Commune d'

Ecrosnes

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2008
- Arrêt du projet le 15 mars 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 27 septembre 2013
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2013

approuvant le plan local d'urbanisme de la commune d'Ecrosnes
Le Maire,

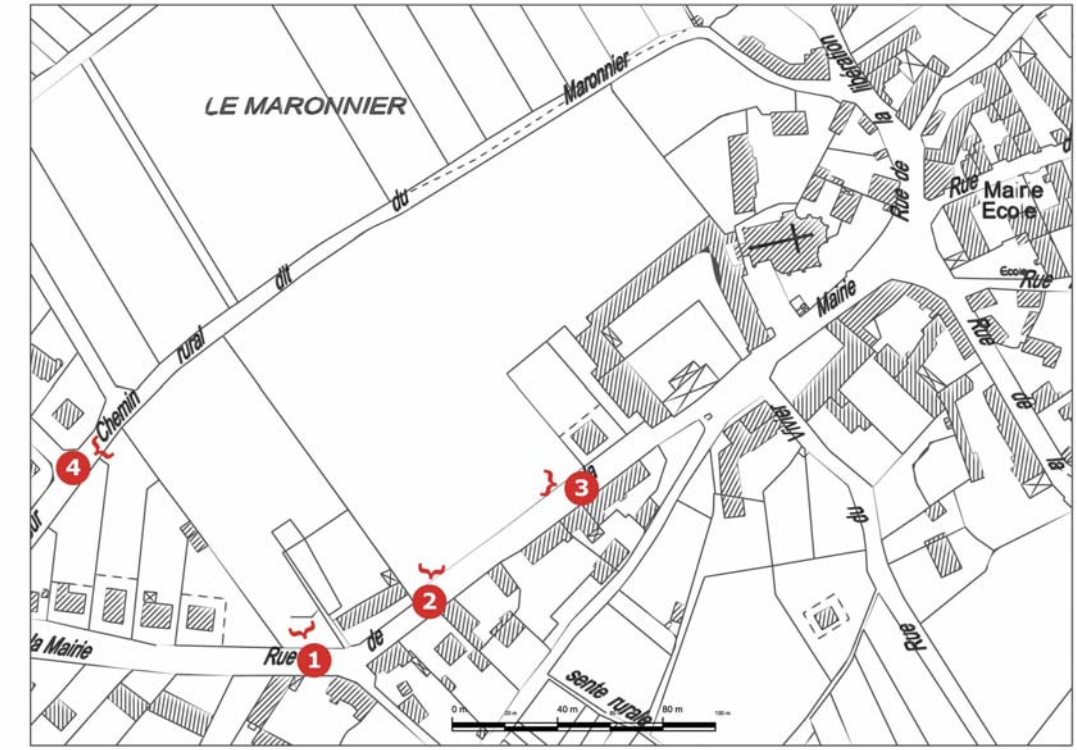
PHASE:

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser

Usages actuels	Terres agricoles
Superficie	2.13 hectare
Zones PLU	1AU / 2AU











A. Atouts et contraintes du site

Atouts :
Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre-bourg d'Ecrosnes. Cette position lui confère un atout pour le développement d'un quartier à vocation à dominante résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics.

Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions.

Le secteur est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme.

La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site.

Contraintes :
Le secteur prend place sur des terres actuellement en cultures et dont l'urbanisation gagera sur la consommation d'espaces agricoles

La présence d'un site d'exploitation agricole, au sud du secteur, peut entrainer des nuisances et des conflits de voisinage.

B. Objectifs

Valoriser un secteur de taille conséquente en contact immédiat avec les équipements et les services d'Ecrosnes afin de conforter la conurbation en le bourg et le hameau d'Ecrignolles tout en respectant une logique de densification raisonnée au regard des caractéristiques typo-morphologique du tissu urbain existant.

C. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

D. Parti d'aménagement

- Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de logements individuels et individuels groupés. Compte-tenu de l'importance de cette opération, qui vient s'appuyer sur un ensemble bâti ancien, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti environnant.

- Accès et desserte

Pour éviter le transfert du trafic automobile sur la rue de la Mairie, les accès automobile du site devront s'opérer à partir de deux voies d'accès à créer (une voie par tranche), traitées sous la forme d'une voirie mixte, débouchant le chemin du Marronnier.

- Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Hauteur de constructions
    - Les hauteurs des constructions sont limitées à 4.70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Cependant, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portés entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

- Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

- Stationnement
    - Le stationnement sur le domaine public sera limité par son intégration à la construction. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement). La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.
    - L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

- Liaisons douces

Deux circulations réservées aux piétons devront être aménagées. La première devra permettre de greffer le site au maillage piéton existant par l'aménagement du chemin du Marronnier. La seconde devra parcourir le site à aménager du nord au sud, entre les deux zones à urbaniser (1AU et 2AU). Ces parcours piétons auront une largeur minimale de 1.50m dégagé de tout obstacle et seront intégrés dans une bande planté d'une largeur minimum de 4 mètres.

- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie…) visant à stocker temporairement les eaux.

