

Département de l'Eure-et-Loir

COMMUNE DE HOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°4 - A

REVISION PRESCRITE LE :

15 janvier 2021

PLU APPROUVE LE :

"annexé à la délibération du
conseil municipal du"



parenthesesURBaines parenthesesurbaines@gmail.com
02 47 27 76 00

LGP avocats contact@lgp-avocats.fr
02 47 27 76 00



OAP des Grenouillères

Table des matières

Localisation du secteur et contexte	4
Cohérence avec les orientations du PADD	6
Conditions d'aménagement et d'équipements	6
Principes directeurs pour l'aménagement	6
Insertion architecturale, urbaine et paysagère	6
Tendre vers une ambiance « esprit de village»	6
Constituer un véritable quartier d'habitation dans la continuité du quartier de La Villeneuve	7
Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente	7
Conforter la proximité du paysage ; présence du végétal dans le quartier	7
Programme et densité	7
Formes urbaines	8
Espaces publics – paysage	9
Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale	10
Illustrations et exemples	11
Exemple d'organisation du logement sur des parcelles de moins de 500 m ² pour l'optimisation du foncier	11
Exemple d'implantation des habitations avec courée (cour intérieure) – coupe de principe	11
Exemple d'organisation des voiries	13

Localisation du secteur et contexte

La zone des Grenouillères d'environ 0.7604 ha soit 7604 m², cadastrée AA 0131, 0130, 0129, 0123, 0124, 0133 est située à l'Ouest du centre-bourg dans le Quartier de la Villeneuve.

Elle est composée de plusieurs parcelles non urbanisées ; elle est insérée dans un ensemble à vocation urbaine en bordure de la zone Agricole, séparée par la rue de l'Aqueduc.

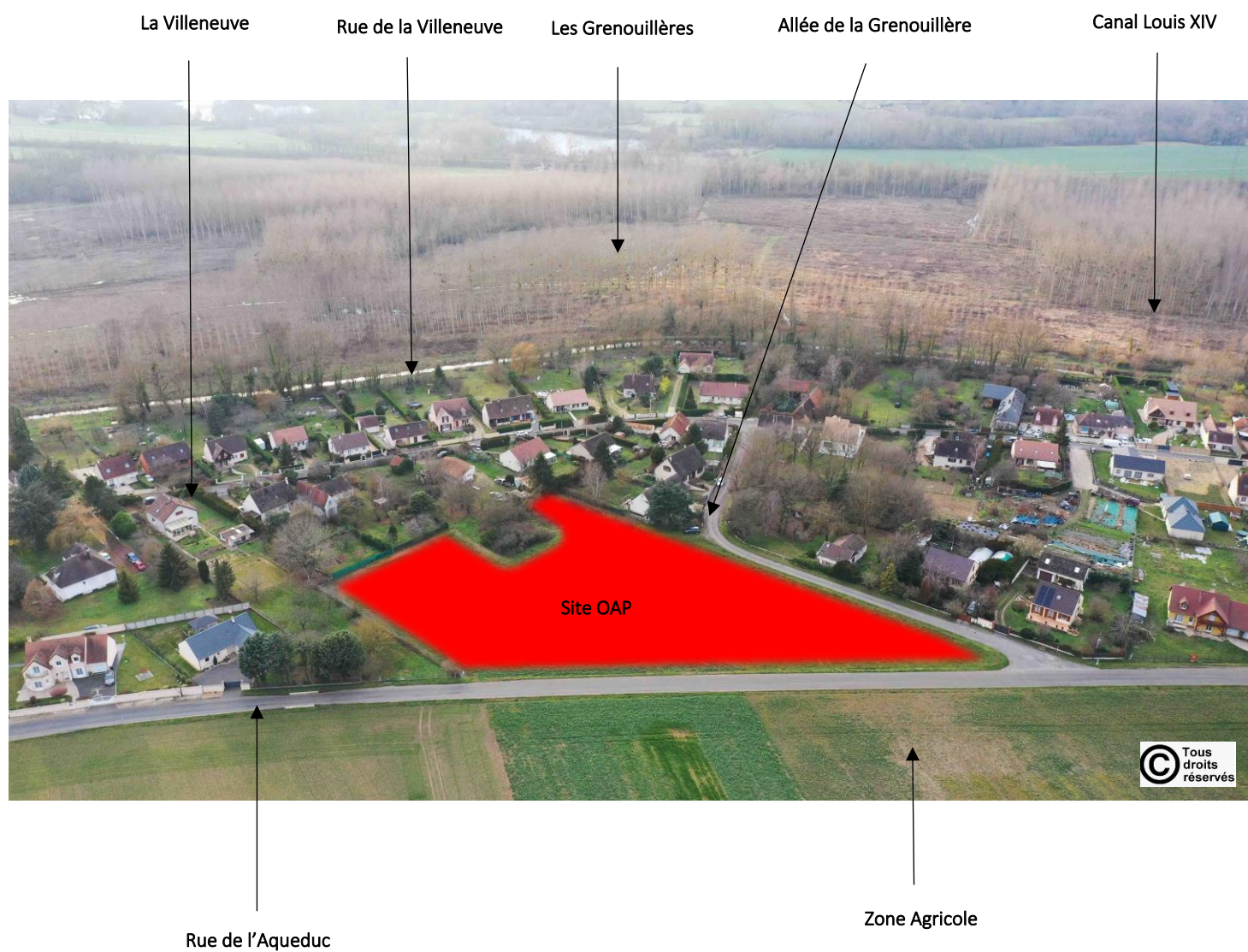
La localisation de cette zone, en continuité de l'espace urbanisé, permettra de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec ceux déjà résidents.

