

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LEGER-EN-YVELINES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVE LE

PLU approuvé le 27 janvier 2017

Modification simplifiée du PLU

PIÈCE DU PLU

3



Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD MOTIVANT LA DÉFINITION DES SECTEURS D'OAP

AXE 1 : RÉPONDRE A LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE EN COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Permettre une création mesurée de logements à horizon 2025

- Viser la création d'environ 40 logements à horizon 2025, en restant sous le seuil des 1500 habitants.
 - Réduire de 20% la consommation foncière à l'œuvre par la densification du tissu urbain, soit une consommation de 3,5 ha à l'horizon du PLU.
 - Adapter les objectifs de densité aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager, urbain...) afin de répondre aux objectifs fixés dans le plan de parc* :
 - 20 logements/ha dans le tissu diffus ou de centre-village peu dense;
 - 40 logements/ha dans le tissu pavillonnaire et le centre-village;
 - 60 logements/ha dans le tissu pavillonnaire dense et le centre-bourg.
- [N.B : ces densités sont «nettes», elles ne prennent en compte que les bâtiments et leurs parcelles]
- Adopter une vision d'ensemble sur les potentiels constructibles afin de maîtriser dans le temps la production de nouveaux logements.

Rechercher les potentiels de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines pour répondre aux besoins en logement

- S'appuyer en priorité sur le centre village et les espaces préférentiels de densification inscrits dans le plan de parc* pour répondre aux besoins en logement.
- Rechercher les sites les plus stratégiques dans le tissu bâti existant et à proximité immédiate du centre-bourg pour répondre aux objectifs en logements.
- Prévoir les possibilités de mutation de l'ensemble des espaces non bâtis du centre-bourg afin de ne pas compromettre leurs potentiels d'évolution à long terme, au-delà de l'échéance du PLU.
- Considérer les capacités en renouvellement urbain dans le centre-bourg pour la création de nouveaux logements.
- Prévoir la mutation éventuelle de l'activité de la pépinière.
- Préserver les fonds de jardin présentant un ensemble intéressant du point de vue paysager, environnemental ou patrimonial.

Conforter une commune "familiale" et répondre à l'évolution des modes de vie

- Diversifier les formes urbaines, les typologies de logements et les statuts d'occupation des logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages, répondre aux besoins de la population et favoriser les parcours résidentiels sur la commune.
- Mettre en œuvre des opérations d'ensemble permettant une programmation des types de logements à produire.
- Maîtriser et encadrer la production de logements issue des divisions parcellaires, permettant leur bonne intégration dans les formes urbaines dans lesquels ils s'insèrent et la valorisation des logements existants.



1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LÉGENDE

① Orientations précisées dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Parcelles déjà construites
-  Espace de pâturage existant et à conserver

ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Bâtiment existant destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Arborer l'espace
-  Créer un alignement d'arbres
-  Cône de vue à préserver
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

1/ TERRAIN ROUTE DE HOUDAN

Superficie totale du site : 2480 m²

Superficie à prendre en compte pour le projet : 2480 m²

Echéancier prévisionnel :

3 6 9

Densité brute : 20 logements/ha

Densité nette : 16 logements/ha

Capacité minimum de réception en logements (densités Pnr HVC) :

4 logements

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Le secteur de projet est localisé en bordure de la route de Houdan. Il s'inscrit en limite Ouest du bourg. Il se situe dans un espace de transition de typologies architecturales diverses : entre l'alignement à la voie dans le bourg ancien et le recul des constructions plus récentes. C'est un terrain nu compris entre la Vesgre et la route de Houdan. L'arrière du site est caractérisé par un espace naturel.



Localisation du secteur d'OAP dans la commune

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ① Le secteur de projet, légèrement en contrebas de la route de Houdan comprend, sur le secteur limitrophe à la route, un espace public gérant les stationnements. Il est traité sobrement afin de créer une transition adaptée entre la route et les parcelles privées. Cet espace tampon permet de maintenir l'ouverture qui caractérise aujourd'hui le site tout en préservant les constructions des nuisances de la route. L'aménagement paysager de l'abord du site devra préserver les ouvertures visuelles vers l'espace naturel situé en arrière-plan.
- ② Une circulation douce pourra être prévue, au départ de cet espace public en entrée de site jusqu'à la sente Magonet.
- ③ L'arrière de parcelle est traité en espace de pleine terre afin de préserver la transition avec l'espace naturel.
- ④ La végétation existante en lisière de site est préservée.
- ⑤ Assurer la préservation du mur protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme en cohérence avec la nécessaire création de voies d'accès aux logements



