Révision du Plan d'Occupation des Sols des Essarts-le-Roi [Département des Yvelines] Transformation en Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DES YVELINES

MAIRIE
DES
ESSARTS-LE-ROI
78690

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 avril 2015

Pièce n°3. Orientations d'aménagement et de programmation

Le Maire

Raymond Pommet

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Arrêté par délibération du 04 juillet 2013	Du 10 décembre 2013 au 15 janvier 2014	Approuvé par délibération du 16 avril 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

O.A.P. N°1 : SECTEUR GROS CHENE 8

O.A.P. N°2 : HAMEAU DE SAINT-HUBERT 14

O.A.P. N°3 : CHATEAU D'EAU 18

Préambule

Conformément à l'article **L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme** :

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

1. 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 des 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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. […]

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

O.A.P. n°1 : Secteur Gros Chêne

1. Contexte

La RN.10 constitue à la fois une rupture urbaine et un axe structurant qui fait du site du Gros Chêne un lieu stratégique du développement économique de la commune des Essarts-le-Roi. Des activités se sont ainsi développées de part et d'autre de cet axe.

Le secteur situé au nord-ouest de l'axe se trouve en lisière des espaces agricoles tandis que le secteur situé au sud-est est compris entre la RN.10 et la voie ferrée.

L'organisation de ces espaces manque de cohérence et de structuration : des activités commerciales, tertiaires ainsi que des constructions d'habitation se sont développées, au fil du temps.

En résulte une ambiance urbaine peu qualitative qu'il s'agit, par la présente orientation d'aménagement et de programmation de restructurer afin d'offrir une image valorisante de la commune des Essarts-le-Roi.

2. Enjeux et objectifs

A la fois entrée de ville, pôle économique et secteur d'extension urbaine, le secteur du Gros Chêne est un espace appelé à une restructuration globale.

Il s'agit par la présente orientation d'aménagement et de programmation de fixer les principes de cette restructuration en affichant notamment la volonté d'engager une requalification de l'axe de la RN.10 en boulevard urbain à hauteur des Essarts-le-Roi.

En préalable à la restructuration de ce secteur, une vérification de la présence éventuelle d'une zone humide devra être réalisée afin de délimiter son occupation du sol réelle. Celle-ci devra être préservée et ne connaître aucune dégradation.

Carte des zones humides

Développement économique

Le réaménagement du secteur du Gros Chêne devra favoriser le développement économique des Essarts-le Roi. Il s'agit d'attirer de nouvelles entreprises (haute technologie, hôtellerie, restauration, commerce de jardinerie…), capables de redynamiser l'activité sur le secteur et de créer de nouveaux emplois.

Accessibilités

La problématique de l'accessibilité doit être travailler afin :

- De faciliter la traverser de la RN.10 et de sécuriser tout particulièrement les cheminements piétons,
- De fluidifier les circulations au sein de la zone d'activités pour constituer un ensemble cohérent.

Qualités paysagères

Le secteur du Gros Chêne constitue la principale entrée de ville des Essarts-le-Roi et présente des potentialités paysagères à mettre en valeur. Afin d'assurer un traitement de qualité du secteur il s'agit de restructurer l'axe de la RN.10 en venant compléter les alignements d'arbres existants. Pour garantir une intégration optimale des constructions futures, une attention particulière doit être portée sur les franges paysagères notamment en lisière des espaces agricoles et de la zone d'habitat afin de préserver la tranquillité des résidents.

3. Orientations des Aménagements futurs

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement devra tenir compte du relief et limiter les impacts et les écoulements vers les secteurs de la Gare et Romanie. En cas d'opération d'ensemble, une gestion mutualisée des eaux pluviales et des eaux usées (bassin de rétention et micro-station d'épuration) devra être étudiée.

Des noues paysagères devront alors être réalisées dans le site. Elles pourront venir s'insérer aux abords du mail piétonniers et de la liaison douce à créer.

Toutefois, en cas d'incapacité technique de réaliser des noues paysagères (par exemple si la perméabilité du sol est trop faible), un bassin de rétention des eaux pluviales devra être réalisé. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager, avec implantation d'essences locales, associées aux zones humides.

Zone d'activités

L'ensemble du secteur devra faire l'objet d'un traitement urbain cohérent. Les constructions d'activités devront venir s'insérer de manière harmonieuse afin de constituer une entrée de ville qualitative. La performance énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables devront être recherchés.

