

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Gallardon

Élaboration du plan local d'urbanisme



Pos approuvé le 12 mars 1987
1^{re} révision approuvée le 18 mai 1995
2^e révision approuvée le 26 mars 1998
1^{re} modif. approuvée le 13 janvier 2000
2^e modif. approuvée le 16 septembre 2004
3^e modif. approuvée le 20 septembre 2005

Plu prescrit le 9 novembre 2010

Plu arrêté le 17 décembre 2015

Plu approuvé le 30 mars 2017

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 30 mars
2017
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Gallardon

La présidente, Françoise Ramon

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

17 mars 2017

Phase :

Approbation

3

Communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France,
6 place Aristide Briand, 28230 Épernon
Tél : 02 37 83 49 33 courriel : contact@porteseureliennesidf.fr

Agence Gilson et associés Sas, urbaniste et paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

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.

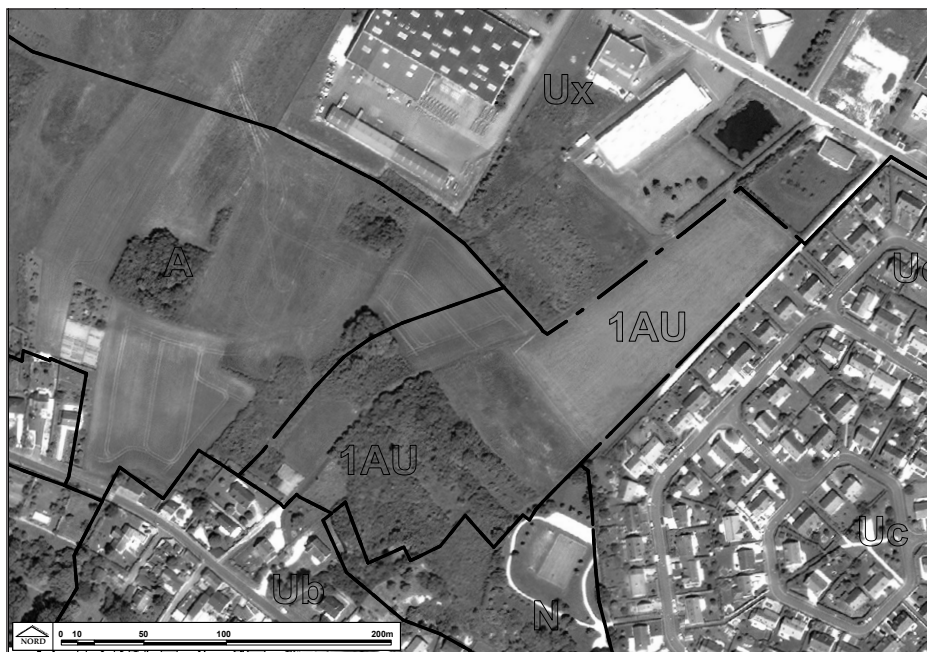
Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan 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 Ouest

1.1 – Contexte



Localisation du secteur ouest



Vue sur la zone d'activité du site concerné

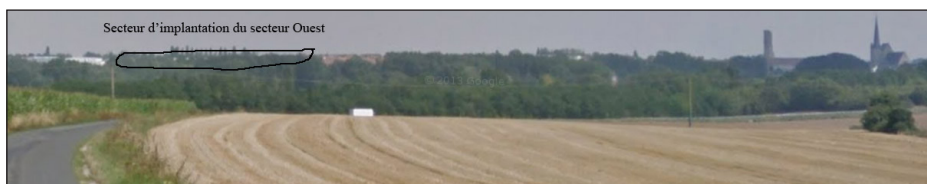


Vue sur le quartier voisin



Pente en direction du sud-ouest

Le secteur ouest est situé entre la zone d'activités Saint-Mathieu au nord, le quartier de la Ruelle-Pleureuse à l'est et le coteau de la vallée de la Voise au sud, au pied duquel sont implantés les habitations longeant la route de Maintenon.



