

Commune de
Saint-Lubin-de-la-Haye
Eure-et-Loir

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.b

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 23 avril 2015
- ▶ Arrêt du projet le 19 février 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
19 février 2019

arrêtant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Lubin-de-la-Haye
Le Maire,

PHASE :

Arrêt

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75

■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Secteur concerné :

Secteur compris entre la rue de Houdan (RD 933), rue de Gressey et le chemin de Richebourg

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un secteur du PLU, situé en zone Ub, où les terrains présentent encore aujourd'hui des opportunités d'occupation complémentaires. Située aux abords immédiats des principaux équipements publics de la commune, ce secteur revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel.

L'OAP vise à encadrer l'occupation future afin de tendre à une organisation fonctionnelle et au service de l'intérêt général. Elle promeut la réalisation de nouvelles voies de desserte dans les parties intérieures de l'ilot afin que les futures opérations d'aménagement ne soient pas enclavées.

Pour ce faire, des emplacements réservés sont portés sur le plan de zonage afin d'asseoir ces orientations.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement en entrée du village et se voit peu occupé. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité du centre bourg et des différents équipements publics,
- La géométrie du terrain et la présence d'accès permet d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis les rues de Houdan (RD 933), rue de Gressey et le chemin de Richebourg).

Contraintes :

- La mobilisation du foncier peut s'avérer très complexe (parcelles privées),

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est :

- De permettre de tendre aux objectifs de développement résidentiel de la commune
- De renforcer la centralité du bourg en abord des équipements structurants (mairie, école, ...) en travaillant sur l' « épaisseur » de l'enveloppe urbaine.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière doit être apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.

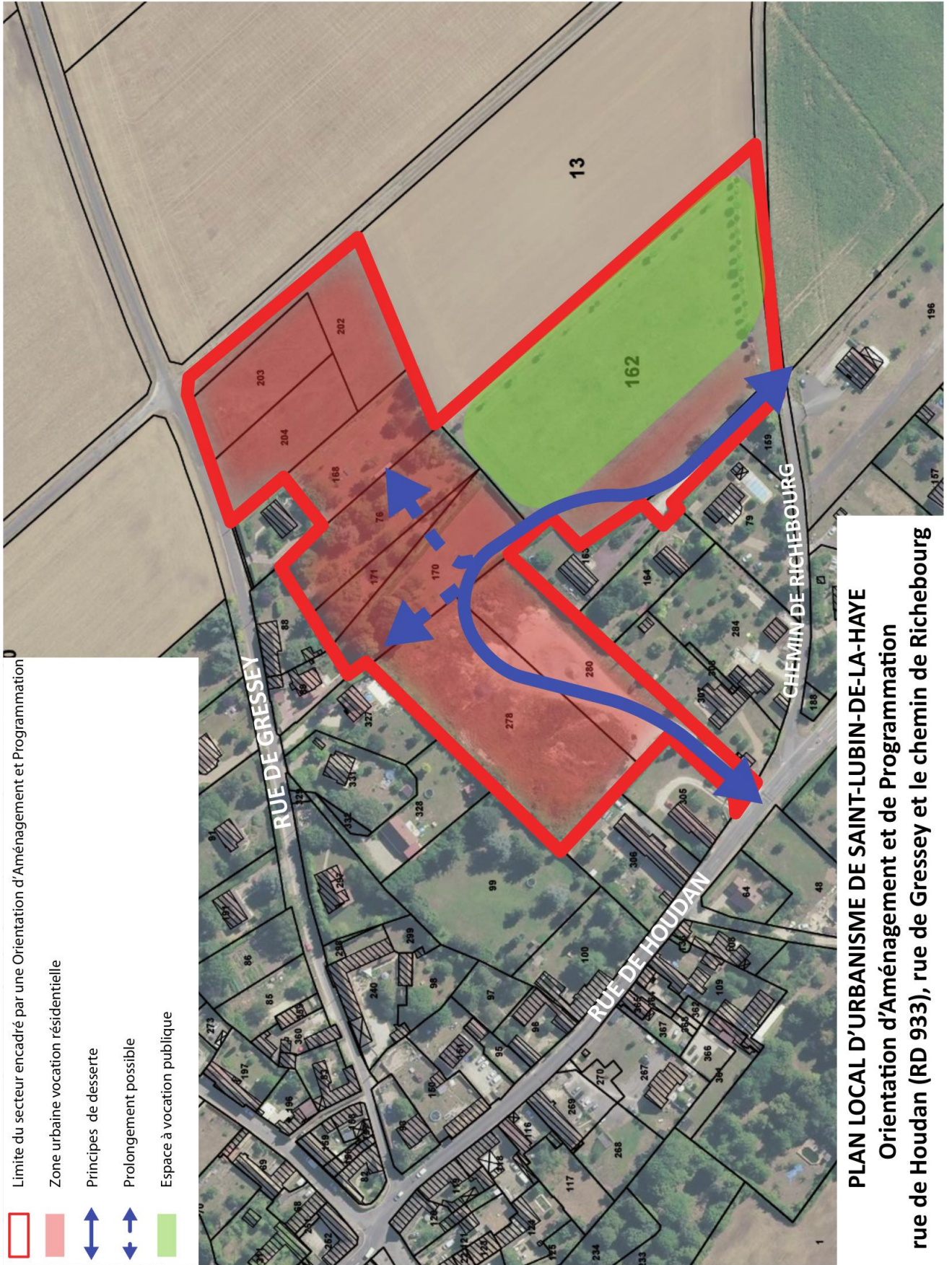
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- 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 privé sera décliné à minima sous la forme de places de jour en contact direct avec la voie publique.

Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée 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.
- Espaces collectifs
L'urbanisation attendue sur ce secteur devra être reliée à un espace public récréatif (zone Ne), en contact avec le chemin de Richebourg. Cet espace collectif, inscrit en zone Ne (zone naturelle équipements) doit permettre de dynamiser cette partie du bourg et de créer un lien social dans ce secteur éminemment résidentiel.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au maintien des éléments naturels et paysagers les plus notables. En effet, au sein de ce secteur, il existe des arbres de hautes tiges qu'il convient de préserver pour des motifs paysagers et écologiques. Certaines parcelles couvertes par des boisements (protégés en EBC) doivent conserver leur qualité environnementale.

Programmation :

- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



- Limite du secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Zone urbaine vocation résidentielle
- Principes de desserte
- Prolongement possible
- Espace à vocation publique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
 Orientation d'Aménagement et de Programmation
 rue de Houdan (RD 933), rue de Gressey et le chemin de Richebourg