Par ailleurs, afin de clarifier la fonctionnalité du secteur, la création de constructions destinées à l'habitat n'est autorisée que si ces dernières sont :

- A l'ouest de la RN.10 : nécessaires au gardiennage ou à la direction de l'entreprise,
- A l'Est de la RN.10 (secteur compris entre la rue du Moulin et le chemin des 500 Arpents) : liées aux entreprises (gardiennage, direction, logements pour employés…).

Alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres existants le long de la RN.10 devront être préservés. De nouvelles plantations devront être plantées dans le prolongement de celles existantes afin de constituer un double alignement, de part et d'autre de l'axe.

Frange paysagère soignée à créer

Une frange paysagère soignée, d'une épaisseur de 10m minimum, devra être créée en lisière de la zone agricole ainsi qu'en transition avec la zone

d'habitat de l'impasse du Moulin à vent. Des percées visuelles devront toutefois être crées en direction des espaces agricoles.

Des franges paysagères devront également venir ponctuer les transitions entre les différentes entreprises afin de constituer des percées vertes, en connexion avec la zone agricole. Ces franges devront permettre d'assurer la continuité de la trame verte. La diversité des essences, notamment entre espèces préservées et espèces introduites devra être recherchée et contribuée à la qualité paysagère sur l'ensemble du secteur de projet.

L'ensemble des surfaces dédiées au stationnement devra faire l'objet d'une insertion paysagère soignée. Dans cette optique, 1 arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement créées.

Formes architecturales

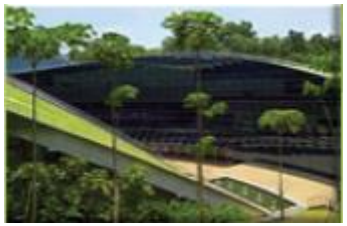
La forme des constructions nouvelles devra s'inspirer des volumes de l'architecture locale ou assumer une architecture contemporaine novatrice. Il s'agira de mettre en valeur la zone d'activités, depuis la RN.10, mais également depuis l'espace agricole, en affichant une harmonie architecturale et des matériaux de qualité. (cf exemples d'ambiances et formes architecturales).

Espace vert à valoriser

L'espace végétalisé situé entre la rue de la Tassé et l'impasse du Moulin à vent devra être valorisé afin de constituer une réelle transition fonctionnelle et paysagère entre zone d'activités et secteur d'habitat.

La parcelle en friche située au sud de la zone, à l'Est de la RN.10, doit également être mise en valeur afin de rendre l'entrée de ville sud plus attractive.

Exemples d'ambiances et de formes architecturales



Faciliter les franchissement de la RN.10

Afin de faciliter les connexions est-ouest, des franchissements sécurisés doivent être créés au niveau :

- De la piste des 500 Arpents,
- Du carrefour de la Grâce de Dieu, face à la gare.

Accès mutualisé

Dans la mesure du possible, les accès véhicules depuis la RN.10 devront être limités afin d'assurer la sécurité routière.

Cette mutualisation des accès doit permettre de constituer des entrées à la zone d'activités lisibles et marquées. Ces accès devront en priorité s'appuyer sur le maillage viaire existant : la route de Saint-Rémy, la rue du Moulin, la rue de la Tassé.

Voie structurante à créer

Les liaisons internes à la zone d'activités devront être privilégiées. Une voie structurante devra ainsi être créée à l'ouest de la RN.10.

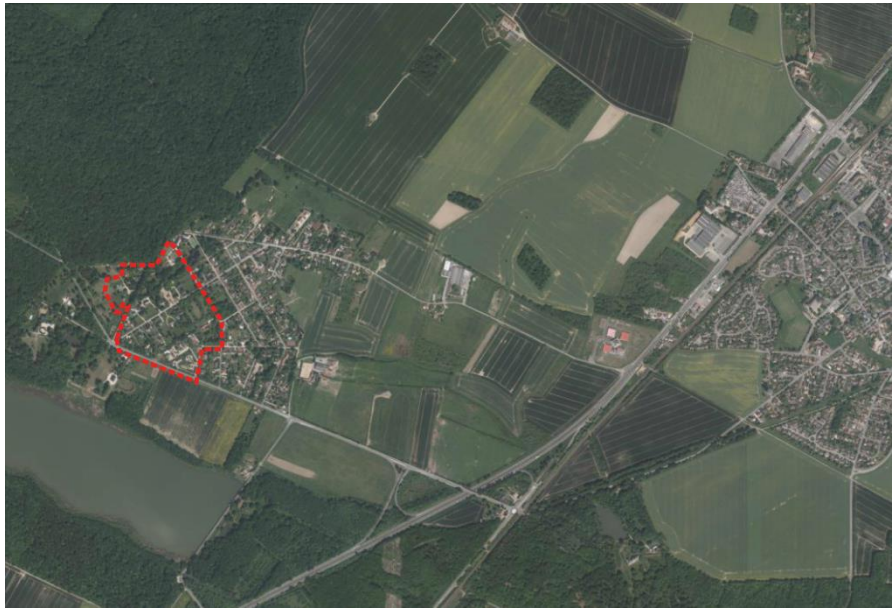
Elle devra être bordée par un mail piétonnier et une piste cyclable afin d'assurer la fluidité des modes doux sur l'ensemble du secteur.

