

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Meslay-le-Grenet



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 28 novembre 1994  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 1<sup>er</sup> septembre 2011

Plu prescrit le 13 novembre 2014  
**Projet de Plu arrêté le 12 octobre 2017**

Vu pour être annexé à  
la délibération du  
conseil municipal du 12  
octobre 2017  
arrêtant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Meslay-  
le-Grenet

Le maire,  
Gilles Pineau

## Orientations d'aménagement et de programmation



Date : <b>3 octobre 2017</b>	Phase : <b>Arrêt du projet et enquête publique</b>	Pièce n° : <b>3</b>
mairie de Meslay-le-Grenet, 2 rue des Champarts (28120) tél : 0- / Tél : 02 37 25 37 63 e-mail : mairie.meslay-le-grenet@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

*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.*

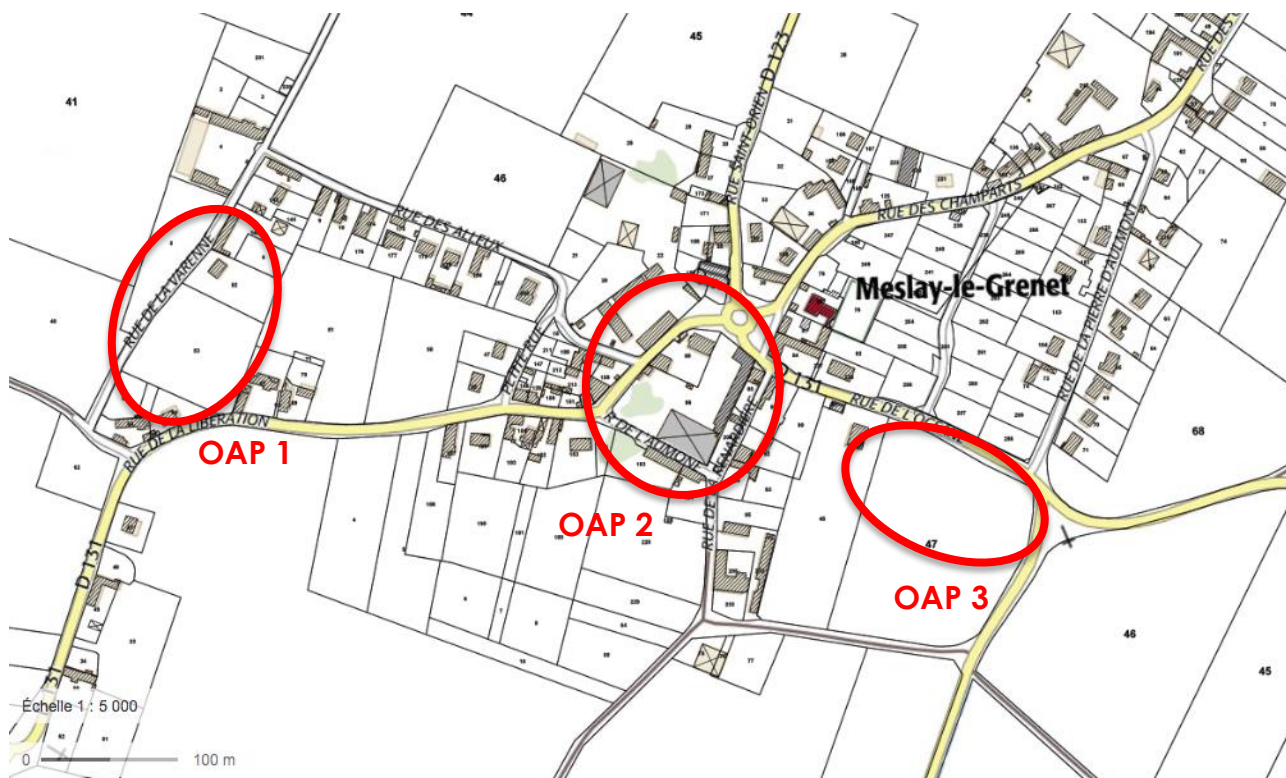
*Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le 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.*

