



Révision du

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. Orientations d'aménagement et de programmation



## **1. Localisation des sites de projet et échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

## **2. Le développement et la diversification de l'offre en logements**

1. Site de projet aux abords de la rue Alfred Dubois
2. La Plante aux Chiens
3. Le Chêne-Rond
4. Les Cornutas
5. La Ronce
6. Les abords de la RD3
7. Les Fonceaux

## **3. Le soutien au développement économique**

8. La Fontaine de Jouvence

## **4. Les trames verte, bleue et jaune et les continuités**

# **1. Localisation des sites de projet et échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Localisation des sites de projet.



## **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :**

Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit quatre temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU
- Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées
- Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, dans les 3 à 4 dernières années environ du PLU
- Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU

**Deux secteurs de projets sont concernés par une zone à urbaniser (AUH) :**

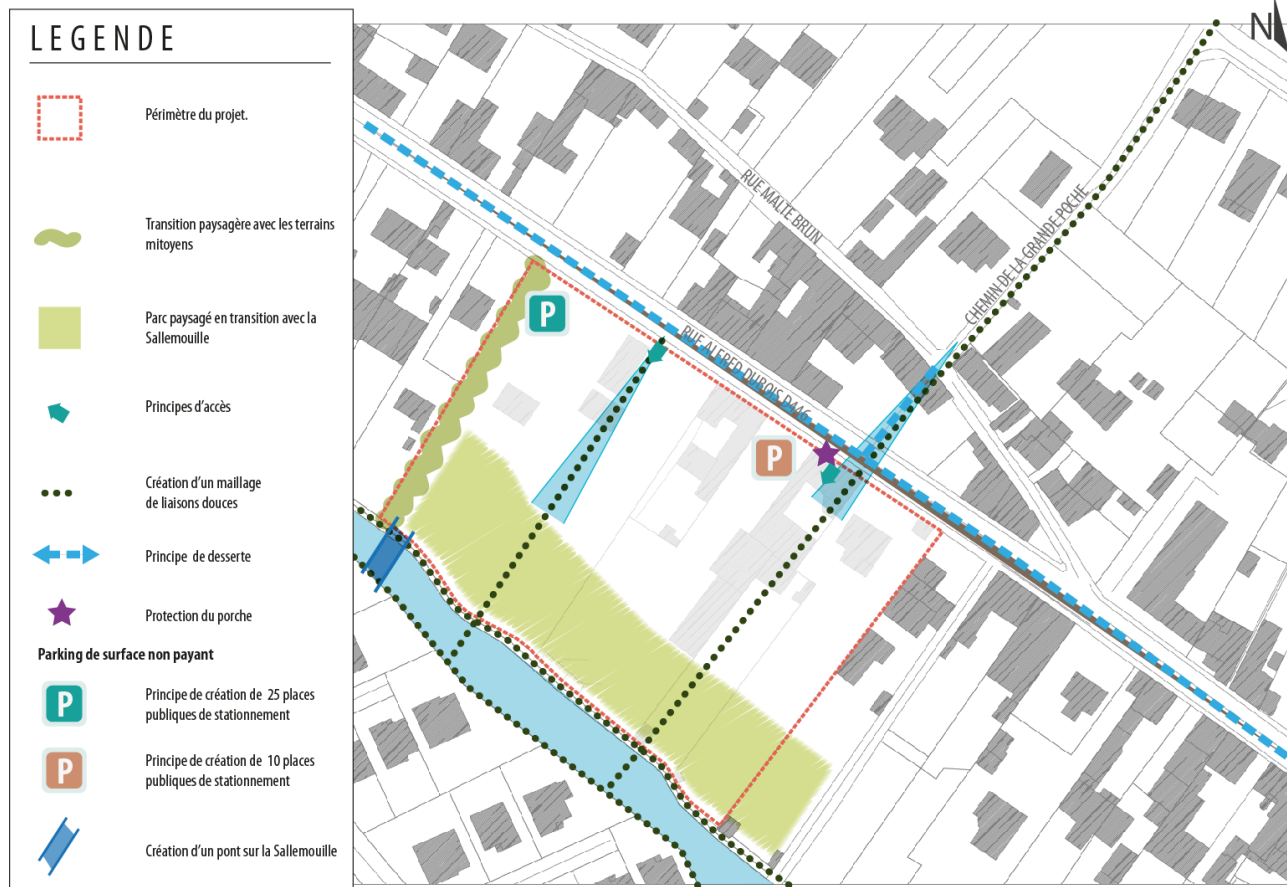
- **La Plante aux Chiens : urbanisation à court terme**
- **Les Cornutas : urbanisation à moyen terme**

## **Protection des zones humides**

Dans le cas où un site d'OAP est concernée par la présence d'une zone humide probable, dont le plan est reporté en annexe du présent PLU, une étude visant à vérifier la présence et la délimitation d'une zone humide est fortement recommandée préalablement à toute demande de permis de construire.