Ce maillage doux devra être conçu de manière cohérente avec l'emplacement des parcs de stationnement afin d'offrir aux usagers la possibilité de se déplacer uniquement à pieds au sein de la zone.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur du Gros Chêne

O.A.P. n°2 : Hameau de Saint-Hubert

1. Contexte



Le hameau de St Hubert se situe au sud-ouest du territoire communal des Essarts-le-Roi. Situé aux abords des étangs de Hollande et du bois domanial des Plainvaux, le hameau s'est développé au cours du XVIIIe siècle, en lien avec le château dit de Saint-Hubert, résidence de chasse du roi Louis XV. La trame viaire du hameau arbore un tracé rayonnant depuis le site du château aujourd'hui disparu pour former une trame octogonale.

L'ambiance urbaine du hameau est marquée par la présence de nombreux éléments caractéristiques du patrimoine vernaculaire : rigoles, chemins enherbés, rues pavées, bâti ancien implanté à l'alignement des voies, formant des cours carrées…

L'urbanisation du hameau au fil des ans a cependant constitué un tissu relativement hétérogène et a laissé, dans le secteur sud-ouest, de grandes parcelles libres.

2. Enjeux et objectifs

A 10 minutes du centre des Essarts-le-Roi et de sa gare RER, le charme du hameau présente un potentiel de développement urbain conséquent. Compte tenu de l'intérêt historique et paysager qu'il présente, il s'agit de préserver les caractéristiques de l'organisation du bâti, tout particulièrement sur le secteur sud-ouest où le potentiel foncier libre est important.

La présente orientation d'aménagement et de programmation s'attache donc à préserver des espaces de respiration en concentrant l'urbanisation le long des axes ciblés comme structurants afin de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du site tout en optimisant le foncier disponible sur une partie du hameau.

Environnement et espaces publics

Il s'agit de définir des secteurs préférentiels pour l'implantation des constructions futures afin de préserver des espaces de respiration et l'ambiance champêtre du secteur. Une attention toute particulièrement est portée sur la rue du Gouvernement où l'implantation des constructions selon un large recul constitue un paysage rural ouvert.

Equipements

Le hameau de Saint-Hubert étant dépourvu d'équipement, les principes d'aménagement doivent tenir compte des éventuels besoins futurs, dont l'accroissement est intrinsèquement lié à l'augmentation du nombre d'habitants.

Logement

La maîtrise du développement urbain doit tenir compte des besoins en logements et de la nécessité de permettre au bâti existant d'évoluer.

Sécurité routière

Afin d'assurer la sécurité routière à l'intersection de la rue du Gouvernement avec la RD.191, la commune souhaiterait qu'un aménagement de voirie soit réalisé.

3. Orientations des Aménagements futurs

Lisières des massifs forestiers

La lisière boisée devra être préservée afin de garantir la protection du bois domanial des Plainvaux.

Cœur d'îlot : constructibilité limitée

Les secteurs ciblés par l'orientation graphique en tant que cœur d'îlot devront faire l'objet d'une densification mesurée conformément aux règlements graphique et littéral.

Voies structurantes : constructibilité optimisée

Les espaces bordés par une voirie identifiée comme structurante par l'orientation graphique sont à privilégier pour l'implantation des constructions nouvelles.

Ces dernières devront s'implanter à l'alignement des voies, à l'exception de la rue du Gouvernement, afin de constituer de nouveaux fronts bâtis.