## Sommaire

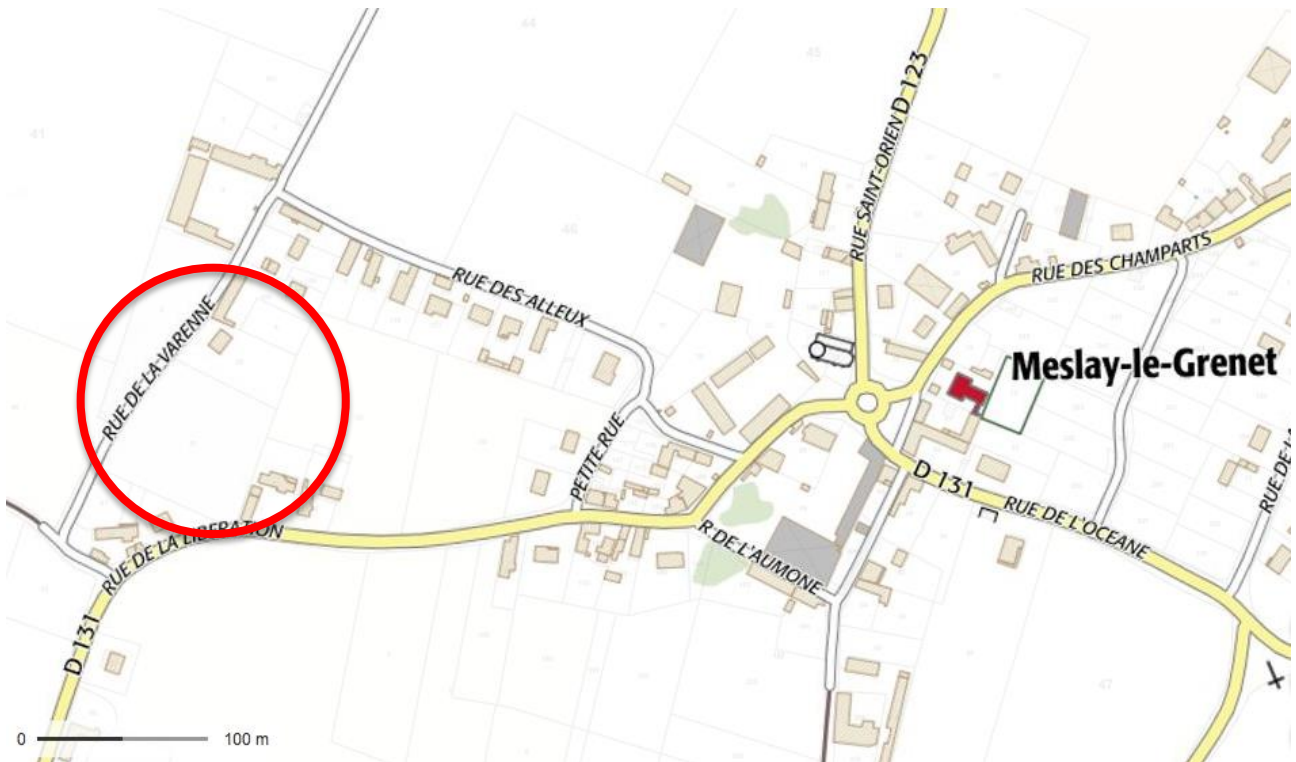
1 – Secteur ouest-bourg .....	5
2 – Secteur centre-bourg .....	10
3 – Secteur sud-est bourg .....	14
4 – Préserver le réseau de liaisons douces .....	18

# Localisation des secteurs d'orientation



# 1 – Secteur ouest-bourg

## 1.1 – Contexte



La zone d'urbanisation future est située à l'ouest du bourg le long de la rue de la Varenne ; elle est symbolisée par un cercle rouge sur le fond IGN.