## **2. Le développement et la diversification de l'offre en logements**

## ▪ Site de projet aux abords de la rue Alfred Dubois



Il s'agit sur ce site de développer une offre en logements bien intégrée au tissu urbain environnant du village rue, tout en permettant la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment le développement des liaisons douces entre les coteaux, la Sallemouille et la plaine agricole.

Le bâti s'organisera, en vis à vis de la rue Alfred Dubois, sous forme de cours communes, tout en conservant des perméabilités visuelles et physiques vers la rivière.

Les abords de la Sallemouille devront rester vierges de toute construction sur une distance d'au moins 10 mètres à compter du haut des berges et accueillir un espace paysagé permettant une transition douce avec la rivière. Un pont sera créé pour faciliter les liaisons douces nord-sud.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 35 places de stationnement public.

### La programmation :

L'opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Prévention contre les risques des sols pollués ou potentiellement pollués.

*La réalisation d'aménagements au droit de sites ou secteurs pollués ou potentiellement pollués doit être conditionnée à la vérification de l'absence de risque pour la santé humaine et l'environnement. L'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.*

## ▪ La Plante aux Chiens



Le projet encadre l'évolution d'un secteur non bâti au cœur de l'espace urbain, en limite du hameau du Mesnil.

Le projet devra participer au développement du réseau de liaisons douces. Les accès se feront depuis la route de Briis.

### La programmation :

La mixité sociale à proximité du cœur de village sera développée. L'opération comprendra environ 15 logements et devra intégrer un minimum de 50% de logements sociaux.



## Le Chêne-Rond



Le parc du Chêne Rond abrite aujourd'hui un château et un corps de ferme en bordure de la RD 35. L'objectif de ce projet est d'y permettre le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population dans un cadre agréable et verdoyant. Les liens avec le cœur du village, très importants, seront renforcés, notamment en termes de liaisons douces.

L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière au vu du site et de la présence de milieux humides supports de biodiversité. La performance énergétique des bâtiments devra être particulièrement recherchée, avec, entre autres, la mise en œuvre des principes d'une architecture bioclimatique.

Les jardins potagers actuels seront conservés.

### La programmation :

L'opération devra intégrer un minimum de 75% de logements sociaux sur la partie intégrée au domaine du château (A), et un maximum de 30 logements comprenant au moins 50% de logements sociaux sur le secteur Est (B).

## Les Cornutas

**LEGENDE**

-  Périmètre du projet.
-  Transition paysagère avec la plaine et les espaces bâtis environnants
-  Protection des abords du ru
-  Développement d'un habitat respectueux de l'environnement : formes urbaines de village, architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables de manière à maximiser le solaire passif par une bonne orientation des constructions, et ainsi diminuer les émissions carbone nécessaires au chauffage - ou refroidissement - du bâti., etc.
-  Principes d'accès
-  Principe de création d'un maillage de liaisons douces



En limite sud du village, ce site, occupé aujourd'hui par des friches agricoles peu qualitatives, devra faire l'objet d'une opération d'ensemble intégrant plusieurs principes liés à sa situation particulière. Il s'agit ici de développer un projet reprenant les grands principes de l'écoquartier, en gérant à la fois la transition entre l'espace urbanisé au nord et à l'est et la plaine agricole au sud et à l'ouest et la protection des abords du ru en limite Est du site.

Ce projet devra en outre permettre de poursuivre le maillage des liaisons douces depuis les grands espaces agricoles et naturels de la commune et le village.

### Programmation :

L'opération comprendra environ 120 logements et devra intégrer un minimum de 50% de logements sociaux. La zone de projet a une superficie d'environ 4 ha, mais en enlevant la transition paysagère sur l'ensemble du site, la superficie réellement urbanisable du secteur est de 3,4 ha. Le projet respecte ainsi la densité minimale de 35 logements/ha imposée par le SDRIF.

## La Ronce

### 1. Présentation :

Situé à l'entrée de la plaine, la Ronce abrite le plus vieux bâtiment de la commune.

L'OAP vise à définir un projet d'aménagement permettant de sauvegarder ce patrimoine tout participant à la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâtiment existant, dont une partie sera préservée et restaurée. Une ouverture visuelle vers la plaine sera créée pour mettre en valeur la localisation du site.

Le site étant relativement éloigné du village, les espaces de stationnement, y compris pour les visiteurs, devront être largement dimensionnés.

### 2. Programmation :

L'opération devra accueillir un programme **d'une centaine de logements sociaux**, répartis entre la réhabilitation d'une partie du bâtiment existant et des constructions neuves.

Les espaces libres accueilleront, au-delà des espaces dédiés au stationnement, des espaces paysagers comprenant notamment un potager, un verger, des noues permettant la gestion des eaux pluviales. Les lisières et la plupart des arbres existants sur le site devront par ailleurs être préservés.

### 3. Parti d'aménagement :



## LEGENDE

-  Périètre du projet.
-  Privilégier des clôtures végétalisées sous forme de haies vives côté RD3 éventuellement doublées d'un grillage.
-  Maintien et/ou développement d'une bande paysagée plantée d'arbres à moyen ou grand développement sur une profondeur d'environ 15 mètres comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la RD3.
-  Maintien des éléments paysagers et les plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige, et de l'ensemble des espaces en pleine terre sauf nécessité liée à la construction d'une habitation.
-  Privilégier la réalisation des accès aux terrains via le chemin du Poteau Blanc ou le Chemin Saint-Jean de Beauregard, afin de ne pas multiplier les accès sur la RD3.
-  Encourager le développement d'aménagements sécurisés pour les circulations actives (vélos, piétons) le long de la RD3.