La localisation des nouveaux maillages structurants représentent le tracé indicatif mais néanmoins à respecter des voies nouvelles qui se réaliseront à l'initiative des propriétaires qui diviseraient leur parcelle en vue de bâtir.

Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie seront privilégiées.

L'orientation du bâti devra être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle et aux expositions sud.

Pour favoriser les économies d'énergie, la volumétrie et la typologie des bâtiments favoriseront des formes compactes et simples.

Les façades principales des maisons individuelles ou groupées devront être de préférence orientées vers le sud.

Marges de recul à préserver

La rue du gouvernement fait l'objet d'un traitement particulier.

Afin de préserver la qualité champêtre du paysage ouvert existant, une marge de recul de 10 mètres doit être respectée de part et d'autre de la voie, à l'exception des alignements à préserver et repérés sur le règlement graphique.

Par ailleurs, afin de tenir compte des nuisances dues au trafic sur l'axe de la RD.191 et préserver le caractère végétal de la vue depuis cette voie, une marge de recul de 20 mètres depuis l'axe de la voie est à observer pour l'implantation de construction nouvelle.

Equipement public

L'espace planté situé à l'ouest de la rue du Chantier est à privilégier pour l'accueil d'un éventuel équipement public. A titre d'exemples, un équipement culturel ou de loisirs, sportif ou de service public pourrait être implanté, dans le respect de la préservation de la qualité paysagère environnante.

Liaison douce à créer

Une liaison douce pourra venir compléter le maillage viaire en venant traverser l'espace planté situé à l'ouest de la rue du Chantier. Cette liaison pourrait permettre de desservir l'équipement public défini ci-dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Hameau de Saint-Hubert

- Lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha
- Coeur d'îlot : constructibilité limitée
- Voiries structurantes : constructibilité optimisée
- Liaison douce à créer
- Marge de recul à préserver (comme indiqué p.21 du présent document)
- Site privilégié pour l'implantation d'un équipement public (comme indiqué p.21 du présent document)

Citadia - Avril 2013

O.A.P. n°3 : Château d'eau

1. Contexte

Le secteur du Château d'eau se situe au sud du tissu urbain des Essarts-le-Roi. Il est encadré par le tissu pavillonnaire, la rue de l'Artoire, la voie ferrée et les terres agricoles dont le chemin forestier des Cinq Cents Arpents indique la limite. Il s'agit d'un secteur d'expansion du tissu bâti, d'une surface d'environ 6,5ha, pour l'instant libre de toute urbanisation.

2. Enjeux et objectifs

Cet espace est porteur d'enjeux en termes d'équipements, d'habitat et de traitement paysager : il s'agit d'apporter un traitement qualitatif à ce potentiel foncier important situé en entrée de ville.

Environnement et espaces publics

L'aménagement du site prendra en compte la nécessité d'assurer la préservation de la trame verte : il s'inscrira dans la continuité de la trame existante sur le site Gallot et en lien avec l'espace agricole situé au sud. La transition avec les terres agricole sera assurée par un traitement paysagé qualitatif des lisières de l'enveloppe bâtie.

Equipements

A l'ouest, le site comprend une réserve foncière (2AUi) d'environ 2,5 Ha afin d'anticiper les éventuels besoins futurs en équipements publics (parc paysagé, jardins familiaux équipements sportifs, etc.). Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur la desserte du site : les rues de l'Artoire et du Pressoir devront être reliées par une voie structurante, l'ensemble de la zone à aménager devra être sillonnée de liaisons douces et un parc de stationnement devra faciliter l'accès aux équipements publics.

Logement

La partie Est de la zone est destinée à l'habitat. L'urbanisation devra répondre à un souci de densification réfléchie afin d'optimiser l'usage de cet important potentiel foncier (environ 4 ha) situé dans la continuité du tissu bâti existant. L'habitat collectif et intermédiaire, type maisons de ville ou pavillonnaire sera autorisé. Les principes de constructions bioclimatiques seront recherchés.

3. Orientations des Aménagements futurs

Equipements publics

A l'ouest, le site comprend une réserve foncière (2AUi) afin d'accueillir les équipements publics (parc paysagé, jardins familiaux équipements sportifs, etc.).

Secteur d'habitat

Des constructions destinées à l'habitat devront être crées afin de participer au renouvellement de l'offre de logements sur la commune.

Une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare sera recherchée.

En outre, afin de favoriser la mixité sociale, les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20 % de logements sociaux.