*D'après le registre parcellaire graphique de 2014, le site est aujourd'hui en jachère et n'accueille plus de production agricole.*

### **Photographies du secteur de l'OAP centre-bourg**



*Vue du site depuis la rue de la Libération*



*Vue du site depuis la rue de la Varenne*



*Vue de l'ancienne pompe depuis la rue de la Varenne*

## 1.2 – Enjeux et objectifs

- Urbaniser le bourg dans son épaisseur tout en préservant (à court terme) l'activité agricole située en cœur d'îlot
- Offrir des logements permettant une bonne mixité sociale : des grands et des petits terrains tenant compte de l'assainissement non collectif
- Ne pas bloquer le potentiel d'extension de la zone vers l'est à plus long terme.
- Si nécessaire, assurer une desserte, éventuellement à sens unique, entre la rue de la Varenne et la rue de la Libération.

## 1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

### La composition

- La densité brute moyenne minimale sera d'environ 12 logements à l'hectare<sup>1</sup>.
- Une partie des constructions sera affectée à la création de logements locatifs pour répondre aux besoins de tous. Il est retenu une proportion minimale de 20% de logements locatifs.
- La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier ; cette intimité sera recherchée également vis-à-vis des logements existants. La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif. Les voiries ne seront pas traitées comme des routes mais comme des *rues*.
- Le découpage parcellaire sera induit par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.
- Rue de la Varenne, il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire qu'elles seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique ; cette disposition n'empêchera pas de réserver un espace à l'est de la rue de la Varenne pour y loger stationnement et trottoir par exemple.
- La mise en œuvre de formes traditionnelles et la simplicité des volumes sera traduite par des plans masses des constructions privilégiant un volume rectangulaire allongé et des extensions plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple. Il est demandé d'imprimer à ce quartier un aspect « rural » et non « résidentiel ».
- S'il en est prévu, les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trous.
- Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre sur la parcelle le stationnement d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise des trottoirs.
- Le traitement des clôtures sur le domaine collectif (rues, sentes piétonnes, espaces collectifs) sera cohérent : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois telles les échaldas de châtaignier, soit haies taillées composées d'une seule essence adaptée à cet usage, soit murs en silex locaux, soit utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble). Les coffrets de comptage devront être intégrés soit aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement soit aux clôtures.

---

<sup>1</sup> La densité de logements brute moyenne est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées...

- Si des logements locatifs sont prévus, leurs jardins seront clos par les mêmes dispositifs.

## **L'environnement**

- Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si l'aspect de rue est privilégié. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.
- Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.
- Les plantations d'arbres sur domaine public, s'il en est prévu, devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions.
- S'il est prévu des massifs d'arbustes, plutôt que de les voir taillés à tort à longueur de saison, il sera préférable de planter des haies à tailler composées d'essences locales, l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.
- L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...) et limité fortement ; en tout état de cause, s'il est prévu d'installer de l'éclairage public, il sera limité par un programmeur pour s'arrêter vers 22 ou 23 heures.

## **Le paysage**

- La hauteur des constructions devra permettre une intégration paysagère dans les volumes des constructions voisines.
- Si le ramassage des ordures ménagères ne peut s'opérer au porte-à-porte, un ou des espaces de rassemblement des ordures ménagères seront aménagés et intégrés à l'ensemble voire en dehors de la zone à aménager en fonction des nécessités du service.

## **1.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements**

- Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et plutôt étroite ; des stationnements sur le domaine collectif devront être prévus à proximité des logements.
- L'opération ne pourra pas être conçue comme une impasse, sauf éventuellement si elle est réalisée en plusieurs phases, dans ce cas une phase transitoire peut être une impasse.