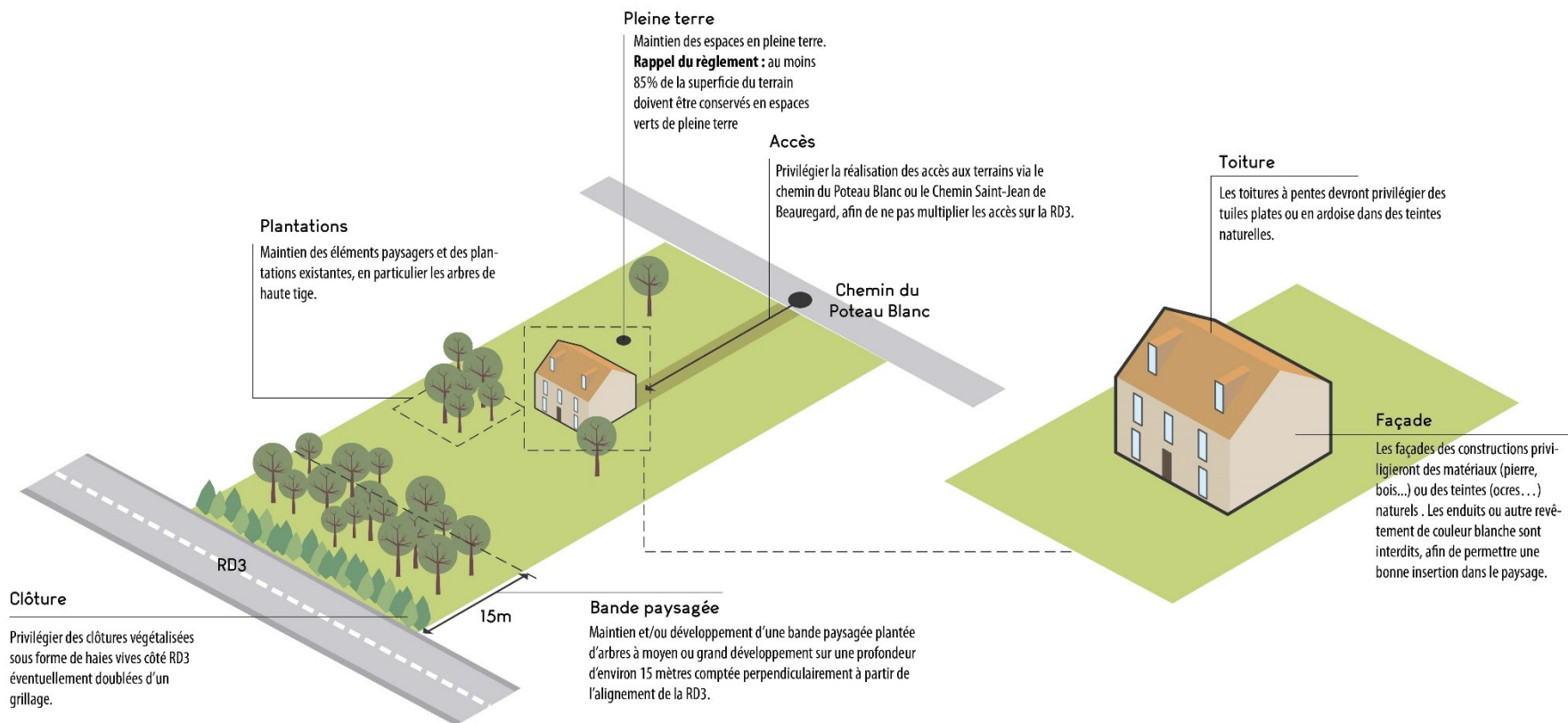
### Les abords de la RD3

Aujourd'hui ce secteur a tendance à subir une urbanisation sauvage et non maîtrisée par la collectivité.

L'objectif est donc de permettre une constructibilité extrêmement limitée et très encadrée du secteur, classé en zone N3, sur le bas du coteau, afin de privilégier un développement en phase avec l'existant et mieux intégré au paysage.

L'OAP vise à encadrer les possibilités de constructions sur ce secteur, dans un souci de bonne intégration paysagère (les constructions devront notamment être très peu perceptibles depuis la RD3 et la RD 446) et à mieux gérer la question des risques liés à RD3.

Schéma présentant les principes de développement du secteur :



## ▪ Les Fonceaux



Le projet encadre l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux. Celui-ci doit faire l'objet d'une opération de rénovation, dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements.

L'objectif est de favoriser une opération de logements vertueuse, plus respectueuse de l'environnement à travers l'emploi de matériaux bas carbone, d'énergie renouvelables.

### La programmation :

L'opération comprendra 32 logements au maximum, et 100 % de logements sociaux.

Devront être réalisées 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement, pour garantir le bon fonctionnement de cet ensemble situé en impasse, avec une voirie étroite.

### **3. Le soutien au développement économique**

## ■ La Fontaine de Jouvence



Afin de poursuivre l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs et de participer au rapprochement habitat/emploi, la commune a pour objectif le développement de l'activité économique sur son territoire.

L'extension de la Fontaine de Jouvence entre dans cet objectif. Elle devra tenir compte des spécificités liées au site, notamment l'allée plantée d'arbres en cœur de site, mais également la transition avec les espaces agricoles et forestiers du plateau.

