

Département de l'Eure-et-Loir



VILLE DE LUISANT

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
OAP « GUTENBERG »

Pièce n°4

RÉVISION PRESCRITE LE :	14 avril 2021
PLU APPROUVÉ LE :	"annexé à la délibération du conseil municipal du 25.09.2011 <i>deliberation n° 2409.04</i> Le Maire  Bertrand MASSOT 

parenthesesURBaineS - LGP Avocats - IEA environnement



OAP « Gutenberg »

Table des matières

Localisation du secteur et contexte	4
Enjeux.....	5
Cohérence avec les orientations du PADD	5
Conditions d'aménagement et d'équipements	5
Principes de composition architecturale, urbaine et paysagère.....	5
> Programme et densité.....	5
> Fonctions urbaines et architecturales	6
> Paysage et espaces publics.....	6
Principes de desserte.....	7
Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale	9

Localisation du secteur et contexte

Ce site est d'une superficie de 18 ha. Il représente une des opportunités les plus importantes pour la Ville de Luisant en matière d'accueil de la population selon un souhait de mixité.

Actuellement, ce secteur est composé d'une occupation du sol assez diverse avec une vocation majeure en activités commerciales voire industrielles. Il fait l'objet de projets à destination d'habitats, d'équipements, de commerces et de services à la personne sous la forme d'îlots. Le site fait face à la zone industrielle de Lucé à l'Ouest et au Nord et à plusieurs secteurs pavillonnaires à l'Est et au Sud.

Le secteur est également l'une des portes d'entrée Sud de la Ville. Il est bordé par des axes structurants à l'échelle de l'agglomération, mais également peu qualitatifs et essentiellement dédiés aux déplacements automobiles.

La topographie du site présente un aspect plane, sans réel relief. Le contexte paysager est peu valorisé.



Source : SIG parenthesesURBaines

Enjeux

- Hiérarchiser le maillage des nouveaux quartiers en apportant une vraie qualité paysagère aux voies actuelles et futures qu'elles soient douces ou dédiées aux déplacements automobile.
- Renforcer les connexions entre la coulée verte du secteur de Gutenberg et le secteur de la cavée en s'appuyant sur les voies douces interquartier (rue des Chênes, rue de la Paix).
- Diversifier les fonctions des quartiers pour apporter une qualité de vie et favoriser les déplacements du quotidien pour les mobilités douces.
- Proposer des types de logements pour tous aussi bien pour les jeunes ménages que les familles et répondre aux besoins des seniors.
- Proposer des équipements et des services pour toutes les générations (crèches, résidences personnes âgées, locaux associatifs, ...)
- S'inscrire dans une volonté de requalification du secteur sur les moyen et long termes en favorisant la création d'un axe central paysager.

Cohérence avec les orientations du PADD

Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de requalifier le site de Gutenberg (friche urbaine) en insérant de la qualité paysagère dans les projets et en favorisant l'accueil et le maintien des habitants. Sa proximité avec l'Ecole Saint Exupéry renforce l'importance de sa fonctionnalité et de sa mixité.

Conditions d'aménagement et d'équipements

Le secteur est inscrit en zone Uru sur le plan graphique du PLU. Les préconisations de cette OAP s'appliquent de manière complémentaire au Règlement écrit de la zone Uru.

Principes de composition architecturale, urbaine et paysagère

> Programme et densité

- surface du site : 18ha
- densité minimale : 45 logements/ha
- logement locatif social minimum : 20%
- l'aménagement du site pourra s'effectuer en plusieurs tranches selon un schéma d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur pourra accueillir :

- des maisons individuelles denses : maisons en bande, maisons mitoyennes, maisons jumelées, maisons de ville, ...
- de l'habitat collectif,
- de l'habitat intermédiaire : maisons superposées, ...
- des équipements et des activités commerciales en lien avec la fonction Habiter,
- des résidences pour les seniors et les personnes à mobilité réduite,
- des services de proximité, commerces, services à la personne,
- des espaces paysagers mêlant écologie et vie urbaine,
- des espaces publics de type place et placettes.

Le programme de logements sera composé de logement locatif social et de logement en accession privé.

La diversité de la programmation permettra de répondre aux exigences de mixité des fonctions et de mixité sociale.

La typologie des logements sera destinée à accueillir des jeunes ménages, des seniors, des familles, de familles monoparentales, ... désirant se rapprocher des commerces et des services et favorisant ainsi une mixité intergénérationnelle.

> Fonctions urbaines et architecturales

L'architecture pourra présenter des formes simples et compactes afin de gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

Les constructions s'orienteront afin de profiter au mieux de l'exposition solaire et limiter ainsi les ombres portées sur les autres logements.

Les axes linéaires seront évités afin de ne pas favoriser l'effet Venturi.

La réalisation d'une architecture écologique et urbaine contribuera à créer un lieu de vie agréable avec des logements en rez-de-chaussée privatifs ainsi que des commerces de vie (boulangerie, pharmacie, tabac-presse, ...).

Les commerces profiteront de l'effet vitrine sur les rues majeures du quartier. De plus, des petits pôles de commerces et services permettront de renforcer le dynamisme de ce futur quartier.

Les constructions pourront être réalisées avec des matériaux à faible impact écologique (ossature bois, vature bois, ...) afin de limiter les nuisances des travaux et favoriser des chantiers propres avec une faible quantité de déchets. Elles pourront également reprendre les codes architecturaux de Luisant (brique, enduit clair) de manière contemporaine (sobre et traditionnelle).

La lumière naturelle sera favorisée dans les habitations.

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, ...).

Les nouvelles constructions situées le long de la rue Maurice Viollette, de la rue des Chênes et de part et d'autre de la rue Gutenberg devront présenter une hauteur en cohérence avec les constructions existantes situées en effet miroir.

