

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)**

ARRÊTÉ LE

**27 juin 2019**

APPROUVÉ LE

**20 février 2020**

PIÈCE DU PLUI

**3**

Territoire des Quatres Vallées



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>1</b>	<b>Les Pinthières</b> .....	<b>52</b>
Le contexte législatif et réglementaire des OAP .....	2	P1/ Route de Houdan.....	54
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	3	P2/ Route du Tartre.....	56
La compatibilité avec le Schéma de cohérence Territoriale.....	4	<b>Lormaye</b> .....	<b>58</b>
<b>L'APPROCHE AUTOUR DES OAP</b> .....	<b>7</b>	L1/ Rue de Chandres.....	60
Présentation générale des différents types d'OAP .....	8	L2/ Rue de Maintenon.....	62
Grands principes applicables aux OAP Habitat (1AUH).....	8	L3/ Le Roulebois Ouest.....	64
Contenu et lecture du dossier.....	10	<b>Néron</b> .....	<b>66</b>
La méthode.....	10	Ne1/ Ferme au Colombier.....	68
Une légende commune pour établir le diagnostic.....	12	Ne2/ Rue d'Ormoy.....	70
Une légende commune pour établir l'OAP.....	13	Ne3/ Chemin des Sources.....	72
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>15</b>	<b>Nogent-le-Roi</b> .....	<b>74</b>
<b>Bréchamps</b> .....	<b>16</b>	No1/ Zone industrielle du Poirier.....	76
B1/ Chemin de la Garenne.....	18	No2/ La Garenne.....	78
<b>Chaudon</b> .....	<b>20</b>	No3/ Coeur de ville.....	80
Ch1/ «La Pointe à Pigeons» Z.A Grande Rue.....	22	No4/ Le Faubourg Valmorin.....	82
Ch2/ Rue du Chemin Creux.....	24	<b>Saint-Laurent-la-Gâtine</b> .....	<b>84</b>
Ch3/ «Les Moulants» Route Nationale.....	26	G1/ L'Aumône.....	86
Ch4/ «Les Obus» Route Nationale.....	28	<b>Saint-Lucien</b> .....	<b>88</b>
<b>Coulombs</b> .....	<b>30</b>	Lu1/ Rue des Pressoirs.....	90
Co1/ Rue de Paris.....	32	<b>Senantes</b> .....	<b>92</b>
Co2/ Rue de Chandelles.....	34	S1/ Chemin des herbages.....	94
Co3/ L'Ecole.....	36	S2/ Quartier de la source.....	96
Co4/ Chandelettes.....	38	S3/ Chenicourt.....	98
Co5/ Rue de Gaoux.....	40	S4/ Les Druides.....	100
Co6/ Les Remparts.....	42	<b>RÉCAPITULATIF DES SURFACES CONSOMMÉES</b> .....	<b>103</b>
Co7/ Entreprise RVM.....	44	<b>OAP THÉMATIQUE. COMMERCE ET ÉCONOMIE</b> .....	<b>105</b>
<b>Faverolles</b> .....	<b>46</b>	<b>OAP THÉMATIQUE. INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>113</b>
F1/ Le Haut Fauchard.....	48	<b>ANNEXES</b> .....	<b>121</b>
F2/ Beauval.....	50		



# PREAMBULE

## LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

**L'article L.151-6** du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

**L'article L.151-7** du Code l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction », les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, paysagers, mais aussi de capacités.

La deuxième étape, quant à elle, a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus.

C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de plusieurs sessions de travail avec les communes que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. Ces périodes ont parfois été tenues en présence des Personnes Publiques Associées, et notamment la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir - représentée par Mme. Riou, et la Direction Départementale des Territoires - représentée par Mr. Galopin et Mr. Gauthier -. Cette association des acteurs du territoire a permis d'apporter une expertise sur l'emplacement des secteurs de projets et ainsi de co-construire le projet et une vision d'ensemble commune.

Parallèlement, plusieurs échanges, tout au long de la procédure, ont permis de détailler les projets et répondre aux besoins et projets communaux, en réponse aux attentes et objectifs définis dans le PADD.



## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

### Principes législatifs et objectifs de compatibilité

Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, en cours d'élaboration dans le même temps que le présent PLUi, souligne des prescriptions dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui influencent les OAP présentées ci-après.

En effet, et selon l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme, le PLUi et les différentes pièces qui le composent se doivent d'être en compatibilité avec le DOO du SCoT. Il n'est donc pas question d'une conformité imposant un respect strict, mais de lignes directrices qu'il s'agit de poursuivre dans le cadre du PLUi.

Cette partie consiste donc à exposer brièvement les principes qui ont été déclinés dans les OAP, en accord avec les prescriptions du SCoT.

« Les villages ont aussi un rôle à jouer dans la diversification de l'offre résidentielle du territoire » (article 1.1.3 du DOO du SCoT)

Le DOO souligne la volonté intercommunale de permettre un développement démographique raisonnable et soutenable des villages. En appuyant sur les communes pôles et de proximité, le développement du territoire doit se tourner avant tout vers ses pôles urbains pour l'extension des zones d'urbanisation, sans pour autant omettre les besoins liés aux villages.

Les OAP présentées ci-après sont donc le reflet des besoins exprimés en nombre de logements, relativement à l'évolution antérieure de chaque commune et donc en parfaite adéquation avec les réalités environnementales et démographiques qui encadrent chaque commune. L'ensemble des secteurs d'extension est le fruit d'un travail de densification préalable duquel découlent des besoins supplémentaires mesurés et un nombre de logements à produire associé aux attentes intercommunales, aux objectifs du PADD du PLUi et incluant non seulement les pôles mais également l'évolution des villages.

« Tenir compte des risques technologiques et des nuisances dans les projets d'aménagement » (article 1.4.3. du DOO du SCoT)

Le SCoT précise la nécessité pour les documents d'urbanisme de prendre en considération les nuisances potentielles existantes sur le territoire.

Pour le territoire des Quatre Vallées, la nuisance la plus présente concerne sa réalité rurale et la cohabitation inévitable entre les zones habitées et futures zones habitées et celles qui sont cultivées et accueillent donc une activité agricole.

Afin d'encadrer cette cohabitation, des mesures de végétalisation tampon, voire des marges de recul, ont été préconisées dans les secteurs d'OAP où le besoin s'en faisait ressentir par la lisière qu'ils dessinent avec les plaines agricoles.

« Permettre des projets d'extension au coup par coup pour les entreprises isolées » (article 2.2.1. du DOO du SCoT)

Le territoire étant composé, localement, d'entreprises isolées ayant un vrai potentiel de développement, le SCoT encourage l'accompagnement de ce développement par des zones d'extension ciblées.

Les conditions établies considèrent un caractère d'intérêt général et une cohérence avec le projet et les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par le SCoT, ce qui est le cas de la seule OAP répondant à cet article du DOO : l'OAP Co7 à Coulombs. L'entreprise RVM, avec un rayonnement dépassant les frontières intercommunales, connaît une expansion nécessitant de nouveaux espaces qui accueilleront des emplois locaux bénéfiques au territoire et en accord avec les prescriptions du SCoT.

« Permettre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs définis par le schéma d'accueil des entreprises » (article 2.2.1)

Les possibilités d'extensions de la ZAE du Poirier sont encadrées par des chiffres indicatifs évaluant les besoins à un maximum de 22,3 hectares pour le développement économique et de 5 hectares pour la ZACOM de Nogent-le-Roi à l'horizon 2030.

Avec 12,52 hectares prévus par l'OAP No1 dans le prolongement de la ZI du Poirier et 2,59 hectares prévus par l'OAP No2 dans le prolongement de la ZACOM, les extensions - même accordées aux secteurs 2AU - viennent refléter les besoins exprimés dans le cadre intercommunal et se rend compatible aux prescriptions imposées par le SCoT.

« Développer l'offre de logements locatifs pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire » (article 3.3.1. du DOO du SCoT)

Afin de répondre à une volonté intercommunale de diversification de l'offre de logement, le SCoT préconise de répartir la production de logements locatifs dans chaque commune avec un objectif sous forme de part de logements aidés dans la production globale.

Ainsi, le DOO soumet un taux estimé de 25% dans les pôles structurant comme Nogent-le-Roi, de 15% dans les pôles de proximité que sont Chaudon et Coulombs et de 5% à l'échelle des neuf autres communes du territoire des Quatre Vallées.

Ainsi, et en accord avec les réalités contextuelles de chaque commune, une part de logements locatifs sociaux a été associée sur les secteurs d'OAP qui se prêtent à ce type d'accueil et permettraient d'offrir un cadre de vie adéquat à la population qui y trouverait place.

« Mettre en valeur les centres-bourgs au travers d'orientations d'aménagement et de programmation » (article 4.1.2. du DOO du SCoT)

Le SCoT s'emploie à encourager les communes à travailler sur la qualité des centres-bourgs et notamment à valoriser la mise en place de mesures concrètes pour favoriser un développement du commerce là où cela s'y prête.

Afin de répondre à cette nécessité et prendre en compte l'ensemble des thématiques qui permettent à un cœur commercial d'être attractifs (mobilité, stationnement, architecturale, patrimoine, qualité perçue et vécue, etc.), une OAP thématique a été proposée. De même, en réponse au SCoT, une OAP Intensification urbaine est créée.

« Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire » (article 5.1. du DOO du SCoT)

« Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire » (article 5.2. du DOO du SCoT)

Les objectifs des OAP ont été avant toute chose d'assurer une intégration adéquate des extensions au contexte environnant, représentative du cadre de vie préexistant auquel il se greffe, respectueux de l'environnement paysager et écologique dans lequel il s'immisce.

Ainsi, chaque OAP, par ses prescriptions architecturales, ses cônes de vue imposés, ses bandes inconstructibles, cherche à préserver les silhouettes des villages, à mettre en lumière les éléments patrimoniaux, à masquer l'urbanisation dans le paysage végétalisé, à conserver les mares et ensembles boisés ou corridors écologiques.

L'intégration des secteurs d'OAP passe également par le raccordement au réseau viaire et la limitation des impasses, la prévision des extensions, l'accueil d'espace public et le renforcement de la végétalisation.

Ainsi, l'outil OAP consiste à considérer toutes les sphères du contexte.



# L'APPROCHE AUTOUR DES OAP

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

### Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat, d'équipement ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

### Deux OAP thématiques : Commerce et Intensification Urbaine

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a été élaborée en réponse à l'absence actuelle de SCoT, celui-ci étant en cours d'approbation.

Une OAP thématique est donc développée afin de détailler la stratégie territoriale, les grands enjeux et schéma d'aménagement liés à l'économie et le commerce, avec un focus sur les centres-bourgs des points centraux.

Cela permet de mettre en perspective les lignes directrices en matière de stationnement, d'attractivité, d'espaces publics et de déambulation, mais aussi en terme de mobilité d'un point de vue général qui est lié au bon fonctionnement de ces cœurs de villages.

L'OAP thématique ne définit pas un secteur à urbaniser mais cible bien des secteurs de la zone urbaine soumis à une activité urbaine et économique qui mérite une attention particulière quant à l'évolution possible de ses dynamiques.

En réponse au SCoT, une OAP Intensification urbaine a été élaborée afin de présenter les secteurs privilégiés des communes centres accueillant un dynamisme notable à renforcer et encourager.

## GRANDS PRINCIPES APPLICABLES AUX OAP HABITAT (1AUH)

### Présentation Générale

Les secteurs sont des terrains en extension et non bâti (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble ou des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat.

Il s'agit de venir « achever » ou « compléter » la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant et en réponse aux besoins formulés par les communes d'accueil.

### Elements de définition des différents types d'habitat

Par « habitat individuel », on considère un bâtiment dans lequel un unique logement est inclus en disposant d'une entrée unique. Il s'agit donc d'une typologie de type maison individuelle.

Par « habitat mitoyen », on considère deux constructions solidaires sur leur limite séparative de parcelle commune. L'habitat mitoyen peut accueillir un ou plusieurs logements dépendamment de la typologie.

L'« habitat collectif » considère une construction accueillant plusieurs logements. Son gabarit et sa forme son définit selon les règles identifiées dans l'OAP.

### Composition urbaine préférentielle

Les secteurs de projet devront comprendre, lorsque l'OAP ne précise rien, une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site, en se référant au tissu environnant en terme de gabarit et de volumétrie.

Lorsque l'OAP le précise, les secteurs devront permettre la réalisation d'un espace public mutualisé entre l'opération et le tissu environnant.

Les secteurs de projets incluant une création de voirie devront rechercher autant que possible de se connecter aux quartiers environnant de manière sécuritaire et intégrée.

## Densité minimale

La densité minimale demandée par les OAP et le nombre de logements attendus doivent être respectés.

## Principes de voirie

Pour les secteurs concernés, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant. Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

## Principes relatifs à l'espace public

Les secteurs de projets incluant la création d'espaces publics et communs chercheront à articuler ces espaces de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

L'orientation des éclairages publics devra être fixée vers le sol.

## Traitement qualitatif des lisières urbaines

Les limites des secteurs de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements

visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Une certaine perméabilité devra être assurée pour permettre le passage de la petite faune.

## Gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs chercheront tant que possible à être réalisés en matériaux perméables.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu.

## Gestion des déchets

Les secteurs de projets à grande échelle devront intégrer la question de la gestion des déchets.

## Objectifs énergétiques

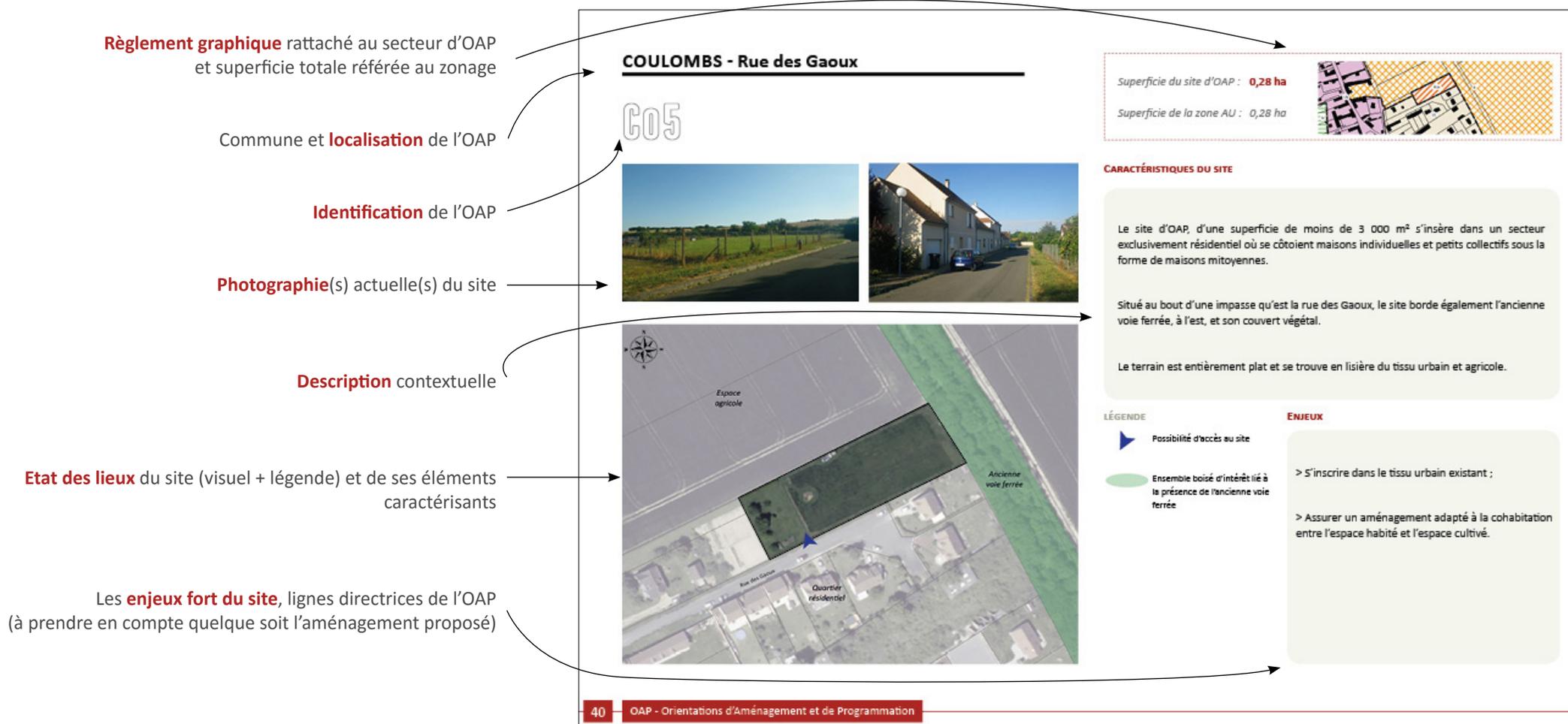
Dans le respect du cadre d'intégration architecturale et environnementale, les constructions sont encouragées à proposer des éléments afin d'améliorer leurs performances énergétiques.

# CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

## La méthode

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :



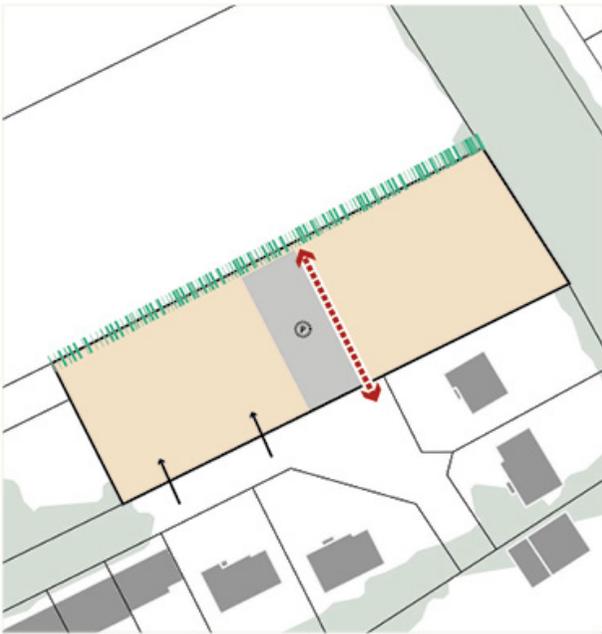
### ANALYSE DU SITE ET ENJEUX

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,28 ha  
Densité minimale envisagée : 14 logements/ha  
Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements  
Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus  
**Minimum 4**  
Soumis à opération d'ensemble  
**NON**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération sera conditionnée à l'implantation des haies en lisière agricole.

- 1/ Une voirie nord-sud sera proposée en lien avec le stationnement afin de desservir les constructions à l'est.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.  
Une distance de recul de minimum 5 mètres devra être respectée entre les constructions et la zone agricole au nord du site.
- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.  
La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord.
- 4/ Une zone de stationnement mutualisée prendra place au cœur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- Accès aux parcelles via le rue
- ⬮ Implanter une voie traversante pour desservir les parcelles et le stationnement
- Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération
- ▨ Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés afin de diminuer les risques de nuisances

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Données de programmation de l'OAP

Définition des **règles encadrant l'OAP** selon quatre critères :

- 1/ Accessibilité et aménagement des abords ;
- 2/ Armature urbaine, implantation et insertion architecturale ;
- 3/ Ecologie de l'aménagement ;
- 4/ Qualité constructive, stationnement et performances énergétiques.

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.

**Exemple d'application** des règles précédentes sous la forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative et non réglementaire). Cette illustration propose un rappel des éléments discutés avec la commune et ne fait donc office que de recommandation.

## Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain. Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur devra répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

LEGENDE			
REALITES TOPOGRAPHIQUES	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	ELEMENTS SPECIFIQUES	VOIES ET ACCES
 Point haut du site	 Élément à préserver	 Contrainte particulière	 Voie douce existante
 Point Bas du site	 Ensemble boisé	 Élément ponctuel	 Voie informelle sur le site
 Rupture de pente : talus ou fossé	 Zone de PPRI	 Cône de vue	 Problématique d'accessibilité
	<b>Texte</b> Nom de rue	 Occupation spécifique	 Accès existant et/ou possible sur le site
	 Activités, magasins, spécificités, arrêt...		 Accès piéton potentiel
	<i>Texte</i> Élément de contexte		

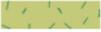
## Une légende commune pour l'OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

### LEGENDE

VOCATION PRINCIPALE DES ESPACES	ACCES / DESSERTE / STATIONNEMENT	IMPLANTATION / FORME URBAINE	PAYSAGE / ENVIRONNEMENT
 Espace destiné à l'accueil de logements de faible densité	 Voie structurante à créer (position indicative)	 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante minéralisée (placette, cour commune, etc)	 Espace paysager à préserver et valoriser
 Espace destiné à l'accueil de logements de densité moyenne	 Voie existante à valoriser	 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné et/ou végétalisé et/ou planté (square, mail, etc)	 Planter une haie pour limiter les nuisances entre différents usages
 Espace dédié au stationnement	 Réserve viaire à prévoir	 Bâtiment existant à conserver	 Préserver un alignement d'arbres
 Espace destiné à la création de bâtiments d'activités	 Liaison douce à créer (position indicative)		 Maintenir les arbres remarquables
 Espace destiné à l'accueil d'équipement	 Position préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé		 Cône de vue à préserver
 Espace naturel ou jardiné à créer (jardin, espace vert, etc.)	 Accès aux constructions (position indicative)		
 Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)	 Aménagement de sécurisation de l'intersection		



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**B1**  
Chemin de la Garenne



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
B1	<i>Bréchamps</i>	<i>Chemin de la Garenne</i>	<i>0,59 ha</i>	<i>0,59 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>0,59 ha</i>

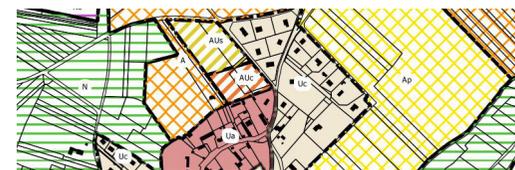
# BRÉCHAMPS - Chemin de la Garenne

## B1



Superficie du site d'OAP : **0,59 ha**

Superficie de la zone AU : 0,59 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site concerné par le secteur d'OAP mesure un peu moins de 6 000 m<sup>2</sup>.

Non exploité et appartenant à la commune de Bréchamps, il se situe en entrée de ville, au nord du bourg.

Il est bordé par la rue de Croisilles à l'est, et par le chemin de la Garenne au sud, et s'intègre en miroir d'un tissu pavillonnaire.

La topographie du site présente un aspect plane, et sa limite ouest est caractérisée par une haie végétale de différentes espèces.

### LÉGENDE

-  Accès au site
-  Linéaire végétal

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > Considérer la présence de la route départementale dans l'attractivité et l'accessibilité du site de projet ;
- > Considérer l'extension du site de projet vers la zone 2AU, au nord.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,59 ha

Densité minimale envisagée : 10 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

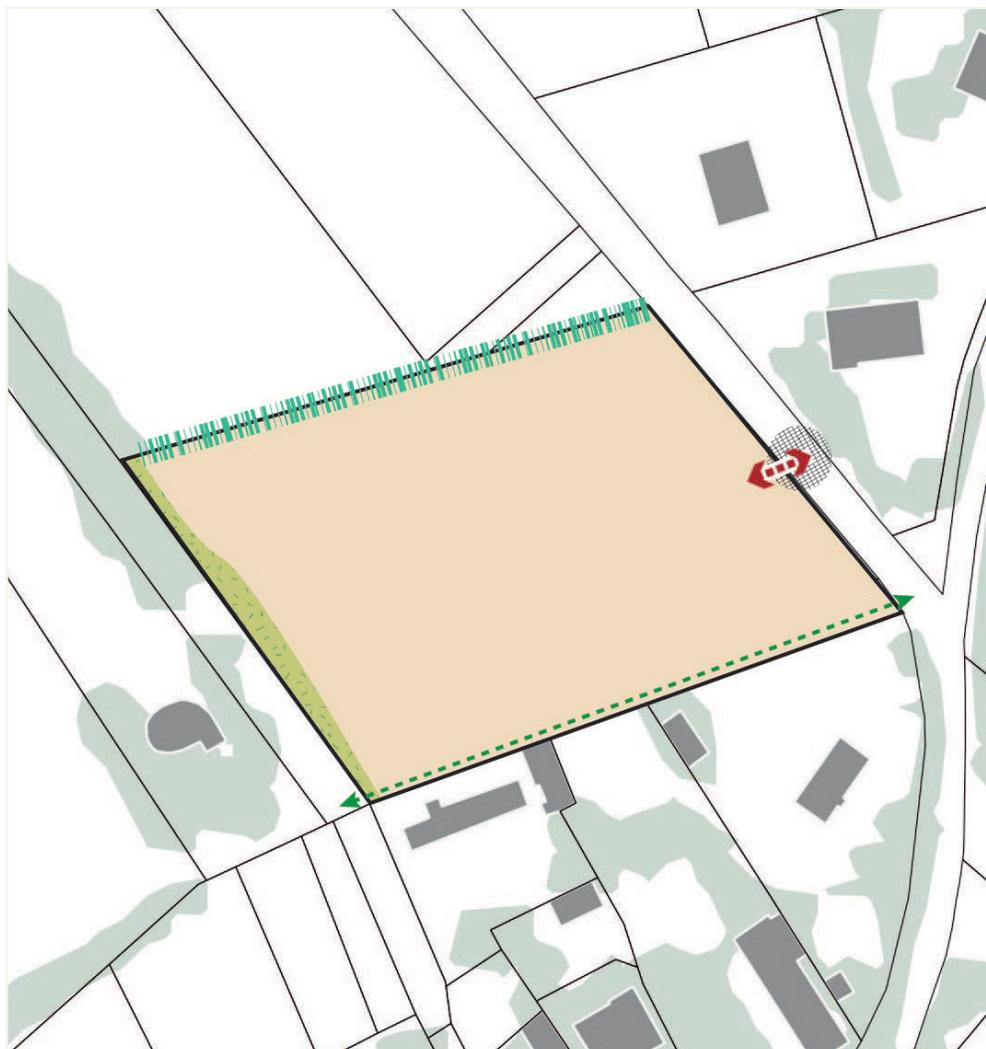
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 6**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via un accès unique à la route de Croisilles, et proposera une ou plusieurs réserves viaires vers la zone 2AU, au nord, pour pouvoir assurer un bouclage futur.

Le carrefour ainsi créé devra respecter des conditions sécuritaires pour ses usagers.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le linéaire végétal, formant un écran avec la zone N, sera conservé au maximum à l'ouest.

Un traitement paysager qualitatif est encouragé pour assurer la transition entre l'opération et le nord du projet qui reflète l'entrée de ville.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

 Accessibilité au site via la D101

 Assurer un carrefour sécuritaire

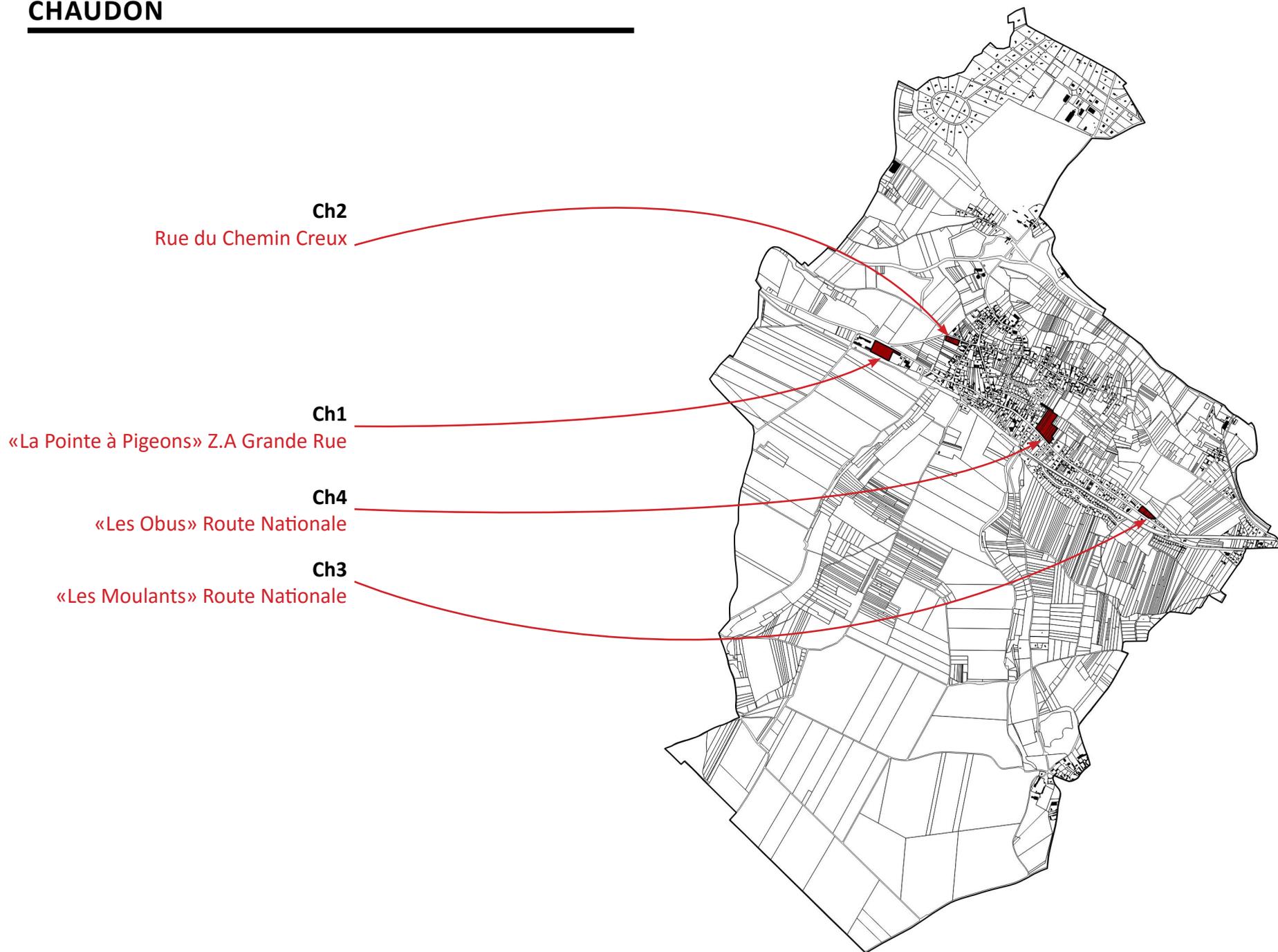
 Préserver au maximum la végétation présente à l'ouest du site

 Proposer un traitement végétalisé entre le site de projet et l'espace cultivé

 Permettre une accessibilité piétonne aux jardins situés à l'ouest

# CHAUDON

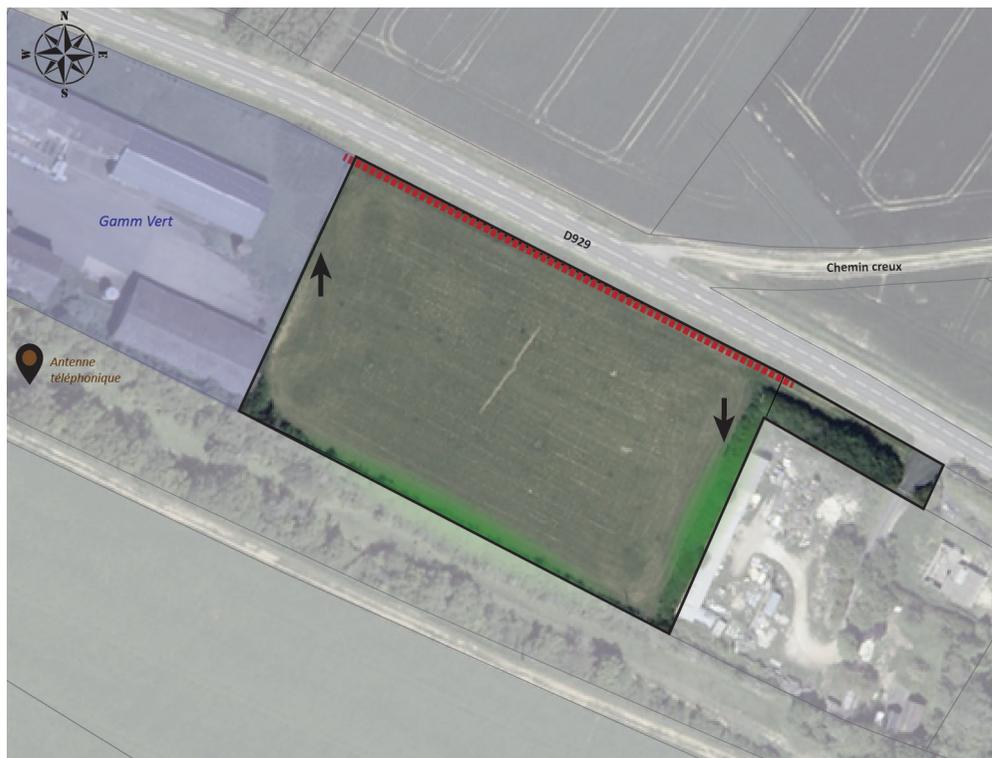
---



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
Ch1	<i>Chaudon</i>	<i>«La Pointe à Piegons» Z.A Grande Rue</i>	<i>0,99 ha</i>	<i>0,93 ha</i>
Ch2		<i>Rue du Chemin Creux</i>	<i>0,26 ha</i>	<i>0,26 ha</i>
Ch3		<i>«Les Moulants» Route Nationale</i>	<i>0,32 ha</i>	<i>0,32 ha</i>
Ch4		<i>«Les Obus» Route Nationale</i>	<i>1,54 ha</i>	<i>1,54 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>3,05 ha</i>

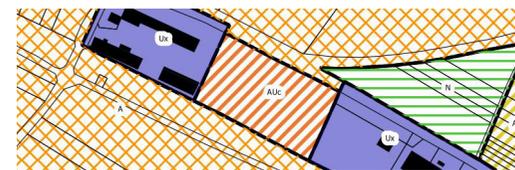
# CHAUDON - «La Pointe à Pigeons» Z.A Grande Rue

## CH1



Superficie du site d'OAP : **0,99 ha**

Superficie de la zone AU : **0,93 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Inclut entre deux zones d'activités- l'une accueillant Gamm Vert et l'autre accueillant une entreprise spécialisée dans les contrôles techniques automobiles-, le site d'OAP propose une superficie de près de 9 900 m<sup>2</sup> (dont 9 300 m<sup>2</sup> en zone à urbaniser).