Photographie du haut : Vue sur le secteur de projet depuis le bas du site, Route de Houdan

Photographie du bas : Vue de l'environnement immédiat, vers le Nord, sur la route de Houdan

2/ COEUR D'ÎLOT ROUTE DE RAMBOUILLET

Superficie totale du site : 22150 m²

Superficie à prendre en compte pour le projet, à l'horizon du PLU : 14400 m²

Echéancier prévisionnel :



Densité brute : 20 logements/ha

Densité nette : 16 logements/ha

Capacité minimum de réception en logements à horizon du PLU (densités Pnr HVC) : 23 logements

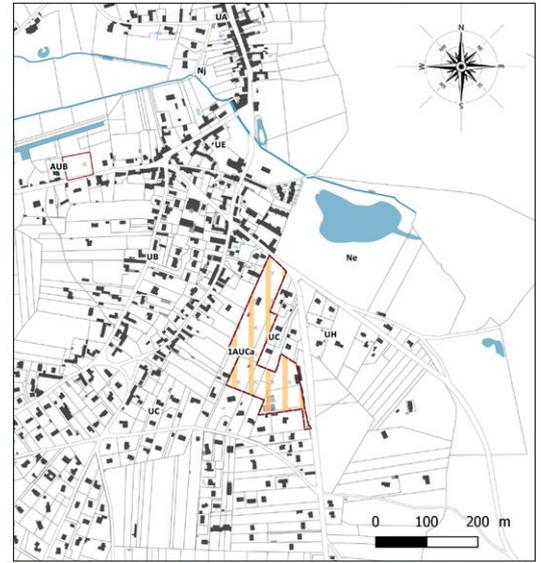
Capacité minimum de réception en logements, au-delà de l'horizon du PLU (densités Pnr HVC) : 35 logements

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

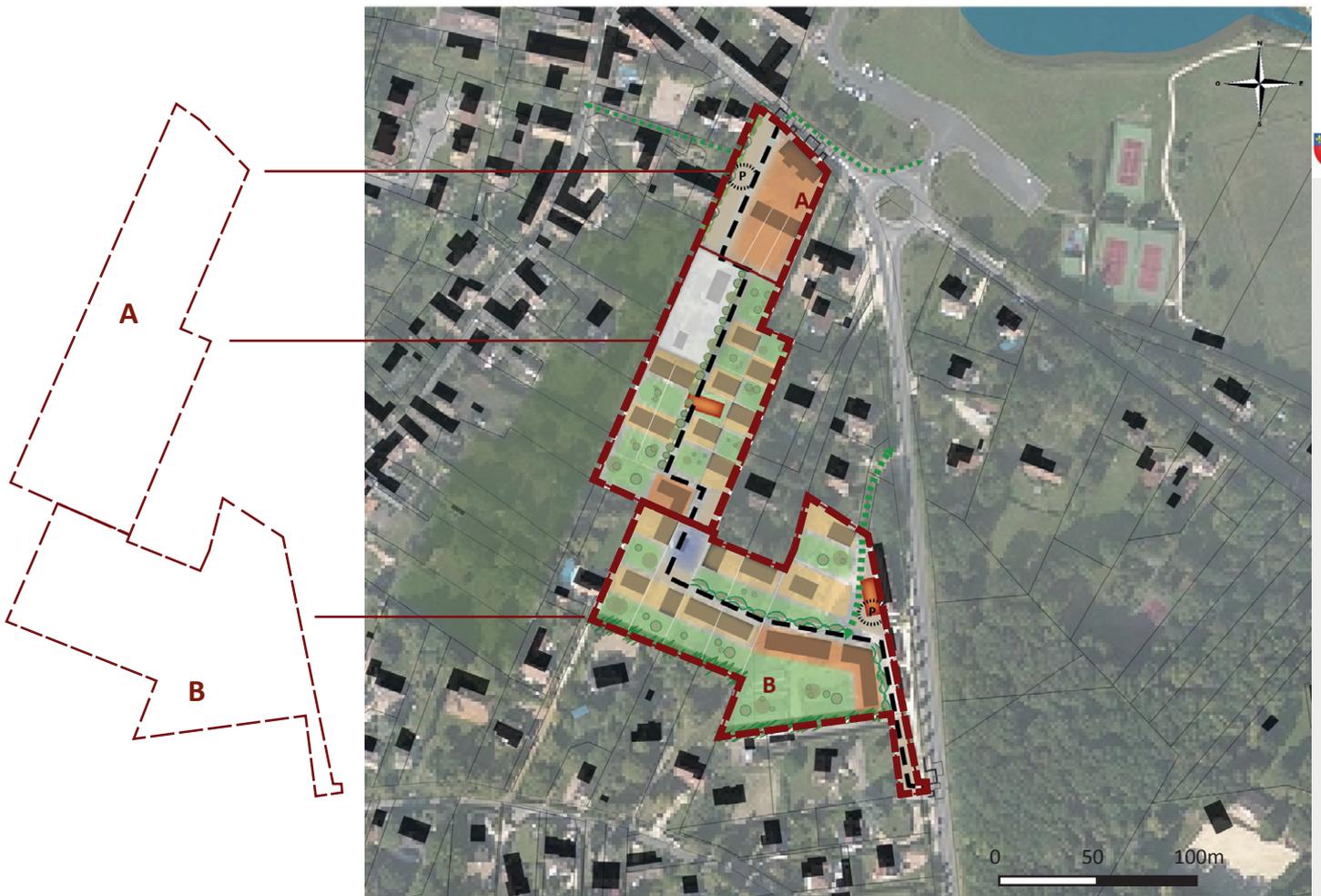
Le périmètre de projet est un cœur d'îlot peu dense à proximité immédiate du centre-bourg. Il représente à ce titre et par sa superficie un secteur de développement stratégique, au-delà même de l'horizon du PLU.