La zone est bordée :

- Au Nord, par l'allée des Grenouillères
- Au Sud et à l'Ouest par des parcelles construites
- A l'Est, par la rue de l'Aqueduc



Source : SIG parenthesesURBaines



Cohérence avec les orientations du PADD

Le projet des Grenouillères correspond à l'urbanisation de parcelles permettant de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine du village. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

- Se donner les moyens d'accueillir les jeunes ménages, les familles, les personnes seules, en fonction de leur besoin et moyens en diversifiant l'offre : logements à la location, 1^{er} achat, logement rénové, construction neuve, logement locatif social... et ceci en faveur du parcours résidentiel.
- Permettre le renouvellement démographique de la commune par l'aménagement d'un espace libre en continuité de l'existant et dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du bourg.

Phasage de l'opération

Cette OAP est phasée en deux parties :

- Partie 1 : urbanisation dès l'approbation du PLU
- Partie 2 : urbanisation une fois la partie 1 réalisée.

Conditions d'aménagement et d'équipements

Le secteur est inscrit en AU sur le plan graphique du PLU. Il comprend un élément de paysage à protéger se situant le long de la rue de l'Aqueduc et réduisant ainsi la surface urbanisable de la zone AU.

Les constructions, y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et le cas échéant, le règlement sous la condition de respecter la totalité des caractéristiques d'organisation spatiale du schéma d'aménagement de l'OAP.

Principes directeurs pour l'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tendre vers une ambiance « esprit de village »

Ce secteur doit s'inscrire dans une ambiance paysagère, avec un esprit de village afin de préserver l'identité de la commune.

Le projet devra :

- Permettre de maîtriser et limiter la vitesse des véhicules sur les voies internes du quartier.
- Proposer un contexte paysager permettant de valoriser les continuités écologiques et répondant également au lien social entre les habitants.
- Proposer des implantations des constructions variées et qui permettent de limiter la consommation d'espace, de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble du secteur, mais de prendre en compte l'environnement existant, la topographie et l'ensoleillement.
- Valoriser les petits espaces de jardins privés, partagés, ... afin de contribuer à la qualité paysagère du quartier.
- Favoriser les matériaux identitaires comme la pierre, la brique et le bois.
- Proposer un espace tampon paysager (élément de paysage à protéger) valorisant et sécurisant l'entrée de ville.

Constituer un véritable quartier d'habitation dans la continuité du quartier de La Villeneuve

- Prolonger les aménagements de l'Allée des Grenouillères vers l'intérieur du nouveau quartier.
- Constituer des espaces publics par petites unités avec par exemple, des usages de type jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, ...
- Privilégier des voies « apaisées » pour les piétons.

Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente

- Limiter la présence visuelle de la voiture par un accompagnement paysager des espaces de stationnements.
- Proposer et répartir des espaces de stationnements visiteurs en petites unités.
- Privilégier des chemins piétons connectés aux espaces publics.