La topographie du terrain présente une pente très importante avec son point haut au nord et son point bas au sud, d'où une nécessité de respecter la végétation présente en lisière de site.

Un important talus sépare le site de la route qui le dessert : la RD929.

Situé en entrée de ville, à l'extrême ouest de Chaudon, ce site se démarque par une forte visibilité commerciale.

### LÉGENDE

- ↑ Point haut du site
- ↓ Point le plus bas du site
- Talus
- 📍 Antenne téléphonique
- 🟢 Ensemble végétal en lisière

### ENJEUX

- > Définir des conditions favorables à l'accueil d'activités au sein du site ;
- > Considérer la forte déclivité du terrain avant l'implantation du bâti ;
- > Réduire les risques de ruissellement en limitant les terrassements et préservant les haies.

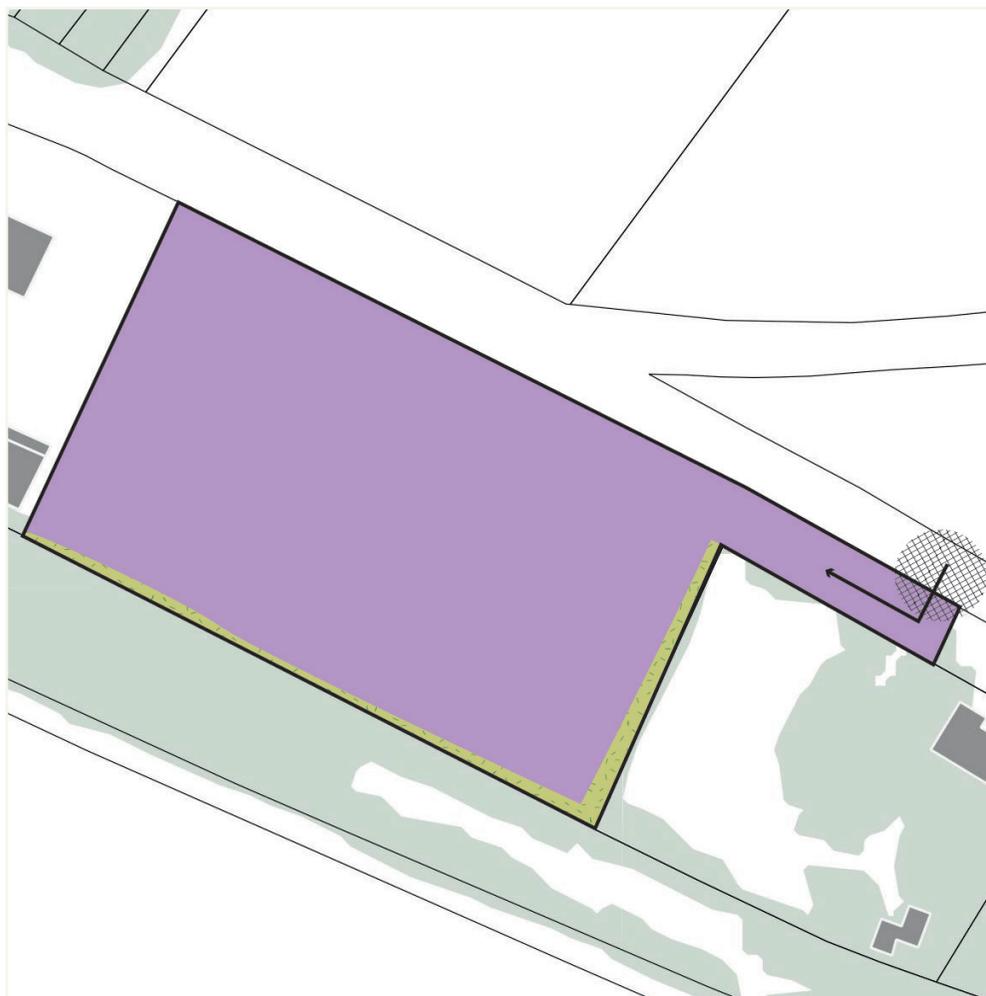
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,99 ha

Typologie attendue : activités économiques

Échéance : Court terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera via la D929, en s'assurant que son accessibilité respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers.

L'accès déjà existant sur la route départementale sera mutualisé afin d'entrer sur le site.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le linéaire végétal, formant un écran avec la zone agricole, sera conservé au maximum au sud, tout comme la végétation à l'est qui permet de filtrer les ruissellements.

**4/** Le stationnement lié aux activités devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

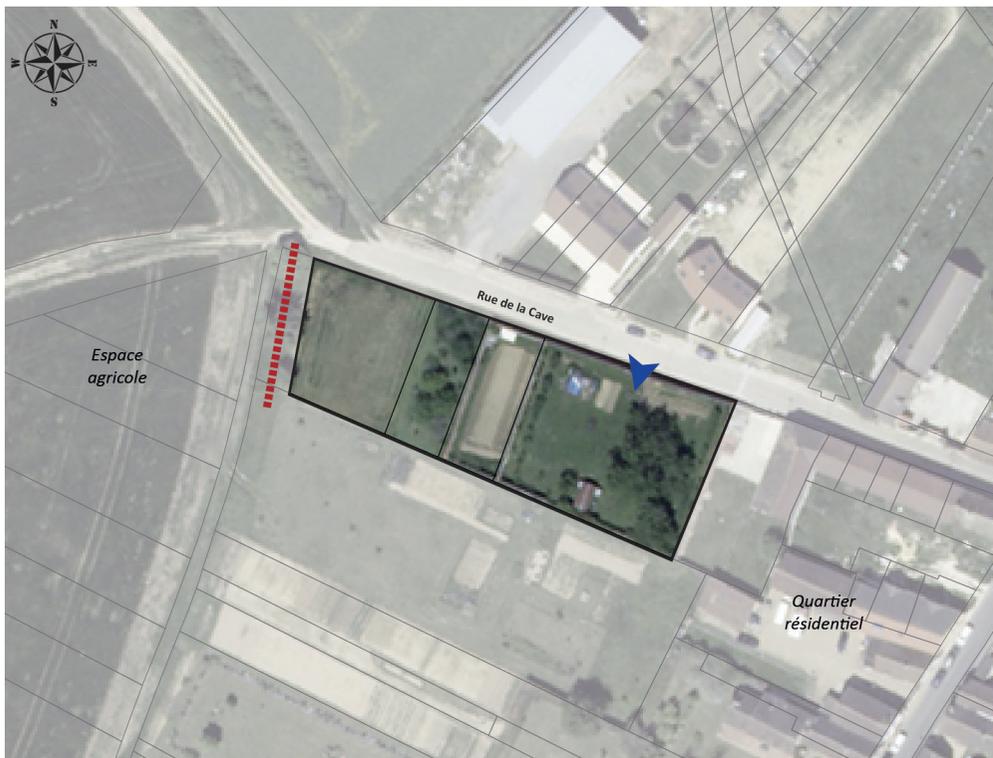
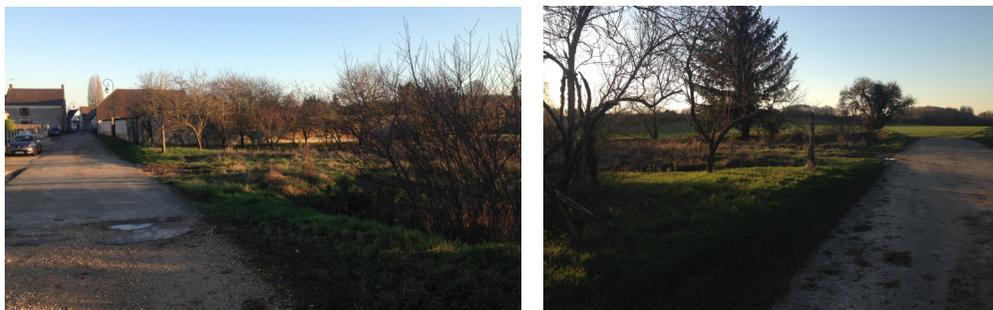
 Accès unique au site via la RD929

 Aménagement d'un accès sécurisé

 Préserver la végétation des espaces naturels existants en lisière est du site afin de diminuer les risques de ruissellement et au sud afin d'encourager une bonne transition avec l'espace agricole

# CHAUDON - Rue du Chemin Creux

# CH2



Superficie du site d'OAP : **0,26 ha**

Superficie de la zone AU : 0,26 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Dans le prolongement du tissu résidentiel en place composé exclusivement de maisons individuelles, le site d'OAP de plus de 2500 m<sup>2</sup> s'inscrit en continuité de l'existant, à la lisière ouest de Chaudon.

Donnant directement sur la rue de la Cave, les accès au site pourront se faire directement depuis cette voie.

Le terrain est plat et accueille actuellement quelques sujets végétalisés sans grand intérêt écologique ou paysager.

Un talus borde le terrain, à l'ouest, le séparant de l'espace agricole.

Une fine bande du terrain se trouve inclut dans le périmètre du PPRI. Il s'agit donc de le prendre en considération.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Talus

## ENJEUX

- > Proposer une intégration architecturale adaptée à la réalité résidentielle préexistante ;
- > Limiter les vis-à-vis ;
- > Conserver le caractère rural du quartier.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,26 ha

Densité minimale envisagée : 11 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

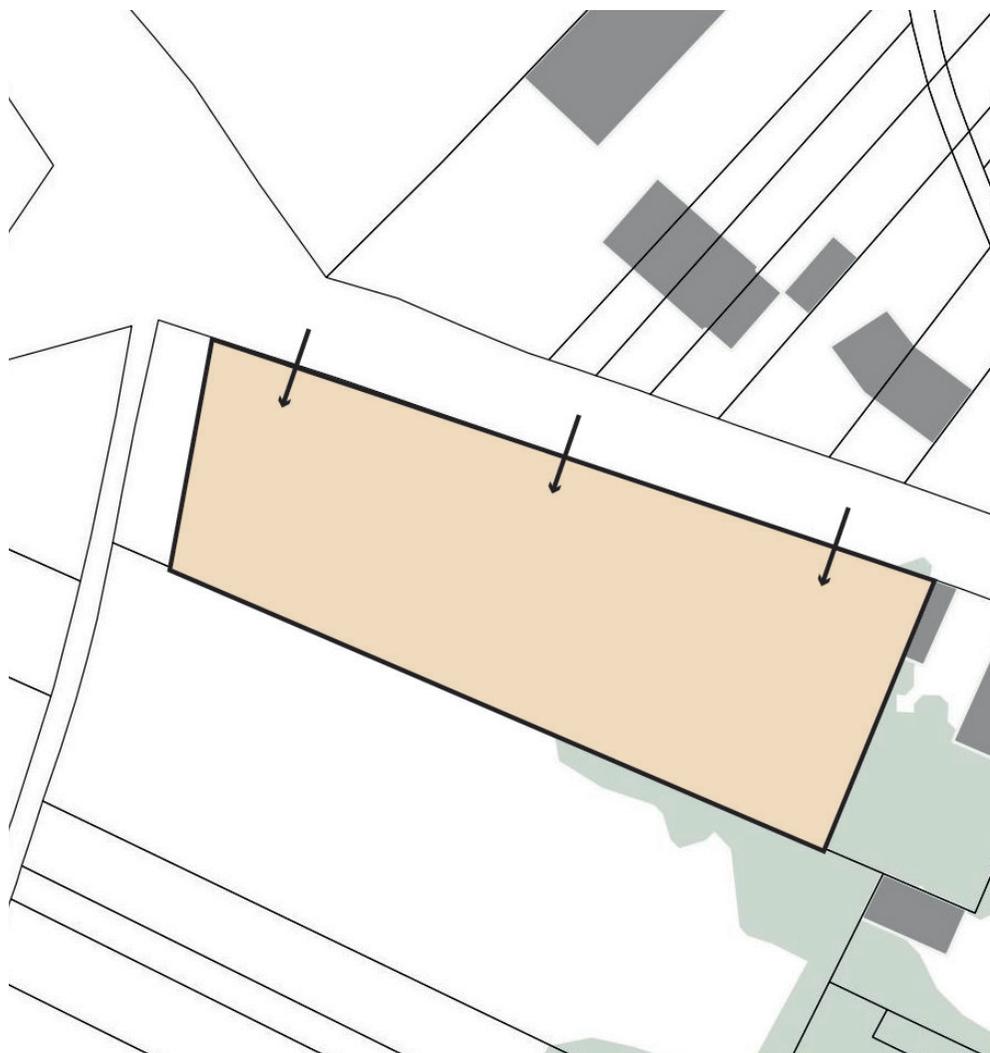
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 3**

Soumis à opération d'ensemble

**NON**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 1/ L'accès aux constructions nouvelles se fera directement via la rue de la Cave.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront observer un retrait par rapport à l'alignement de la voie d'un minimum de 5 mètres.

- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les risques liés au PPRi devront être considérés avant tout aménagement projeté. La zone soumise aux risques devra principalement accueillir des aménagements perméables.

- 4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Accès aux parcelles via la rue de la Cave

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



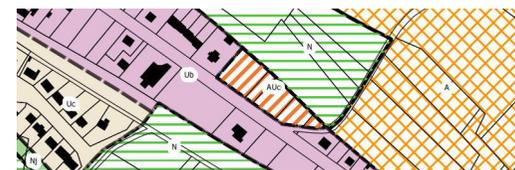
# CHAUDON - «Les Moulants» Route Nationale

# CH3



Superficie du site d'OAP : **0,32 ha**

Superficie de la zone AU : 0,32 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

A l'ouest de Chaudon et à quelques mètres de la limite communale avec Nogent-le-Roi, le site d'OAP d'une superficie de plus de 3 000 m<sup>2</sup> se présente au nord de la D929.

Un chemin communal borde le terrain au sud-est.

Le site s'inscrit en continuité d'un linéaire bâti existant composé de maisons unifamiliales.

Le terrain, vierge de toute végétation, se trouve en léger contrebas de la route et présente une pente faible et continue.

Un léger talus borde le site au nord, le séparant d'un petit boisé composé d'arbres de différentes essences.

Le nord du site est bordé par la périphérie du périmètre du PPRI, à considérer dans le projet.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Talus

## ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;

> Combler le linéaire bâti existant.

> Conserver une distance adéquate vis-à-vis de la route nationale.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,32 ha

Densité minimale envisagée : 12 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

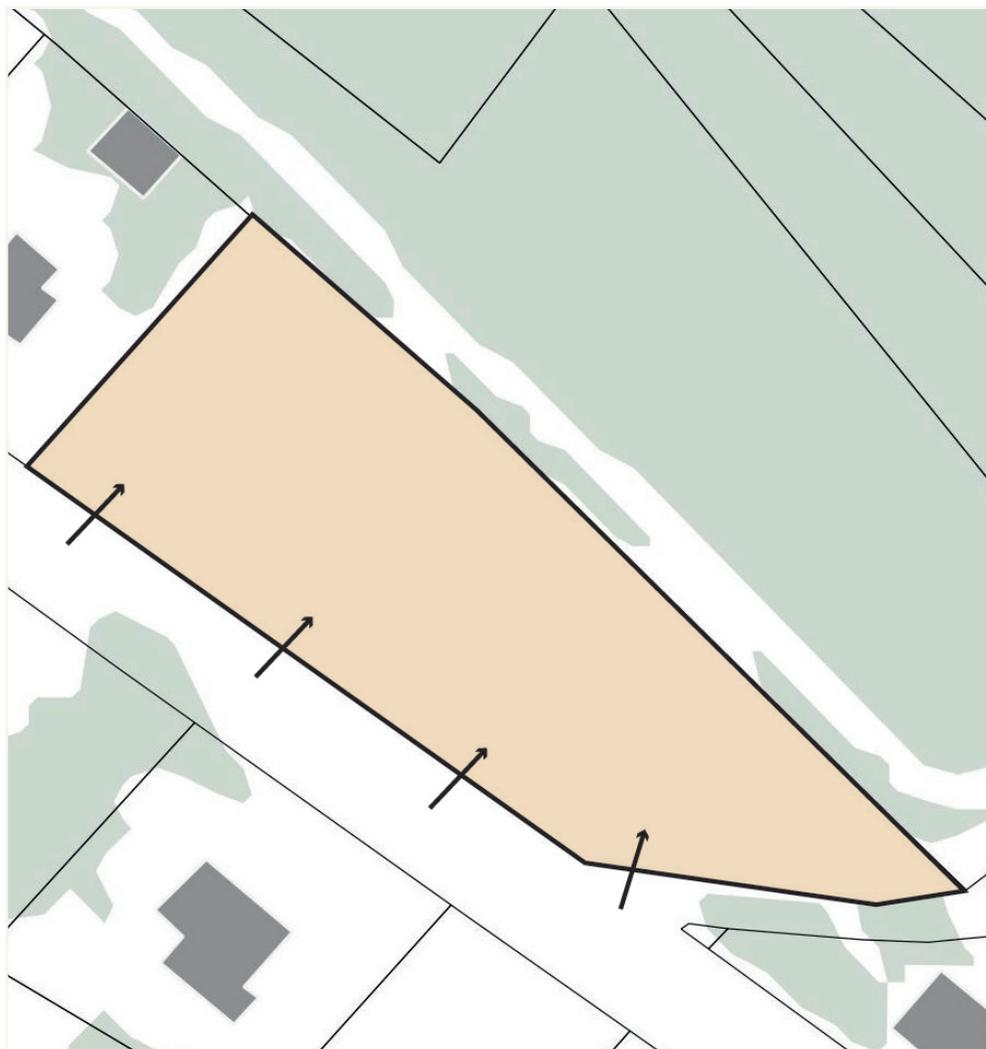
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

4

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès aux constructions nouvelles se fera directement via la route nationale.

Une attention particulière sera portée à la sécurisation des accès.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une attention particulière sera portée aux ombres portées des constructions pour limiter les nuisances sur les constructions limitrophes.

Les portails devront être en reculement d'un minimum de 4 mètres afin d'assurer un espace suffisant aux véhicules voulant accéder aux parcelles tout en libérant la voie de circulation.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les risques liés au PPRI devront être considérés avant tout aménagement projeté. La zone soumise aux risques devra essentiellement accueillir une surface perméable, plantée et végétalisée.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Accès aux parcelles via la rue de la Cave

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



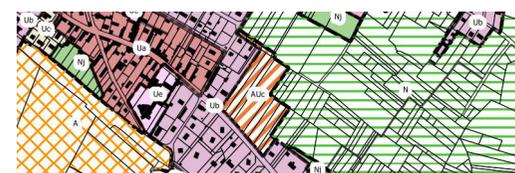
# CHAUDON - «Les Obus» Route Nationale

## CH4



Superficie du site d'OAP : **1,54 ha**

Superficie de la zone AU : **1,54 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Accolé à un ensemble résidentiel prenant la forme d'un lotissement pavillonnaire récent, le site se trouve au nord de la Route Nationale et à l'est de la rue Saint-Médard.

Avec plus d'un hectare et demi, il propose une surface à aménager entièrement plane, sans contrainte topographique apparente.

Des liaisons piétonnes informelles sont présentes le long de la Route Nationale, dessinées par un passage répété.

A l'est du site, un boisé important l'encadre.

A noter que la partie est, et une part notable du site d'OAP, est soumis aux risques liés au PPRI.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Accès piéton au site
-  Zone de PPRI
-  Zone soumise aux risques du PPRI

### ENJEUX

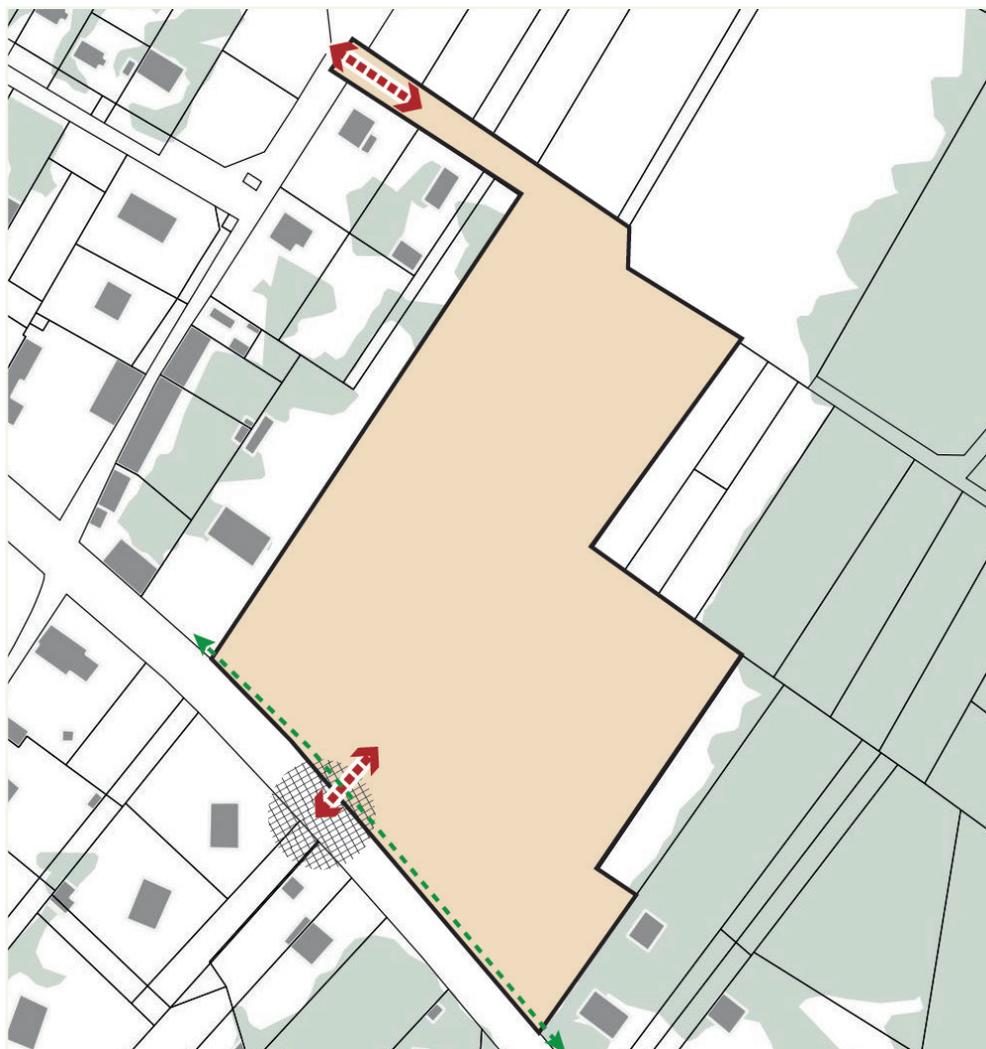
- > Considérer les risques imposés par la zone de PPRI ;
- > Tisser des liens piétons cohérents avec les pratiques et les potentiels ;
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > Proposer une occupation et une architecture adaptée aux risques.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,54 ha  
Densité minimale envisagée : 12 logements/ha  
Part de logement locatif social : 20%, soit 4 logements  
Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus  
**Minimum 20**  
Soumis à opération d'ensemble  
**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accessibilité au site se fera à la fois depuis la rue Saint-Médard et depuis la route nationale afin de proposer un bouclage interne.

Un chemin piétonnier pourra être proposé au cœur de l'opération et au sud afin de rejoindre le bourg.

L'aménagement s'assurera que l'intersection avec la route nationale respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers.

L'aménagement du site est conditionné à la création de la voirie.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les risques liés au PPRI devront être considérés et les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de R+1+C. La taille des parcelles proposées devra être variée et un coefficient de pleine terre de 30% sera imposé afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

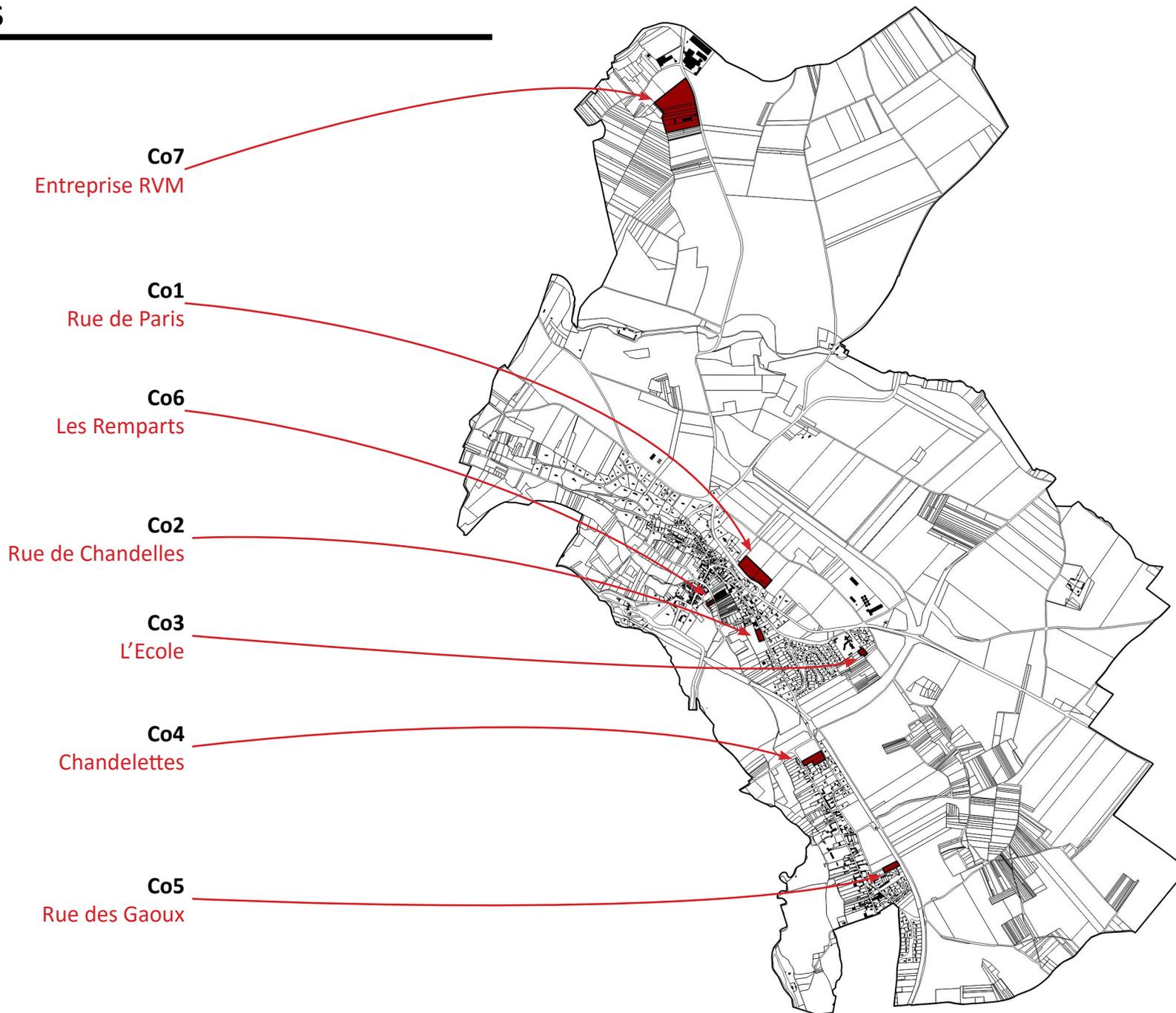
Les risques liés au PPRI devront être considérés avant tout aménagement projeté. La zone soumise aux risques devra principalement accueillir des espaces publics et paysagers, et proposer un stationnement mutualisé, planté et végétalisé.

**4/** Une zone de stationnement mutualisée prendra place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 40% de sa surface.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Deux accès à privilégier pour connecter le secteur
-  Aménagement d'un carrefour sécuritaire avec la route nationale
-  Connexion douce liée au tracé informel le long de la route nationale

# COULOMBS



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
Co1	<i>Coulombs</i>	<i>Rue de Paris</i>	<i>1,42 ha</i>	<i>1,42 ha</i>
Co2		<i>Rue de Chandelles</i>	<i>0,20 ha</i>	<i>0,20 ha</i>
Co3		<i>L'Ecole</i>	<i>0,14 ha</i>	<i>0,14 ha</i>
Co4		<i>Chandelettes</i>	<i>0,54 ha</i>	<i>0,54 ha</i>
Co5		<i>Rue des Gaoux</i>	<i>0,28 ha</i>	<i>0,28 ha</i>
Co6		<i>Les Remparts</i>	<i>0,09 ha</i>	<i>0,00 ha</i>
Co7		<i>Entreprise RVM</i>	<i>4,84 ha</i>	<i>3,08 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>5,66 ha</i>



Superficie du site d'OAP : **1,42 ha**

Superficie de la zone AU : 1,42 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé sur les hauteurs de Coulombs, le long de la rue de Paris et en bordure des plateaux agricoles, le site d'OAP propose une superficie de près d'un hectare et demi.