Les toitures du secteur ouest seront visibles du plateau agricole situé au sud de la vallée de la Voise



Vue en direction du coteau opposé de la vallée de la Voise

1.2 – Enjeux et objectifs

Préserver les vues du coteau sud de la vallée de la Voise

Ne pas obérer les possibilités d'extension à long terme de la zone vers l'ouest

Accrocher le futur quartier au quartier voisin de la ruelle Pleureuse

Assurer un accès pour les piétons et cycles en direction du centre ville et du collège

Créer un espace tampon avec la zone d'activités voisine.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La densité brute¹ moyenne minimum sera d'environ 30 logements à l'hectare pour chaque tranche d'aménagement.

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 composition et l'aménagement devront induire un découpage parcellaire relativement varié, offrant des parcelles de superficies différentes.

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 ne sera pas systématique mais sera utilisé pour donner l'accent sur tel espace, sur telle placette.

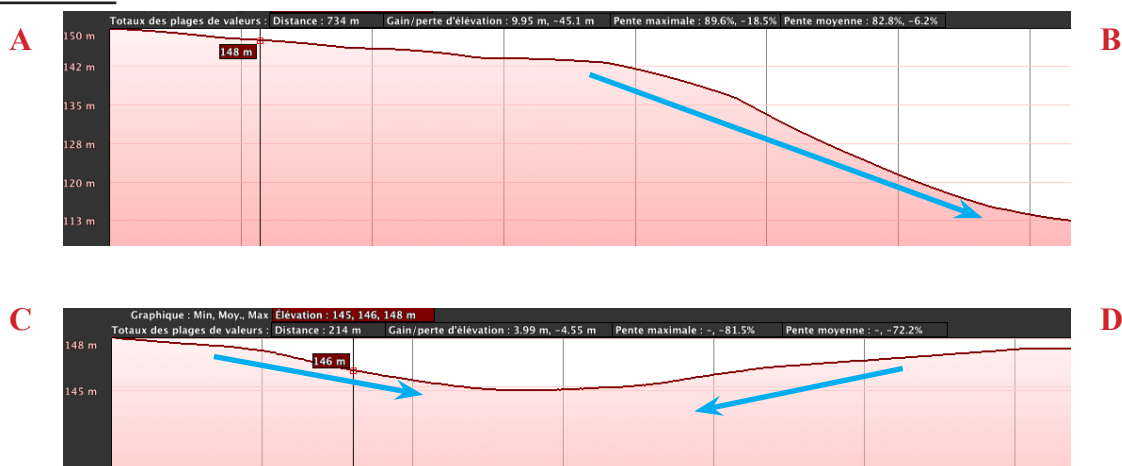
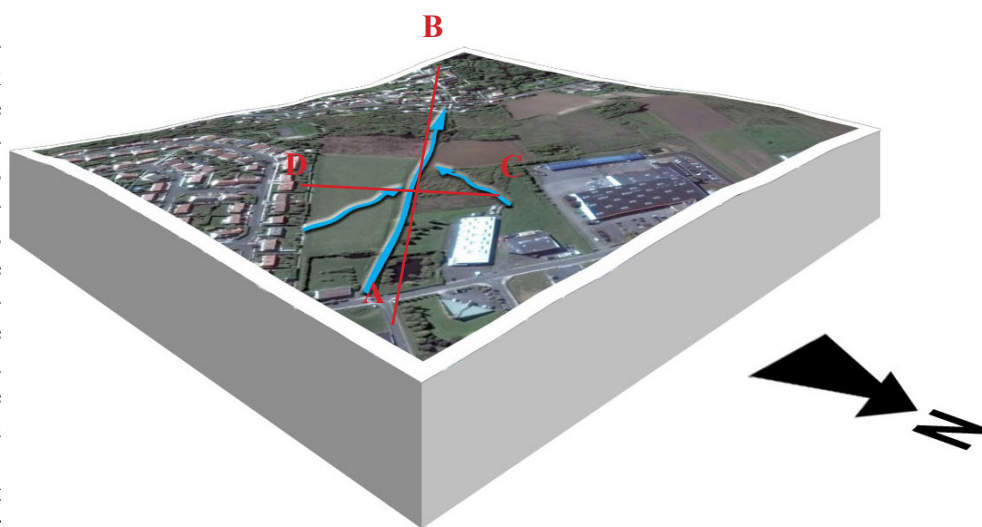
S'il en est prévu, les espaces plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trou. Les entrées des parcelles devront, dans la mesure du possible, être groupées par deux pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers.

