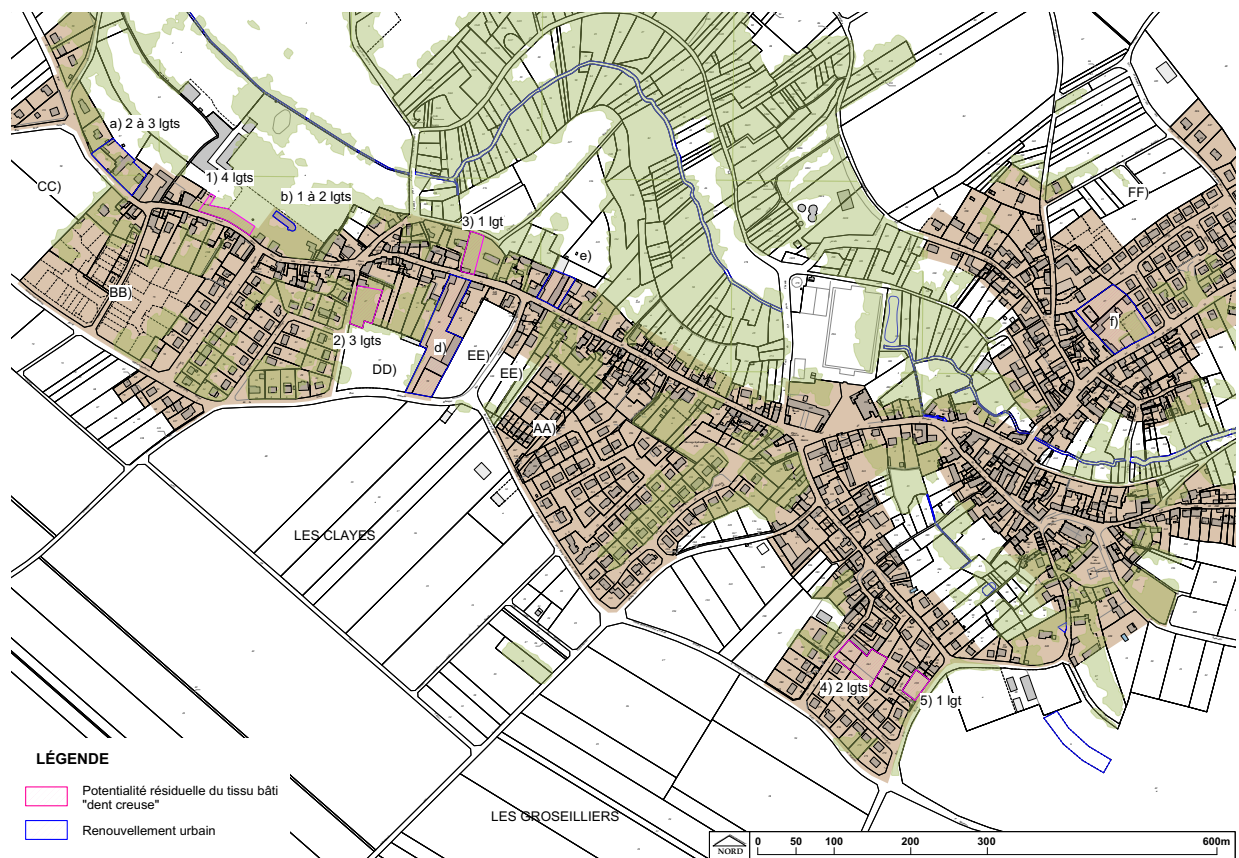
Adapter les constructions au terrain naturel en tenant compte de la présence du talus.

Prévoir du stationnement le long de la rue de façon à ne pas gêner la circulation des engins agricoles.

Disposer les constructions de façon à créer une façade qui soit cohérente et de qualité ; cette composition utilisera les façades ou les pignons des futures habitations de même que les dispositifs pour absorber la différence de niveau (talus plantés ? murets ? gabions métalliques de cailloux ?).