Conforter la proximité du paysage ; présence du végétal dans le quartier

- Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins privés, de cœurs d'îlots paysagers, de cheminements plantés, ...
- Proposer des espaces publics plantés en priorité pour les piétons et accessibles au public.
- Proposer un espace tampon avec la zone agricole et la rue de l'Aqueduc, paysager et planté.

Programme et densité

La surface initiale de 0.7 ha sera de 0.6 ha, une fois l'espace tampon situé le long de la rue de l'Aqueduc, planté et arboré.

La densité globale sera d'environ de 20 logements/ha (densité brute) avec une base de taille moyenne de parcelle de 650 m².

Les habitations pourront être sous la forme de :

- Logements individuels mitoyens ou semi-mitoyens (reprenant la typologie identitaire des quartiers de Houx)
- Logements individuelles de type maison

Le programme se composera d'un maximum de 10 logements. Les logements réalisés pourront permettre de favoriser la 1^{ère} accession à la propriété (« primo-accédant »).

La diversité des formes d'habitat sera propice à la mixité sociale.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...). Par conséquent, la construction initiale sera positionnée de manière judicieuse sur la parcelle afin de permettre son évolution : éviter les jardins couloirs, favoriser l'implantation en limite séparative, ...)

Formes urbaines

La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.

Le gabarit des constructions sera compact pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée par auvent, brise-vue, ..., plantation pour masquer et préserver les vues, ...).

En matière de stationnement, il sera privilégié en dehors de l'espace public avec au minimum 2 places par habitation dont une couverte.



Exemples et illustrations

Source : Vue aérienne de la commune de Houx – janvier 2021 parenthesesURBaines

Espaces publics – paysage

Le traitement paysager cherchera à renforcer la présence du végétal ; un maillage végétal sera réalisé sur l'ensemble de la zone ; il s'inscrira dans la continuité du cœur de l'îlot et de l'espace tampon le long de la rue de l'Aqueduc.

L'aménagement permettra la préservation des vues en veillant à limiter la présence des constructions en particulier en limite des espaces agricoles (le long de la rue de l'Aqueduc). Pour ce faire des espaces de transition en fond de jardins privés pourront être réalisés (jardins partagés, cheminement valorisé, lisière végétale, ...). La lisière Nord/Est sera renforcée par un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole. Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords de l'entrée de ville.

L'aménagement du site s'appuiera sur un axe structurant qui sera la voirie principale. Elle complètera ainsi la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en îlots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée et plus dense.

Les voies de desserte seront accompagnées par des plantations d'essences locales et variées. Des alignements de haies seront réalisés le long des voies principales afin d'insérer le projet urbain dans l'environnement naturel.

La voie principale sera traitée comme armature du nouveau quartier ; elle pourra porter des aménagements paysagers de qualité, des stationnements en nombre suffisant, des espaces publics, ... Elle sera également composée d'une voie piétonne matérialisée au sol pour favoriser le partage de l'espace et préférentiellement sans rehaussement de type trottoir mais davantage avec une ligne centrale de récupération des eaux pluviales. La priorité sera donnée aux déplacements des piétons.

De manière générale, l'espace public devra être aménagé pour favoriser le partage entre les différents modes de déplacement. Les aménagements offriront un déplacement sécurisé, confortable et rapide pour les usagers à pied ou à vélo.

Les fonds de jardin en contact avec les voies piétonnes disposeront d'un accès sur celles-ci qui permettra de se rendre sur le maillage piéton en toute sécurité.

