



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

TRÉON

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plu prescrit le 13 juin 2013
Projet de Plu arrêté le **20 septembre 2022**
PLU approuvé le 23 mai 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 mai 2023 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de TRÉON

Le maire,
Christian Berthelier

Date : **19 mai 2023**
Phase : **approbation**

N° de pièce : **3**

RAPPELS

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 simple rapport de compatibilité et non de conformité.

TABLE DES MATIÈRES

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS 3

ENTRE LA GRANDE-RUE ET LE CHEMIN DE CONFORTÉ 5

L'ANCIEN PARKING POIDS-LOURDS 7

LE PARC 9

L'ENTRÉE EST 11

LE COTEAU 14

TRAMES VERTE ET BLEUE 16

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE
À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER
ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS

	Ouverture à l'urbanisation	Réalisation des équipements
Entre la Grande-Rue et le Chemin de Conforté	Dès l'approbation du Plu	
L'ancien parking poids lourds	Dès l'approbation du Plu	
Le parc	Dès l'approbation du Plu	
L'entrée est	Dès l'approbation du Plu	
Le coteau	Dès l'approbation du Plu	
Extension de la zone d'activité à long terme	Après 2035	Après 2035

ENTRE LA GRANDE-RUE
ET LE CHEMIN DE CONFORTÉ

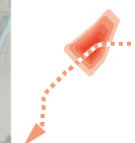
Orientation d'aménagement



Périmètre de l'orientation



S'accrocher au réseau de rues existantes



Zone pouvant être urbanisée à condition de pouvoir ouvrir cette partie directement vers la Grande-Rue.



Préserver la prairie à proximité du ruisseau du Ponblin



Préserver les boisements bordant le Ponblin
Recréer les petites haies typiques de la vallée



Aménager un espace vert collectif et central



Volume bâti à préserver ou à reconstituer



Secteur dans lequel les volumes bâtis devront prendre exemple sur les volumes traditionnels des corps de fermes (longs, étirés, rez de chaussée et comble habitable maximum)