Le traitement des clôtures sera homogène : hauteur identique (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : clôture en bois, haie taillée d'une seule essence, murets en pierre locale), murets techniques intégrant les coffrets de comptage. Les jardins situés en avant des logements locatifs sociaux seront eux aussi clos par les mêmes dispositifs.

L'environnement

Sauf impossibilité technique avérée, les eaux pluviales seront gérées de manière extensive en privilégiant au maximum les réseaux à ciel ouvert et l'infiltration. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès Pmr, marquage au sol, usage trop intensif...).

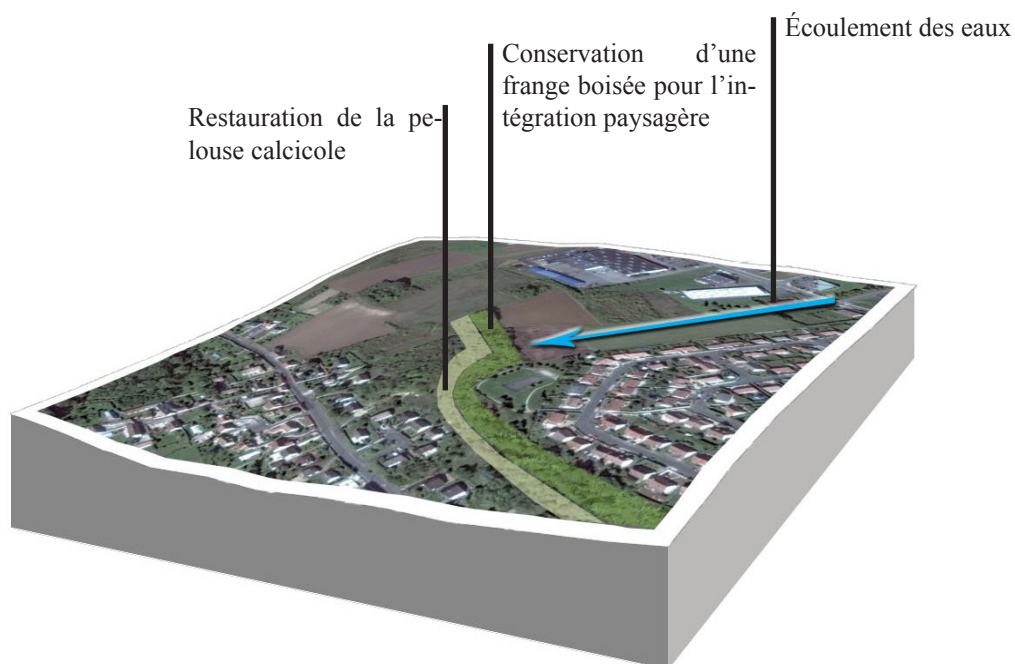
Les constructions devront être orientées pour profiter



Densité brute : densité de logements rapportée non au terrain d'assiette de construction 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...

au maximum des apports solaires directs.

Une pelouse calcicole sera recréée et une bande de boisement conservé afin de maintenir un corridor écologique. 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.



Vue sur le coteau boisé depuis le point haut de la zone à aménager.



