

Département d'Eure-et-Loir

Gilles

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 25 janvier 1991, arrêté le 17 décembre 1993, approuvé le 2 juin 1995
1^{re} modification approuvée le 12 février 1999

Plu prescrit le 19 février 2009

Plu arrêté le 7 juin 2013

Plu approuvé le 31 janvier 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Gilles

Le maire, Michel Malhappe

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

23 janvier 2014

Phase :

Approbation

3

Mairie de Gilles, 1, rue de la Mairie (28260)

Tél : 02 37 64 08 16/ Fax : 02 37 64 07 46

Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme & paysage, 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 compatibilité et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de *programmation* ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de *projet*. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des *principes*.

1 - Secteur rue des Rostys

Les principes d'aménagement du terrain supportant aujourd'hui un hangar anciennement agricole entre les rues des Rostys, des Chauquettes et le chemin de la Coulotte sont les suivants :

- accès voiture par le haut et non par la partie basse
- les constructions devront être disposées en arrière c'est-à-dire le plus possible au sud de la parcelle
- il faudra que toutes les constructions de cette parcelle soient l'objet d'une réflexion d'ensemble pour présenter une volumétrie en cohérence avec le paysage et qu'elles ne bouchent pas la vue
- l'architecture devra présenter des volumes simples, un aspect « rural » et éviter l'aspect de pavillon de banlieue
- les clôtures et les haies devront être homogènes.

2 - Secteur du Trou Borgnet

1 – Contexte

Le secteur du Trou Borgnet est situé au sud-ouest du bourg, entre la Grande Rue et la rue du Trou Borgnet. La partie sud du secteur, d'urbanisation à long terme, est située à l'arrière du cimetière.

2 – Enjeux et objectifs

- garder un caractère rural aux secteurs d'urbanisation nouvelle,
- préserver dans la mesure du possible la végétation existante,
- conforter l'identité de la commune,
- traiter les franges urbaines,
- bien relier les secteurs entre eux : zone 1AU et zone 2AU,

3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Le phasage

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer en deux tranches avec entre elles un laps de temps suffisant pour lisser l'augmentation de population. Ce laps de temps est évalué au moins à quatre années.

La composition

Une aire de stationnement sera réalisée vers l'accès proche du cimetière.

La sente piétonne en limite nord du secteur sera préservée et reliée à la voie de desserte interne.

Une possibilité de liaison entre les 2 secteurs à court et long terme sera prévue.

Il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers.

Les haies bordant les façades des parcelles pourront être établies sur le domaine public.

Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévues.

Les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

L'environnement

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux.

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum de l'exposition solaire et pour limiter les ombres portées sur les habitations des voisins.

Le paysage

Un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.