Considérant la forte déclivité du terrain nord-sud, l'accessibilité à ce secteur ne peut s'effectuer que par la partie nord. Sa partie sud fait face à un lacet routier et se situe en surplomb.

L'environnement bâti se compose exclusivement de maisons individuelles.

Des cavités sont présentes et visibles dans le sous-sol du site, en bordure sud.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Point de vue sur la vallée et sur la commune
-  Présence de cavités dans la paroi rocheuse et en dessous du site

### ENJEUX

- > Considérer les risques de ruissellement et de marnières dans l'aménagement projeté ;
- > Assurer une intégration paysagère forte des constructions en raison de l'emplacement particulier du site ;
- > S'intégrer et exploiter le relief du site ;
- > Assurer une bonne desserte des terrains.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,42 ha  
Densité minimale envisagée : 9 logements/ha  
Part de logement locatif social : 15%, soit 2 logements  
Typologie attendue : habitat individuel et petit collectif  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

Phase 1 : minimum 8

Phase 2 : minimum 5

Soumis à opération d'ensemble

OUI



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est phasé en deux parties. La seconde phase (secteur sud-est) est conditionnée à l'aménagement complet de la première phase.

**1/** L'accès au site se fera à double sens via la rue de Paris et devra comporter un espace de retournement à sa pointe. L'opération est conditionnée à l'aménagement de la voirie.

Un traitement attentionné sera porté au carrefour afin d'assurer des conditions sécuritaires pour ses usagers.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Considérant la topographie et les risques, une étude d'impact et de faisabilité devra être menée au préalable.

Les constructions seront principalement de type individuelles. Un petit collectif, ne dépassant pas une hauteur de R+1, pourra être proposé lors de la première phase.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées. La mise en place d'un bassin de rétention pourra être nécessaire.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord.

Une zone végétalisée devra être conservée, entretenue et aménagée au plus proche du bord de la paroi rocheuse.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen et petit collectif
-  Implantation d'une voirie à double sens
-  Assurer un carrefour sécuritaire
-  Préserver une zone tampon végétalisée
-  Assurer un écran végétalisé entre le site et les espaces cultivés

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

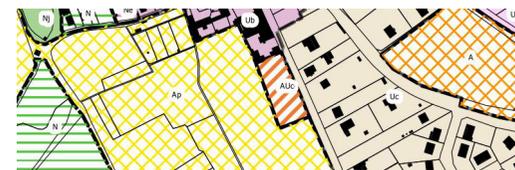


# CO2



Superficie du site d'OAP : **0,20 ha**

Superficie de la zone AU : **0,20 ha**



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En bordure de la rue de Chandelles, le terrain d'un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> s'inscrit dans l'alignement du bâti existant et en miroir du tissu résidentiel à l'est.

Le terrain propose une surface plane et n'accueille aucun sujet planté.

La rue de Chandelles ne se distingue pas comme un axe principal de Coulombs d'où une accessibilité facilitée pour les futures constructions qu'elle pourrait desservir.

Aucun point de vue d'importance ne se démarque.

En arrière du secteur d'OAP, un espace agricole est présentement laissé en prairie d'où une accessibilité conservée pour les activités agricoles au sud du secteur de projet.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Zone soumise aux risques du PPRI

## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain existant ;
- > Conserver le caractère rural de l'environnement immédiat.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,20 ha

Densité minimale envisagée : 15 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

3 - 4

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue de Chandelles.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront prendre en compte les risques liés au PPRI.

- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les risques liés au PPRI devront être considérés avant tout aménagement projeté. La zone soumise aux risques devra essentiellement accueillir une surface perméable, plantée et végétalisée.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée à l'ouest, assurant une frange supplémentaire face au risque du PPRI.

- 4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Accès aux parcelles via la rue de Chandelle
-  Assurer un écran végétalisé entre le site et les espaces cultivés

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT





Superficie du site d'OAP : **0,14 ha**

Superficie de la zone AU : **0,14 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En continuité de l'École Maternelle Maurice Glédel, le terrain de 1 400 m<sup>2</sup> est entièrement végétalisé et présente quelques sujets plantés de différentes envergures.

Le terrain est situé en frange avec l'espace agricole au sud et se trouve en proximité immédiate avec les jardins du lotissement des Marques Bouteilles au nord-est.

Aucune voie ne relie le terrain puisque son accessibilité réside dans sa fonction associée à l'école.

### LÉGENDE



Possibilité d'accès au site via l'école maternelle

### ENJEUX

- > Traiter de manière responsable la destination du terrain avec la frange agricole immédiate ;
- > Accueillir une fonction d'équipement ;
- > Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel.

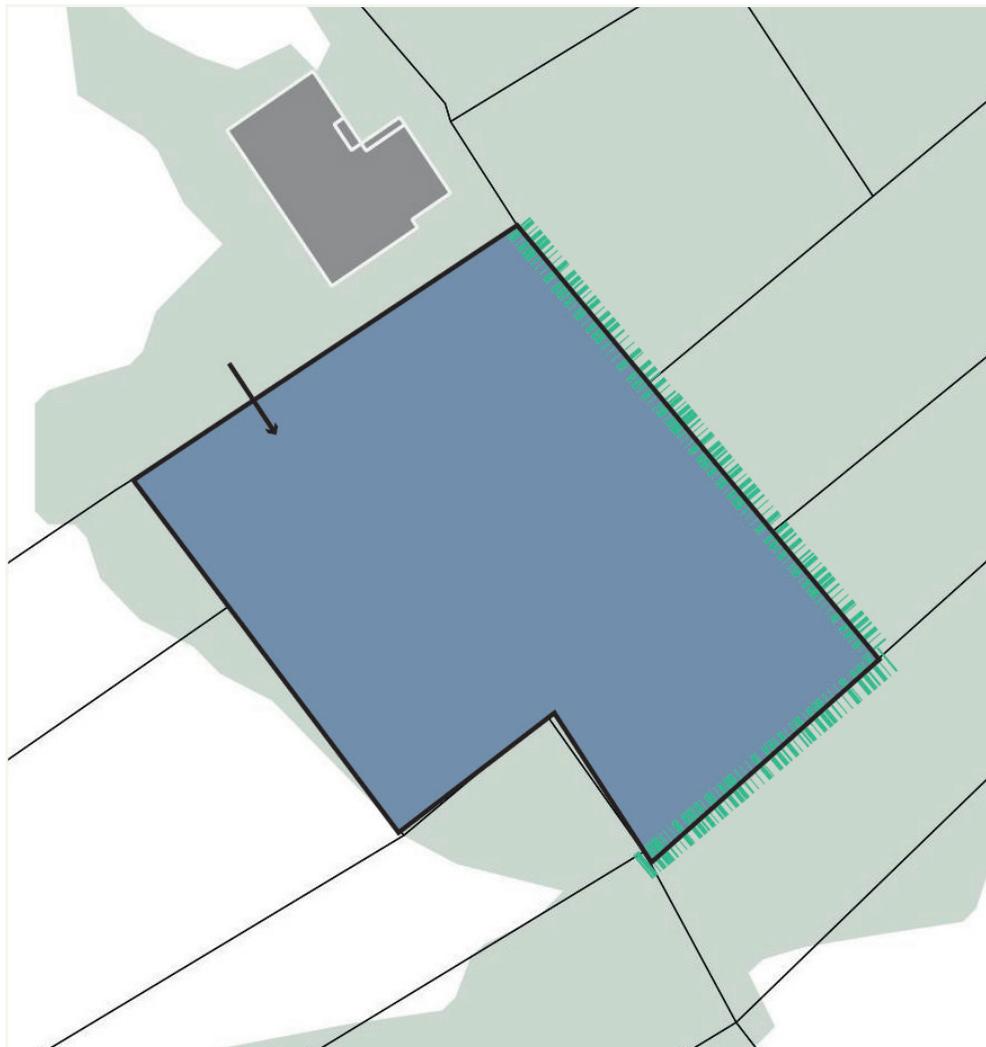
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,14 ha

Typologie attendue : équipement

Échéance : Court terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site pourra se faire dans la poursuite du groupe scolaire dont il forme le prolongement.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au sud et à l'est.

**4/** Le stationnement des équipements devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement lié à l'école de Coulombs

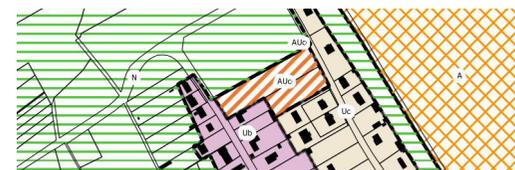
 Accès au site via l'école

 Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés afin de diminuer les risques de nuisances



Superficie du site d'OAP : **0,54 ha**

Superficie de la zone AU : 0,54 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

A l'entrée du lieu dit de « Chandelette », le site se trouve au nord du hameau et est encadré par la rue de Chandelettes à l'ouest et par le chemin des Plantes à l'est.

Inclut dans le prolongement d'un tissu résidentiel relativement diffus, le site d'OAP propose le prolongement de cette dynamique sur un secteur de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Entièrement plat, ce terrain ne présente aucun risque d'importance à souligner.

Le secteur est légèrement impacté par la zone bleue du PPRI qu'il s'agira de considérer.

### LÉGENDE



Possibilités d'accès au site



Station de relevage

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain existant ;
- > Valoriser l'entrée de hameau ;
- > S'intégrer dans le plateau agricole environnant.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,54 ha

Densité minimale envisagée : 9 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

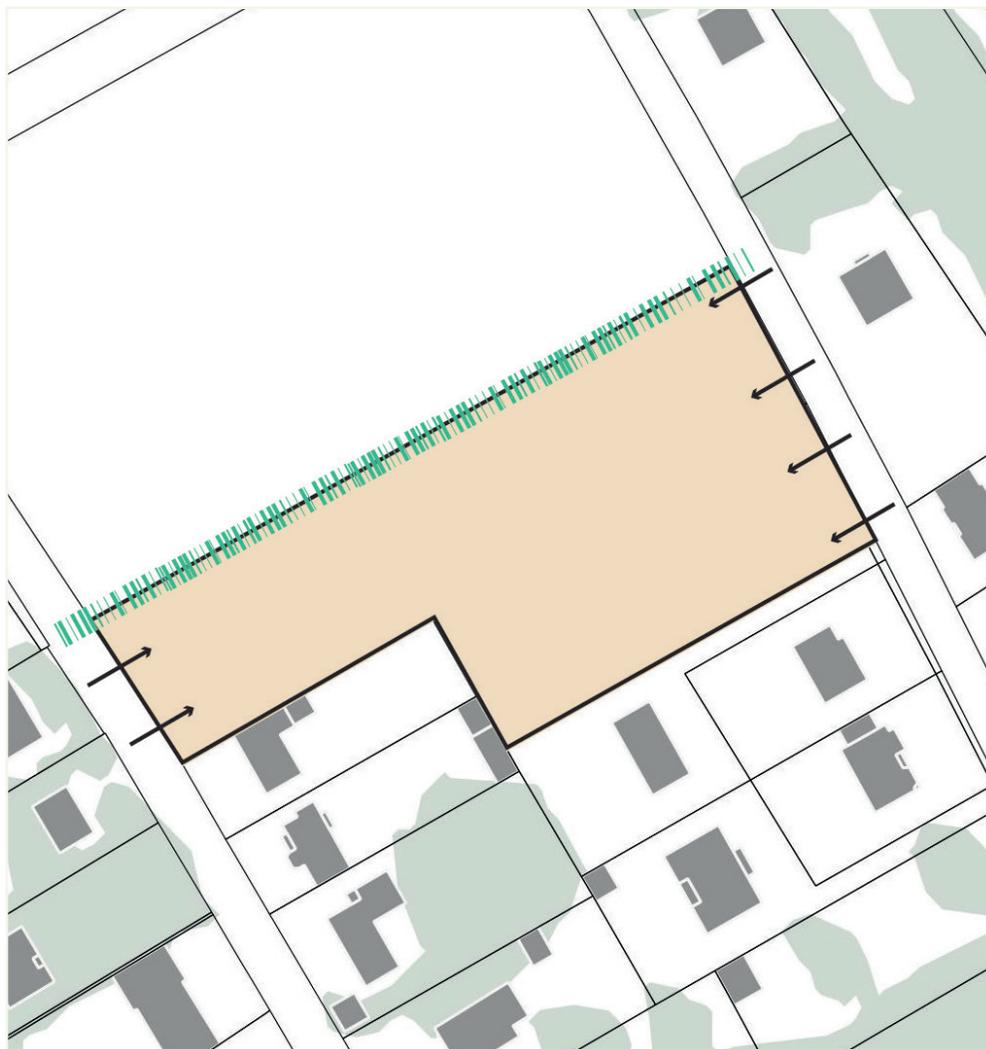
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 5**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération est conditionnée à la création préalable de la voirie de desserte interne.

**1/** L'accès aux constructions se fera directement via les rues existantes à l'ouest et à l'est du site.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'alignement bâti existant le long des rues devra être poursuivi.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les risques liés au PPRI devront être considérés avant tout aménagement projeté. La zone soumise aux risques en zone verte du PPRI devra essentiellement accueillir une surface perméable, plantée et végétalisée.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord du site.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

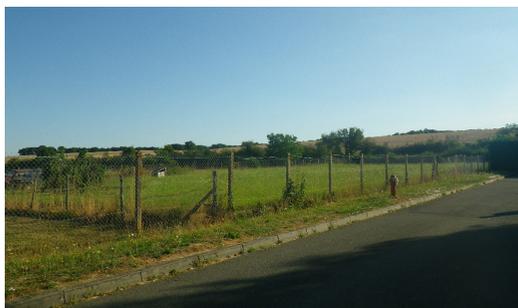
 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

 Accès aux constructions

 Assurer un écran végétalisé entre le site et les espaces cultivés

# COULOMBS - Rue des Gaoux

# CO5



Superficie du site d'OAP : **0,28 ha**

Superficie de la zone AU : 0,28 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site d'OAP, d'une superficie de moins de 3 000 m<sup>2</sup> s'insère dans un secteur exclusivement résidentiel où se côtoient maisons individuelles et petits collectifs sous la forme de maisons mitoyennes.

Situé au bout d'une impasse qu'est la rue des Gaoux, le site borde également l'ancienne voie ferrée, à l'est, et son couvert végétal.

Le terrain est entièrement plat et se trouve en lisière du tissu urbain et agricole.

## LÉGENDE



Possibilité d'accès au site



Ensemble boisé d'intérêt lié à la présence de l'ancienne voie ferrée

## ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain existant ;

> Assurer un aménagement adapté à la cohabitation entre l'espace habité et l'espace cultivé.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,28 ha

Densité minimale envisagée : 14 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

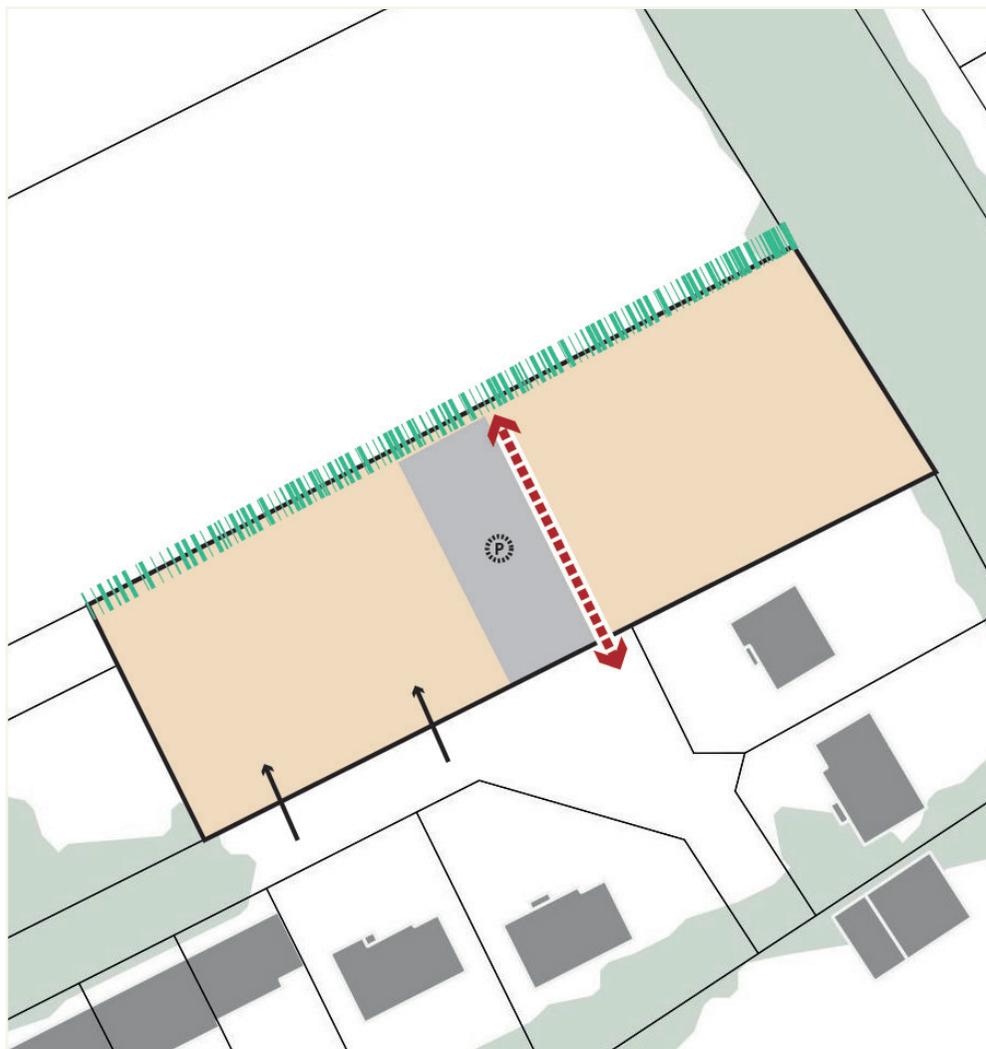
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 4**

Soumis à opération d'ensemble

**NON**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération sera conditionnée à l'implantation des haies en lisière agricole.

**1/** Une voirie nord-sud sera proposée en lien avec le stationnement afin de desservir les constructions à l'est.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une distance de recul de minimum 5 mètre devra être respectée entre les constructions et la zone agricole au nord du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord.

**4/** Une zone de stationnement mutualisée prendra place au cœur de l'opération (minimum 4 places), et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Accès aux parcelles via la rue
-  Implanter une voie traversante pour desservir les parcelles et le stationnement
-  Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération
-  Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés afin de diminuer les risques de nuisances

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



# COULOMBS - Les Remparts

CO6



Superficie du site d'OAP : **0,09 ha**

Superficie de la zone AU : 0 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé rue des Remparts et au dos de l'église Saint-Chéron de Coulombs, ce secteur d'une superficie 928 m<sup>2</sup> est composé d'une seule parcelle actuellement bâtie.

Occupée par un hangar et principalement utilisée comme dépôt de matériaux en tout genres, ce terrain est à quelques pas de tous les services du centre-ville.

A moins de 200m de la mairie, ce secteur stratégique se trouve en plein cœur du bourg de la commune pôle, bordé au nord par le ruisseau du Coulis.

## LÉGENDE



Possibilité d'accès au site

## ENJEUX

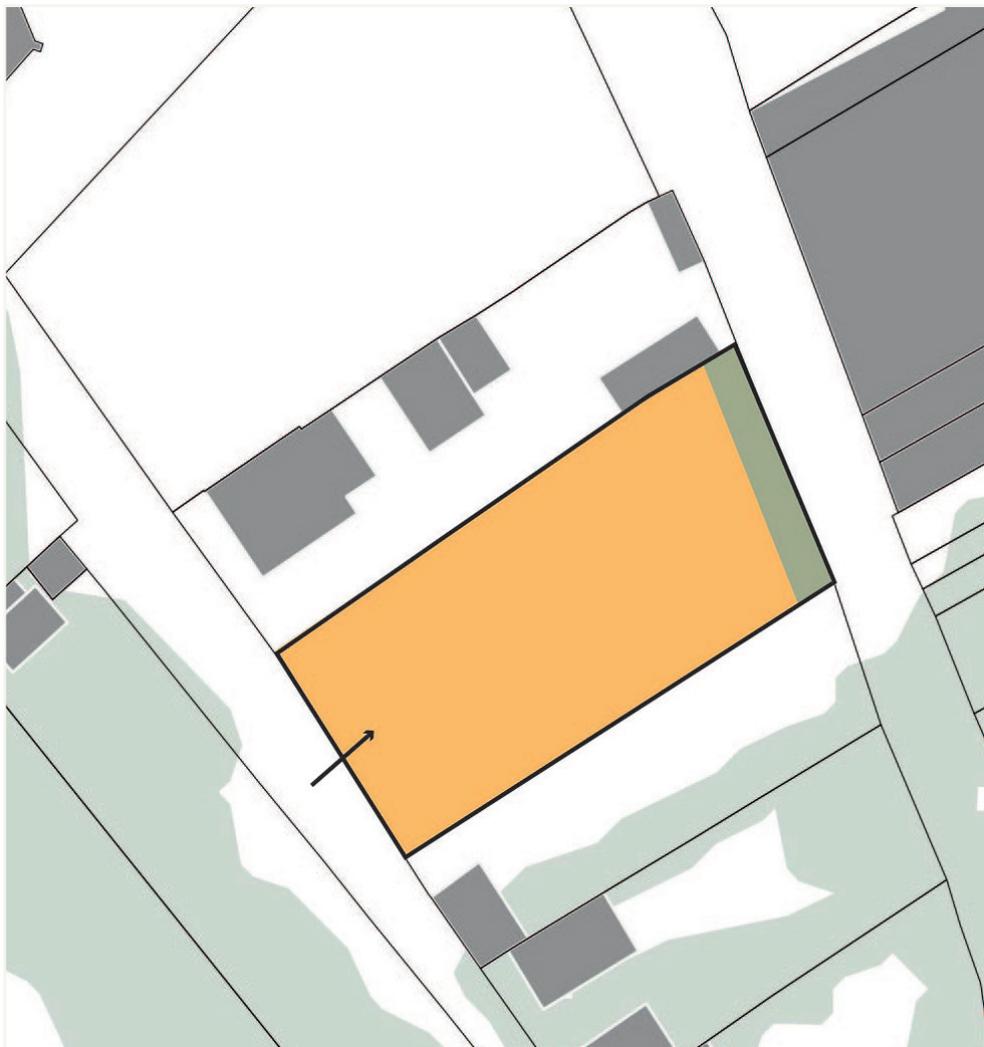
- > S'inscrire dans le centre-bourg ;
- > Proposer une typologie de logements adaptée au centre-ville ;
- > Assurer une offre de stationnement adaptée.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,09 ha  
Densité minimale envisagée : 66 logements/ha  
Part de logement locatif social : 50%, soit 3 logements  
Typologie attendue : Petit collectif ou individuel mitoyen  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus  
**Minimum 6**  
Soumis à opération d'ensemble  
**NON**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 1/ L'accessibilité aux logements se fera via la rue des remparts.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour s'intégrer au contexte.

- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

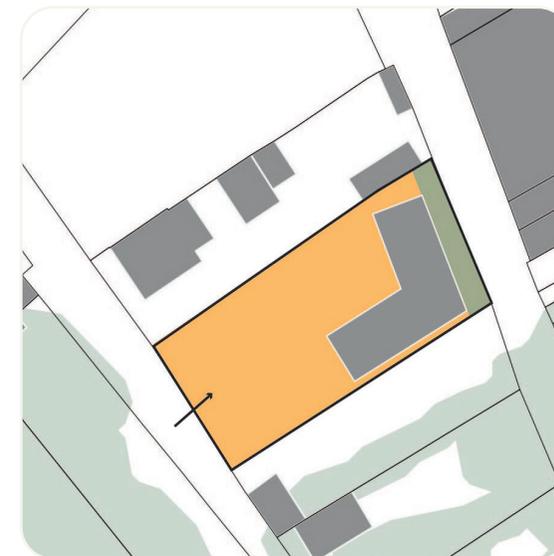
Un traitement paysager accompagnera les bords du ruisseau sur une largeur de 5 mètres minimum.

- 4/ Les espaces de stationnement associés aux logements devront être gérés au sein même de la parcelle concernée.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de R+1 et son stationnement privé
-  Accès à double sens via la rue des Remparts pour l'espace d'habitat
-  Espace non constructible sur une largeur de 5m en lisière de ruisseau

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT





Superficie du site d'OAP : **4,84 ha**

Superficie de la zone AU : **3,08 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé sur la partie ouest de la rue de Prouais (D21), le secteur de projet se dessine selon deux zones à urbaniser qui encadrent l'entreprise RVM (Recherche Valorisation Métaux).

Afin de répondre à la croissance et aux besoins d'agrandissement de l'activité existante, les secteurs à urbaniser se décomposent par deux parcelles au nord sur une superficie de 2,34 hectares, tandis que la parcelle au sud propose 7 400 m<sup>2</sup>.

Les terrains, accessible via l'entrée déjà existante au sein de l'activité RVM, sont bordés par un espace boisé à l'ouest et se trouvent dans un espace à dominante agricole. L'emprise de la société est elle-même fortement arborée.

### LÉGENDE

-  Possibilités d'accès au site déjà existantes
-  Présence d'un ensemble boisé à l'ouest et au sud du site

### ENJEUX

- > Répondre aux besoins de croissance de la société RVM afin d'accueillir de nouveaux emplois ;
- > S'intégrer harmonieusement à l'environnement agricole existant, notamment en poursuivant le boisement qui accompagne la société ;
- > Éviter tout nouvel accès sur la route départementale.

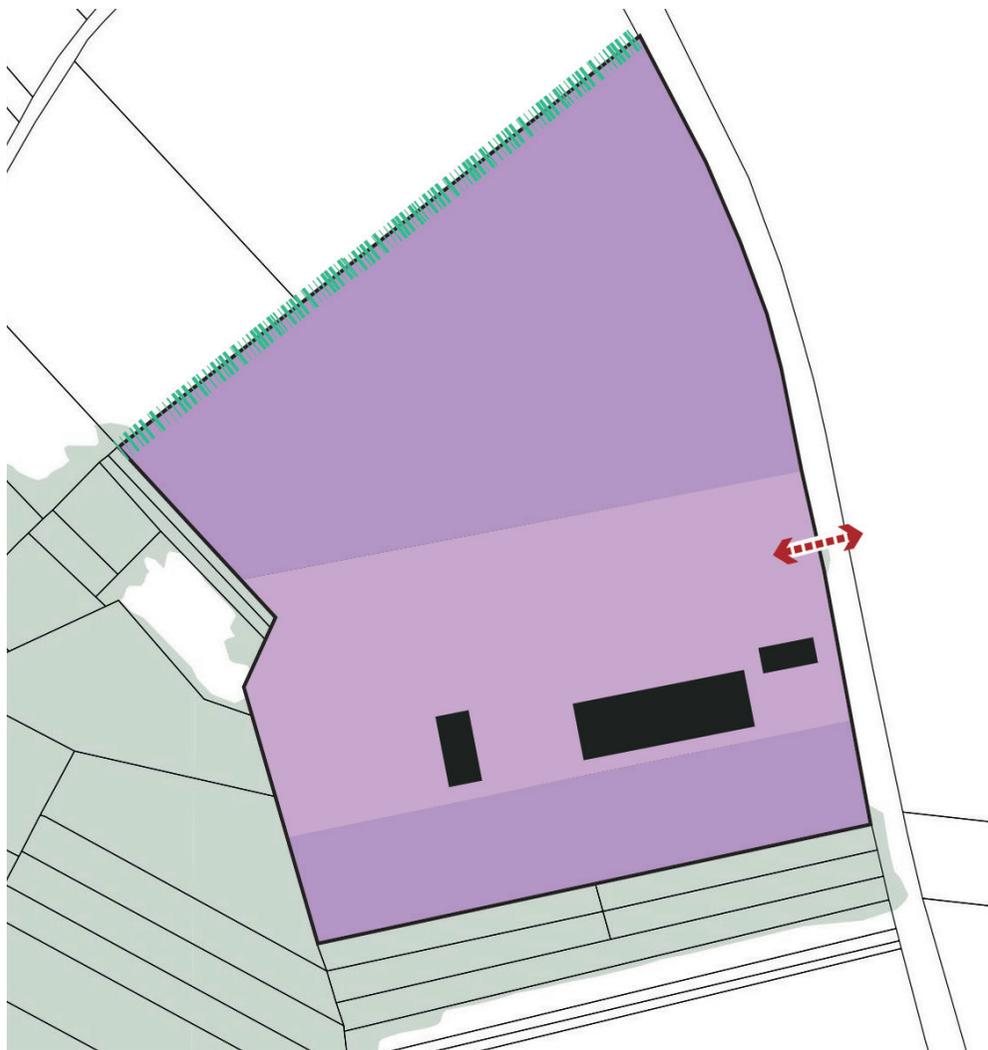
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,84 ha

Typologie attendue : activité économique

Échéance : Court terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site se fera en mutualisant les entrées existantes à l'endroit de la société RVM et en connexion avec la route départementale.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée pour éviter de dénaturer le paysage.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

De la même manière que l'actuel site de l'entreprise RVM, l'aménagement devra être fortement arboré et proposer un écran végétalisé avec la frange nord, de préférence par la plantation d'arbres. Les aménagements chercheront à s'intégrer aux boisés alentours.

**4/** Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 40% de sa surface.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques
-  Accessibilité aux différents site en mutualisant les entrées préexistantes de la société RVM
-  Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et la partie nord à découvert
-  Bâtiments existants

**F1**  
Le Haut Fauchard

**F2**  
Beaudeval



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
F1	<i>Faverolles</i>	<i>Le Haut Fauchard</i>	<i>0,45 ha</i>	<i>0,45 ha</i>
F2		<i>Beaudeval</i>	<i>0,17 ha</i>	<i>0,17 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>0,62 ha</i>

# FAVEROLLES - Le Haut Fauchard

## F1



Superficie du site d'OAP : 0,45 ha

Superficie de la zone AU : 0,45 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Rattaché à la Route de Rambouillet par le sud, le secteur à urbaniser de 4 500 m<sup>2</sup> est composé à plus d'un tiers par un espace boisé fait de haut sujets.

Un léger dénivelé s'effectue depuis le nord vers le sud.

En continuité d'un tissu urbain de type lotissement, le site se trouve en lisière agricole sur sa partie ouest et nord.

Le secteur à urbaniser est rendu accessible grâce à un chemin informel préexistant.

Une bande d'écoulement de première importance pour la gestion hydraulique environnante est présente sur la limite est du site permettant le libre écoulement des eaux.