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 du coteau opposé de la Voise : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de rouge foncé) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple). Un autre dispositif peut être la création d'un front bâti cohérent, plutôt continu, côté coteau, et la disposition en arrière de ce *front* des parcelles «libres» où les règles d'aspect extérieur seront moins contraignantes.

Si des espaces publics sont implantés dans la partie sud du secteur, y ménager des ouvertures pour valoriser les vues vers le coteau opposé et le plateau agricole sud. Les mêmes dispositions seront prises dans l'alignement des voies de circulation et liaisons douces partant en direction du coteau opposé de la vallée afin de mettre en scène les vues lointaines. Le traitement paysager de l'espace tampon côté zone d'activités devra, à terme, constituer un boisement dont la largeur sera au minimum d'une vingtaine de mètres pour intégrer les nouveaux aménagements au paysage.

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

La proportion de logements locatifs sociaux² devra être au minimum de 20 %.

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.

Les principes du ou des points d'accroche des voies d'accès pour véhicules sont situés sur le schéma.

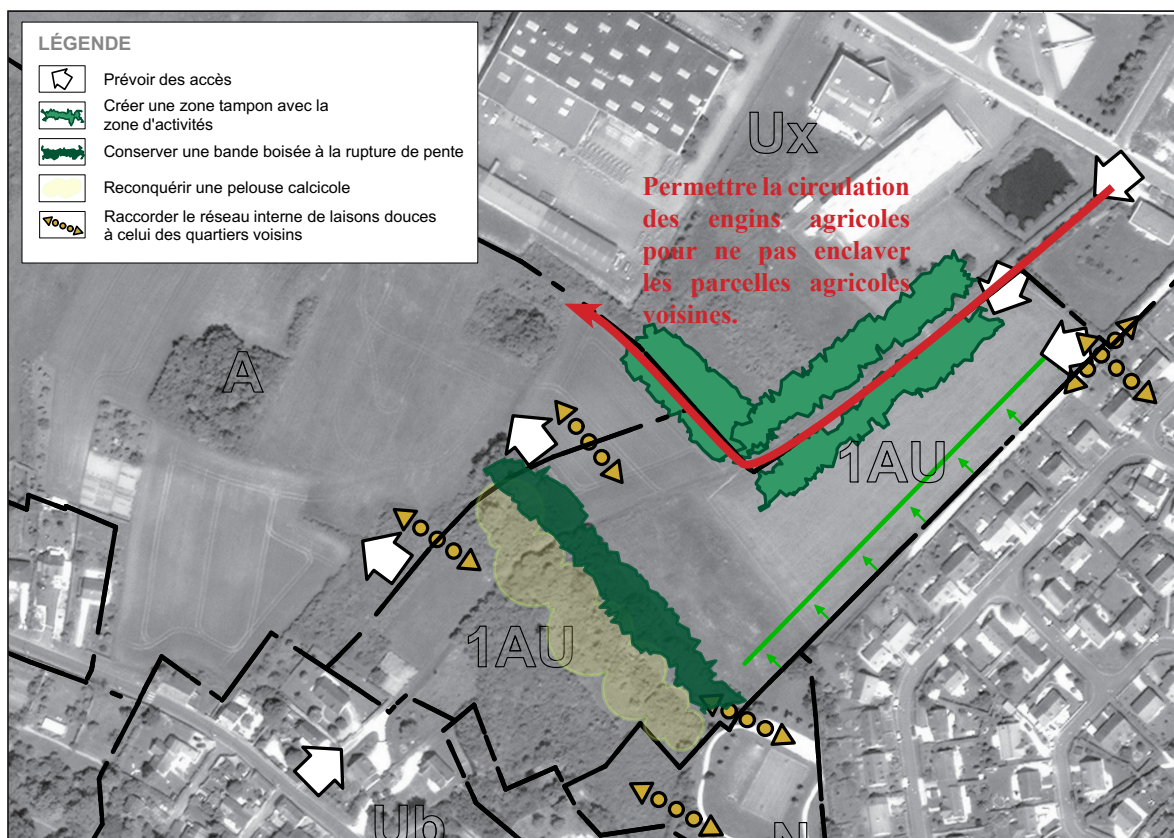
Une ou des liaisons douces, accueillant cyclistes et piétons, en site propre ou non, devront relier le nouveau quartier aux points de contacts existants au nord et à l'est, sans oublier des ouvertures possibles vers l'ouest (voir schéma).