> Paysage et espaces publics

La restructuration du quartier Gutenberg pourra faire l'objet de plusieurs opérations phasées dans le temps. Elles devront toutes s'organiser autour et/ou le long d'une colonne vertébrale paysagère, axe majeur et qualitatif du quartier.

Cet axe sera identifié comme l'ossature de recomposition urbaine sur laquelle les nouvelles constructions et l'aménagement des espaces publics prendront appui.

Il pourra être composé de plusieurs secteurs rythmant l'usage des lieux : des cheminements doux, des espaces de détente, des espaces de promenade et de jeux, des équipements de plein air...

Ces vocations multiples devront être utiles et fonctionnelles : jardins cultivés et/ou partagés par les habitants, vergers collectifs, jeux pour les enfants, parcours sportifs... Cet espace public central pourra être un lieu d'accueil de manifestation.

Il sera bordé de logements dont l'intimité sera préservée et d'équipements publics ; ils bénéficieront de la proximité immédiate des jardins.

Cet axe paysager assurera des connexions douces entre les îlots composant le futur quartier.

En termes de biodiversité, l'espace vert central favorisera la mise en place d'un corridor semi-naturel pour améliorer le passage de certaines espèces. Les aménagements paysagers seront favorisés pour attirer l'avifaune (choix d'essences végétales) ainsi que la mise en place d'équipements spécifiques (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, ruches, ...)

Le caractère urbain nécessaire à la valorisation de l'identité de Luisant sera assuré par la hiérarchisation des voiries et l'organisation des voies piétonnes et dédiées aux mobilités douces. Les voies de desserte seront accompagnées par des plantations d'essences locales et variées. Des alignements d'arbres seront réalisés le long des voies principales afin d'insérer le projet urbain dans l'environnement.

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 et les véhicules deux roues non motorisés.

Les surfaces imperméables seront réduites au maximum des possibilités : 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.

Un effort particulier sera mené pour la végétalisation des constructions (exemple : murs végétalisés pour les façades avec mise en place d'un système autosuffisant, végétalisation par bardage rapporté, ...).

Les toitures terrasse seront valorisées, voire aménagées et pourront contribuer au paysage en ville en leur définissant une fonction : potager, jardin, lieu de rencontre, espace de vie.

Principes de desserte

L'aménagement du site s'appuiera sur les axes structurants et existants : Bd JF Kennedy, rue du Maréchal Leclerc, rue Gutenberg, rue des Chênes, rue Maurice Viollette.

Les voies secondaires et de desserte intérieure desserviront les îlots, les espaces publics de type places et placettes et les espaces de stationnement.

Les voies piétonnes et de mobilité douce seront également connectées au réseau existant et desserviront les espaces paysagers, les îlots et les pôles de vie du quartier.

Une attention particulière sera apportée afin de connecter la future coulée verte de Gutenberg avec le secteur du Val de la Cavée en s'appuyant sur les voies douces existantes.

Des stationnements sécurisés pour les vélos (local fermé) pourront être prévus dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilité à proximité des pôles de vie et des logements collectifs.

Mise en valeur des continuités écologiques au titre de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme

La préservation des réseaux écologiques fonctionnels nécessite à la fois le maintien de milieux naturels en bon état de conservation et la permanence de possibilités d'échanges entre ces milieux. Un réseau écologique a été défini au niveau européen comme étant "un assemblage cohérent d'éléments naturels et semi-naturels du paysage qu'il est nécessaire de conserver ou de gérer afin d'assurer un état de conservation favorable des écosystèmes, des habitats, des espèces et des paysages" (réseau écologique paneuropéen).

L'identification du réseau écologique, aussi appelé "Trame verte et bleue" repose sur la cartographie des éléments suivants :

- **des réservoirs de biodiversité** : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos, etc.). C'est depuis ces réservoirs que les individus se dispersent pour rejoindre d'autres réservoirs (principaux ou secondaires) ou des espaces

naturels relais. Ces réservoirs regroupent les sites naturels protégés (Natura 2000, réserves naturelles, etc.), les sites officiellement inventoriés au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF...), voire d'autres sites fonctionnels non identifiés officiellement mais sensibles au risque de fractionnement ;

- **des corridors** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre milieux naturels permet la dispersion et la migration des espèces ;
- **des points de fragilité** : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. Un point de fragilité est un lieu où la mortalité des individus est particulièrement élevée (notamment au droit des grandes infrastructures de transport : autoroutes, routes à trafic régulier, LGV...), voire un espace totalement infranchissable (zones fortement urbanisées...).

> La Trame Verte et Bleue du SCoT de Chartres métropole

Au regard du Le SCoT de Chartres métropole approuvé le 30 janvier 2020, Luisant est concernée par un corridor écologique potentiel de la trame verte ainsi qu'un corridor écologique potentiel de la trame bleue. Le premier est lié à la présence de la forêt de feuillus le long du Ravin de la Cavée et le second est lié à la vallée de l'Eure à l'est de la ville.

Par l'aménagement de la coulée verte au centre de Gutenberg, il est envisagé de prolonger la trame verte de la Cavée en direction de cette future coulée verte, via des cheminements piétons existants et futurs. Cette action permettra la mise en valeur et le renforcement de la trame verte liée à la présence de la forêt de feuillus le long du Ravin de la Cavée

Phasage et mise en œuvre

Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier l'opération d'ensemble ; pour autant les opérations sont réalisées individuellement les unes des autres. L'OAP est la garantie d'une approche complète de la zone et d'une logique commune d'aménagement.

Le renouvellement de l'aménagement du secteur de Gutenberg a déjà démarré et devrait se prolonger jusqu'en 2026.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale