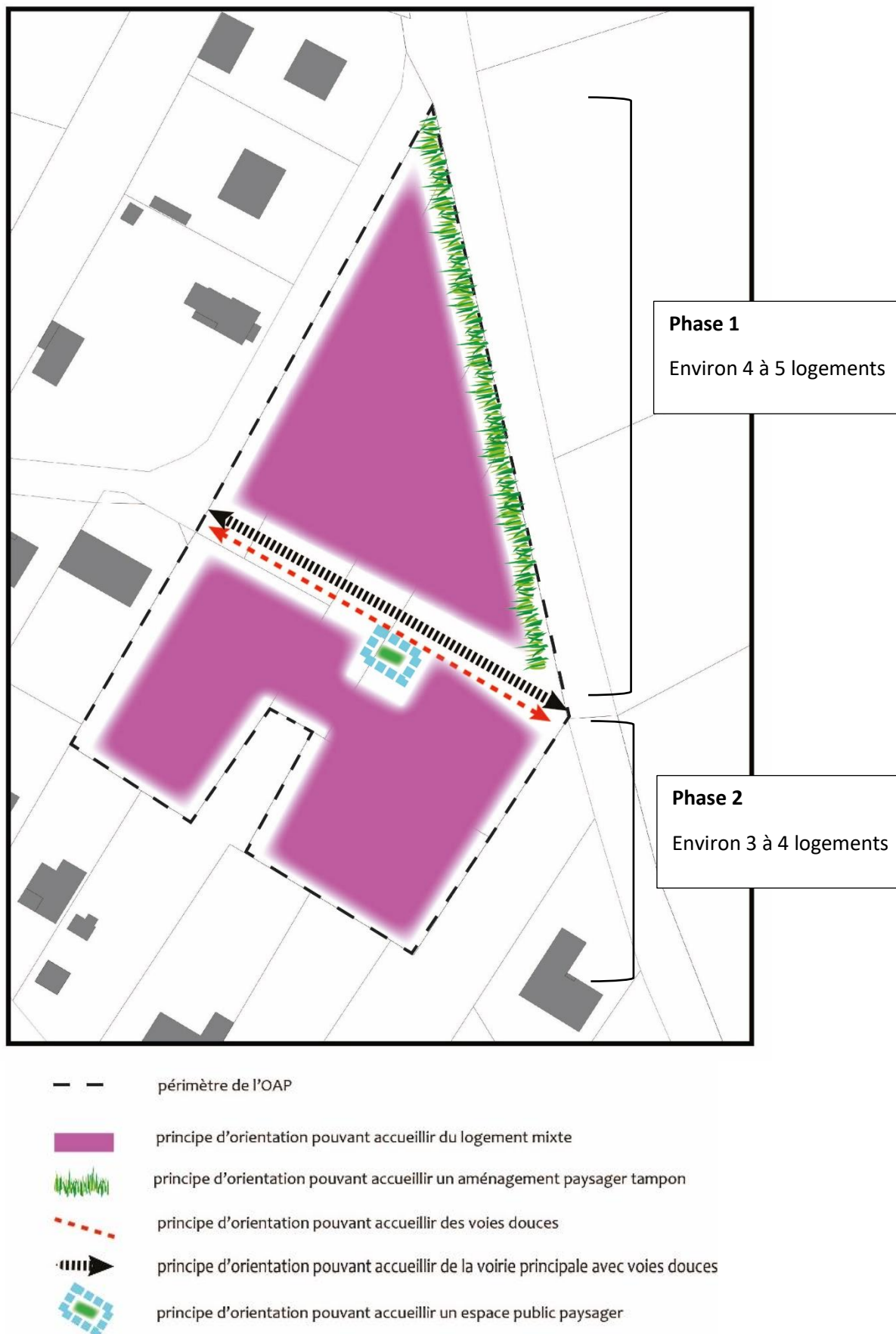
Pour l'ensemble des réseaux, l'emplacement des bassins de rétention ou autres systèmes sera positionné de manière la plus judicieuse possible en fonction des études techniques réalisées.

- Réseau d'eaux pluviales

Les surfaces imperméables seront réduites : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol (favoriser l'infiltration des eaux de pluie pour les voiries) afin d'offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur chaque parcelle.