## 1.5 – Schéma de l'orientation d'aménagement

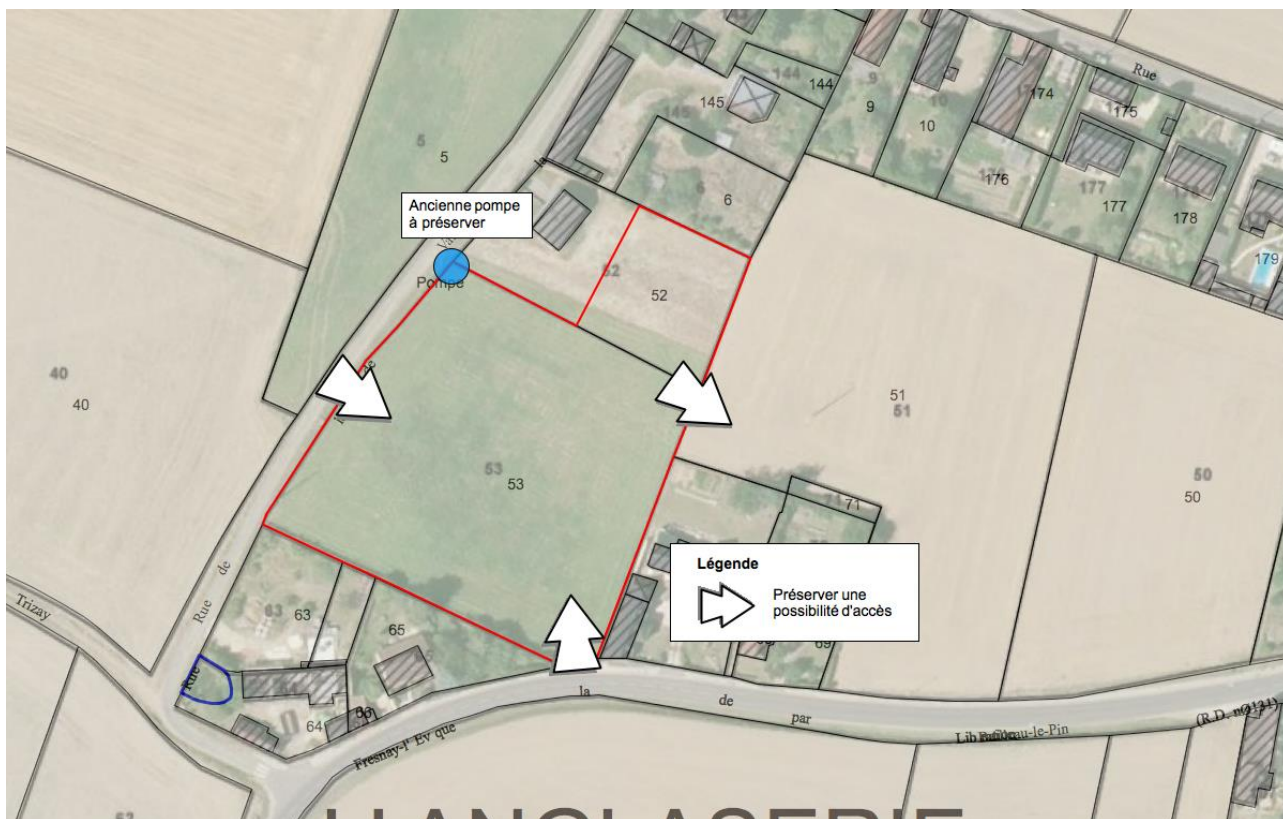
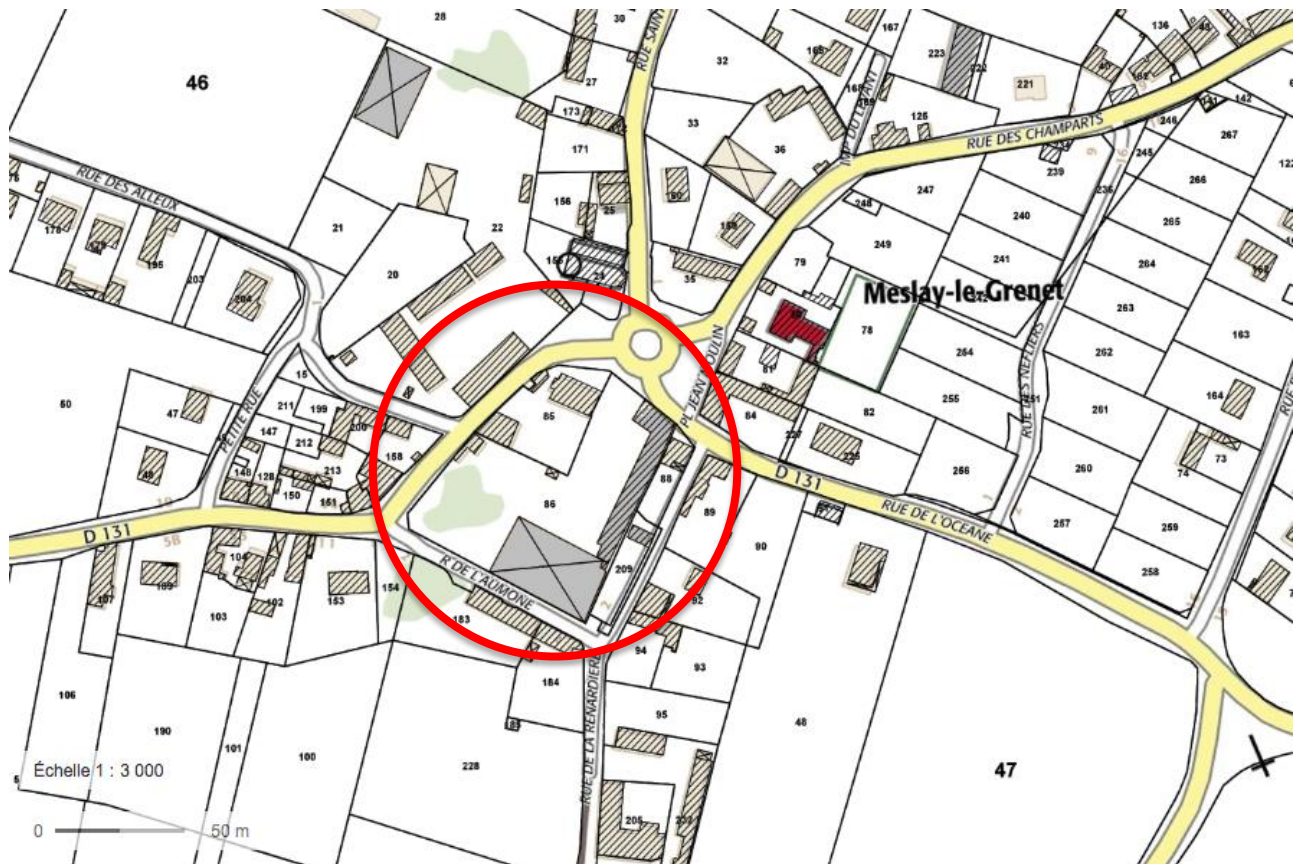


Schéma de principe de l'orientation d'aménagement

## 2 – Secteur centre-bourg

### 2.1 – Contexte



Cette orientation d'aménagement est située en plein centre bourg à l'intersection des rues de la Libération, de l'Aumône, de la Renardière et de l'Océane. Répartie sur une superficie d'environ 5 000m<sup>2</sup>, ce cœur d'îlot constitue actuellement un site d'exploitation agricole enclavé dans le tissu urbain de la commune dont le potentiel de logements est intéressant et mérite d'être valorisé au mieux.





Vues du site depuis la rue de la libération



Vue du site depuis l'église de Meslay-le-Grenet

Ce secteur d'aménagement est situé dans le tissu bâti ancien à proximité de l'Eglise Saint-Orien classée depuis 1913 au titre des Monuments Historiques. La majorité des habitations qui bordent la zone ont une hauteur équivalente à et sont implantées à l'alignement et en limite séparative.

## 2.2 – Enjeux et objectifs

- Urbaniser le bourg dans son épaisseur tout en conservant l'esprit de centre-bourg rural ;
- Répondre aux besoins de logements au sein du tissu bâti actuel ;
- Anticiper les besoins en stationnement ;
- Créer une nouvelle voie de desserte locale ;
- Respecter les caractéristiques traditionnelles du bâti.

## 2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

### La composition

- La densité brute moyenne minimale sera d'environ 12 logements à l'hectare<sup>1</sup>.
- Une partie des constructions sera affectée à la création de logements locatifs pour répondre aux besoins de tous. Il est retenu une proportion minimale de 20% de logements locatifs.

---

<sup>1</sup> La densité de logements brute moyenne est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées...