L'ANCIEN PARKING POIDS-LOURDS

Orientation d'aménagement

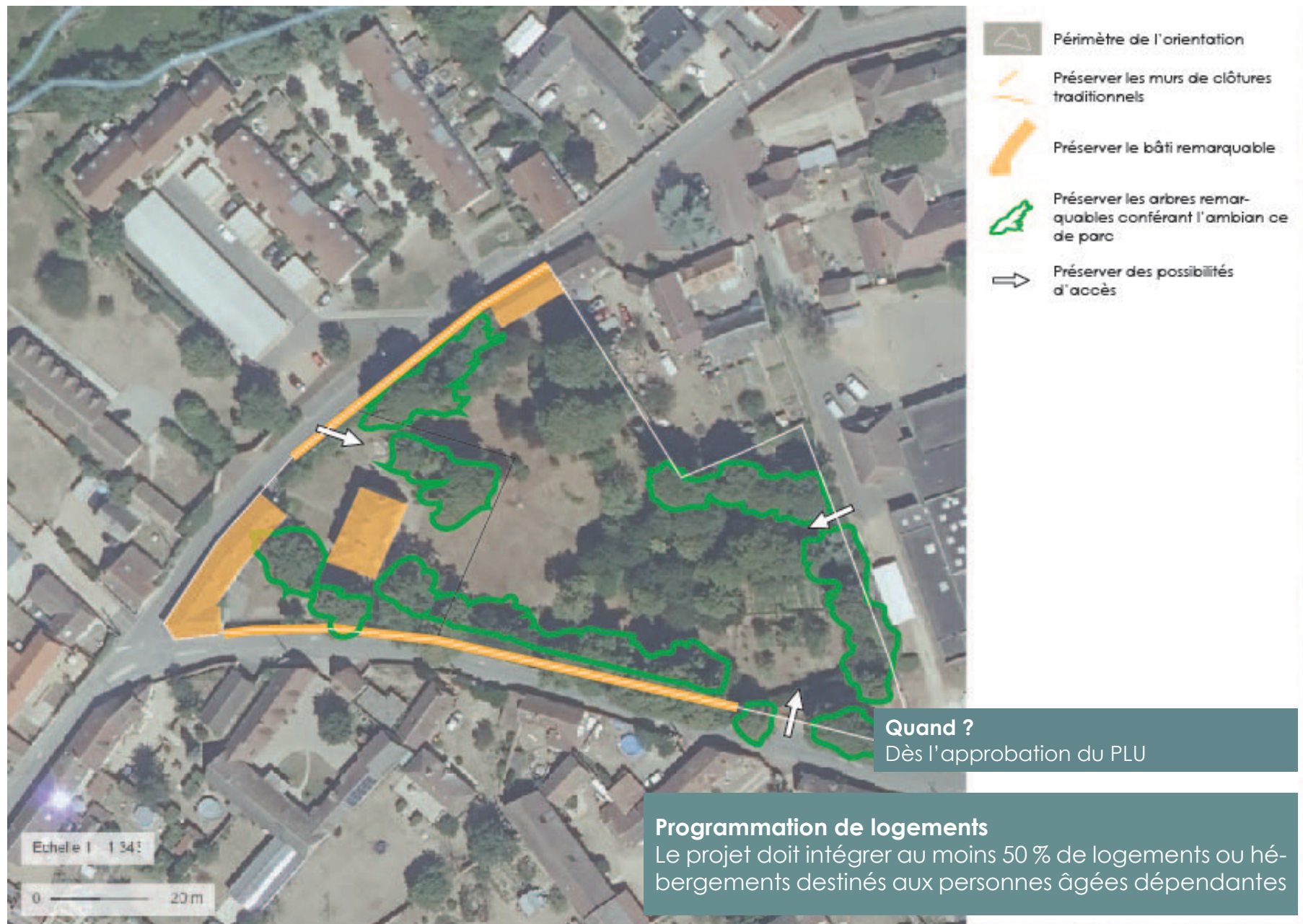


-  Périmètre de l'orientation
-  Prévoir des espaces de jardin
-  Secteur préférentiel pour implanter les constructions à destination d'habitation
-  Aménager des espaces de stationnement permettant de capter les flux de véhicules de la rue de Châteauneuf
-  Prévoir une cohérence de traitement de l'espace public pour créer une séquence dans la longue rue de Châteauneuf
-  Valoriser le potentiel commercial
-  Limiter les émergences sonores des cellules commerciales pour tenir compte de la proximité des logements
-  Assurer la desserte de la partie arrière

Quand ?
Dès l'approbation du PLU

LE PARC

Orientation d'aménagement



L'ENTRÉE EST

Orientation d'aménagement



-  Périmètre de l'orientation
-  Prévoir un aménagement de sécurité pour les accès
-  Secteur dédié à l'implantation du futur magasin d'alimentation générale de proximité
-  Anticiper l'implantation d'activités économiques à long terme
-  Préserver le principe d'alignements d'arbres de haut jet
-  Préserver les boisements
-  Renforcer la trame des milieux boisés
-  Aménager des transitions paysagères permettant d'intégrer le futur supermarché dans le site tout en préservant l'effet vitrine.
-  Préserver le vide qualitatif devant le cimetière ou prévoir l'extension ou la création d'un nouveau cimetière

Quand ?

Dès l'approbation du PLU

Une parfaite intégration paysagère

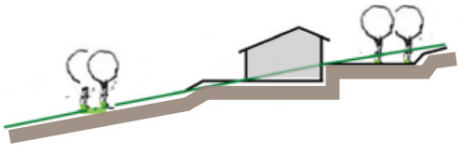
Participer à la qualité de l'entrée de ville

Les projets de constructions, les aires de stationnements, les stations services, les dispositifs techniques seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un simple plan de plantation.

Bien gérer les pentes

Compte tenu de la pente, la gestion des déblais et remblais est primordiale.

Une règle simple, les déblais devront être privilégiés au maximum. Le schéma ci-dessous illustre le principe d'implantation des bâtiments dans les pentes.



LE COTEAU

Orientation d'aménagement



-  Périmètre de l'orientation
-  Prévoir des espaces collectifs centraux très accessibles offrant la possibilité :
 - de jouer
 - de se rafraîchir
 - de s'alimenter (pourquoi pas)
-  Desservir le futur quartier en évitant les impasses
-  Prévoir des aménagements d'espaces naturels (plutôt boisés) pour :
 - intégrer le futur quartier dans le paysage aux lignes tendues pour le fondre dans les boisements lointains du coteau nord de la Vallée de la Blaise ;
 - compléter la trame des milieux boisés en direction de la forêt de Dreux ;
 - connecter la trame des milieux boisés aux espaces collectifs centraux ;
 - Freiner et capter les eaux de ruissellement
-  Valoriser les accès existants

Quand ?

Dès l'approbation du PLU

Densité brute minimale : env. 18 log/ha

Programmation de logements

Au moins 5% des logements devront être de type T1 ou T2.

TRAMES VERTE ET BLEUE

Orientation d'aménagement