### LÉGENDE

- Possibilité d'accès au site
- Point haut du site
- Point le plus bas du site
- Ensemble boisé
- Bande d'écoulement

### ENJEUX

- > Conserver la totalité de l'ensemble boisé afin d'assurer une transition avec le quartier existant et préserver la biodiversité qui le compose ;
- > Préserver la bande d'écoulement préexistante ;
- > Assurer une frange végétale avec la zone agricole ;
- > S'inscrire dans le tissu urbain existant.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,45 ha

Densité minimale envisagée : 9 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

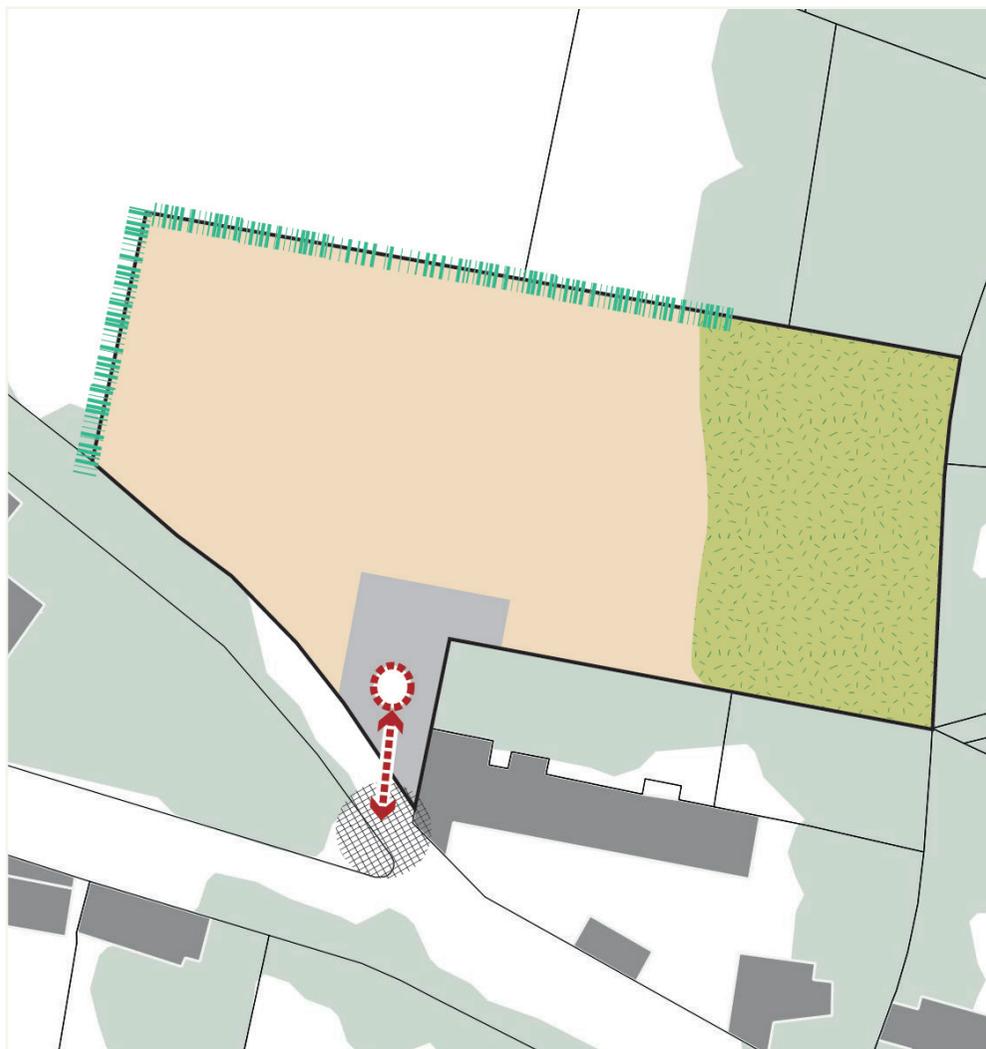
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

4

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera par un accès unique mutualisé jouxtant la route de Rambouillet, en s'assurant que le carrefour respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers.

Un espace de retournement sera assuré.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'aménagement du site devra préserver l'intégralité de l'espace boisé présent à l'est du secteur de projet. Les constructions ne devront pas impacter le boisé ou la bande d'écoulement.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La bande d'écoulement des eaux doit être préservée dans sa totalité.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Une zone de stationnements mutualisés pourra être prévue en entrée de site.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Implantation d'un accès unique avec retournement véhiculaire
-  Aménagement d'un carrefour sécuritaire
-  Conserver le boisé présent en préservant l'écoulement
-  Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés
-  Espace de stationnement mutualisé

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT





Superficie du site d'OAP : **0,17 ha**

Superficie de la zone AU : **0,17 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé à l'entrée sud-ouest de la commune de Faveroles, le secteur de projet s'étend sur plus de 2 000 m<sup>2</sup>, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Cette entrée de ville donne directement sur la Route nationale (D983) où un accès préexiste afin de pénétrer sur le terrain. Le fond de parcelle, non voué à l'urbanisation, présente actuellement un bassin de rétention d'eau.

Des arbres de haute tige bordent le site sur sa partie est, formant un écran avec la voie de circulation, et sur sa partie sud où s'écoule le ruisseau de Beaudeval.

Un emplacement réduit a été identifié comme zone humide et devra être considéré dans l'évolution du secteur.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site via une entrée existante
-  Espace boisé en alignement accompagnant le ruisseau Beaudeval
-  Présence d'une zone humide réduite identifiée

### ENJEUX

- > Conserver une entrée de ville de qualité ;
- > Assurer le respect de l'environnement paysager et écologique ;
- > S'inscrire dans le tissu rural existant.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,17 ha

Densité minimale envisagée : 17 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

3

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la route nationale, en réutilisant l'accès existant et en s'assurant d'une visibilité adéquate pour la sortie véhiculaire sur l'axe de circulation.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter la conservation d'une partie du couvert végétal présent en lisière du site.

Un espace de recul de 5m sera observé vis-à-vis du ruisseau et de la route.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Il sera privilégié d'éviter l'imperméabilisation du secteur identifié comme zone humide.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

 Accès à double sens via l'entrée existante du site

 Conserver l'alignement d'arbres de haute tige faisant tampon entre la voie de circulation et le terrain

 Conserver une bande de 5m sans constructions afin de respecter l'entretien du ruisseau et le recul à la voie.

# LES PINTHIÈRES

---

**P1**  
Route de Houdan

**P2**  
Route du Tarte



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
P1	<i>Les Pinthières</i>	<i>Route de Houdan</i>	<i>0,43 ha</i>	<i>0,43 ha</i>
P2		<i>Route du Tartre</i>	<i>0,30 ha</i>	<i>0,00 ha</i>
<b>TOTAL</b>				<i>0,43 ha</i>

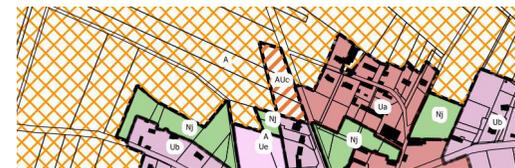
# LES PINTHIÈRES - Route de Houdan

P1



Superficie du site d'OAP : **0,43 ha**

Superficie de la zone AU : 0,43 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En lisière agricole et à la limite nord du bourg des Pinthières, le site d'OAP se dessine sur plus de 4 000 m<sup>2</sup> avec la D101 comme seul axe de desserte.

Ce terrain se distingue comme la future porte d'entrée du village.

## LÉGENDE



Accès au site via la route principale

## ENJEUX

- > Assurer un aménagement adapté à la cohabitation entre l'espace habité et l'espace cultivé ;
- > Proposer une entrée de ville de qualité ;
- > Sécuriser l'accessibilité du site via la route départementale.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,43 ha

Densité minimale envisagée : 9 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

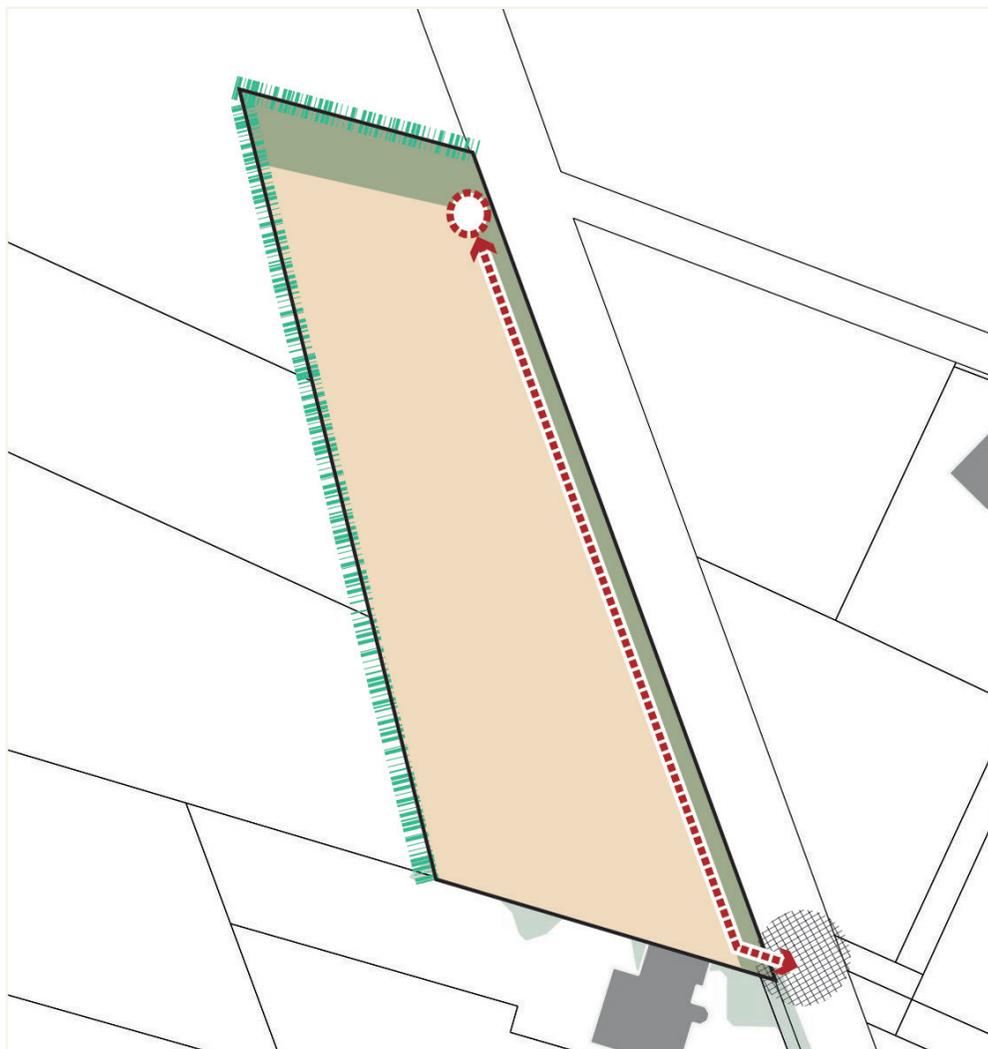
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

4 - 5

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens et rejoindra la D101 en entrée de ville.

Un espace de retournement devra être prévu au sein de l'opération.

Une attention particulière sera portée au traitement de l'intersection afin de sécuriser le croisement des flux.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord et à l'ouest afin d'accompagner l'entrée de ville.

Un traitement paysager de qualité devra accompagner l'entrée de ville au nord et le long de la route départementale afin de limiter les nuisances et assurer une perspective de qualité.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

 Implanter une voie à double sens de circulation et connectée à la RD

 Aménager du carrefour sécurisé

 Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés

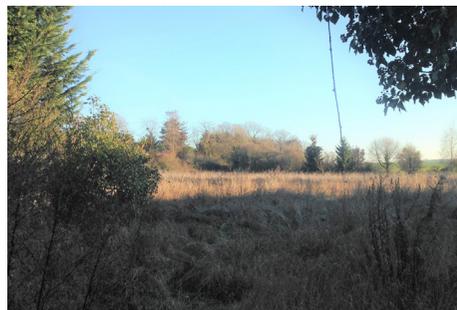
 Espace non constructible destiné à l'accueil d'aménagements paysagers d'entrée de ville

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



# LES PINTHIÈRES - Route du Tartre

## P2



Superficie du site d'OAP : **0,30 ha**

Superficie de la zone AU : 0,00 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Dessiné derrière un talus conséquent, le site d'OAP s'étire en dent creuse sur une superficie de 3 000 m<sup>2</sup>.

Au cœur d'un secteur résidentiel diffus, le terrain en friche donne sur la route du Tartre qui dessert la commune d'est en ouest.

### LÉGENDE

-  Accessibilité au site
-  Talus

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain existant ;
- > Préserver le caractère rural du secteur ;
- > Encourager la préservation maximale du talus présent.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,30 ha

Densité minimale envisagée : 10 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

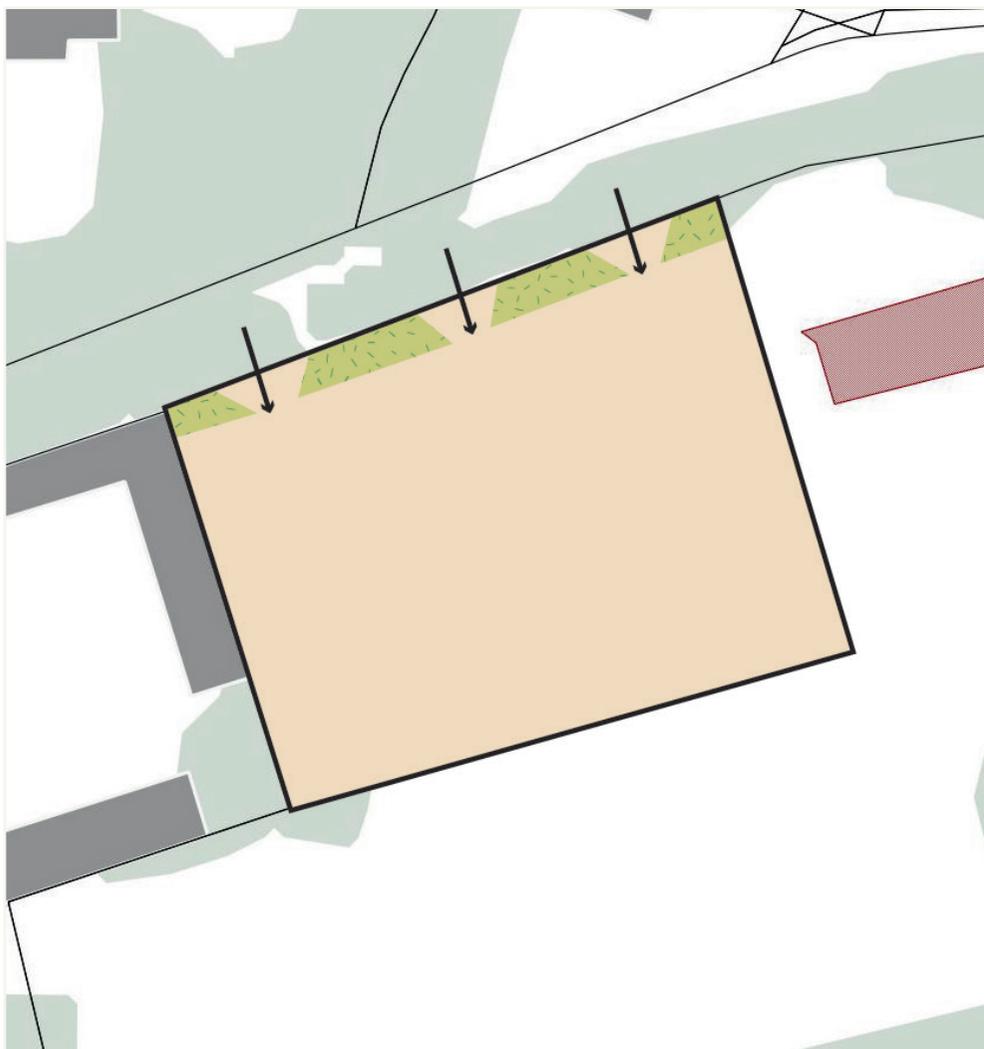
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

3

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès aux habitations se fera directement à partir de la route du Tartre.

Les entrées de parcelles devront être réalisées en biseau vis-à-vis du talus existant afin d'assurer une visibilité optimale et dans le but de conserver au maximum l'élément naturel.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Le déblai du talus, effectué pour les besoins de l'aménagement, devra considérer les impacts environnementaux et prendre les mesures nécessaires de compensation pour le ruissellement.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

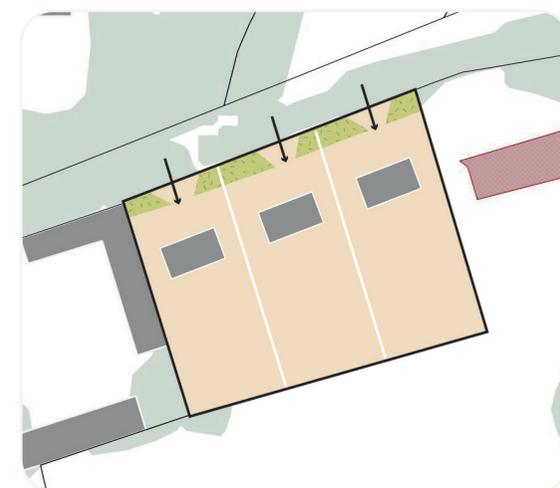
### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

 Accès aux parcelles via la rue du Tartre

 Conserver au maximum le talus existant faisant une séparation avec la voie publique

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



**L3**  
Le Roulebois Ouest

**L2**  
Rue de Maintenon

**L1**  
Rue de Chandres



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
L1	Lormaye	Rue de Chandres	0,39 ha	0,39 ha
L2		Rue de Maintenon	0,51 ha	0,51 ha
L3		Le Roulebois Ouest	0,60 ha	0 ha
			<b>TOTAL</b>	0,90 ha

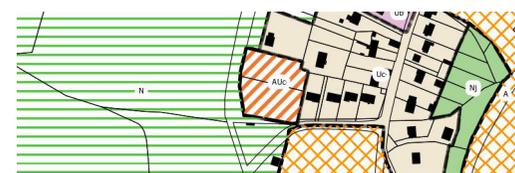
# LORMAYE - Rue de Chandres

# L1



Superficie du site d'OAP : **0,39 ha**

Superficie de la zone AU : 0,39 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Avec près de 4 000 m<sup>2</sup> de surface, le site d'OAP se trouve à l'extrême sud de la commune de Lormaye, à la lisière avec Nogent-le-Roi.

Inclut au sein d'une zone pavillonnaire récente, le terrain est fortement végétalisé et propose une pente significative vers la route.

Dans le virage de la rue de Chandres, le site surplombe les plateaux et assure un accès via un chemin communal à l'ouest.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Difficulté d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site

## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > S'intégrer et exploiter le relief du site ;
- > Gérer une bonne accessibilité au site ;
- > Considérer la végétation préexistante et les modifications apportées par l'urbanisation du site.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,39 ha

Densité minimale envisagée : 7 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

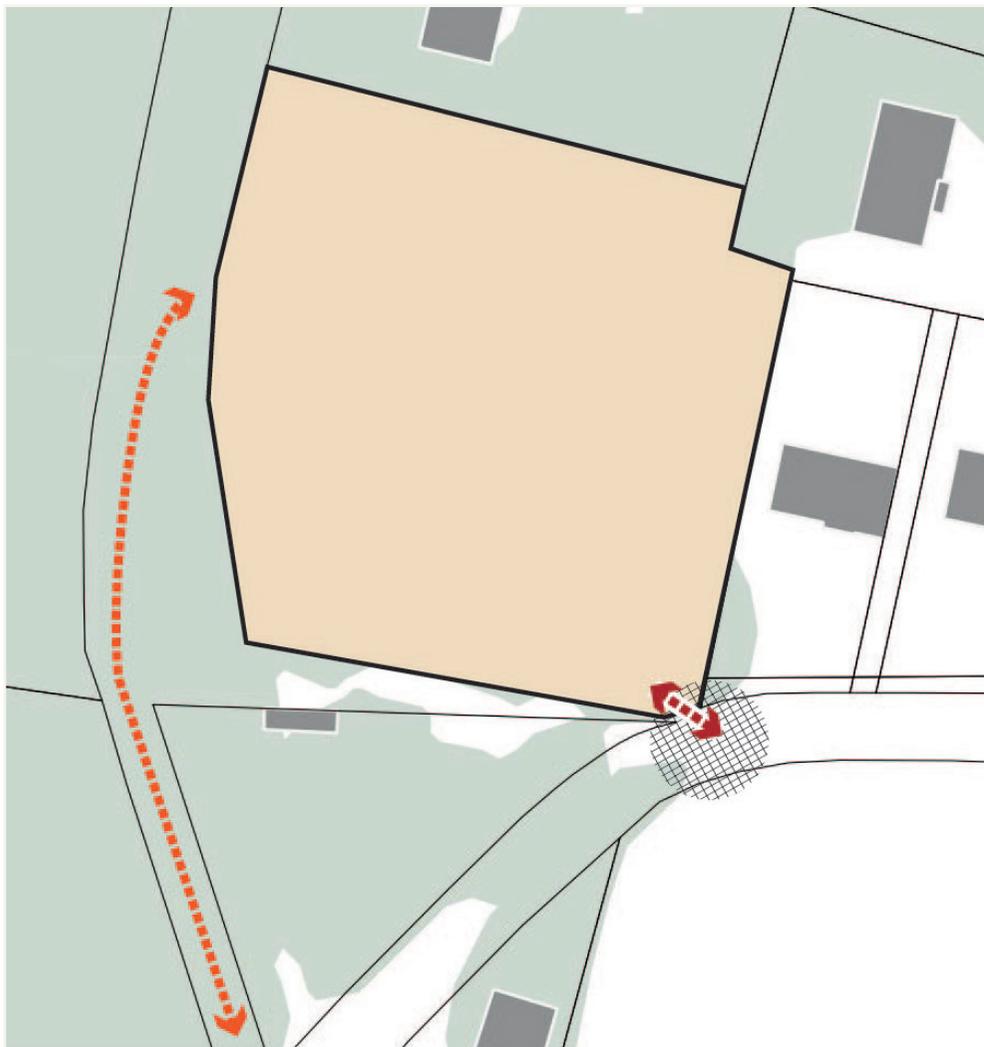
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

3

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera via le chemin communal Le Gland qui devra être revalorisé afin d'accueillir la nouvelle desserte de deux lots. Un second accès sera opéré directement via la rue de Chandres pour permettre une visibilité maximisée.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une attention particulière sera portée aux ombres portées des constructions pour limiter les nuisances sur les constructions limitrophes.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le couvert végétal sera conservé au maximum pour une intégration optimale de l'opération.

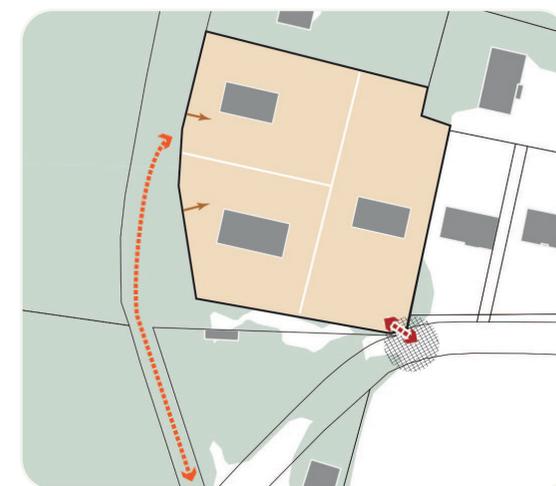
Seules trois constructions seront permises afin d'assurer un écoulement adapté des eaux.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Implanter une voie à double sens afin de desservir les constructions
-  Chemin communal existant à revaloriser pour permettre l'accessibilité au site de projet
-  Aménagement d'une intersection sécuritaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



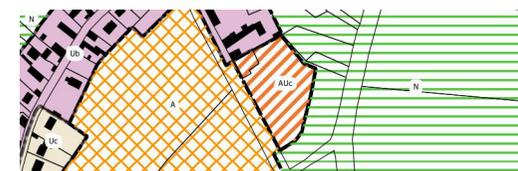
# LORMAYE - Rue de Maintenon

# L2



Superficie du site d'OAP : **0,51 ha**

Superficie de la zone AU : **0,51 ha**



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Dans le prolongement de l'urbanisation de Lormaye, le site d'OAP s'inscrit le long de la rue de Maintenon sur un petit peu plus de 5 000 m<sup>2</sup>, à proximité du Roulebois.

Un accès informel préexiste déjà via cette voie pour rendre accessible le terrain, entièrement plat et laissé actuellement en friche. Un cheminement piéton informel se dessine en bordure de voie et est repris dans le cadre d'un emplacement réservé.

La végétation existante assure une entrée de ville relativement verdoyante face aux terrains cultivés se trouvant de l'autre côté de la rue.

La présence d'une ancienne mare a laissé une végétation plus marquée en bordure de parcelle, tandis que le secteur est marqué par des risques liés au PPRI en zone bleue.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Liaison douce existante le long de la rue de Maintenon
-  Emplacement réservé
-  Zone concernée par les risques liés au PPRI

## ENJEUX

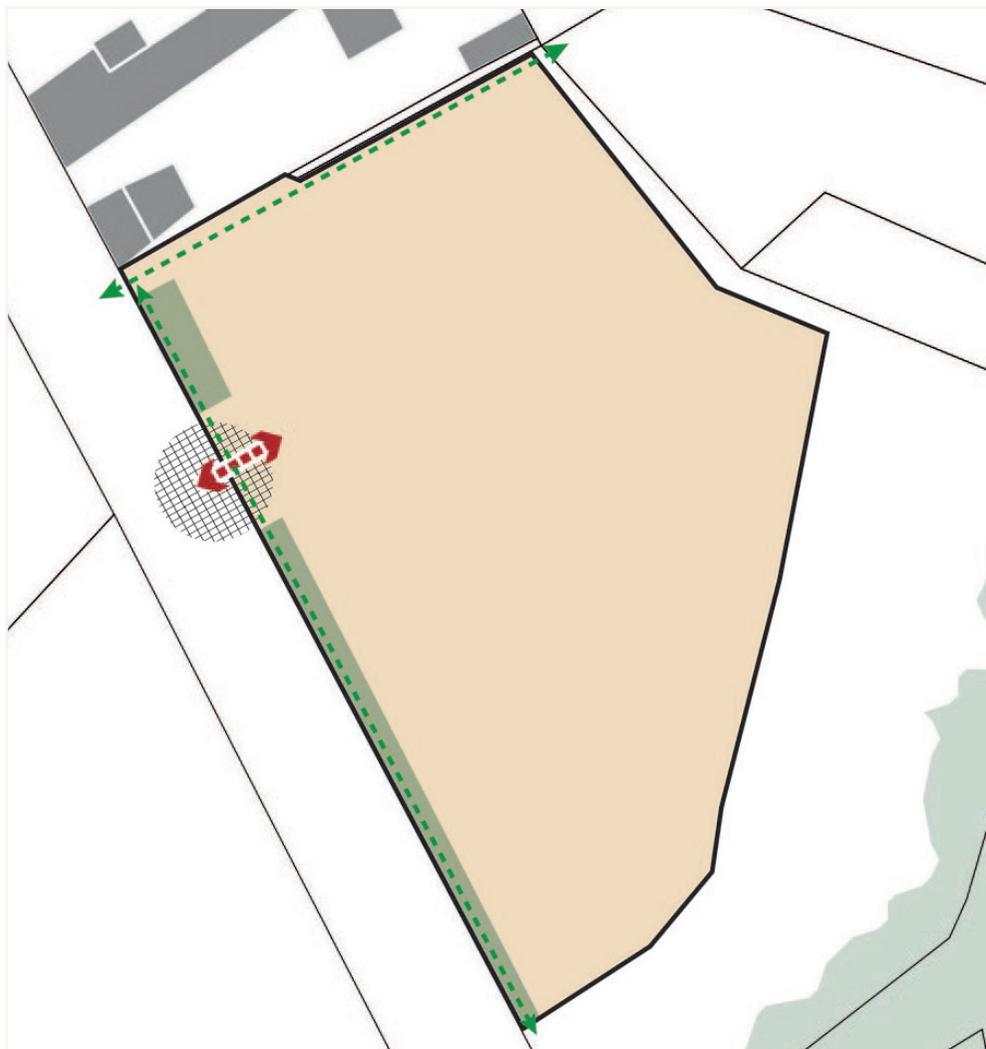
- > Proposer une entrée de ville de qualité ;
- > Encourager des liaisons piétonnes au sein du site et avec les services de proximité du village ;
- > Proposer un caractère préservé et végétalisé au projet.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,51 ha  
Densité minimale envisagée : 10 logements/ha  
Part de logement locatif social : 20%, soit 1 logements  
Typologie attendue : habitat individuel  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus  
**minimum 5**  
Soumis à opération d'ensemble  
**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la rue de Maintenon (D306), proposera une boucle fermée et s'assurera que le carrefour respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers.

Une liaison douce sera aménagée sur le site afin de relier l'espace piétonnier au nord du site et au futur chemin piéton qui sera défini à l'aide de l'emplacement réservé communal.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'architecture proposée devra considérer le périmètre de protection de monuments historiques qui s'applique sur ce site (Pont de Noailles).

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées. La question du PPRI devra être prise en compte.

Un traitement paysager qualitatif est encouragé pour assurer la transition entre l'opération et la route de Maintenon, par souci de proposer une entrée de ville paysagère.

**4/** Une zone de stationnement mutualisée sera proposée au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Implantation d'un axe routier unique proposant un bouclage
-  Aménagement sécuritaire du carrefour
-  Connexion douce entre la rue de Maintenon et le chemin piéton au nord
-  Proposer un espace vert inconstructible paysager pour accompagner l'entrée de ville

# LORMAYE - Le Roulebois Ouest

# L3



Superficie du site d'OAP : **0,60 ha**

Superficie de la zone AU : 0 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le long de la rue de Maintenon, entre le lieu-dit de Chandres et le bourg de Lormaye, le secteur de projet se détache en dent creuse sur une superficie de 6 000 m<sup>2</sup>.

Le secteur en friche, entièrement boisé, est séparé de la voie de circulation par un mur en détérioration et s'inscrit dans un tissu résidentiel diffus.

Une maison à l'abandon est présente sur le site le long de la route départementale.

A l'est du secteur, un espace boisé fait tampon entre le secteur d'OAP et le ruisseau du Roulebois.

## LÉGENDE



## ENJEUX

- > Conserver le caractère rural du quartier ;
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > Considérer la route départementale dans la gestion de l'accessibilité au secteur.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,60 ha

Densité minimale envisagée : 13 logements/ha

Part de logement locatif social : 15%, soit 1 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou petit collectif

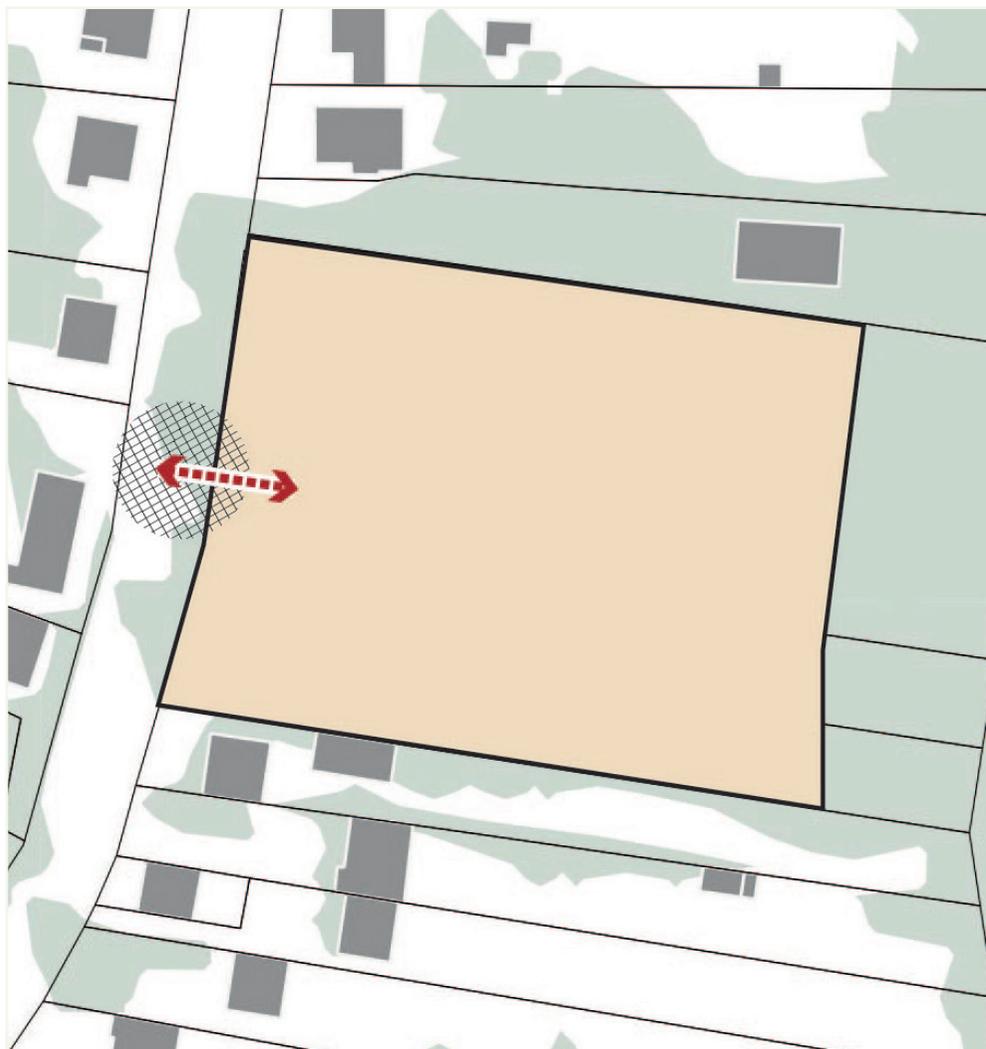
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 8**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération est conditionnée à l'aménagement de la voirie interne.