- La composition devra respecter les formes bâties traditionnelles de centre bourg rural. Les bâtiments ne pourront excéder le R+1 afin de respecter l'harmonie actuelle du secteur et conserver un esprit de centralité traditionnelle. Tout comme pour la précédente orientation, la qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif.
- Le découpage parcellaire sera induit par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.
- Les clôtures donnant sur les rue de la Libération, de l'Aumône et la place Jean Moulin devront maintenir voire renforcer le caractère traditionnel.
- Rue de l'Aumône et rue de la Libération, il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire disposées pignon ou façade sur rue.
- La volumétrie des constructions nouvelles privilégiera les formes bâties traditionnelles soit un volume rectangulaire allongé et des extensions plus restreintes
- S'il en est prévu, les espaces collectifs plantés participeront à la composition. Ils seront implantés dans des secteurs centraux ou à enjeux.
- La transformation des bâtiments à valeur patrimoniale devra respecter leurs caractéristiques traditionnelles et notamment le rythme des ouvertures et leur proportion.

### **L'environnement**

- Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.
- Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

### **Le paysage**

- La hauteur des constructions devra permettre une intégration paysagère dans les volumes et formes des constructions voisines.

## **2.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements**

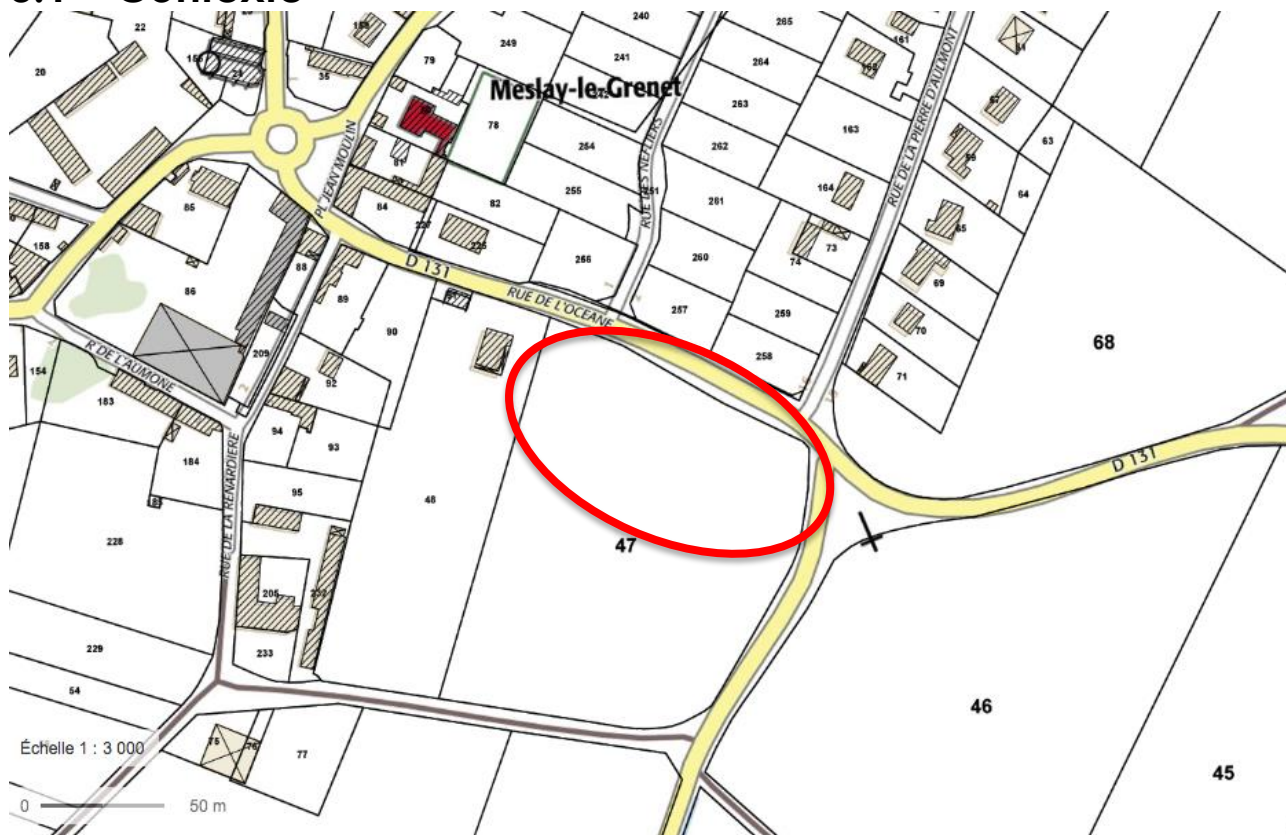
- Une voie en sens unique local permettrait de desservir le secteur d'orientation. L'entrée sera prévue rue de la Libération et la sortie place Jean Moulin.