Les accès agricoles seront préservés notamment pour l'accès nord-est.



Chemin piéton situé en limite de l'actuel quartier de la ruelle-Pleureuse.

² 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.



Dans les secteurs «conserver une bande boisées à la rupture de pente» et «reconquérir une pelouse calcicole» des voies pourront être aménagées (sentes piétonnes, pistes cyclables, routes, chemins agricoles...)

2 – Secteur du Moulin à Vent

2.1 – Contexte



Localisation du secteur du Moulin à vent



Le secteur est situé au nord de la ville, entre l'actuel quartier du Moulin-à-Vent au nord-ouest et le quartier de la rue des Pleins-Champs à l'est.



Panorama de la frange nord d'où se détachent la flèche de l'église et l'épaule



Hauteur trop importante et trop homogène des constructions du quartier du Moulin-à-Vent

Les vues en provenance du plateau agricole au nord sont sensibles ; en effet dans ce secteur la ville commence à déborder sur le plateau agricole et les constructions se dessinent très nettement dans le paysage aux lignes tendues.

La hauteur des logements du quartier du Moulin-à-Vent ne favorise pas l'intégration paysagère, même si l'aspect homogène du front urbain est appréciable. A contrario, le quartier de la rue des Pleins-Champs à la gauche du cliché s'intègre très bien, la hauteur des constructions est moindre et le caractère non massif des toitures assurant cette discrétion vis-à-vis du site.

Le quartier à venir s'implantera entre ces deux quartiers existants.



Du plateau agricole nord, la tour et l'église sont des éléments repères forts que le futur quartier ne devra pas concurrencer.



Présence d'un site d'exploitation agricole voisin

Un site d'exploitation est situé à proximité, utilisé comme site secondaire pour du stockage de matériel. Le propriétaire de ce site possède aussi les terrains situés en arrière. Les accès des engins agricoles s'effectueront par la route d'Épernon.

2.2 – Enjeux et objectifs

- Préserver la prédominance du clocher et de la tour,
- Accrocher le futur quartier au quartiers voisins du Moulin-à-Vent et de la rue des Pleins-Champs,
- Prendre en compte les lignes tendues du paysage de plateau agricole,
- Perméabiliser le front bâti donnant sur la route d'Épernon,
- Favoriser l'accès au centre ville et au supermarché.

2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La densité brute³ moyenne minimum sera d'environ 30 logements à l'hectare pour chaque tranche d'aménagement.

L'aménagement de ce secteur devra améliorer l'offre en équipements collectifs, ces équipements devant être accessibles à pied et à vélo par les habitants des quartiers voisins. Le secteur d'implantation préférentielle pour les équipements, qui figure sur le schéma ci-après, n'implique pas que toute cette superficie soit consacrée aux équipements, il s'agit simplement d'acter que la position centrale des équipements sera privilégiée.

La composition de l'espace public ou collectif 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 composition et l'aménagement devront induire un découpage parcellaire relativement varié, offrant des parcelles de superficies différentes.

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 ne sera pas systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur tel espace, sur telle placette.

S'il en est prévu, les espaces plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trou. Les entrées des parcelles devront, dans la mesure du possible, être groupées par deux pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers.