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la rue de Maintenon et s'assurera que le carrefour respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), et respecter le profil topographique du site.

La bâtisse inoccupée présente en entrée de parcelle pourra être conservée au choix de l'aménageur.

Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 6m à l'égoût du toit (R+1+C).

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Une partie du couvert végétal présent devra être conservé dans le but d'une meilleure transition paysagère et intégration au milieu.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Implantation d'accès à double sens de circulation
-  Aménagement sécuritaire du carrefour

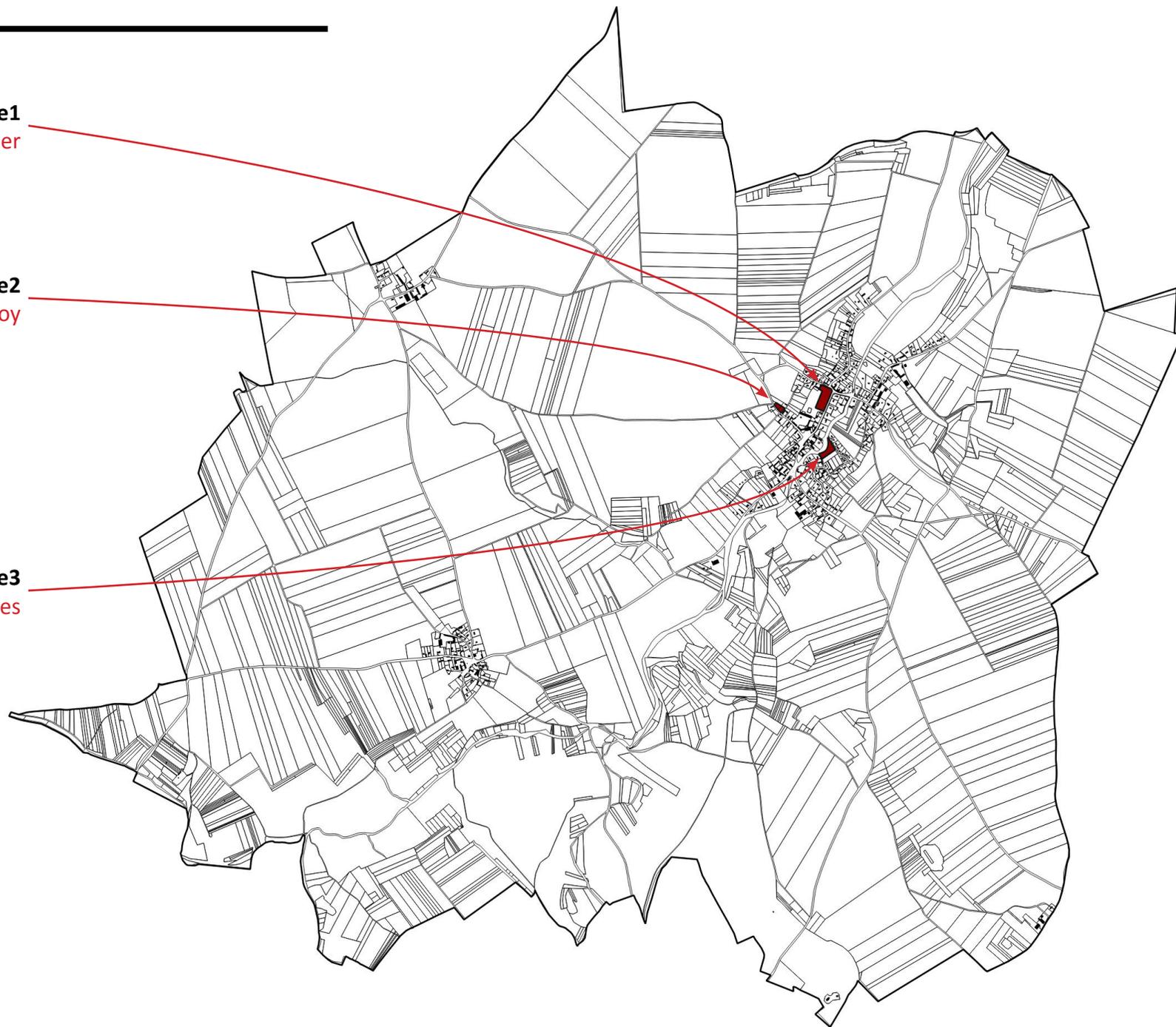
### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



**Ne1**  
Ferme au Colombier

**Ne2**  
Rue d'Ormoy

**Ne3**  
Chemin des sources



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
Ne1	Néron	Ferme au Colombier	0,65 ha	0,27 ha
Ne2		Rue d'Ormoy	0,13 ha	0,13 ha
Ne3		Chemin des sources	0,31 ha	0,31 ha
			<b>TOTAL</b>	0,71 ha

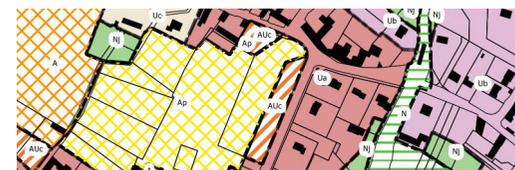
# NÉRON - Ferme au Colombier

## Ne1



Superficie du site d'OAP : **0,65 ha**

Superficie de la zone AU : **0,27 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

A l'angle entre la rue Rousse, au nord, et la Grande Rue de Néron, le secteur d'OAP englobe deux zones à urbaniser sur une surface de près de 6 500 m<sup>2</sup>.

Actuellement occupé comme pâturage, à proximité et en contrebas de la Ferme au Colombier, le site offre une vue en contre-plongée sur le monument inscrit.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Cône de vue vers la ferme au Colombier à caractère patrimonial

### ENJEUX

- > Préserver les vues sur la Ferme au Colombier ;
- > Proposer une insertion architecturale de qualité ;
- > Conserver une accessibilité à la partie haute du terrain ;
- > Respecter le caractère patrimonial et rural.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,65 ha

Densité minimale envisagée : 22 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

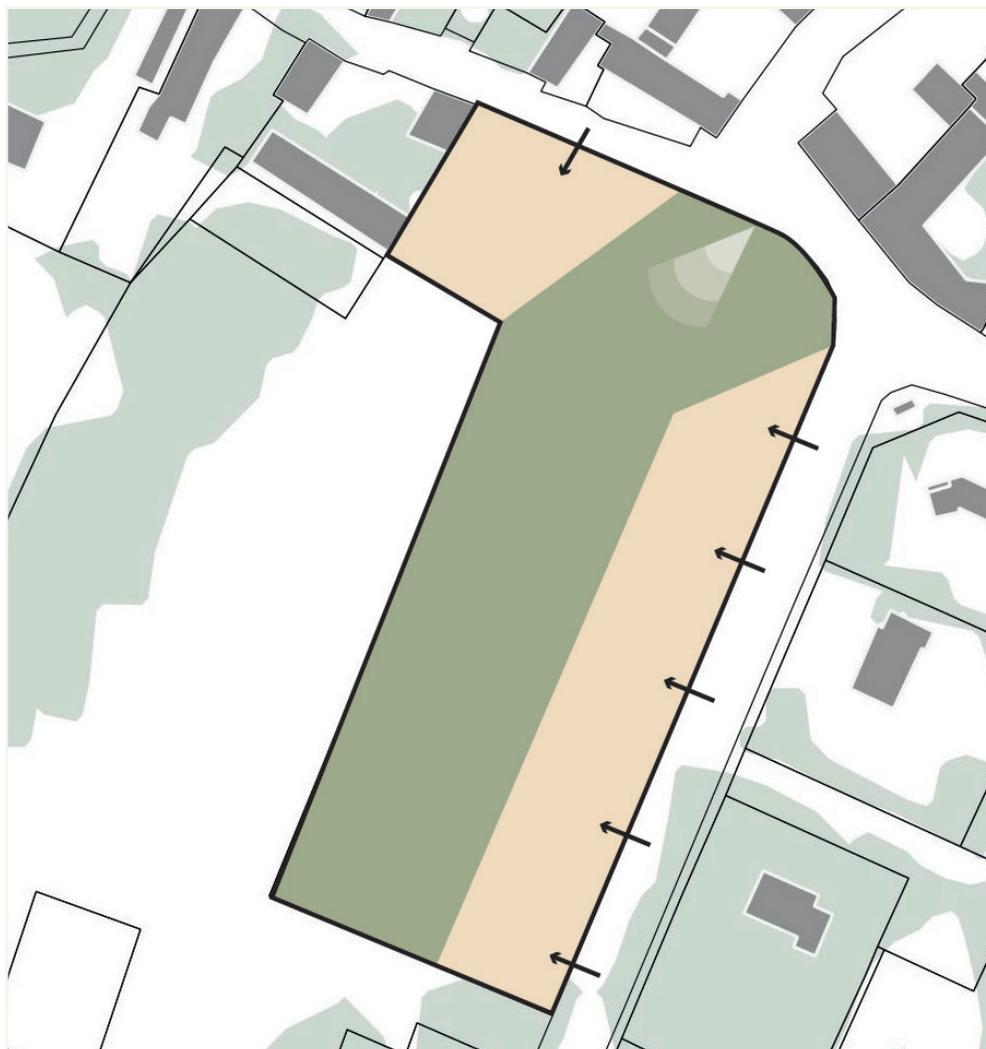
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

6

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès aux constructions nouvelles se fera directement via les voies préexistantes.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Le point de vue vers la ferme au Colombier, en arrivant de la rue de Nogent, devra être conservé par l'implantation du bâti. Un cône de vue sera observé dans le tissu bâti pour la perspective.

L'architecture viendra s'harmoniser avec le contexte du centre-bourg de Néron.

L'architecture proposée devra considérer le périmètre de protection de monuments historiques qui s'applique sur ce site (périmètre de l'église).

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur, prendre en compte la pente existante, en limitant la part de remblai de l'opération.

**4/** L'espace vert central pourra accueillir des aménagements doux de type cheminement piétonnier ou véhiculaire, à condition d'utiliser des matériaux perméables et de ne pas obstruer le cône de vue.

Les espaces de stationnement des constructions nouvelles devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Accès aux parcelles via la rue Rousse et la Grande Rue
-  Conserver un cône de vue depuis la rue vers la ferme au Colombier
-  Espace non constructible destiné au pâturage et à la bonne considération du cône de vue.

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



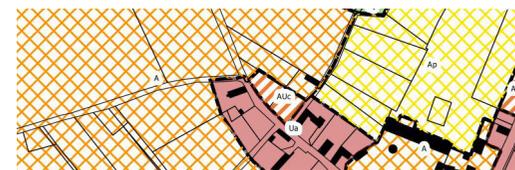
# NÉRON - Rue d'Ormoy

## NE2



Superficie du site d'OAP : **0,13 ha**

Superficie de la zone AU : **0,13 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En limite ouest de la commune de Néron, le site d'OAP s'étend sur près de 1 300 m<sup>2</sup>, en lisière de la route départementale D136 et bordée par l'impasse de la Rasrie sur sa partie est.

La départementale, descendante, est séparée du site d'ouest en est par un talus de plus en plus haut lié à la pente.

Un linéaire végétal faisant tampon avec l'espace agricole fait front plus au nord.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Talus
-  Linéaire végétal

### ENJEUX

- > Conserver le caractère rural du quartier ;
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > Considérer la topographie du site dans l'aménagement proposé.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,13 ha

Densité minimale envisagée : 15 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

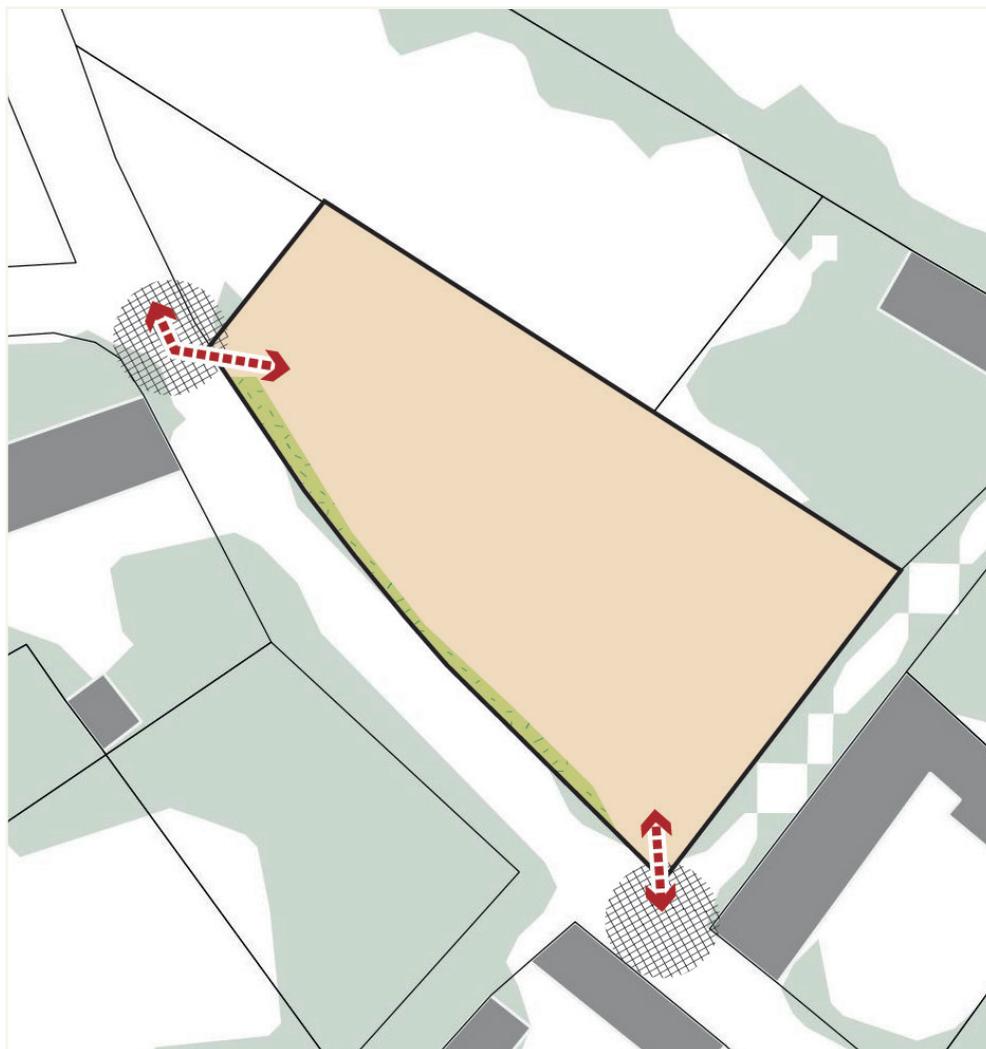
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

2

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** Les accès aux constructions nouvelles se feront directement via les voies préexistantes au sud.

Des accès en biseau permettront une bonne visibilité et chercheront à réduire l'impact sur le talus existant.

L'aménagement des intersections avec la route départementale devra s'assurer de respecter des conditions de sécurité adaptées pour les usagers.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

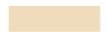
L'implantation devra respecter une distance d'un minimum de 5 mètres vis-à-vis du talus.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Préserver le talus au sud du site en limitant notamment les remblais.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Implantation d'accès à double sens de circulation
-  Aménagement sécuritaire du carrefour
-  Maintenir au maximum le talus de manière naturelle

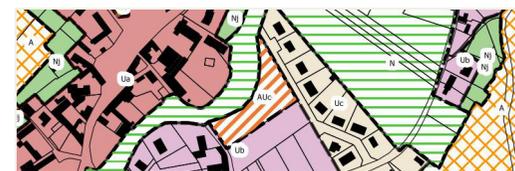
### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT





Superficie du site d'OAP : **0,31 ha**

Superficie de la zone AU : **0,31 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Inclut entre la rue des Saules et le chemin des Sources, le site de projet s'étend sur plus de 3 000 m<sup>2</sup> au sud de l'école primaire de Néron.

Au sein d'un secteur à vocation principale d'habitat, la portion nord du site est confrontée à un boisé notable recouvrant le ruisseau de Vâcheresses.

### LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Ensemble boisé lié à la présence du ruisseau de Vâcheresses

### ENJEUX

- > Préserver le linéaire végétal et le lien avec le ruisseau de Vâcheresses ;
- > Proposer un lien avec l'école ;
- > Accueillir une fonction d'équipement ;
- > Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,31 ha

Typologie attendue : équipement

Échéance : Moyen terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site pourra se faire principalement par la rue des Saules.

Un second accès par le chemin des sources pourra être envisagé.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées à la présence des équipements vis-à-vis du tissu pavillonnaire voisin.

La présence de sources dans les sous-sols du terrain doit être pris en considération dans les aménagements projetés.

**4/** Le stationnement des équipements devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement (extension de l'école)

 Accès au site via la rue des Saules

 Proposer une liaison douce passant au-dessus du ruisseau de Vâcheresses et connectant directement l'école de Néron

 Préserver la végétation des espaces naturels existants en lisière nord du site afin de conserver la transition avec le ruisseau de Vâcheresses

# NOGENT-LE-ROI



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
No1	<i>Nogent-le-Roi</i>	<i>Zone industrielle du Poirier</i>	<i>12,23 ha</i>	<i>12,23 ha</i>
No2		<i>La Garenne</i>	<i>2,58 ha</i>	<i>2,58 ha</i>
No3		<i>Cœur de ville</i>	<i>0,60 ha</i>	<i>0 ha</i>
No4		<i>Le Faubourg Valmorin</i>	<i>1,39 ha</i>	<i>0 ha</i>
<b>TOTAL</b>				<i>14,81 ha</i>

# NOGENT-LE-ROI - Zone industrielle du Poirier

# No1



Superficie du site d'OAP : **12,23 ha**

Superficie de la zone AU : 12,23 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Sur un terrain plat de plus de 11 hectares, le secteur d'OAP se place dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-le-Roi, occupant la moitié d'un secteur d'extension partagé avec une zone 2AU, délimité par la déviation de l'agglomération.

Compris entre Le Poirier (D148), à l'est, la D26 à l'ouest et la D306 au sud, le site offre une connexion potentielle au nord via une réserve viaire préexistante.

Ce secteur est situé dans le prolongement de la zone industrielle du Poirier existante, à découvert au milieu des plateaux agricoles, et limité par la déviation.

Un site de fouille au sud-est, d'un peu plus de 1 000 m<sup>2</sup> et inclut dans le secteur d'OAP, impose une prescription temporaire sur la zone concernée..

## LÉGENDE



Possibilités d'accès au site via la réserve viaire existante au nord, et via la déviation où un chemin rural préexiste



Bassin de rétention d'eau

## ENJEUX

> Définir des conditions favorables à l'accueil d'activités au sein du site ;

> Encadrer de manière exemplaire l'implantation future du point de vue paysager ;

> Utiliser le potentiel défini par la déviation de l'agglomération.

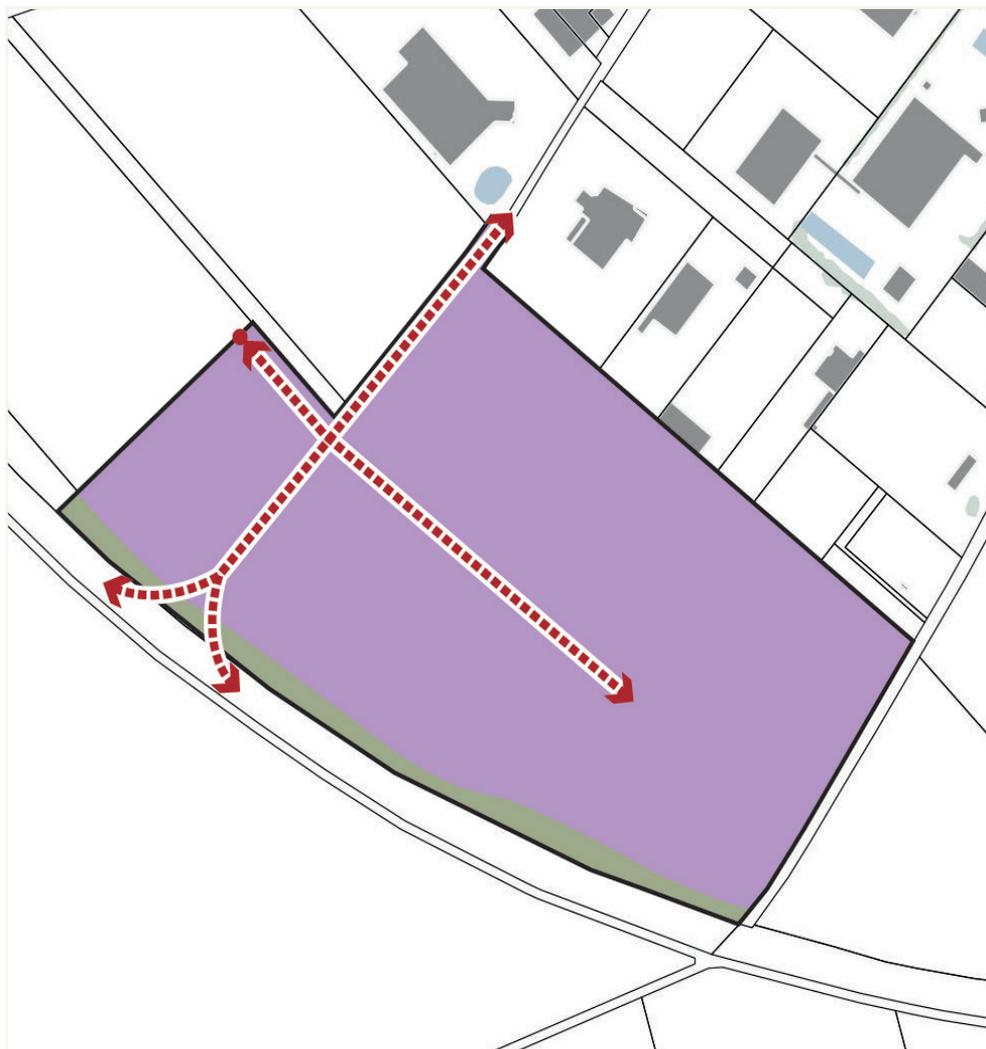
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 12,23 ha

Typologie attendue : activités économiques

Échéance : Court terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site sera privilégié en poursuite de la réserve viaire existante au nord. L'axe principal reliera la déviation, au sud, et proposera un quadrillage du secteur.

Une réserve de voirie sera conservée vers l'ouest afin d'anticiper l'ouverture future à l'urbanisation de la zone 2AU.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée pour éviter de dénaturer l'entrée de ville.

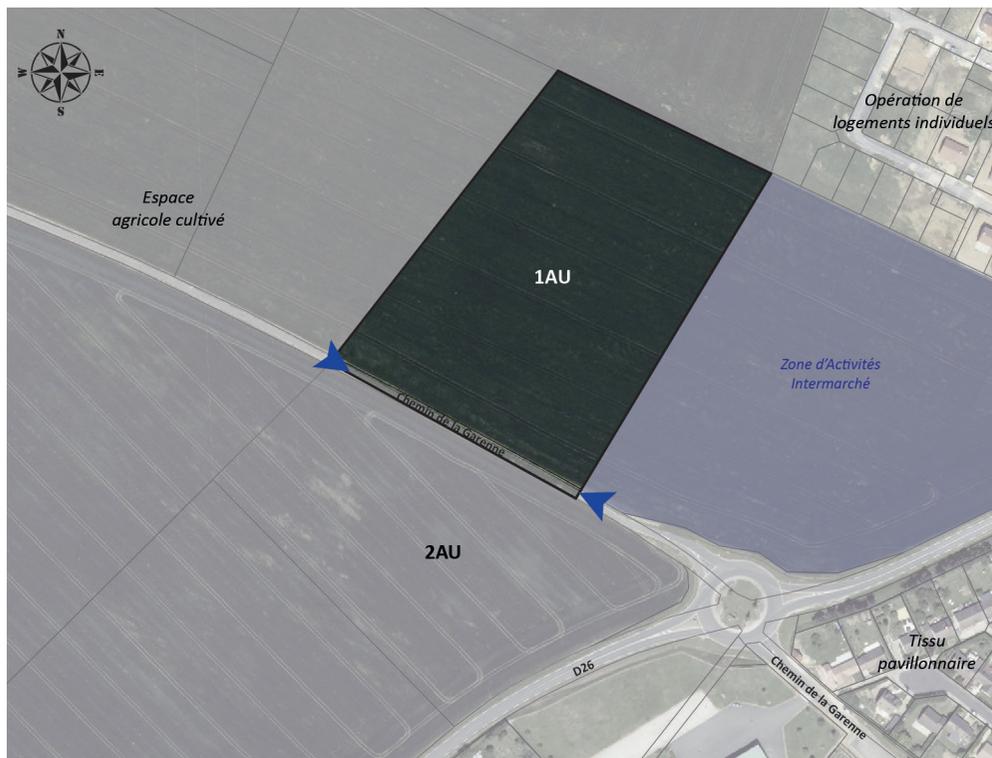
**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Une bande plantée devra être assurée le long de la déviation sur une largeur de 5 mètres minimum.

**4/** Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 40% de sa surface.

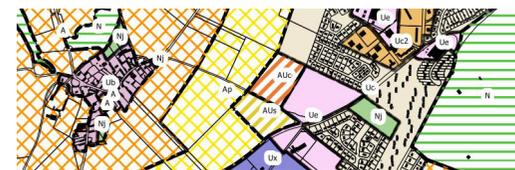
### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques
-  Implantation d'un maillage viaire basé sur deux axes principaux
-  Réserve viaire conservée à l'ouest
-  Espace paysager à créer sous la forme d'une bande plantée en frontage de la zone



Superficie du site d'OAP : **2,58 ha**

Superficie de la zone AU : **2,58 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Sur une surface de plus de 5 hectares, le site d'OAP a vocation à agrandir la zone d'activités, la ZACOM, accueillant d'ores et déjà le magasin Intermarché.

Sur terrain plat et en lisière agricole, le secteur défini s'étend au sud de la ville, face à un ensemble pavillonnaire et scindé en deux blocs. Le premier au nord et accolé à la zone du supermarché. Le second, de l'autre côté du chemin communal, et plus au sud.

La zone 1AU ne comprend que la partie la plus au nord de la voie, accolée au site d'Intermarché. L'autre partie est considérée comme une zone 2AU.

### LÉGENDE



### ENJEUX

- > Valoriser l'entrée de ville ;
- > Assurer un aménagement adapté à la cohabitation entre l'espace habité et l'espace cultivé ;
- > Définir des conditions favorables à l'accueil d'activités au sein du site ;
- > Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel.

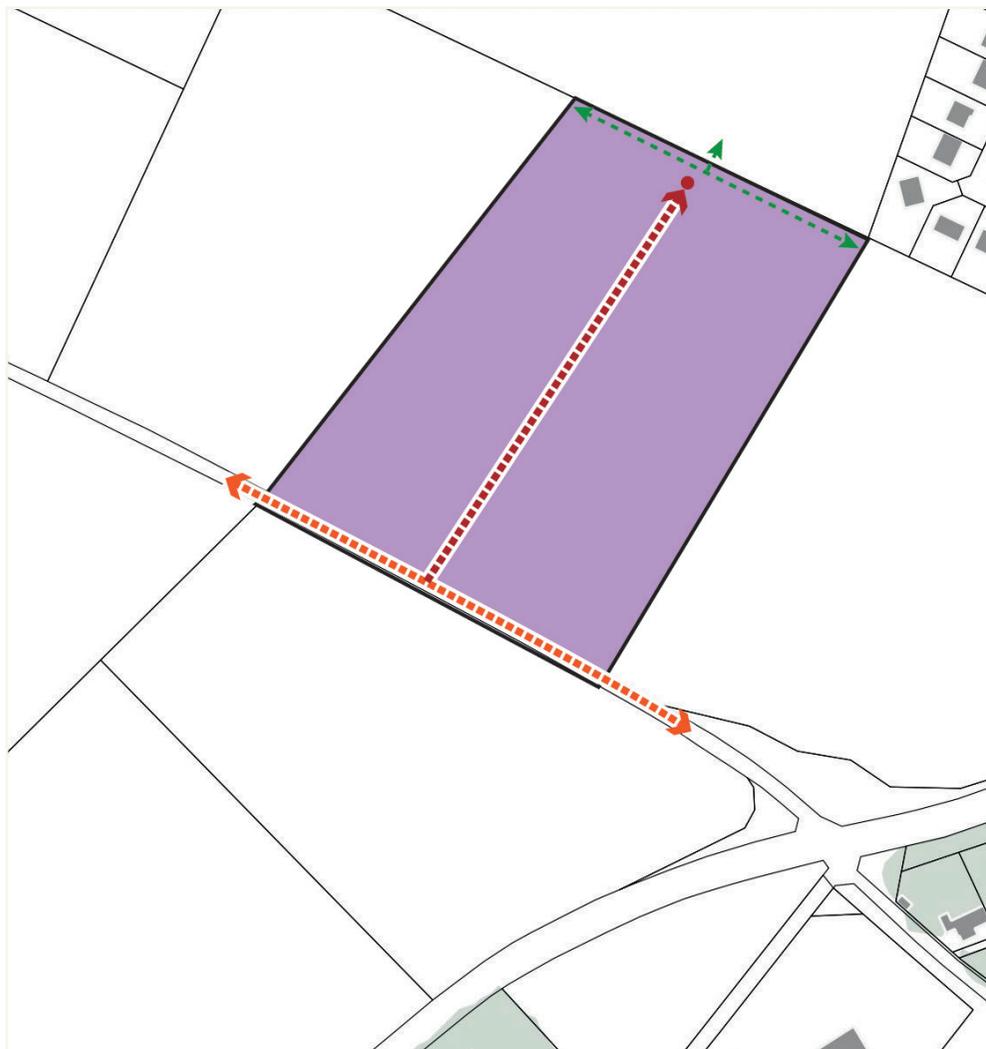
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,58 ha

Typologie attendue : activités économiques

Échéance : Court terme



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site se fera via le chemin de la Garenne déjà existant et une route intermédiaire permettra de desservir l'ensemble du site.

Une réserve viaire sera prévu pour connecter au quartier projeté au nord.