- Espaces collectifs

L'opération devra intégrer à minima un espace vert collectif aménagés (aire de jeux, allée plantée…) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- Traitement paysager

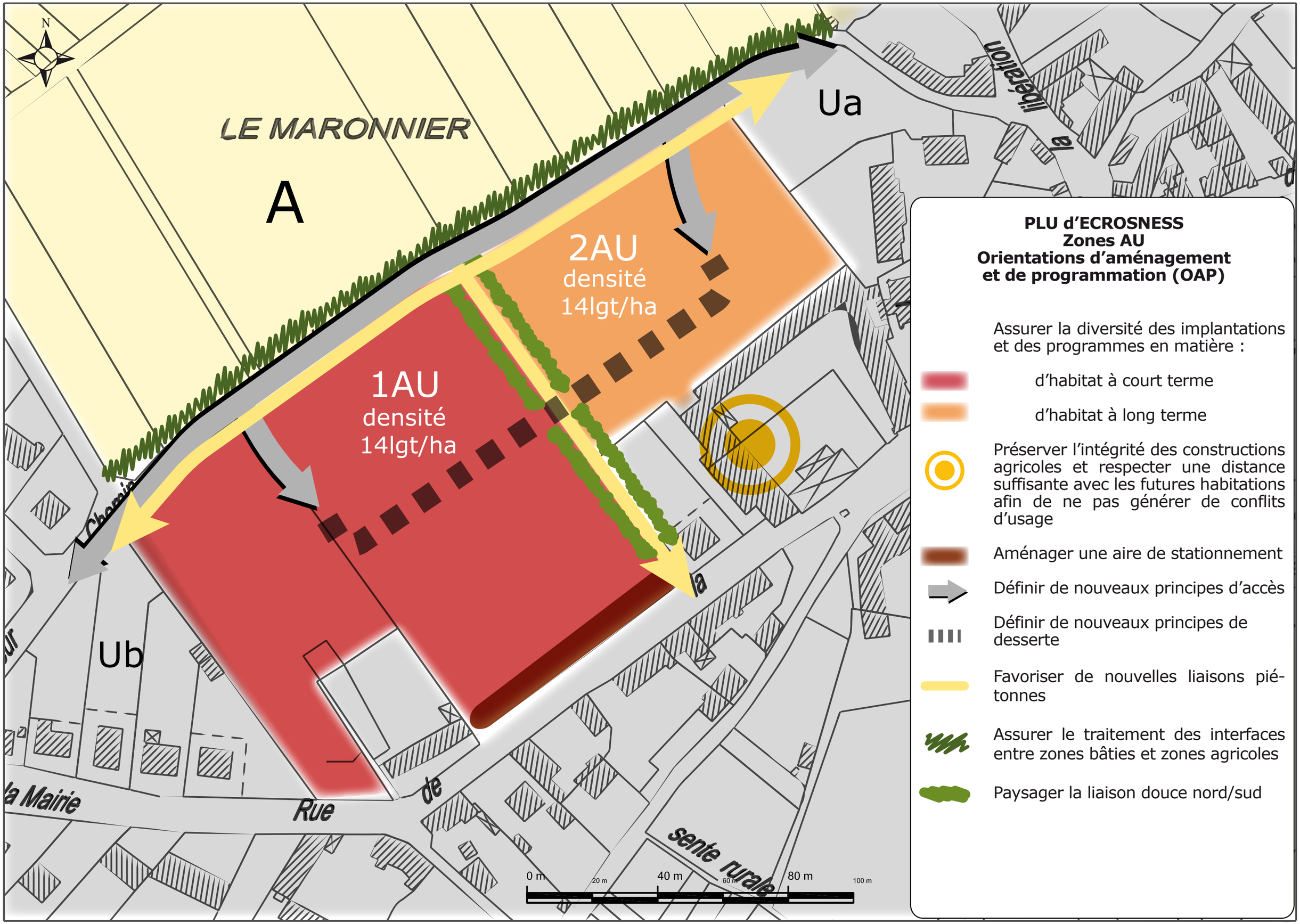
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager de la frange nord du secteur à aménager. L'idée force est de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres d'alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons.

E. Programme

Surface du secteur	2.13 hectares
Nombre minimal de logements	
1AU	18 logements
2AU	8 logements
Densité minimale	14 logements à l'hectare (espace collectif inclus)
Formes urbaines	Logements individuels et individuels groupés



N
LE MARONNIER
A
Ua
Ub
2AU
densité
14lgt/ha
1AU
densité
14lgt/ha
la libération
la
Chemin
la Mairie
Rue
de
sente rurale
0 m
20 m
40 m
60 m
80 m
100 m
PLU d'ECROSNESS
Zones AU
Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)
Assurer la diversité des implantations et des programmes en matière :
d'habitat à court terme
d'habitat à long terme
Préserver l'intégrité des constructions agricoles et respecter une distance suffisante avec les futures habitations afin de ne pas générer de conflits d'usage
Aménager une aire de stationnement
Définir de nouveaux principes d'accès
Définir de nouveaux principes de desserte
Favoriser de nouvelles liaisons piétonnes
Assurer le traitement des interfaces entre zones bâties et zones agricoles
Paysager la liaison douce nord/sud