Le traitement des clôtures sera homogène : hauteur identique (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : clôture en bois, haie taillée d'une seule essence, murets en pierre locale...), murets techniques intégrant les coffrets de comptage. Les jardins situés en avant des logements locatifs sociaux seront eux aussi clos par les mêmes dispositifs.

L'environnement

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées par noues et fossés, en général. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès Pmr, marquage au sol, usage trop intensif...).

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.

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

Dans le secteur proche de la frange nord, l'épannelage du quartier (c'est-à-dire la répartition des volumes) et la hauteur des constructions devront s'effacer vis-à-vis de la prédominance de l'épaule et du clocher, vus du nord. De ce même côté du futur quartier, la hauteur des constructions et le traitement de leur couverture, y compris les toitures en terrasse, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues du plateau agricole : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures en s'appuyant sur les teintes constatées dans les deux quartiers voisins ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

Si des espaces publics sont implantés dans la partie sud du secteur, y ménager des ouvertures pour valoriser les vues vers le coteau opposé et le plateau agricole sud. Les mêmes dispositions seront prises dans l'alignement des voies de circulation et liaisons douces partant en direction du coteau opposé de la vallée afin de mettre en scène les vues lointaines.

La frange nord sera plantée d'arbres de haut jet, dont la taille adulte sera en rapport avec les constructions, et composée d'essences locales principalement ; cette frange sera conçue comme un espace collectif dans lequel il sera possible de se promener, cette frange ne pourra être traduite par quelques arbustes dispersés dans les fonds de jardins.

2.4 - Dispositions portant sur l'habitat

La proportion de logements locatifs sociaux⁴ devra être au minimum de 20%.

³ **Densité brute** : densité de logements rapportée non au terrain d'assiette de construction 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...

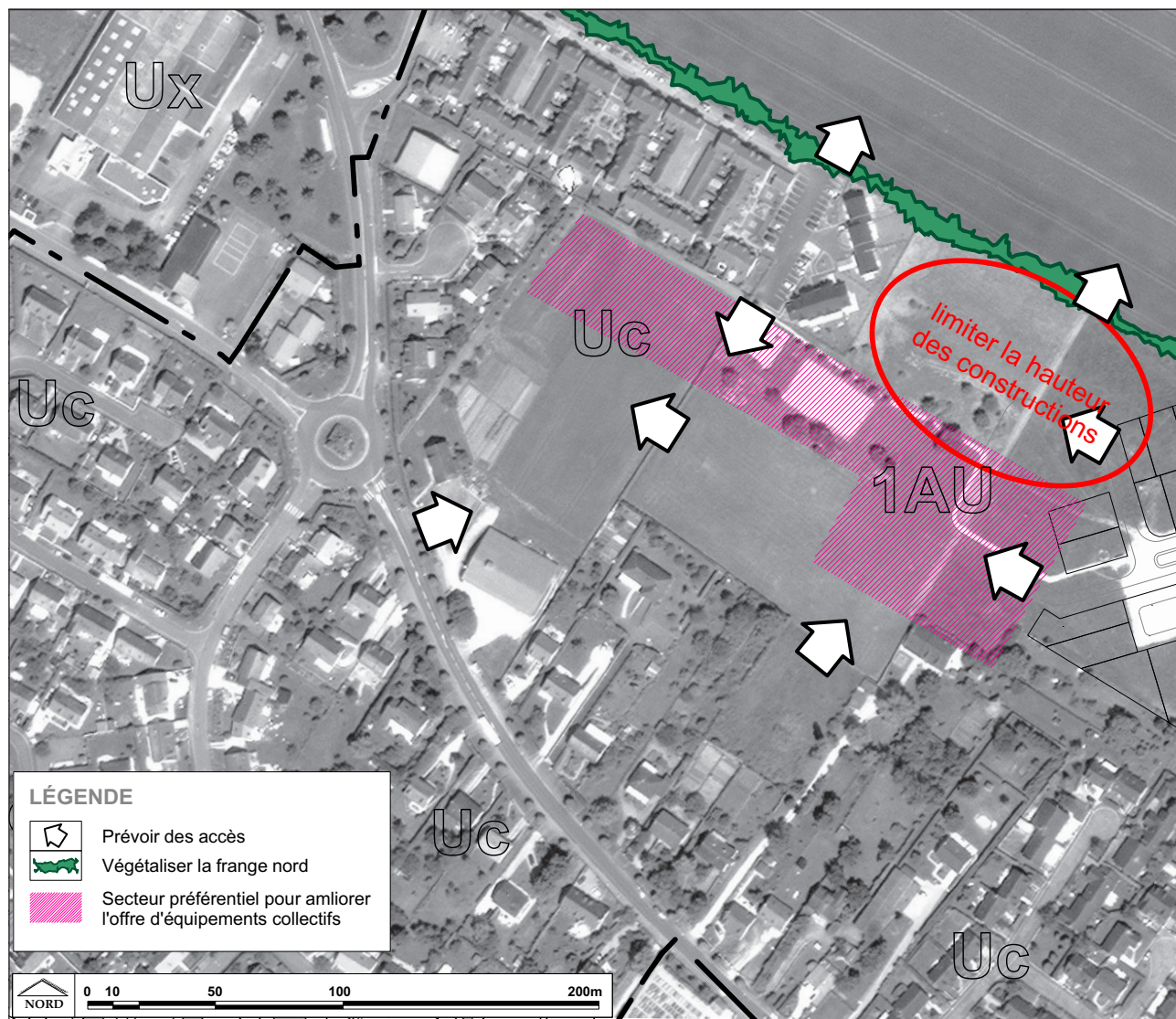
⁴ Le **logement locatif social** est entendu comme un logement géré par des organismes publics ou semi-publics tels qu'offices publics d'Hlm, offices publics d'aménagement et de construction, coopératives ou sociétés anonymes d'Hlm, sociétés d'économie mixte, entreprises sociales pour l'habitat. Il peut 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.