Le chemin de la Garenne devra être requalifier pour accueillir les nouveaux flux.

Une liaison piétonne et cyclable en frange nord de la zone permettra d'assurer les déplacements avec les zones d'habitat existantes et projetées.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées à la présence des activités vis-à-vis du tissu pavillonnaire voisin et afin de ne pas dénaturer l'entrée de ville.

**4/** Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 40% de sa surface.

### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités
-  Accès au site via le chemin de la Garenne et le site d'Intermarché
-  Requalifier le chemin de la Garenne afin de subvenir aux besoins futurs
-  Proposer un axe de desserte au cœur de la zone d'activité, incluant une réserve vers le futur aménagement d'habitat
-  Liaison douce connectant aux zones d'habitat

# NOGENT-LE-ROI - Cœur de ville

## No3



Superficie du site d'OAP : **0,60 ha**

Superficie de la zone AU : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au cœur de la ville et de son centre historique, le terrain d'assiette s'étend sur 5 961 m<sup>2</sup> et se trouve bordé par la rue du Marché aux Légumes au sud, la rue des Remparts à l'Est et la place aux Harengs.

Cette zone accueillant actuellement l'entreprise Exacompta présente à la fois de l'habitat et de l'activité commerciale ou de service en cœur de ville et est accolée au centre historique de Nogent-le-Roi.

A proximité du centre-ville et ses commerces, le site se trouve au sud de l'école Saint-Joseph et présente sur sa bordure sud-ouest une bâtisse d'intérêt patrimonial puisqu'il s'agit de l'ancienne école communale.

### LÉGENDE

 Possibilité d'accès au site existant

### ENJEUX

- > Proposer un aménagement complet avec des espaces de rencontre et une diversité résidentielle ;
- > Proposer une diversité résidentielle en incluant du logement collectif et des services pour les seniors ;
- > Favoriser un stationnement mutualisé et mobilisable pour les commerces du centre-ville ;
- > Traiter les aspects architecturaux de manière qualitative pour s'intégrer au contexte environnant du centre-ville.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,60 ha

Densité minimale envisagée : 133 logements/ha

Part de logement aidé : 20%, soit 16 logements

Typologie attendue : résidence senior

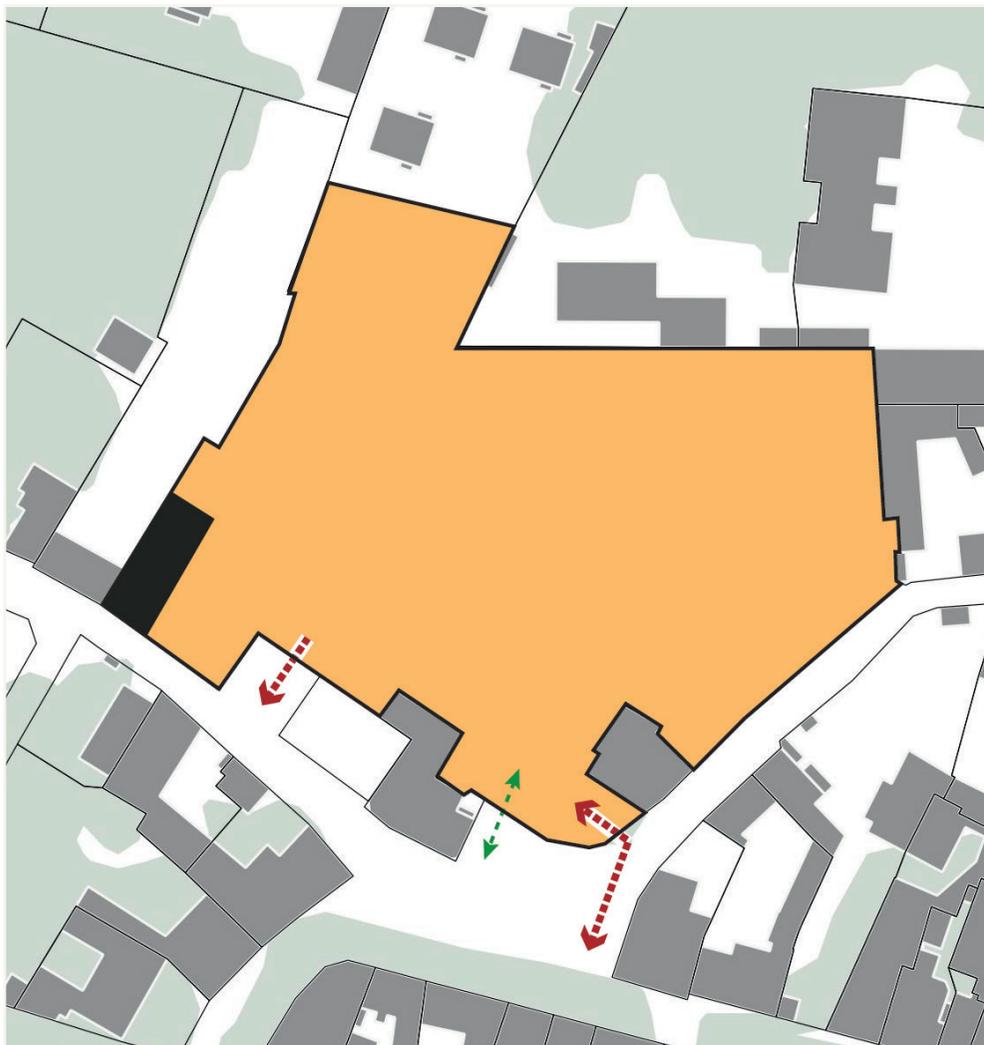
Échéance : Moyen terme

Nombre de chambres attendues

**Minimum 80**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardinet accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

L'aménageur devra prévoir le raccordement du réseau pluvial au sud du site, vers l'exutoire du Roulebois.

**4/** Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées prendront place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 30% de sa surface.

La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.

Un minimum de 60 places de stationnement devra être prévu à des fins publiques afin de consolider la desserte des commerces. Les places de stationnement dédiées à la vocation résidentielle du site devront répondre aux besoins.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)

 Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts

 Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes

 Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg

 Bâtiment patrimonial à conserver

# NOGENT-LE-ROI - Le Faubourg Valmorin

## No4



Superficie du site d'OAP : **1,39 ha**

Superficie de la zone AU : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur d'OAP est entièrement inclus dans l'espace urbanisé du nord de la commune de Nogent-le-Roi, entre la rue du Chemin Vert et donnant sur la rue du Faubourg Valmorin.

Sur près d'un hectare et demi, le terrain est partiellement occupé par les services techniques de la ville d'où un espace de stationnement occupé de manière relativement informel par les habitants du quartier.

Deux bâtiments jouxtent la rue à l'extrémité nord-ouest dont l'un présente un intérêt architectural tandis que l'autre est considéré comme inoccupé.

Un hangar technique et un dépôt de matériaux forment la dernière occupation du site avant d'ouvrir sur les fonds de jardin de cœur d'îlot.

### LÉGENDE



Possibilité d'accès au site

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain existant ;
- > Permettre la préservation de bâtiment de caractère présent en bordure de voie publique ;
- > Formaliser l'espace de stationnement ;
- > Proposer une intégration bâti de qualité.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,39 ha  
Densité minimale envisagée : 14 logements/ha  
Part de logement locatif social : 10%, soit 2 logements  
Typologie attendue : habitat individuel et petit collectif  
Échéance : Court terme

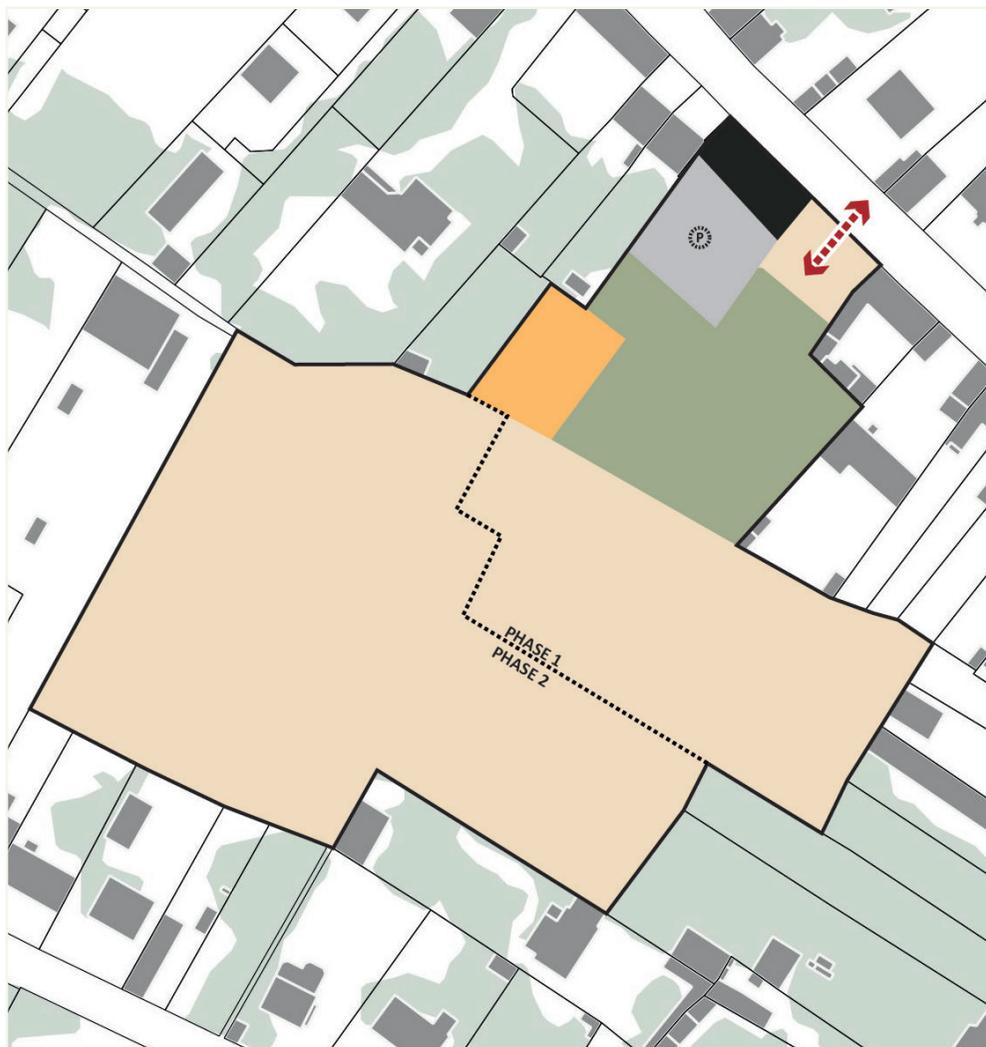
Nombre de logements attendus

Phase 1 : minimum 10

Phase 2 : minimum 10

Soumis à opération d'ensemble

OUI



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération sera conditionnée à la création préalable de la voirie interne.

La mise en place de chaque phase est conditionnée à l'aménagement complet de la phase précédente.

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la rue du Faubourg Valmorin, et devra prévoir un espace de retournement au sein de l'opération. Le bâti à l'abandon sera détruit pour ouvrir la visibilité de l'accès au site.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Le bâtiment d'intérêt à l'angle de la rue pourra être conservé et réhabilité pour accueillir des logements. Au moins un petit collectif sera proposé sur le secteur de projet.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

En phase 1, un espace vert sera proposé au cœur de l'opération. En phase 2, il sera encouragé de conserver un maximum du traitement paysager déjà existant.

**4/** Une zone de stationnement mutualisée prendra place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 40% de sa surface.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat de moyenne densité de type petit collectif R+1

 Implantation d'une voirie interne reprenant l'entrée déjà existante sur le secteur

 Espace public végétalisé à créer

 Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération

 Bâtiments à conserver et réhabiliter pour accueillir du logement



**G1**  
L'Aumône

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
G1	<i>Saint-Laurent-la-Gâtine</i>	<i>L'Aumône</i>	<i>0,95 ha</i>	<i>0,60 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>0,60 ha</i>



Superficie du site d'OAP : **0,95 ha**

Superficie de la zone AU : 0,60 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Au cœur du lieu-dit de « L'Aumône », le site d'OAP se raccorde à la rue de la Madeleine (D306.5) via la présence de trois parcelles en dent creuse.

Dans le prolongement, la superficie de la zone à urbaniser s'élève à 6 000 m<sup>2</sup> sur un terrain entièrement plat ne présentant aucun sujet végétal. Le tissu urbain alentour est relativement diffus.

Un chemin informel préexiste à l'est du terrain permettant l'accès aux parcelles exploitées plus au nord.

### LÉGENDE



Accès au site via la rue de la Madeleine



Accès aux parcelles agricoles

### ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain existant et préserver son caractère rural ;

> Assurer un aménagement adapté à la cohabitation entre l'espace habité et l'espace cultivé ;

> Optimiser l'espace utilisé et assurer une connexion viable à la voie.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,95 ha

Densité minimale envisagée : 9 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

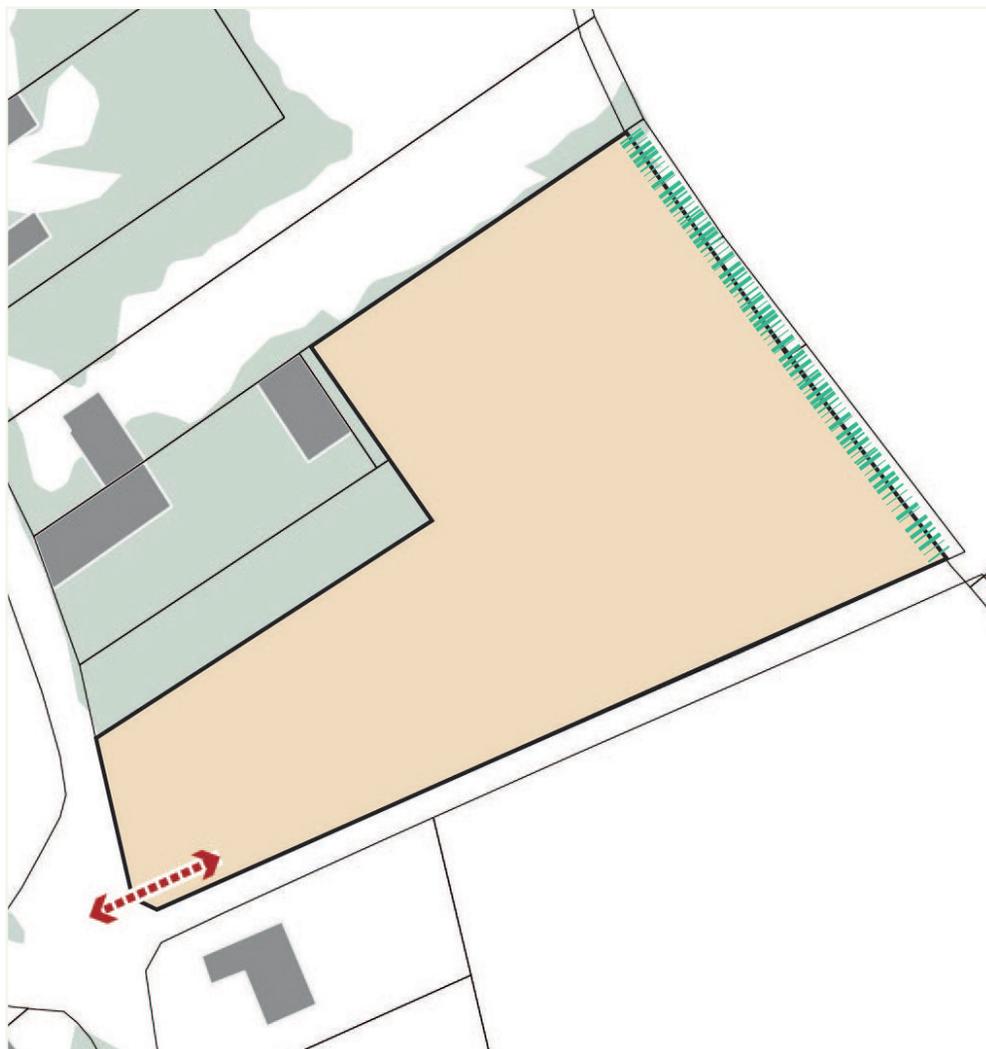
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

**Minimum 8**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la rue de la Madeleine.

L'aménagement de l'opération est conditionné à la création préalable de la voirie.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

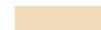
**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Le raccordement des réseaux devra être fait au niveau de la rue de la Madeleine, et non par le chemin de terre communal au sud-est du site.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée au nord.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

 Implantation d'un axe routier unique et à double sens de circulation

 Proposer une lisière végétalisée sous la forme de haie entre la zone d'habitat et l'espace cultivé

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



# SAINT-LUCIEN

---

**Lu1**  
Rue des Pressoirs



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
Lu1	<i>Saint-Lucien</i>	<i>Rue des Pressoirs</i>	<i>0,50 ha</i>	<i>0,50 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>0,50 ha</i>



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

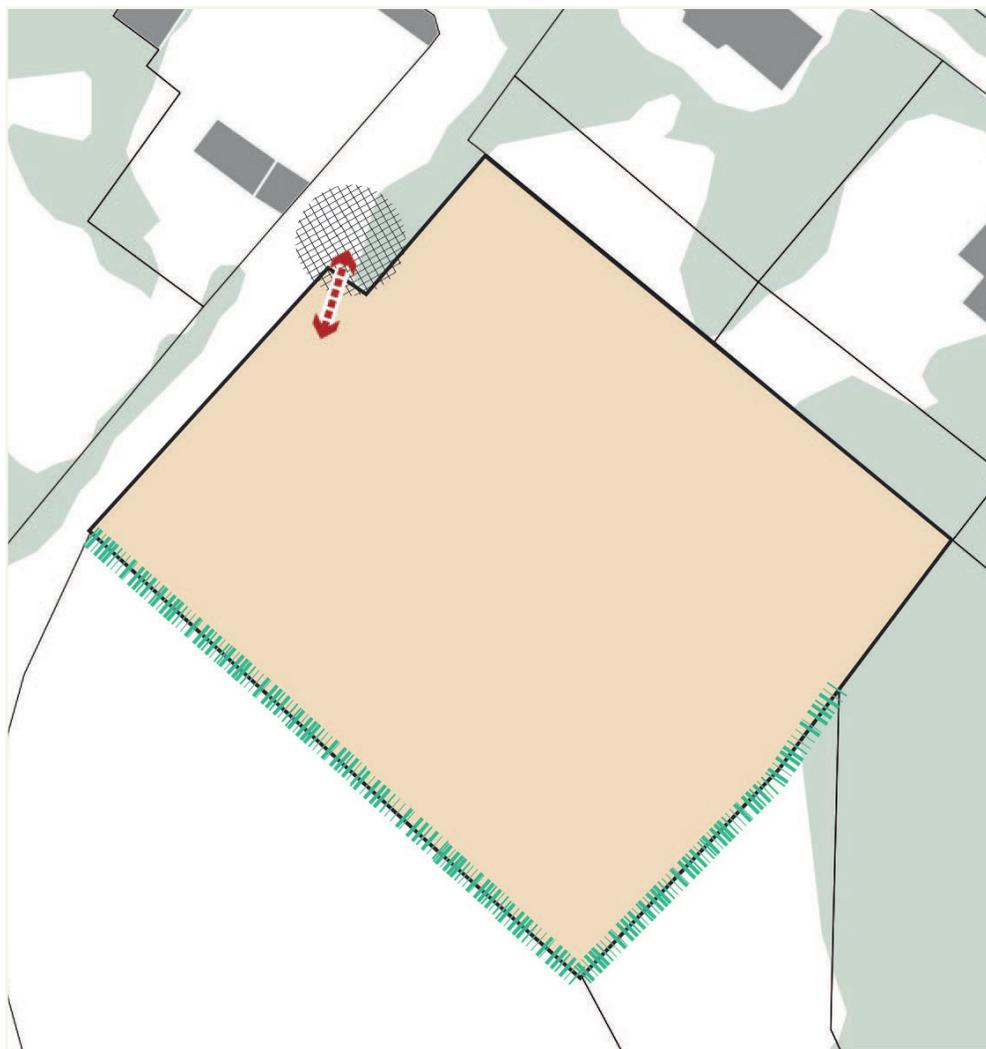
Superficie concernée par la programmation : 0,50 ha  
Densité minimale envisagée : 8 logements/ha  
Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements  
Typologie attendue : habitat individuel  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

4

Soumis à opération d'ensemble

OUI



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal au site se fera à double sens via la rue des Pressoirs.

Un aménagement sécurisé devra être assuré au niveau de la sortie de voie.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

La partie sud du site où a été identifiée la présence d'une zone humide avérée ne devra pas connaître une imperméabilisation de ses sols sur plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ceci inclut tout aménagement ou construction ayant pour incidence de limiter la perméabilité du terrain sur ce périmètre de zone humide. Le reste du site n'étant pas impacté par une zone humide ne connaît pas de restriction d'imperméabilisation.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

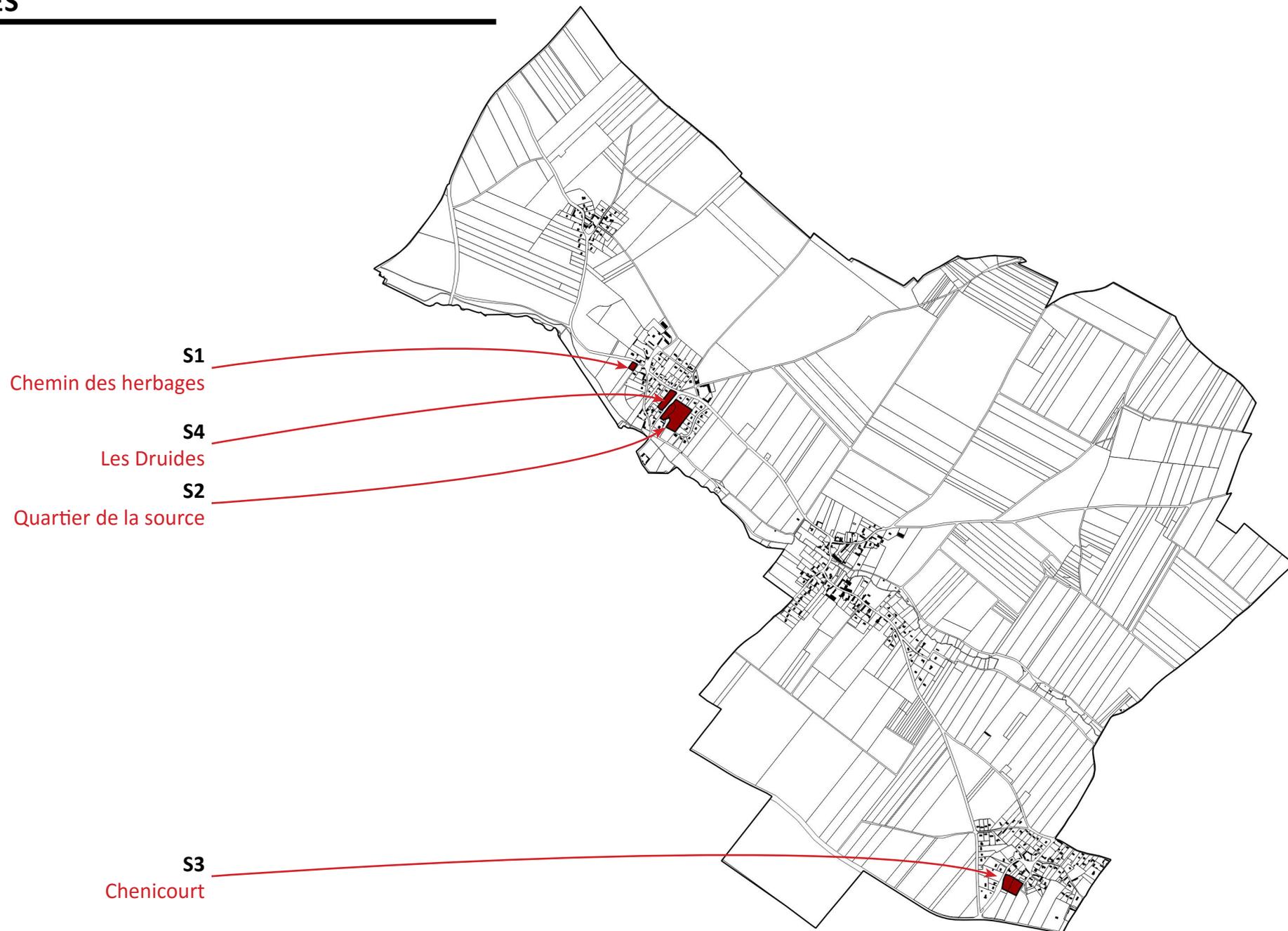
 Implantation d'un axe routier unique et à double sens de circulation

 Aménagement sécuritaire du carrefour avec la rue des Pressoirs

 Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés au sud

# SENANTES

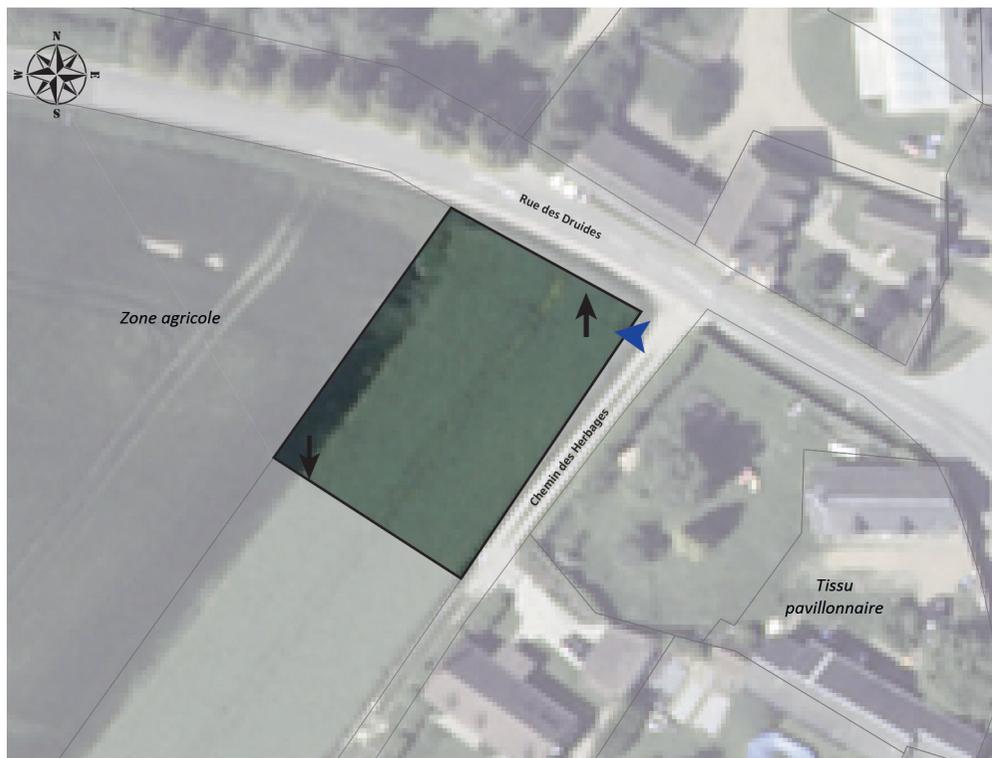
---



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET (1AU)
S1	<i>Senantes</i>	<i>Chemin des herbages</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>0,08 ha</i>
S2		<i>Quartier de la source</i>	<i>1,04 ha</i>	<i>1,04 ha</i>
S3		<i>Chenicourt</i>	<i>0,54 ha</i>	<i>0,54 ha</i>
S4		<i>Les Druides</i>	<i>0,28 ha</i>	<i>0,00 ha</i>
			<b>TOTAL</b>	<i>1,66 ha</i>

# SENANTES - Chemin des herbages

# S1



Superficie du site d'OAP : **0,08 ha**

Superficie de la zone AU : 0,08 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En lien direct avec la rue des Druides (D101) au nord et le chemin des Herbages à l'est (chemin communal), le secteur de projet comprend une surface de 800 m<sup>2</sup> à l'entrée ouest du bourg de Senantes et à quelques pas de la Maltorne.

En frange agricole, ce secteur propose une légère pente vers le sud et le cours d'eau en contre-bas.

Une vue intéressante se dégage sur les plateaux agricoles et le fond de vallon.