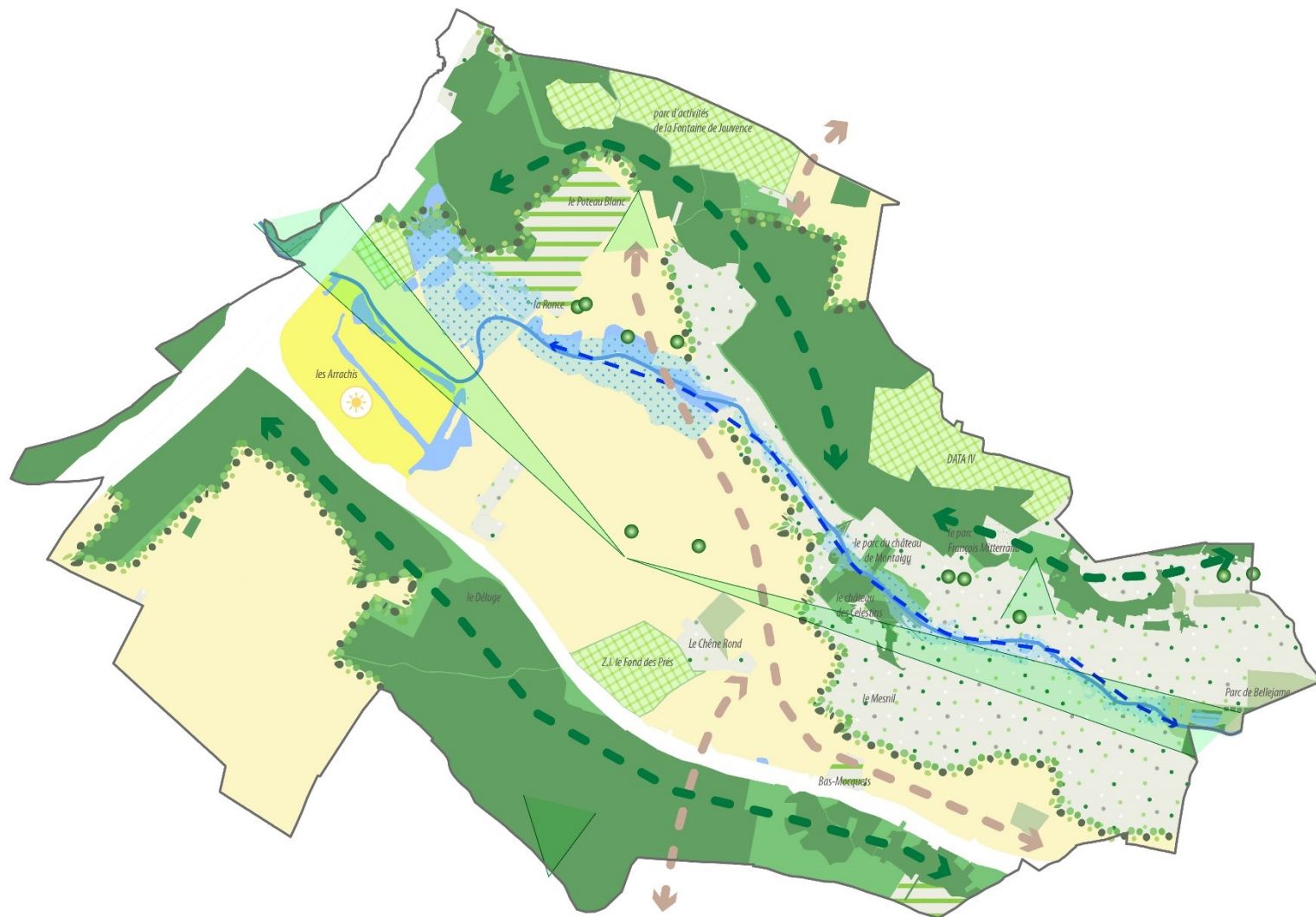
Le patrimoine bâti présent sur place (château et corps de ferme) devra faire l'objet d'une protection, sans y interdire le développement d'activités compatibles avec la nature des bâtiments.

Par ailleurs, la continuité écologique entre le coteau boisé et la plaine agricole devra être maintenue.











L'aménagement du site devra tenir compte de la présence des ouvrages RTE.






## **4. Les trames verte, bleue et jaune et les continuités**





### Trame verte

-  Protéger les espaces boisés
-  Préserver des espaces ouverts
-  Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés. Favoriser la perméabilité des sols.
-  Prendre en compte les problématiques de mitage en garantissant la protection des espaces naturels environnants
-  Valoriser les lisières entre les espaces boisés, agricoles et urbains
-  Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques
-  Protéger les arbres remarquables
-  Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages
-  Garantir les continuités écologiques
-  Accompagner le développement des énergies renouvelables combiné à une activité agricole d'élevage

### Trame bleue

-  Valoriser la trame bleue de la Salmouille et prendre en compte les risques liés aux inondations
-  Préserver les milieux humides
-  Maintenir la continuité du cours d'eau

### Agriculture

-  Préserver l'activité agricole
-  Garantir les continuités agricoles

Globalement, les projets de toute nature devront chercher à renaturer les sites, à améliorer, remettre en état les espaces naturels à travers la plantation de haies, verges ; la création de mares, de prairies, le maintien de friches naturelles...afin de favoriser la biodiversité urbaine.

Par ailleurs, les aménagements de toutes natures réalisés sur le territoire devront intégrer l'amélioration et le développement des continuités cyclables et douces.