Il se compose de grandes propriétés (une unité foncière de plus de 1ha), de fonds de jardin et d'une pépinière dont l'activité devrait cesser à horizon 5 ans.

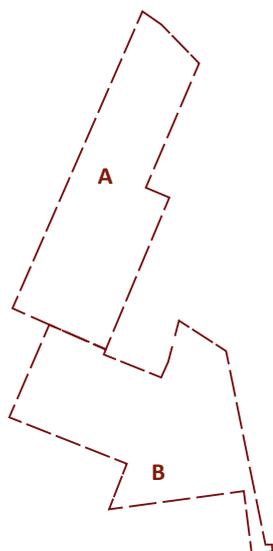
Au Nord, le site est bordé par la route de Rambouillet et fait face à l'espace récréatif de la Mare Gautier. A l'Ouest, il est bordé par les fonds de jardin de la rue de la Harpe. A l'Est, le site est desservi par la route de Rambouillet.



Localisation du secteur d'OAP dans la commune



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'OAP se distingue en deux secteurs :

- le secteur A au Nord du site
- le secteur B au Sud

La distinction de ces deux secteurs permet de mettre en place un phasage du développement de la zone.

Le secteur A est le premier secteur de développement et le secteur B le second.

	Secteur A	Secteur B
Échéancier	6-9 ans	9-12 ans
Superficie	15 720 m ²	6 430 m ²
Capacité minimum en logements	~ 23 logements	~ 12 logements



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [SUITE]

À l'échelle du site, la réalisation des phases antérieures de développement ne doit pas compromettre la bonne réalisation des phases postérieures.

L'ensemble de l'aménagement du site doit être pensé comme un « quartier greffé » au centre-bourg existant, pouvant représenter à terme une quarantaine de logements.

A ce titre, le principal élément structurant à l'échelle de ce nouveau « quartier » est la voirie traversante du site qui permettra de créer une nouvelle circulation à l'échelle du quartier et de la commune. Elle formera ainsi une boucle avec la route de Rambouillet en s'appuyant sur les accès existants à la D936 (en face de la Mare Gautier et sur l'actuel accès à la pépinière à l'Est).

Le développement des secteurs A et B devra garantir la réalisation de cette voirie traversante du Nord au Sud-Est du site.

Le second élément permettant à ce quartier d'avoir une vocation à l'échelle de la commune est sa multifonctionnalité. Le règlement de la zone permet le développement de commerces et de services. Le secteur A, par sa situation en continuité du bourg commerçant et sa situation en bord de route est le secteur privilégié pour l'implantation de commerce(s) en rez-de-chaussée. Des espaces récréatifs, espaces verts et espaces publics seront à développer en cohérence avec le déploiement de l'offre nouvelle en logement.