## LÉGENDE

-  Possibilité d'accès au site
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site

## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > Assurer un aménagement adapté à la cohabitation entre l'espace habité et l'espace cultivé ;
- > Conserver les points de vue sur le paysage.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,08 ha

Densité minimale envisagée : 12 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

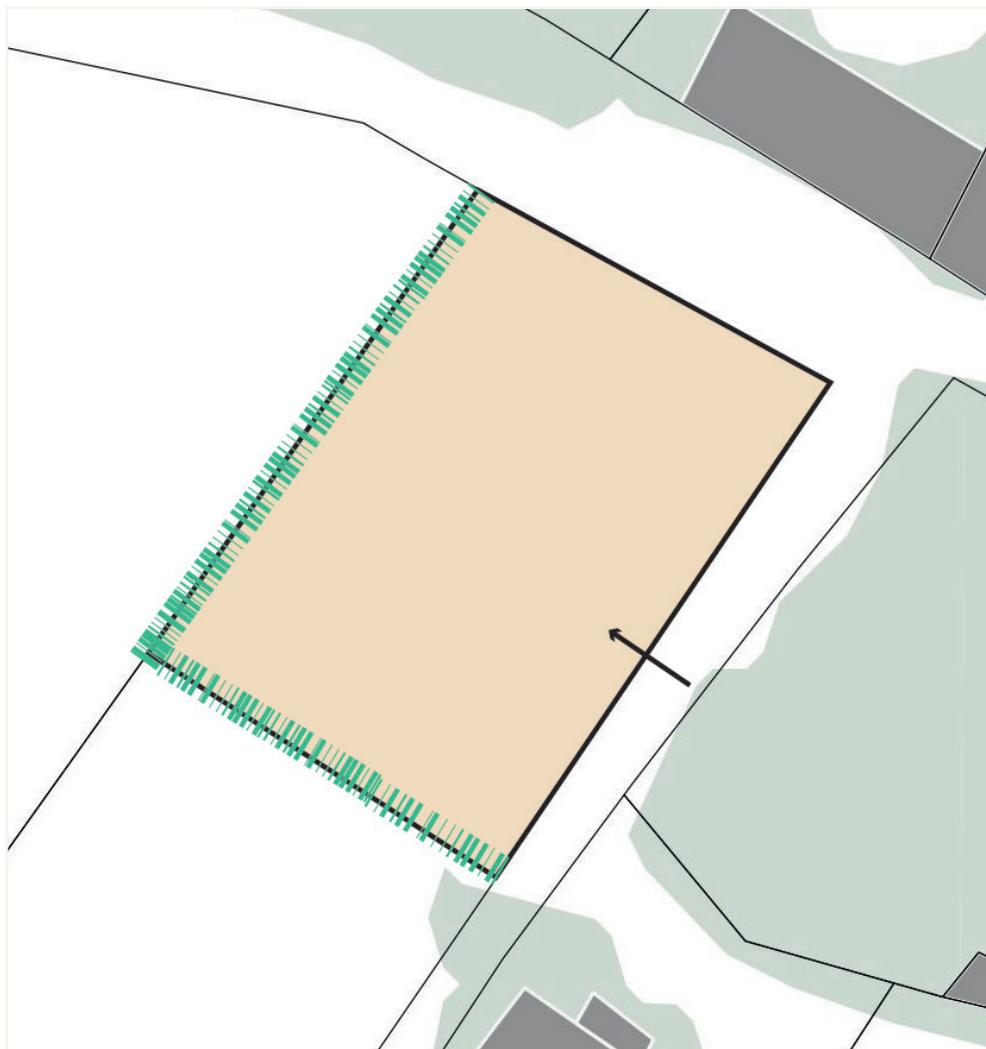
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

1

Soumis à opération d'ensemble

NON



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin des Herbages qui sera mutualisé.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

La clôture donnant sur la voie publique devra respecter une hauteur adéquate pour laisser une perspective sur le paysage en arrière-plan.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone agricole est encouragée à l'ouest et au sud.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

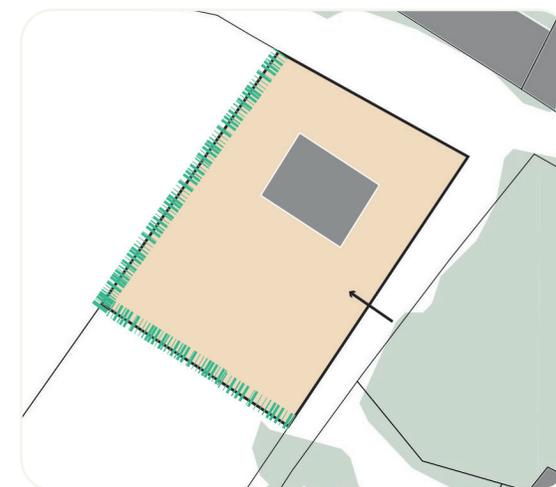
### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

 Accès à la parcelle via le chemin des Herbages

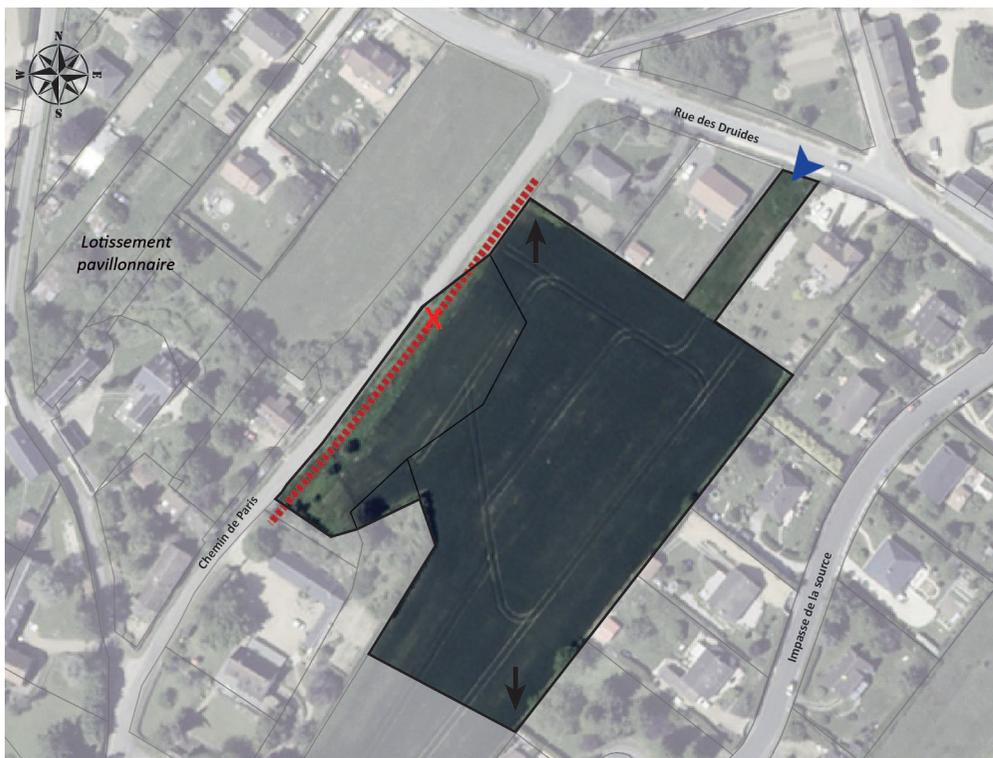
 Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés à l'ouest et au sud

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



# SENANTES - Quartier de la source

# S2



Superficie du site d'OAP : **1,04 ha**

Superficie de la zone AU : 1,04 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Sur une superficie d'un hectare, le secteur de projet se trouve en bordure du chemin de Paris duquel il se sépare par un talus de hauteur notable.

La zone à urbaniser présente une déclivité importante entre le nord et le sud du terrain et l'accès facilité se ferait via la rue des Druides, plus au nord, rendue accessible grâce à la parcelle en dent creuse.

Le secteur se situe en plein cœur de l'urbanisation de Senantes.

## LÉGENDE

-  Accessibilité au site
-  Difficulté d'accès aux sites
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Talus

## ENJEUX

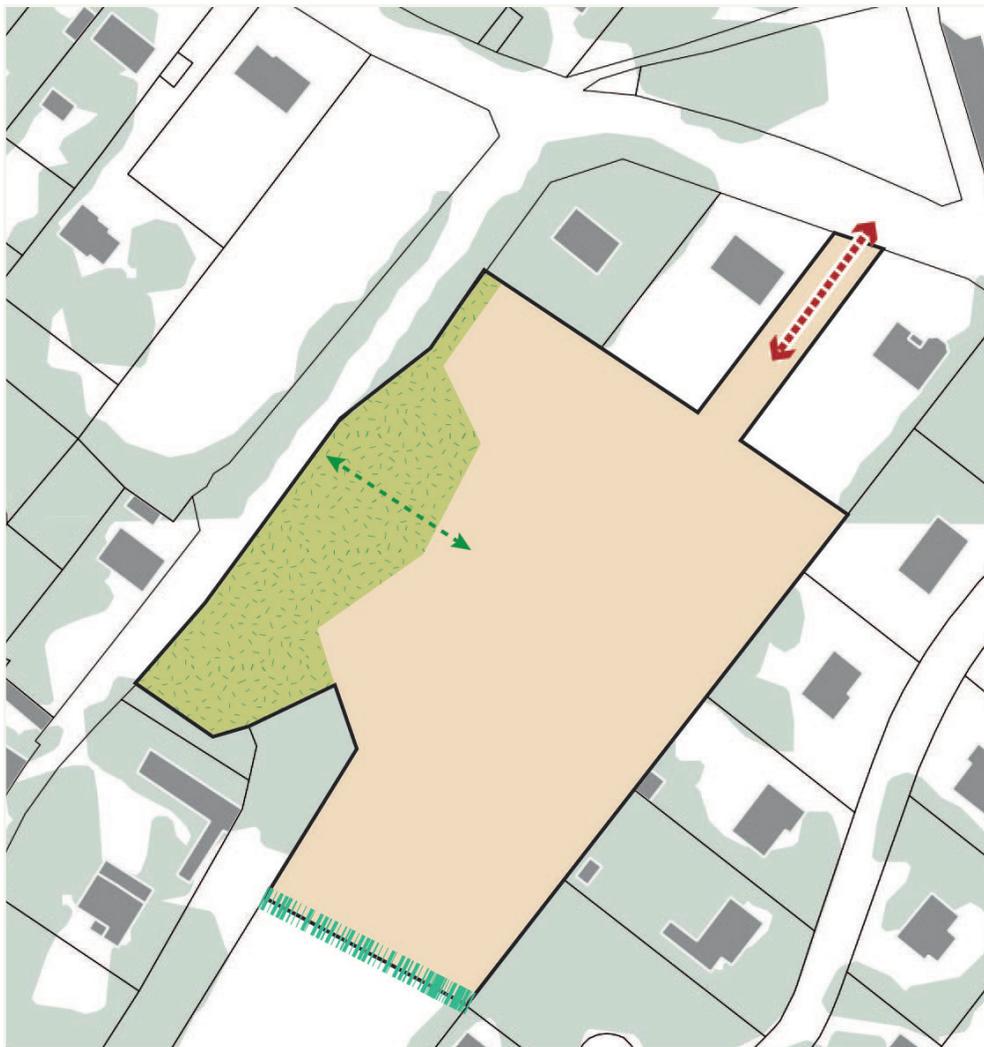
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > S'inscrire dans la pente ;
- > Préserver la végétation existante ;
- > Gérer une bonne accessibilité au site.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,04 ha  
Densité minimale envisagée : 11 logements/ha  
Part de logement locatif social : 10%, soit 1 logements  
Typologie attendue : habitat individuel  
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus  
**9**  
Soumis à opération d'ensemble  
**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès au site se fera à double sens via la rue des Druides, desservant l'intégralité des constructions.

La voirie créée devra permettre un double sens de circulation et des trottoirs.

Une liaison douce sera proposée sur le secteur est, reliant la voie à l'espace paysager conservé.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les aménagements paysagers rattachés aux talus devront être valorisés et maintenus afin notamment de gérer les problématiques de ruissellement.

**4/** Une zone de stationnement mutualisée prendra place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

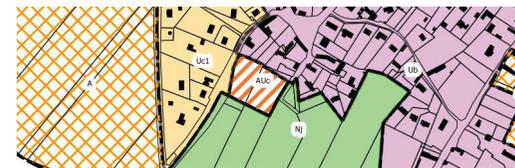
### LÉGENDE

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Implantation d'un axe routier unique et à double sens de circulation
-  Proposer une liaison douce vers l'espace vert (emplacement indicatif)
-  Conserver et valoriser la végétation attenante aux talus



Superficie du site d'OAP : **0,54 ha**

Superficie de la zone AU : **0,54 ha**



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Au sein du hameau de Chenicourt, à l'extrême sud-est de la commune de Senantes, le secteur d'OAP est bordée par la rue de la Muette (D307) à l'ouest et est rejoint par le sentier des Roches au nord.

Inclut dans une végétation fournie, le site de plus 5 000 m<sup>2</sup> s'inscrit au sud d'un tissu résidentiel plutôt lâche.

Le léger dénivelé de la rue de la Muette est à l'origine d'un talus conséquent présent à l'ouest du site d'OAP.

### LÉGENDE

**X** Difficulté d'accès au site

↑ Point haut du site

↓ Point le plus bas du site

--- Talus

### ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;

> Proposer une intégration architecturale adaptée à la réalité résidentielle préexistante ;

> Préserver la lisière naturelle existante le long du talus ;

> Proposer un accès adéquat au site.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,54 ha

Densité minimale envisagée : 9 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

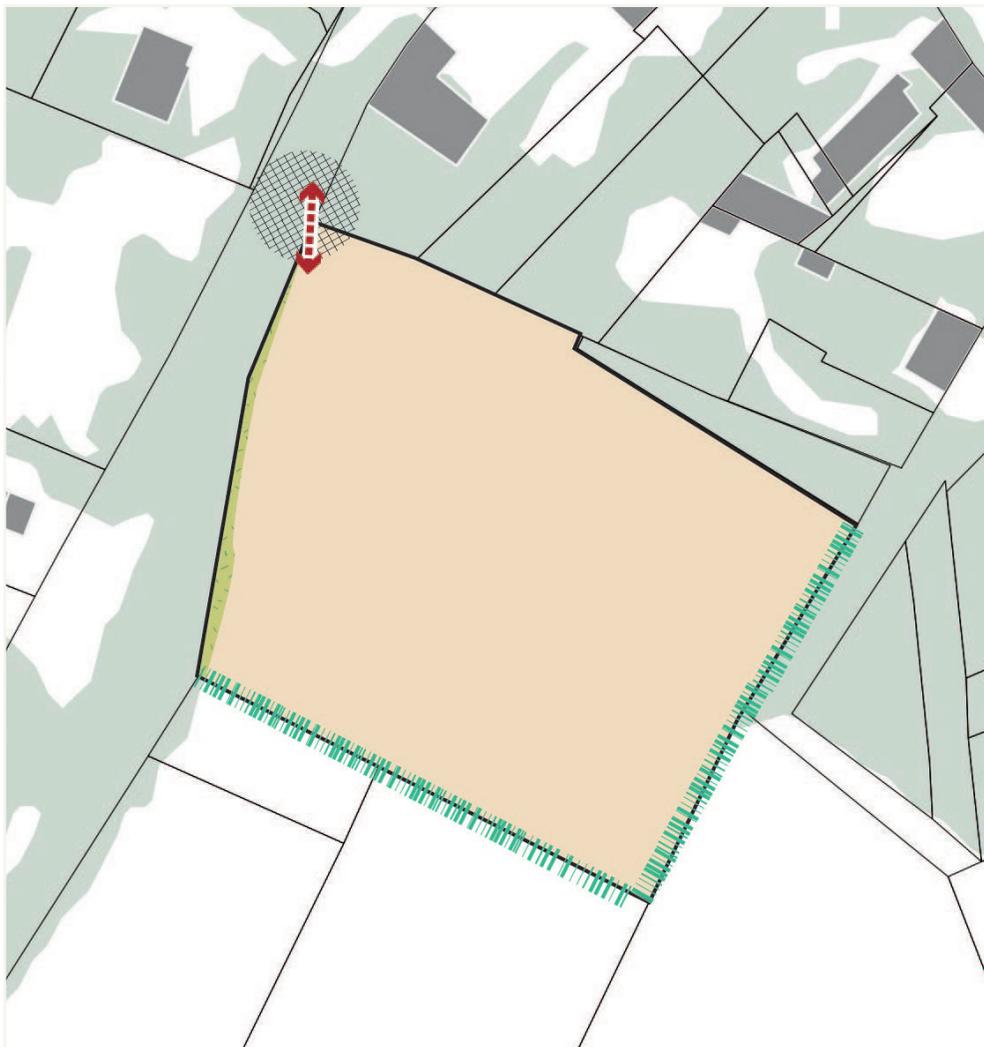
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

5 à 6

Soumis à opération d'ensemble

OUI



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'opération sera conditionnée à la création de la voirie de desserte. L'accès principal au site se fera à double sens via la rue de la Muette, prolongé par une voirie desservant les constructions.

Le carrefour devra être traité afin d'assurer des croisements de flux sécuritaires.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Le nombre de constructions sera limité à un maximum de 6 en raison des risques importants de ruissellement.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

L'aménagement paysager rattaché au talus devra être valorisé et maintenu.

Un coefficient de pleine-terre de 30% sera à conserver au sein de chacune des parcelles.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies autour du site est encouragée à l'est et au sud.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

 Implantation d'un axe routier unique et à double sens de circulation

 Aménagement sécuritaire du carrefour

 Conserver et valoriser la végétation attenante au talus à l'ouest

 Assurer un écran végétalisé

# SENANTES - Les Druides

## S4



Superficie du site d'OAP : **0,28 ha**

Superficie de la zone AU : 0,28 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Sur une superficie d'un petit moins de 3 000 m<sup>2</sup>, le secteur de projet se trouve en bordure du chemin de Paris, en dent creuse.

Le terrain connaît une légère déclivité.

Une frange végétalisée se présente le long du chemin, de part et d'autres, accompagnant la descente du terrain et le talus.

Le secteur se situe en plein cœur de l'urbanisation de Senantes.

### LÉGENDE

-  Accessibilité au site
-  Difficulté d'accès aux sites
-  Point haut du site
-  Point le plus bas du site
-  Talus

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant ;
- > S'inscrire dans la pente ;
- > Préserver la végétation existante ;
- > Gérer une bonne accessibilité au site.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,28 ha

Densité minimale envisagée : 14 logements/ha

Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

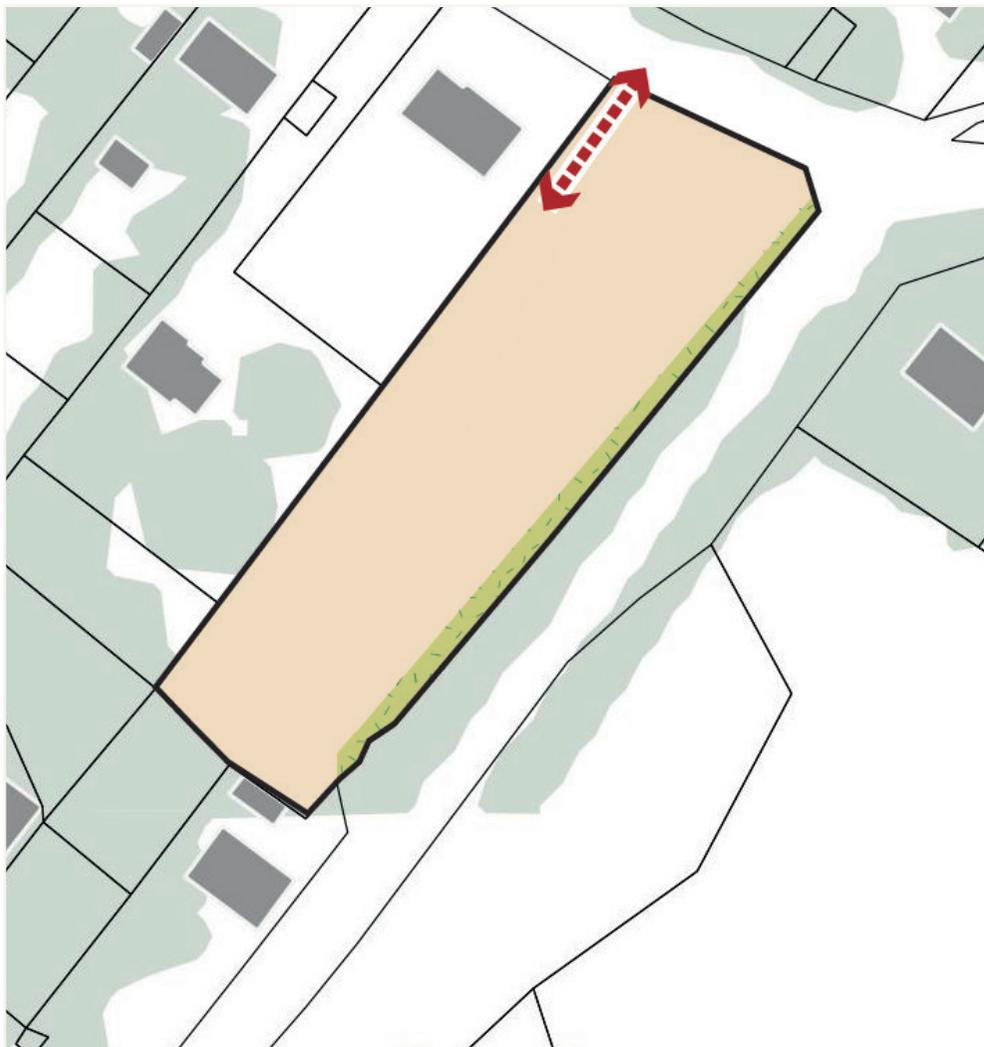
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus

4

Soumis à opération d'ensemble

OUI



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** L'accès principal aux sites se fera à double sens via la rue des Druides.

La voirie créée devra permettre un double sens de circulation et des trottoirs.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

Les aménagements paysagers rattachés aux talus devront être valorisés et maintenus afin notamment de gérer les problématiques de ruissellement.

**4/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

 Implantation d'un axe routier unique et à double sens de circulation

 Conserver et valoriser la végétation attenante aux talus



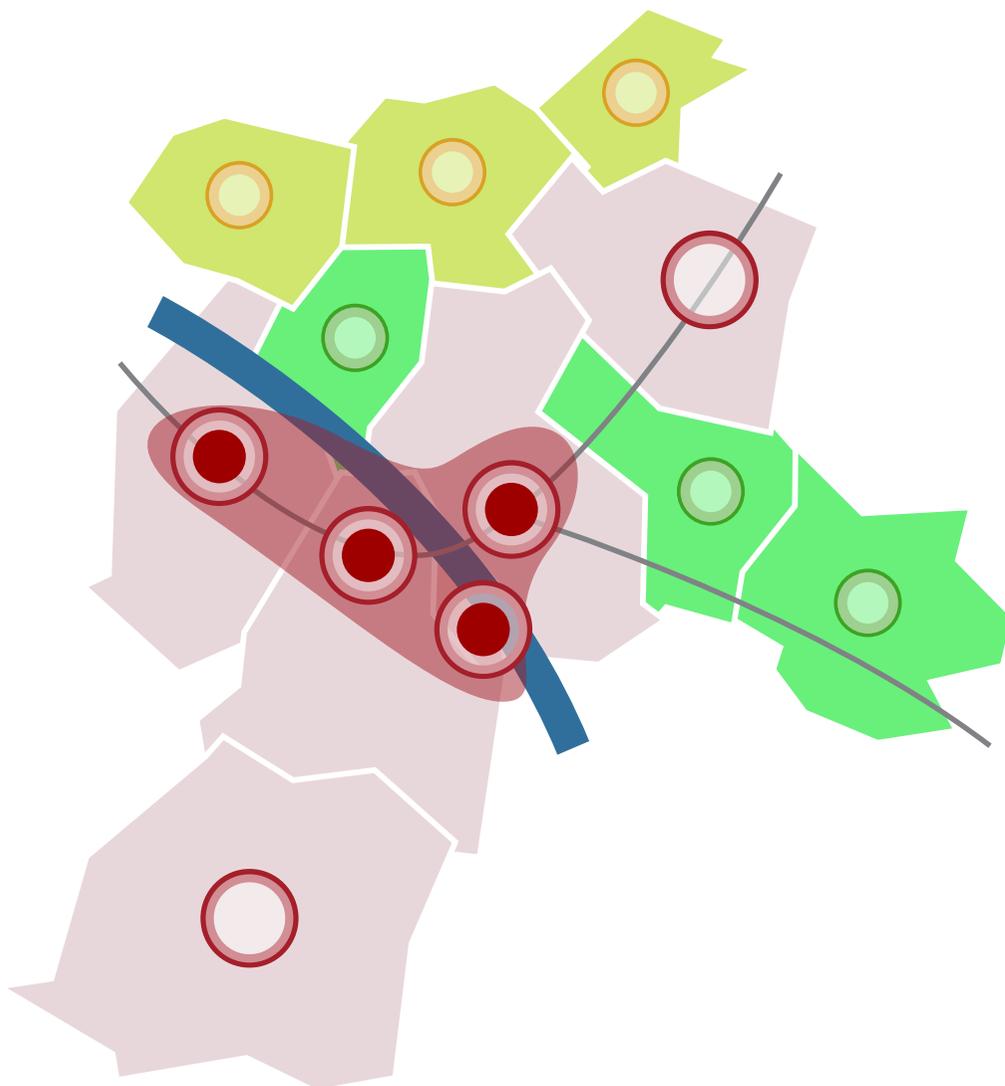
# RECAPITULATIF DES SURFACES CONSOMMEES

COMMUNE	NOMBRE DE SECTEURS D'OAP	SUPERFICIE DE SITES DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LES PROJETS (1AU)
Bréchamps	1	0,59 ha	0,59 ha
Chaudon	4	3,11 ha	3,05 ha
Coulombs	7	7,51 ha	5,66 ha
Faverolles	2	0,62 ha	0,62 ha
Les Pinthières	2	0,73 ha	0,43 ha
Lormaye	3	1,50 ha	0,90 ha
Néron	3	1,09 ha	0,71 ha
Nogent-le-Roi	4	16,80 ha	14,81 ha
Saint-Laurent-la-Gâtine	1	0,95 ha	0,60 ha
Saint-Lucien	1	0,50 ha	0,50 ha
Senantes	4	1,94 ha	1,66 ha
<b>TOTAL</b>			<b>29,53 ha dont 10,26 ha HABITAT</b>

# OAP THEMATIQUE

# COMMERCE ET ECONOMIE

*STRATEGIE DE TERRITOIRE*



Carte illustrative issue du PADD

### ELEMENTS CONTEXTUELS

Alors que les commerces sont davantage concentrés autour des places centrales à Nogent-le-Roi, les implantations commerciales sont plus linéaires dans les autres communes pôles (Coulombs, Chaudon, Lormaye), et plus ponctuelles et irrégulières dans les communes relais (Faverolles, Néron) ;

On constate un véritable manque de choix modaux, puisque le véhicule particulier est au cœur des déplacements et impose des problématiques de cohabitation. Les villages «jardins» et «plateau» se désertent de leurs commerces, d'où une population dépendante des pôles.

### RAPPELS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

#### **Renforcer les liens pour renforcer l'activité commerciale**

- > Développement d'une offre de transport adaptée à la demande depuis les zones d'habitat vers les commerces et services des communes pôles en vue d'un développement d'activités et d'attractivité dans le centre de Nogent-le-Roi (Axe 1 / Objectif 1)
- > Développement de moyen de transport permettant des déplacements vers les commerces et services des pôles relais (Axe 1 / Objectif 1)
- > Mise en place de liaisons et réseaux de déplacement entre les communes «jardins» et de «plateau» les moins équipées et les hameaux avec les zones de services et de commerces du pôles central (Axe 1 / Objectif 1)
- > Renforcement du rôle de la déviation de Nogent-le-Roi afin d'éviter le trafic de transit en centre-bourg et faciliter les échanges routiers intercommunaux (Axe 1 / Objectif 1)

#### **Conforter le niveau de service à la population**

- > Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires (Axe 3 / Objectif 1)
- > Maintien et renforcement de l'offre en commerces de proximité et ambulants dans les villages et pôles relais (Axe 3 / Objectif 2)
- > Développement de l'offre commerciale dans les communes centre et pôles relais (Axe 3 / Objectif 2)
- > Renforcement du rôle de service et d'accès aux commerces de proximité des pôles relais de Faverolles et Néron (Axe 3 / Objectif 2)

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP THÉMATIQUE

Les commerces de proximité forgent le dynamisme et l'attractivité des villes. Ils en sont les principaux animateurs et apparaissent comme la vitalité d'un bourg.

Sur le territoire des Quatre Vallées, le premier objectif est donc transversal à toutes les communes, à des échelles différentes mais avec le même but :

### > MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

Toutefois, des disparités existent entre les communes selon leur statut d'où une forte présence commerciale dans les communes pôles qu'il s'agit de maintenir et encourager, et des commerces plus sporadiques dans les villages.

Deux objectifs se distinguent donc pour assurer une meilleure accessibilité aux services concentriques dans les communes pôles et relais, mais aussi pour permettre une meilleure déambulations entre les commerces une fois sur place.

### > DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE TRANSPORT ALTERNATIVE ENTRE LES VILLAGES ET LES SERVICES

### > MISE EN ŒUVRE DES CONDITIONS ADÉQUATES AU CHOIX MODAL POUR L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES

Finalement, les centres-bourgs des communes pôles proposent aujourd'hui une certaine diversité commerciale qu'il s'agit de maintenir mais qu'il s'agit aussi de valoriser en terme d'attractivité et donc d'expérience vécue.

### > RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DES COMMERCES DE PROXIMITÉ DES CENTRES-BOURGS DES COMMUNES PÔLES

## LES GRANDS AXES DIRECTEURS

Plusieurs actions concourent à mener à bien ces objectifs :

1. RENFORCER LES LIENS ENTRE LES SECTEURS ET VILLAGE RÉSIDENTIEL ET LES PRINCIPAUX PÔLES DE COMMERCE DU TERRITOIRE
2. PROMOUVOIR LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES EN CENTRE VILLAGE
3. FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DES COMMERCES DES COMMUNES CENTRES PAR UNE MEILLEURE PERCEPTION VISUELLE ET VÉCUE DES USAGERS

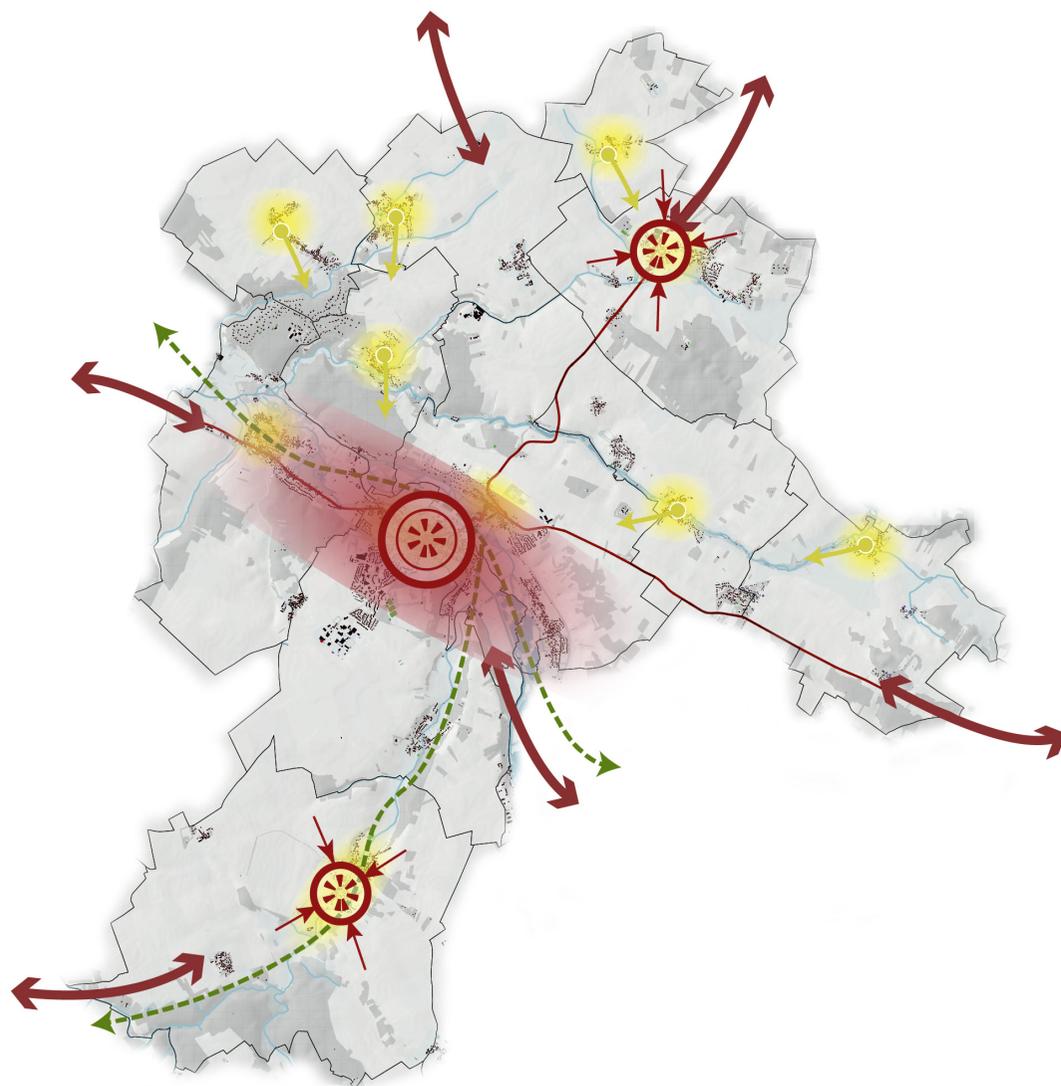
Restaurant isolé, Néron



Place Lavigne, Nogent-le-Roi



# 1. RENFORCER LES LIENS ENTRE ZONES D'HABITAT ET COMMERCES



Carte illustrative issue du PADD

## LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

Le tissu commercial du territoire des Quatre Vallées se localise principalement dans le centre village de la commune pôle de Nogent-le-Roi, et se caractérise par une offre de proximité relativement variée comprenant restaurants, banques, épiceries et services à la population.

Les autres communes pôles (Chaudon, Coulombs, Lormaye) et communes relais (Faverolles, Néron) accueillent encore quelques commerçants (restaurant-café, boulanger) qui permettent le maintien très ponctué de quelques activités commerciales.

Toutefois, cette centralisation des commerces amènent inévitablement des déplacements depuis les zones d'habitat, notamment des communes «plateau» et «jardins» vers les commerces.