Pour les petits collectifs, les formes architecturales seront à imaginer, voire innovantes, de manière à optimiser le foncier tout en respectant l'approche qualitative d'entrée de ville et le traitement des transitions entre l'urbanisation et la lisière agricole, comme par exemple :

L'implantation des constructions sous forme de courée de ferme, en « L » ou en « U », sera recherchée afin de constituer des cœurs d'îlots verts au sein même des espaces bâtis. Néanmoins, la nécessité de limiter les ombres portées entre les bâtiments devra être prise en compte.

Par ailleurs, compte-tenu de la situation en entrée de ville, une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des constructions, notamment en lisière de la zone agricole.

Stationnement mutualisé

Un parc de stationnement mutualisé et paysager sera créé au nord du site. Il permettra de répondre aux besoins quotidiens liés à la fréquentation des équipements publics futurs et constituera une offre supplémentaire en termes de stationnement visiteurs pour les secteurs d'habitat.

Continuité de la trame verte à préserver

Les continuités écologiques devront être préservées, d'une part afin de permettre le prolongement de la coulée verte du site Gallot, notamment en direction de la coulée verte de l'aqueduc.

Liaisons douces

Les liaisons douces permettront de relier les rues du Pressoir et de l'Artoire, de fluidifier les circulations au sein du quartier et de rendre accessibles les équipements sportifs par des cheminements sécurisés.

Ces liaisons traverseront la frange paysagère au sud pour rejoindre le chemin forestier des Cinq Cents Arpents, liaison douce privilégiée pour atteindre les terres agricoles et les espaces de nature, notamment en direction du hameau de Saint-Hubert, via la passerelle projetée au-dessus de la RN.10.

Axe structurant à créer

Cet axe permettra la desserte motorisée de la zone : il traversera le site afin de relier la rue du Pressoir et la rue de l'Artoire, puis à terme la rue d'Auffargis en longeant la piste cyclable des 500 Arpents.

Le maillage viaire devra permettre une desserte cohérente de l'ensemble de la zone et éviter la création de voie en impasse.

Le tracé de cet axe sera défini en accord avec l'actualisation du Plan de Circulation Communal qui tiendra compte de la génération de trafic induit par le nouveau quartier.

Traitement paysager marqué en frange agricole

Composée d'essences locales et d'arbres fruitiers, une frange paysagère d'une épaisseur minimale de 10 mètres devra être créée. Composée principalement d'essences locales diversifiées et d'arbres fruitiers, cette frange pourra prendre la forme d'un verger et/ou d'un jardin partagé.

Elle permettra, d'une part de favoriser les continuités écologiques et, d'autre part, de créer une transition paysagère entre le tissu urbain et la plaine agricole. Cette frange permettra, par ailleurs, de rendre l'entrée de ville plus qualitative.

Frange paysagère soignée à créer

Une frange paysagère soignée sera créée sur lisière Est du site, entre le tissu pavillonnaire existant et les futurs logements afin de créer une transition qualitative entre les deux zones.

Une autre frange paysagère sera créée entre le secteur dédié aux équipements publics (parc paysagé, jardins familiaux, équipements sportifs, etc.) et les secteurs d'habitats dans l'optique de produire une transition entre deux espaces à vocations différenciées. Elle permettra par ailleurs de favoriser l'insertion des constructions au sein du paysage environnant.

Gestion durable des eaux pluviales

L'aménagement du site, et notamment des secteurs d'habitat, devra prendre en considération l'ambition d'une gestion durable des eaux pluviales, en cohérence avec la topographie du site. Elle pourra se traduire, par exemple, par la création de noues de récupération des eaux pluviales qui participeront à la valorisation paysagère du site.

Orientation des façades principales vers le sud

Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie seront privilégiées.

L'orientation du bâti devra être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle et aux expositions sud.

Pour favoriser les économies d'énergie, la volumétrie et la typologie des bâtiments favoriseront des formes compactes et simples.

La création de logements traversant, à minima bi-orientés, devra être recherchée.

Les façades principales des maisons individuelles ou groupées devront être de préférence orientées vers le sud.

Ouvertures visuelles sur le paysage

Des percées visuelles devront être créées au sein de la frange paysagère. Elles devront se situer dans le prolongement des voies douces afin de dégager des perspectives sur la plaine agricole.

Depuis le chemin des 500 Arpents, ces percées permettront d'accompagner le regard depuis l'espace agricole ouvert, vers le tissu bâti constitué.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Site château d'eau