## 3 – Secteur sud-est bourg

### 3.1 – Contexte



Situé sur la frange sud-est du bourg de Meslay-le-Grenet ce secteur d'orientation en entrée de ville est répartie sur une superficie d'environ 6 300 m<sup>2</sup>. Le registre parcellaire graphique de 2014 indique que le secteur accueille des cultures céréalières. Cette orientation se situe à proximité d'un quartier récent et pavillonnaire de la commune.



Vue depuis la rue de la Pierre d'Aulmont





Vue depuis la rue de l'Océane



Vue depuis la D131

### **3.2 –Enjeux et objectifs**

- Rendre possible la création de nouveaux équipements collectifs : terrain de sport et salle des fêtes ;
- Anticiper les besoins en stationnement ;
- Préserver voire renforcer la qualité paysagère de l'entrée du bourg.

### **3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement**

#### **La composition**

- Ce secteur d'orientation a pour ambition de répondre aux besoins en équipements de la commune. Il pourra y être envisagé la création d'un terrain de sport ou d'un city stade au plus proche des habitations, car il s'agit d'un équipement produisant peu de nuisances sonores. La salle des fêtes ainsi que son parking devront être implantés en prenant en compte la proximité des habitations.
- La composition de l'espace public devra lui donner un caractère sécurisant, convivial et qualitatif

## **L'environnement**

- Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si l'aspect de rue est privilégié.
- Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.
- Les plantations d'arbres sur domaine public, s'il en est prévu, devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions.
- L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...) et limité fortement ; en tout état de cause, s'il est prévu d'installer de l'éclairage public, il sera limité par un programmeur pour s'arrêter vers 22 ou 23 heures.

## **Le Paysage**

- Situé en entrée de ville, le futur bâtiment de la salle des fêtes devra s'insérer dans le paysage urbain actuel. Le secteur de projet est localisé sur un léger talus, ainsi la hauteur du bâtiment sera à l'échelle des constructions voisines et tiendra compte de l'implantation en surplomb.
- L'implantation d'une frange végétalisée le long de la parcelle notamment au sud et à l'est permettra de créer une transition avec le paysage rural et d'assurer la qualité de l'entrée de bourg.

### 3.5 – Schéma de l'orientation d'aménagement



Schéma de principe de l'orientation d'aménagement



Vue actuelle depuis la D131



Vue projetée suite à l'aménagement de la future salle des fêtes

## **4 – Préserver le réseau de liaisons douces**

### **4.1 – Contexte**

#### **Depuis le bourg**

- la gare de Bailleau-le-Pin à 4,5 km
- la gare de La Taye est située à 6 km
- le bourg de Bailleau à 4 km

Depuis le Petit-Bérou, la gare de la Taye est située à 3,5 km (voir la fiche horaire jointe en annexe au rapport de présentation).

Depuis le Grand-Bérou, le bourg de Fontenay-sur-Eure est situé à 1,7 km.

### **4.2 –Enjeux et objectifs**

Maintenir les réseaux favorables aux liaisons douces en direction des gares voisines et des pôles de services et commerces de proximité.

### **4.3 - Dispositions portant sur l'aménagement**

Les cartes suivantes localisent les tronçons sur lesquels le confort et la sécurité des modes actifs de déplacements (marche, vélo) devront être préservés voire améliorés.







\*\*\*\*\*