### > Développement de moyens de transports adaptés aux besoins

- Favorisation de l'implantation et du développement de taxi et navettes à la demande pour répondre aux besoins de mobilité vers les commerces depuis les communes dépourvues de commerces

### > Valorisation des liaisons de déplacement entre les communes les moins équipées en services et les pôles de commerces

- Renforcement des connexions viaries et cyclables entre les villages «plateaux» et «jardins» et les communes relais
- Propositions d'itinéraires cyclables efficaces vers les pôles de commerces par des aménagements doux adaptés, directs et sécurisés

## 2. PROMOUVOIR LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES EN CENTRE VILLAGE

### LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

Les typologies de communes reflètent la vitalité commerciale qui les anime et c'est face à cette réalité que la nécessité du maintien et du développement des commerces est centrale à la stratégie territoriale à mener.

Alors que Nogent-le-Roi cherche d'abord à maintenir et diversifier son offre, les autres communes du territoire sont en attente d'un développement adapté et diffus, proche de la population et des caractéristiques qui leurs sont propres.

#### > Maintien et développement du commerce local, notamment dans les pôles

- Préservation des linéaires commerciaux existants afin de pérenniser l'usage commercial des rues principales du pôle de Nogent-le-Roi
- Favoriser l'accueil et le maintien des commerces de proximité proposant une offre accessible et quotidienne à la population, pour limiter la concurrence faite par les zones d'activités
- Promouvoir la commercialisation de produits locaux

#### > Diversification et pérennisation des commerces

- Encourager la diversification commerciale pour éviter le phénomène de « vitrine vide » et favoriser un service continu à la population, notamment dans les communes pôles et relais
- Encourager l'implantation de commerces spécialisés et d'artisans dans les cœurs de village pour attirer une vitalité non concurrencée par les communes polarisantes

#### > Développement des commerces ambulants sur l'ensemble du territoire

- Développement et accompagnement des commerces ambulants dans les villages par l'aménagement de placettes ou lieux de rencontre
- Proposer des espaces publics qui prennent en compte les usages commerciaux temporaires (marchés hebdomadaires / marchés de pays / commerce itinérant /...)
- Mettre de l'avant les producteurs locaux, l'activité agricole locale, les produits régionaux et donc la vente directe dans les villages

Les commerces du centre-bourg : polarisés et linéaires, Nogent-le-Roi



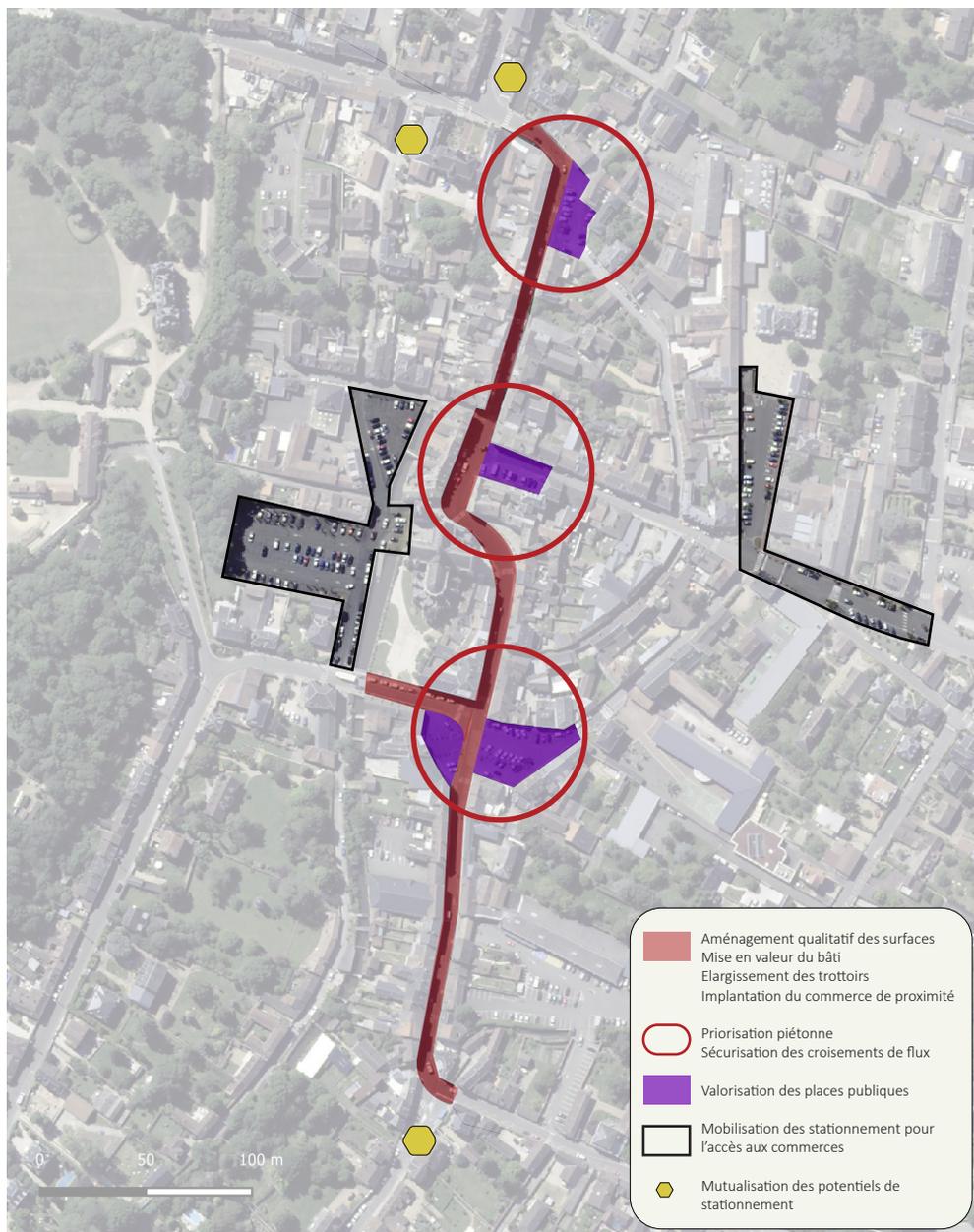
Le risque des « vitrines vides », exemple à Lormaye



Des commerces ponctuels et isolés, Faverolles



### 3. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES COMMERCES DES COMMUNES CENTRES



#### LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

Les communes centres, et principalement Nogent-le-Roi, proposent des polarités commerciales soit sous une forme linéaire, soit organisées autour de places, mais qui méritent une attention particulière pour assurer une valorisation de l'existant et pour consolider le potentiel présent afin de renforcer et développer ces secteurs.

Un secteur se détache particulièrement comme étant le noyau commercial du territoire des Quatre Vallées et s'étend de la Place aux Harengs à Nogent-le-Roi jusqu'à la rue de Verdun à Lormaye.

Afin de renforcer l'attractivité des commerces du territoire, d'encourager le développement de nouveau dans des communes délaissées, et de proposer une revalorisation des perceptions vécues par les usagers de ces lieux de vie, plusieurs objectifs se dessinent :

#### > Maintien et renforcement des polarités commerciales du territoire

- Consolidation du maillage du réseau de mode doux, notamment à travers la voie verte et l'ancienne voie ferrée, pour relier les communes vers le pôle principal de commerce
- Valorisation des commerces compris dans l'enveloppe du secteur aggloméré de commerce (ci-contre) et de leur accessibilité
- Protéger les espaces commerciaux existants et favoriser une cohérence visuelle des commerces par leur bonne intégration au façades au caractère souvent patrimonial

#### > Amélioration des flux et de l'accessibilité aux commerces des communes pôles

- Apaisement des flux de transit en cœur de ville grâce à la finalisation et aux bénéfices de la déviation de Nogent-le-Roi ;
- Consolidation des places de stationnement existantes permettant le report modal .

### 3. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES COMMERCES DES COMMUNES CENTRES

#### LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

##### > Renforcement de la place du piéton et revalorisation de l'expérience vécue des usagers de l'espace des secteurs commerciaux

- S'appuyer sur la future déviation pour redonner place au piéton en cœur de ville
- Renforcement et mise en valeur du réseau de placettes et petits espaces publics à proximité des « pôles commerciaux » afin de permettre l'installation de terrasses estivales et autres événements de convivialité
- Aménagement qualitatif du mobilier urbain et d'espace d'arrêt ou de rencontre agréables (jardinières, etc.)
- Préserver un front bâti de qualité, notamment dans le secteur patrimonial de Nogent-le-Roi

##### > Optimisation des espaces de stationnement en centre-village

- Maintien des places de stationnement dans les centres-villes des communes pôles
- Création ou réaménagement de petites zones de stationnement en centre bourg afin de faciliter l'accessibilité aux commerces
- Mise en place de signalétiques indicatives pour inciter les flux routiers vers des espaces de stationnement impactant un report modal (hors cœur historique de Nogent-le-Roi où l'environnement patrimonial rend le sujet incompatible)
- Création et/ou maintien de zones de stationnement réglementées dans la durée dans les centres-bourgs très fréquentés et à proximité des commerces, afin d'éviter le phénomène de « voiture ventouse »

Des points d'attrait à valoriser, exemple place des Harengs, Nogent-le-Roi



- ▭ Mettre en valeur la richesse bâti
- ▭ Cohérence des façades commerciales, diversité des services
- ▭ Apaisement des flux de circulation grâce aux bienfaits de la déviation de Nogent-le-Roi
- ▭ Consolidation des espaces de stationnement existants
- ▭ Sécurisation des espaces de déambulation le long des commerces

Exemple de zones favorables pour les commerces ambulants dans les villages





**OAP THEMATIQUE**  
**INTENSIFICATION URBAINE**  
*RENFORCEMENT DES COEURS DE VILLE*

## LES OBJECTIFS DE L'OAP : RAPPELS DU SCOT

### MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dans ses dispositions, impose la définition de secteurs d'intensification urbaine.

Ainsi, cette OAP dédiée à l'intensification urbaine tend à insister sur le potentiel de densification et d'intensification urbaine et humaine. Nous ne reviendrons pas spécifiquement sur la question commerciale, traitée précédemment, mais cette OAP vient en complément.

Le SCoT souligne essentiellement deux points :

**«Focaliser les objectifs d'intensification urbaine dans les secteurs centraux des pôles du territoire » (objectif 1.2.1.)**

Ainsi l'OAP s'attache à définir précisément les secteurs d'intensification urbaine en s'appuyant sur plusieurs critères, sans omettre de considérer les enveloppes de pré-localisation (ci-contre) délimitées dans le cadre du SCoT.

**«Pour favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même, le SCoT prescrit l'obligation de densifier les activités humaines dans ces secteurs d'intensification urbaine » (objectif 1.2.2.)**

L'objectif poursuivi par le SCoT à travers cet objectif est, au-delà de limiter la consommation d'espace, de renforcer l'animation des centres-bourgs dans les pôles structurants du territoire, puisque c'est là l'un des enjeux du maintien des commerces et services de proximité.

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, ces secteurs d'intensification urbaines se concentrent selon une seule et même linéarité établie dans l'OAP commerce, poursuivant de Nogent-le-Roi à Coulombs, en passant par Lormaye.

### ENVELOPPE DE PRÉ-LOCALISATION DES SECTEURS D'INTENSIFICATION URBAINE - NOGENT/LORMAYE



### ENVELOPPE DE PRÉ-LOCALISATION DES SECTEURS D'INTENSIFICATION URBAINE - COULOMBS



Cartes de pré-localisation des secteurs d'intensification urbaine issues du DOO du SCoT

# DÉFINITION DU SECTEUR D'INTENSIFICATION URBAINE

## LA DÉFINITION DES ZONES D'ÉTUDES

Les secteurs d'intensifications urbaine et les véritables enjeux de la revitalisation des centres-bourgs à l'échelle des Quatre Vallées se placent au niveau de ses communes pôles.

Alors que Chaudon accueille quelques commerces et connaît une densité plus linéaire et diffuse, une continuité plus marquée semble accompagner Nogent-le-Roi-Lormaye-Coulombs, interrompue par le cours d'eau.

On y retrouve une activité commerciale de proximité, une densité bâtie plus visible et donc un potentiel de dynamisme et d'attractivité.

## L'AFFINAGE DES ENVELOPPES D'INTENSIFICATION URBAINE

La précision des enveloppes urbaines s'est basée sur plusieurs éléments :

- > le zonage qui est d'ores et déjà le résultat d'un travail d'appréhension de la densité bâtie, de la mixité fonctionnelle, et du patrimoine attractif ;
- > la densité constatable au sein du tissu urbain, tant résidentielle que commerciale, au regard des parcelles et de la forme urbaine en général ;
- > les commerces existants et l'historique communal quant à son développement ;
- > le potentiel de renforcement ou d'intensification urbaine.

### REFLET DU ZONAGE ET DES CŒURS DENSES ET PATRIMONIAUX

NOGENT-LE-ROI / LORMAYE



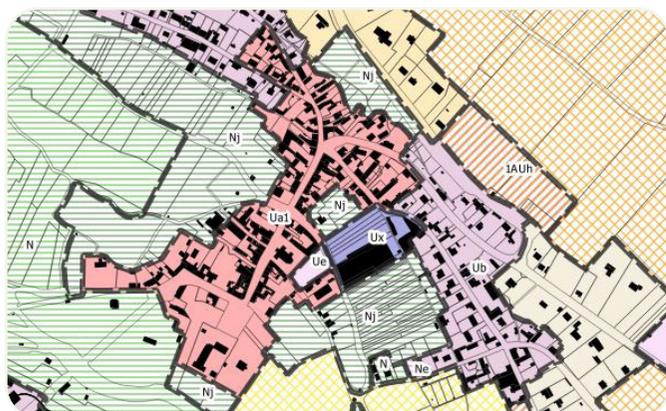
### UNE DENSITÉ CONSTATÉE ET CONCENTRÉE



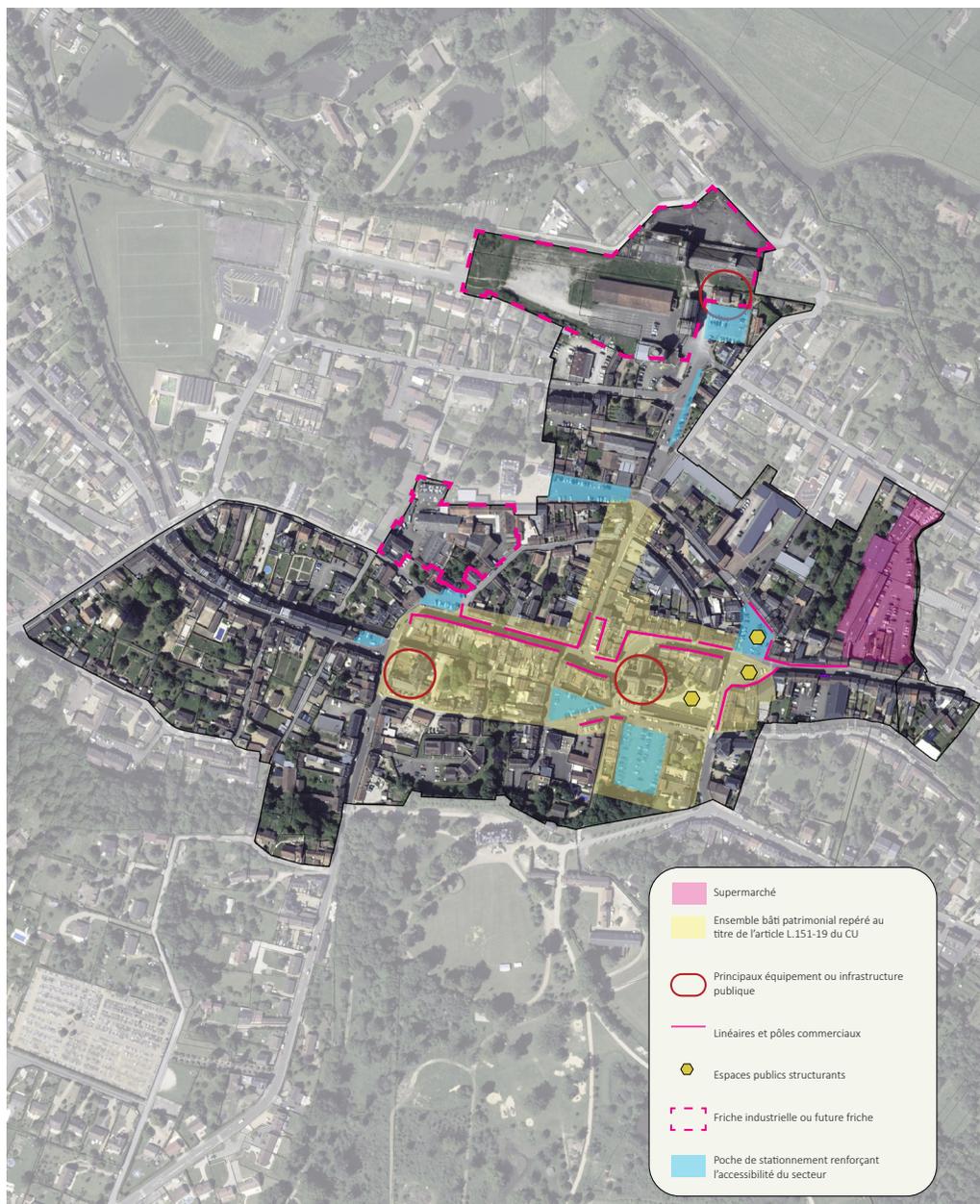
### SECTEURS D'INTENSIFICATION URBAINE DÉFINIS



COULOMBS



## LES SECTEURS CIBLÉS : DIAGNOSTIC



### LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU SECTEUR D'INTENSIFICATION URBAINE

Le secteur de Nogent-le-Roi / Lormaye englobe toute la polarité dense, patrimoniale et commerciale du territoire des Quatre Vallées. Plusieurs éléments viennent le structurer :

#### > La richesse patrimoniale à la base de l'attractivité et de l'identité du territoire

Le cœur historique de Nogent-le-Roi est caractérisé par ses bâtiments anciens et son histoire qui l'accompagne. Le règlement écrit encadre son évolution et sa préservation, et cette richesse favorise l'attractivité de ce bourg, depuis son église à ses maisons à pans de bois.

#### > Des équipements et bâtiments d'intérêt général, symbole du cœur de territoire

Ce secteur est ponctué de points de regroupement : la mairie, l'église, l'ancienne gare, marquant la mixité d'usage du quartier central et son rayonnement sur les quartiers et communes voisines.

#### > Un ensemble urbain au potentiel de mobilité varié pour une revitalisation par le piéton

Tel que définit dans l'OAP Commerce, le centre bourg s'illustre par une mobilité compliquée où la voiture occupe l'essentiel de l'espace mais où les possibilités de stationnement sont nombreuses pour permettre le report modal, notamment aux abords des équipements.

#### > Une dynamique commerciale avant tout linéaire

La dynamique commerciale du territoire des Quatre Vallées repose sur le linéaire présent à Nogent-le-Roi puisqu'il est le seul constitué qui peut rythmer une structure d'intensification urbaine et donc humaine. Le supermarché de proximité est un atout de plus dans cette intensification programmée.

#### > L'inclusion d'un potentiel de friche à mobiliser

La friche du Pôle Gare, au nord de ce secteur, se détache comme un potentiel de renouvellement et reflète un projet avéré et mobilisable pour participer à cette intensification urbaine.

De même, un projet de renouvellement, cadré par une OAP accompagne l'évolution du secteur au nord de la rue du Général de Gaulle, prévoyant l'accueil de près de 80 logements de centre-ville.

## LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU SECTEUR D'INTENSIFICATION URBAINE

La commune de Coulombs apparaît, en son cœur, comme l'un des espaces les plus propices à une vision d'intensification urbaine où l'attractivité linéaire, ponctuée d'histoire et de patrimoine, mérite d'être renforcée par une vision à moyen terme de renouvellement vers un dynamisme restaurée.

### > Des bâtiments remarquables et identitaire forgeant l'attractivité

La Grande Rue se distingue comme le potentiel d'un dynamisme linéaire, marqué par des bâtiments d'intérêt qui attire l'œil et incite à la déambulation : l'église, l'implantation « en théâtre » de la mairie, la bibliothèque, le cours d'eau, etc.

### > Un linéaire bâti cohérent et dense marquant le cœur dynamique de la commune

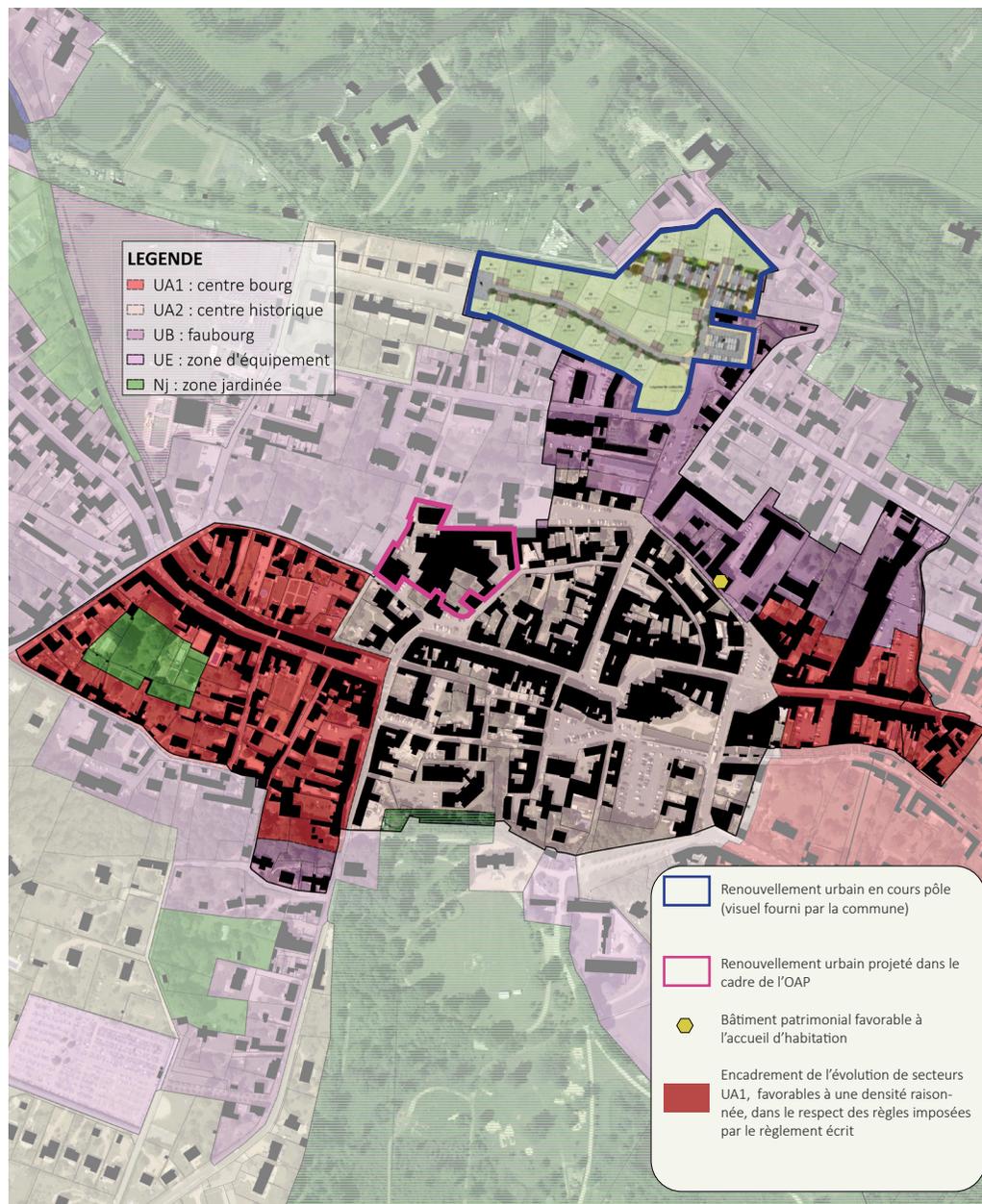
Le linéaire bâti qui accompagne l'entrée de la commune par le sud, démontre une cohérence marquant un espace public bien délimité et propice à une attractivité qu'il s'agit de valoriser, comme ce peut être déjà le cas devant l'Église Saint-Cheiron. Cette densité mérite d'être appuyée et le commerce encouragé.

### > Quelques commerces à encourager, d'autres à favoriser ?

Quelques commerces de proximité se présentent le long de la Grande Rue, axe très passant, et l'attrait peut se faire valoir grâce aux stationnements présents pour un report modal possible. L'encouragement de nouveaux commerces, comme présenté dans le cadre de l'OAP thématique, est source de volonté de création d'une dynamique positive.



# SECTEURS D'INTENSIFICATION URBAINE : PRINCIPES D'ÉVOLUTION



## LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

Que ce soit à travers son potentiel commercial et sa structure de mobilité, le dynamisme de ce secteur et son potentiel d'intensification d'urbaine repose aussi et surtout sur sa population. Ainsi, il s'agit de poursuivre le maintien de ses atouts et la mobilisation de son potentiel résidentiel.

### > Maintien et renforcement des polarités commerciales du territoire

- Pérennisation des commerces de proximité existants et favorisation de l'accueil de nouveaux (Cf. OAP Thématique Commerce et Économie) ;
- Mise en valeur des espaces publics et de circulation pour renforcer l'attractivité du secteur (Cf. OAP Thématique Commerce et Économie).

### > Mobilisation des friches comme potentiel de renouvellement

- Poursuivre les objectifs fixés pour l'opération Pôle Gare, en termes de vocations, de mixité et de densité (35 logements projetés dont 12 sous la forme d'un petit collectif) ;
- Accompagner l'évolution du secteur de l'entreprise Exacompta vers un développement régit par l'OAP No3 et permettant une intégration urbaine adéquate et reflet d'un cœur de ville dynamique.
- Création d'un nouveau quartier greffé au centre ancien et facilement accessible.

### > Considération du potentiel existant de renouvellement

- Valorisation des opérations cherchant à réhabiliter des bâtiments patrimoniaux en logements ;
- Encourager le maintien des activités commerciales en rez-de-chaussée ;
- Tendre vers une intensification humaine de l'ordre de 10% ;
- Respecter le cadre de vie patrimonial et le contexte environnant dans la poursuite des objectifs de l'OAP.

## LES PRINCIPES À DÉVELOPPER

La forme urbaine accompagnant la Grande Rue de Coulombs propose une densité favorable à une intensification urbaine et offre un cadre d'évolution linéaire présentant des atouts suffisants pour assurer un dynamisme attractif et cohérent.

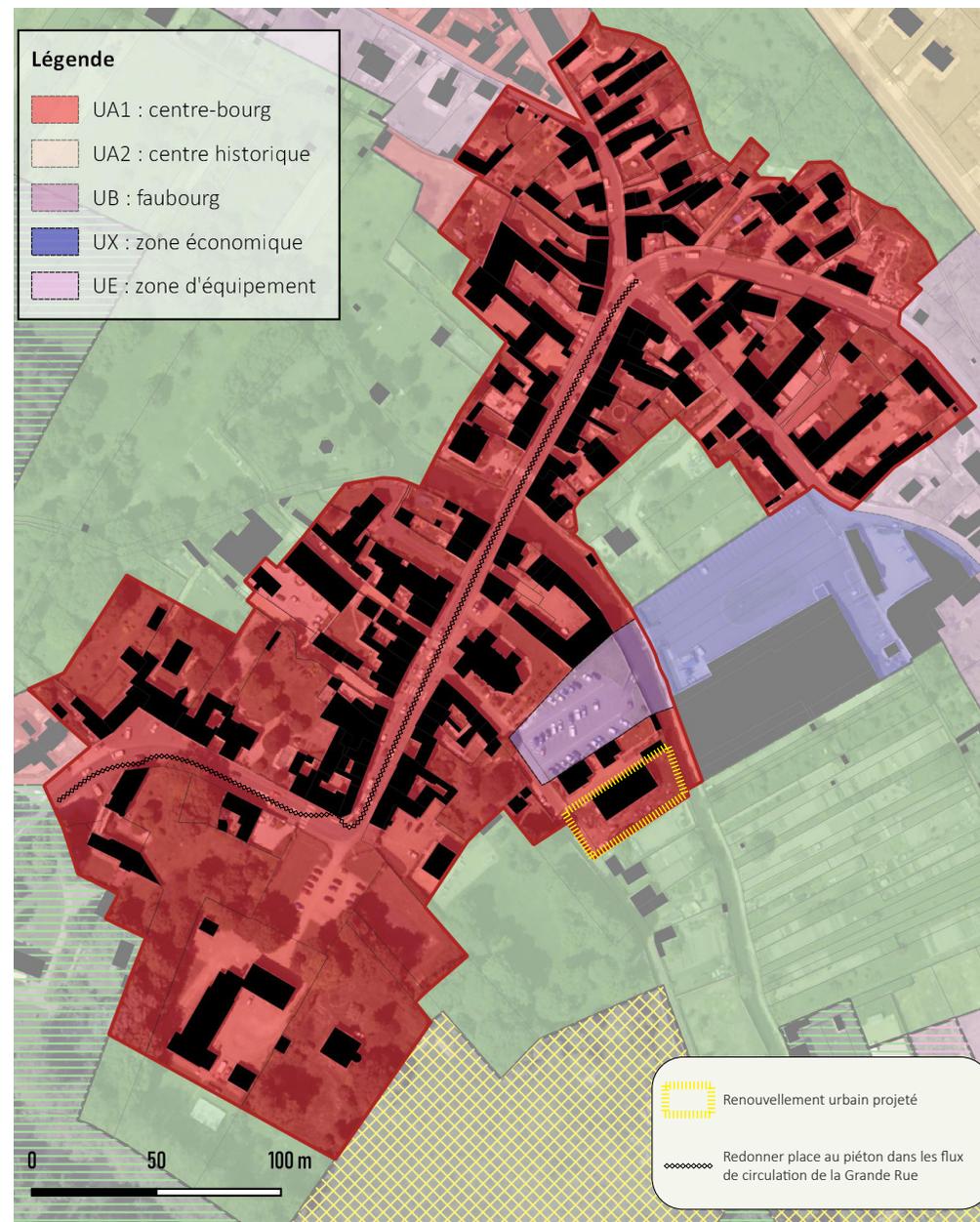
L'évolution de ce secteur d'intensification repose avant toute chose sur les futurs projets qui émergeront, considérant le secteur de renouvellement projeté, la volonté de réhabilitation du bâti existant, mais aussi en fonction du dynamisme commercial qui peut se développer. Sur ce point, l'OAP thématique commerce souligne ce besoin de consolider le rapport qualitatif de l'expérience vécue pour renforcer l'attractivité du secteur pour les résidents et les commerces de proximité à venir.

### > Maintien des commerces et encouragement de nouvelles implantations

- Pérennisation des commerces de proximité et favorisation de l'accueil de nouveaux (Cf. OAP Thématique Commerce et Économie) ;
- Mise en valeur des espaces publics et de circulation pour proposer une attractivité du secteur (Cf. OAP Thématique Commerce et Économie).
- Renforcement des espaces de stationnement temporaires à proximité directe des vitrines afin de promouvoir les commerces de la Grande Rue.

### > Considération du potentiel existant de renouvellement

- Encadrement de l'évolution du secteur de renouvellement détaillé dans l'OAP Co6 et accueillant 6 logements ;
- Accompagner les futures opérations, en insistant davantage vers une politique de «réhabilitation douce» avec des principes d'aménagement propices à la mixité et à l'intensification urbaine, dans l'objectif de tendre vers une intensification humaine de l'ordre de 10%.





# ANNEXES

# ANNEXE 1. NOGENT-LE-ROI - ZI du Poirier