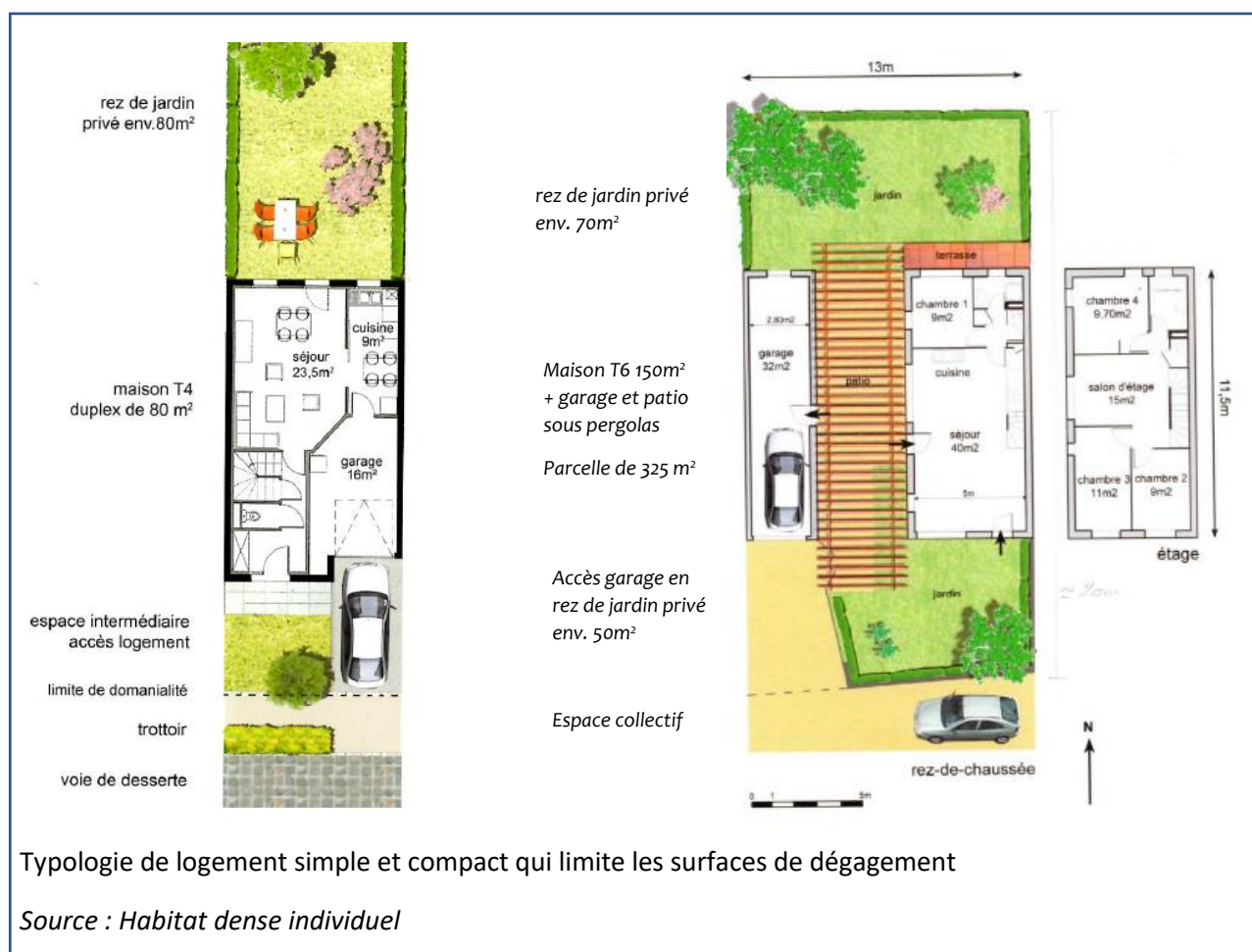
Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale



Illustrations et exemples

Exemple d'organisation du logement sur des parcelles de moins de 500 m² pour l'optimisation du foncier

Logement individuel mitoyen ou semi mitoyen



Exemple d'implantation des habitations avec courée (cour intérieure) – coupe de principe

Maison individuelle



rez de jardin privé maison individuelle voie/courée maison individuelle rez de jardin privé

Exemple d'organisation de l'habitation avec les espaces de transition – coupe de principe

Source : Habitat dense individuel

Logement individuel mitoyen ou semi mitoyen



jardin privé

maison mitoyenne

accès logement

espace public /voie/stationnement

Source : *Habitat dense individuel*



*Maison individuelle mitoyenne et semi mitoyenne –
Acigné – photographie : parenthesesURBaines*