2.5 - 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.

Les principes du ou des points d'accroche des voies d'accès pour véhicules sont situés sur le schéma.

Une ou des liaisons douces, accueillant cyclistes et piétons, en site propre ou non, devront relier le nouveau quartier à la route d'Épernon.



3 – Les arrières de la rue de Maintenon

3.1 – Contexte



Les secteurs sont situés en arrière de la rue de Maintenon, en contrebas du coteau de la vallée de la Voise. Ce secteur est sujet à une densification mal maîtrisée sous forme de divisions d'unités foncières bâties pour permettre la construction de logements en deuxième voire troisième rideau. Ce type d'urbanisation induit les problèmes suivants :

- la demande en stationnement augmentera avec le renforcement du nombre de logements. Rappelons que la rue de Maintenon est très fréquentée et peu compatible avec la multiplication du stationnement le long de la voie.



La rue de Maintenon

- Les conflits de voisinages risquent d'augmenter, car la topographie va renforcer les vis-à-vis et les accès aux parties arrières passeront par le front bâti longeant la rue



Exemple d'accès au travers du front bâti

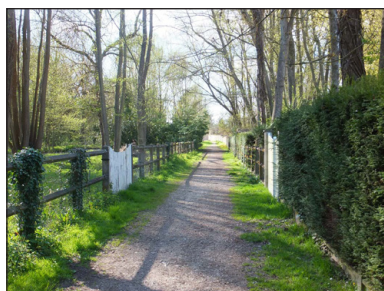


Exemple de renforcement des vis-à-vis dû aux implantations en 2e et 3e rideaux

- Les nombreux accès sur la route de Maintenon augmenteront les risques pour les usagers y compris les piétons, la pente est raide pour s'engager sur la voie.

Enfin, un réseau d'assainissement passant dans le chemin en contrebas, dessert les fonds de jardins, certaines unités foncières disposent de boîtes de raccordement en attente.