4 – Dents creuses et renouvellement urbain

3.1 – Contexte

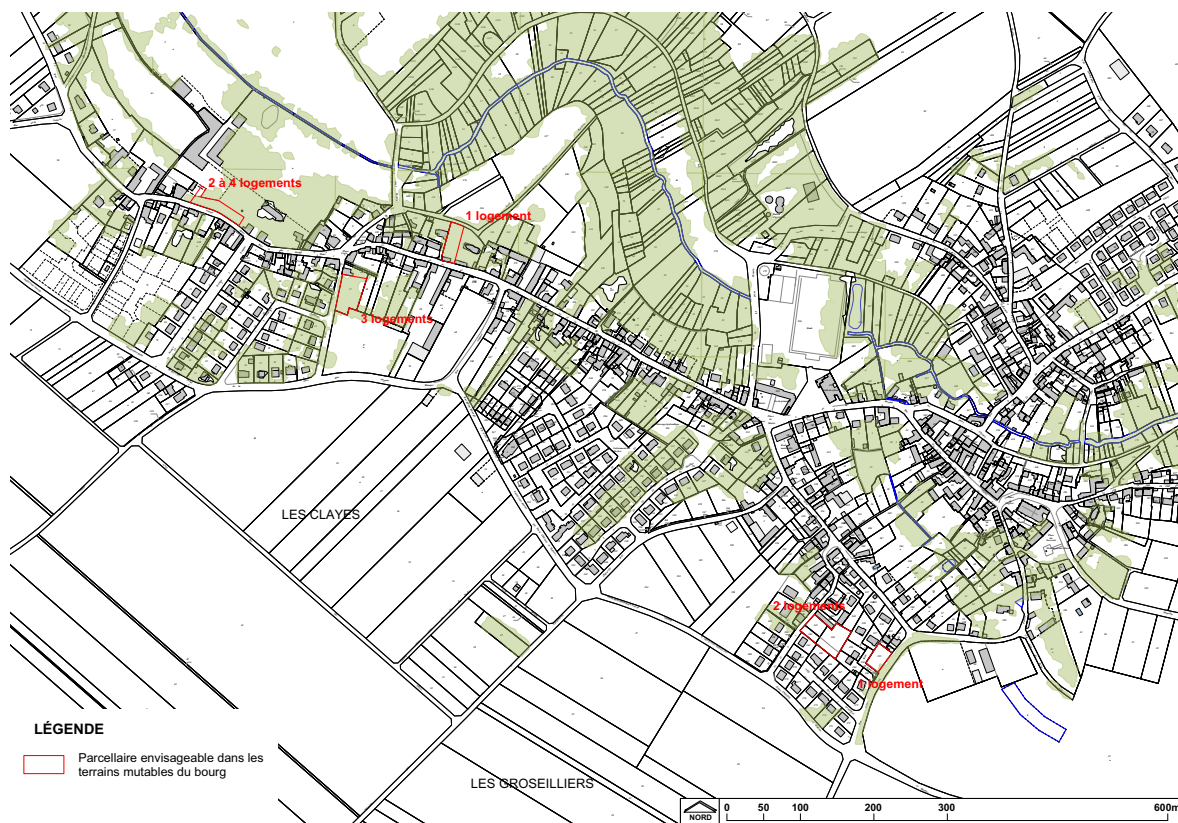


Un potentiel foncier à l'intérieur du tissu bâti existant, en dent creuse et en renouvellement urbain.