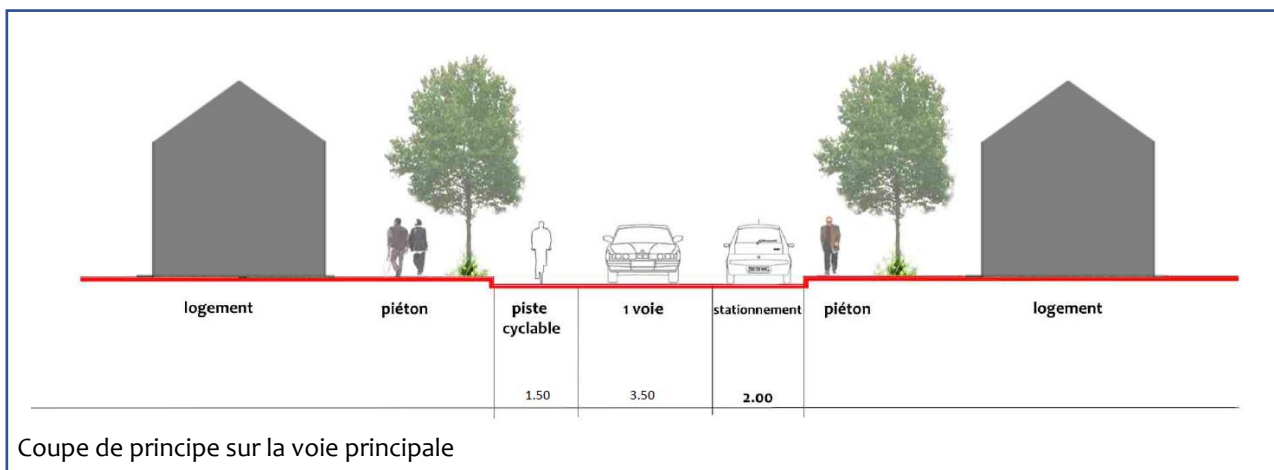


Traitement de l'intimité de la construction par le seuil d'entrée Maison individuelle mitoyenne –
Acigné // Maison individuelle mitoyenne – Vikki – photographie : parenthesesURBaines

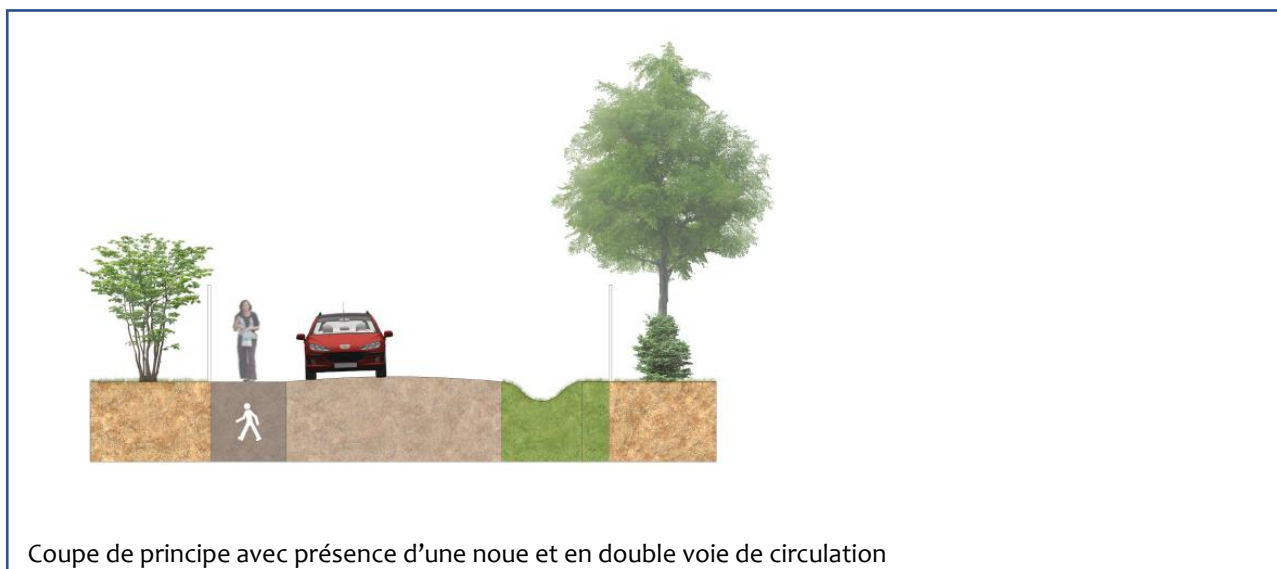


Jardins partagés –
Vikki – photographie : parenthesesURBaines

Exemple d'organisation des voiries



conception : parenthesesURBaines



conception : parenthesesURBaines