Le chemin situé en contrebas est destiné à la promenade et ne peut servir d'accès.



Chemin situé en contrebas

3.2 – Enjeux et objectifs

Autoriser la mobilisation de ces fonds de jardin sans multiplier les accès au travers du front bâti le long de la rue de Maintenon.

Limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes à proximité de la rue de Maintenon

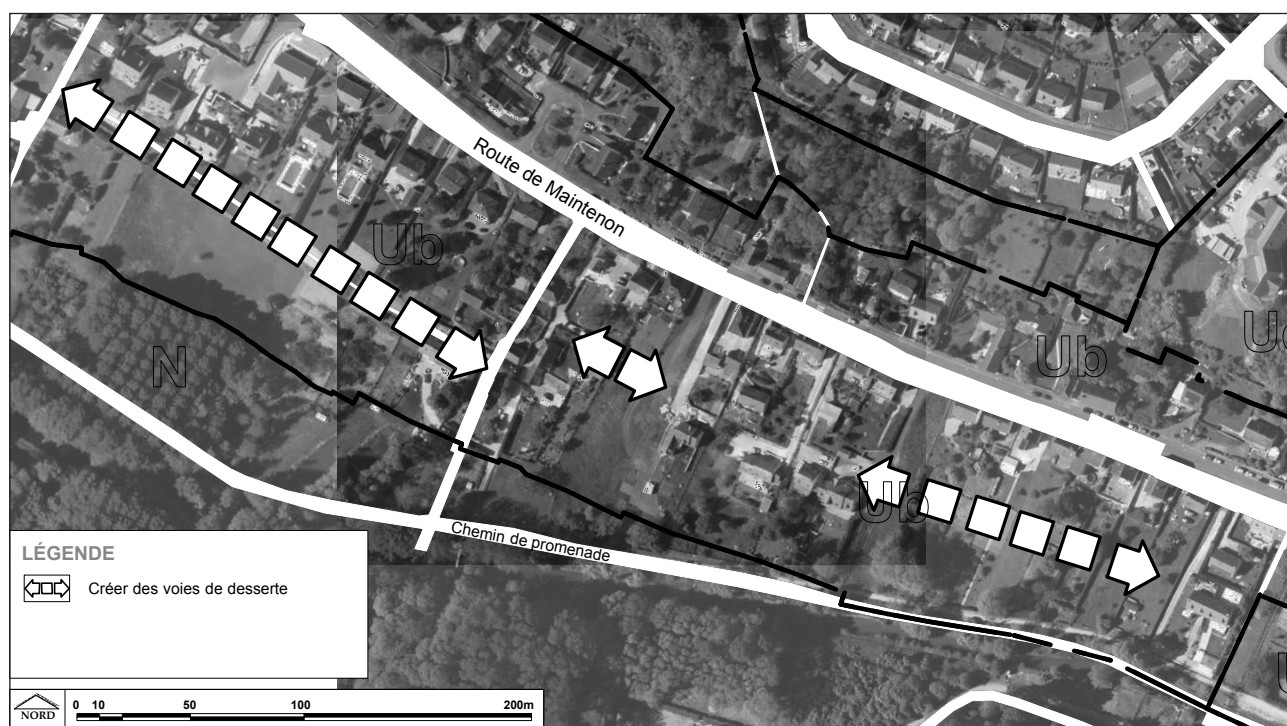
Préserver le chemin en contrebas comme une promenade piétonne

3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire que les constructions seront disposées dans la mesure du possible façade sur voie d'accès le but étant d'obtenir le plus possible d'espace de jardins entre les deux rideaux de construction, pour préserver l'intimité.

Les entrées des parcelles devront, dans la mesure du possible, être groupées par deux pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers.



L'environnement

Sur les parcelles privées, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès Pmr, marquage au sol, usage trop intensif...).

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

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