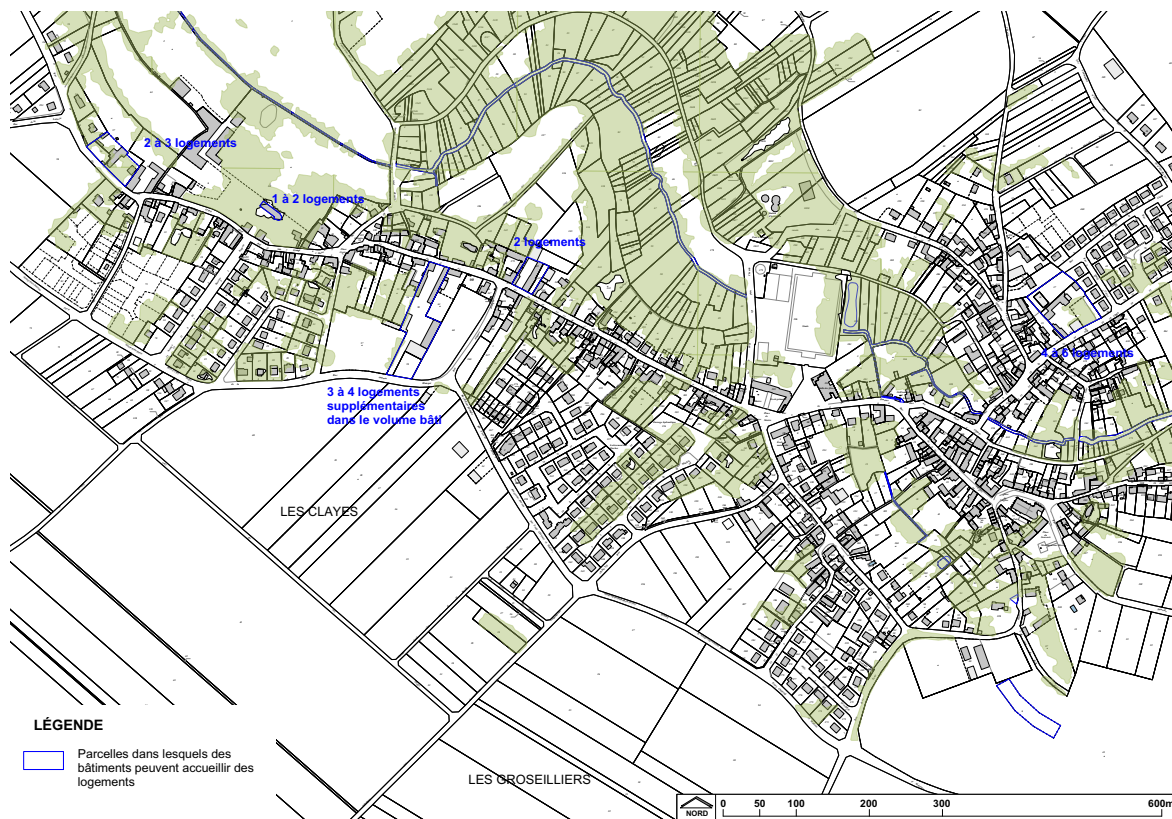
3.2 – Enjeux et objectifs

Maîtriser le nombre de logements dans le bourg

3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

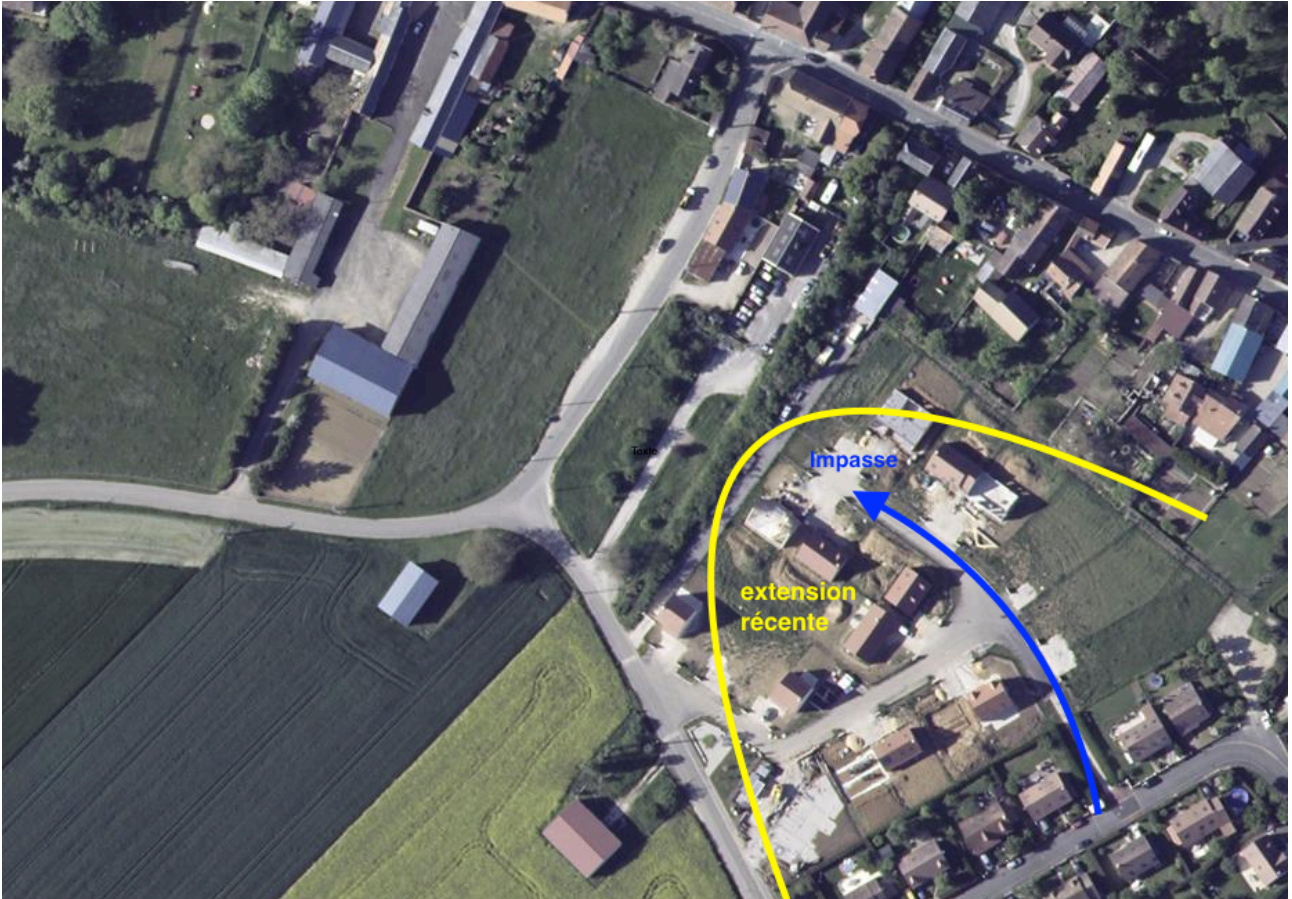


Ci-dessus et ci-dessous, un nombre maximal de logements est fixé tant pour les dents creuses qu'en renouvellement urbain



5 – La zone 2AU, au croisement des rues Hélène-Delangle et Auguste-Blanqui

5.1 – Contexte



5.2 – Enjeux et objectifs

5.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Relier la voie, aujourd'hui en impasse dans l'extension récente, à la rue Auguste-Blanqui ;
Créer une forme urbaine qui prenne en compte le fait que certaines constructions seront situées à l'angle des deux voies et donc très visibles : cet angle devra être l'objet d'une attention architecturale particulière.