L'artificialisation des sols sera limitée (voies carrossables, aires de stationnement et de retournement) en privilégiant des matériaux perméables de type grave calcaire drainante, dalles de type « Evergreen », pavés à joints enherbés, ou lorsque cela est possible, de simples bandes de roulement, ou équivalent, en évitant la généralisation du bitume et du béton notamment.



LE SECTEUR A PARTIE NORD :

Il a vocation à être développé en premier.

- ① Ce secteur offre la possibilité d'accueillir du petit collectif, de l'individuel mitoyen et de l'habitat intermédiaire (*Habitations groupées et superposées qui disposent d'accès individualisés aux logements et d'espaces extérieurs privés*) pouvant reprendre les codes architecturaux de la maison de ville. Le bâti est aligné à la rue en entrée de bourg. Il reprend à ce titre les morphologies et types architecturaux qui existent sur la route de Rambouillet, à l'ouest du site.
Une mixité des fonctions peut être développée, notamment des commerce(s) et/ou service(s) en rez-de-chaussée du bâti en entrée d'opération.
Les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le Sud.
- ② Un espace public de stationnement borde le secteur de logement.
Au sud du secteur A, l'espace de stationnement et la voirie doivent être pensés en prévision de l'aménagement futur du cœur d'îlot et de la connexion avec le sud du site (secteur B). Ils doivent permettre le futur bouclage de la voirie traversante du site.
Les éléments végétaux à l'ouest seront maintenus voire améliorés par les futurs aménagements des espaces publics.
- ③ A l'occasion de l'aménagement du site, la traversée de la route de Rambouillet, vers l'espace récréatif de la Mare Gautier, pourra être sécurisée afin de favoriser les déplacements piétons et cycles. A l'ouest du site, une liaison piétonne sera recherchée vers la rue de la Harpe.

LE SECTEUR B :

Il a vocation à être développé après le secteur A.

Les logements sont diversifiés : petit collectif, individuel mitoyen, habitat intermédiaire et individuel pur.
Les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le Sud.

- ④ L'accès au site se fait par l'accès à la pépinière existant sur la route de Rambouillet. Cette entrée Est du site constitue un secteur de plus forte densité où le bâti forme une façade sur la rue et donne une visibilité à l'opération depuis la route de Rambouillet. La voirie sera accompagnée d'un espace de stationnement mutualisé.
- ⑤ Du bâti léger existant devra être détruit. Cette démolition pourra permettre le développement d'un espace de stationnement mutualisé en entrée de site. Une liaison douce est recherchée pour aller de cet espace de stationnement en entrée Est du site à la route de Rambouillet. Elle pourra s'appuyer sur l'accès privé existant.
- ⑥ Au nord du secteur B, un espace public et un espace de stationnement mutualisé sont conçus de manière à pouvoir évoluer dans le temps et de permettre une future desserte vers le cœur d'îlot et une connexion avec le nord du site lors de l'aménagement du secteur A partie sud.
- ⑦ En lisière Sud du site sont privilégiés les espaces jardinés afin d'assurer une bonne transition et de gérer les vis à vis avec les parcelles riveraines.
- ⑧ Sur ces espaces de pleine terre au Sud du site, un espace naturel collectif pourra être développé pour rappeler la vocation de la pépinière.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [SUITE]

LE SECTEUR A PARTIE SUD :

Les logements sont diversifiés : petit collectif, individuel mitoyen, habitat intermédiaire et individuel pur. Les orientations du bâti et les surfaces jardinées privilégient les implantations vers le Sud.

- ⑨ La maison d'habitation existante pourra être conservée dans l'opération d'ensemble de la zone.
- ⑩ Du bâti léger existant, non cadastré, sera détruit pour permettre la création de la voirie traversante. La voirie sera accompagnée d'un traitement paysager qui pourra être un alignement d'arbres de haute tige et d'essence locale, choisie dans la liste des essences d'arbres préconisées par le Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse répertoriées à l'annexe n°3 du règlement écrit du PLU.
- ⑪ Un espace de stationnement mutualisé sera développé, en lien avec le secteur plus dense d'habitat.
- ⑫ Un espace vert public sera aménagé dans l'esprit d'un espace récréatif intergénérationnel, offrant différents services et loisirs tels que : jeux pour enfants, jardins partagés, tables de pique-nique, etc.