

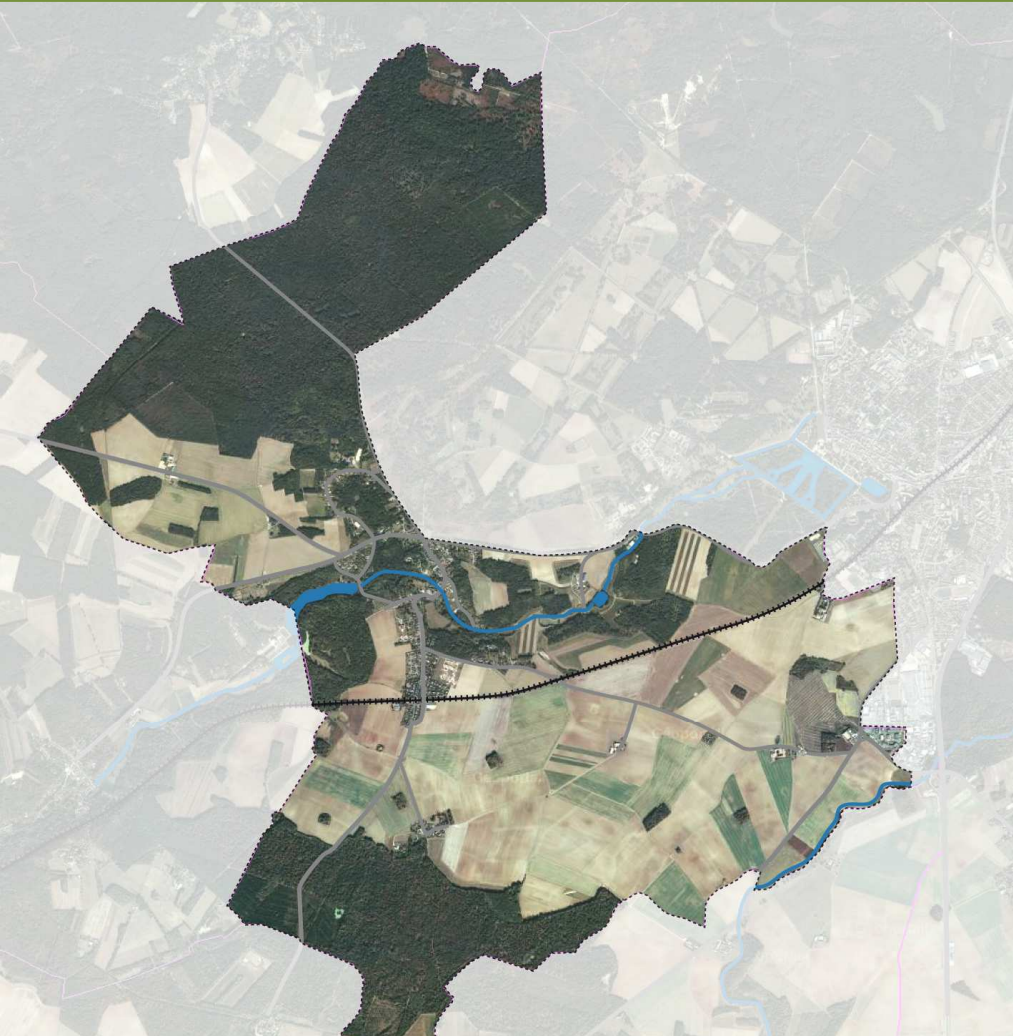


Commune de Gazeran

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



SOMMAIRE

1. Secteur des Badelins **2**

Le contexte et les objectifs de l'opération

Les principes d'aménagement

Schéma de principe

6

2. Prairie du Buissonnet : zone 1AUG

Le contexte et les objectifs de l'opération

Les principes d'aménagement

Schéma de principe

8

3. Secteur de l'ancienne pépinière : zone 1AUH

Le contexte et les objectifs de l'opération

Les principes d'aménagement

Schéma de principe

1. SECTEUR DES BADELINS

■ Le contexte

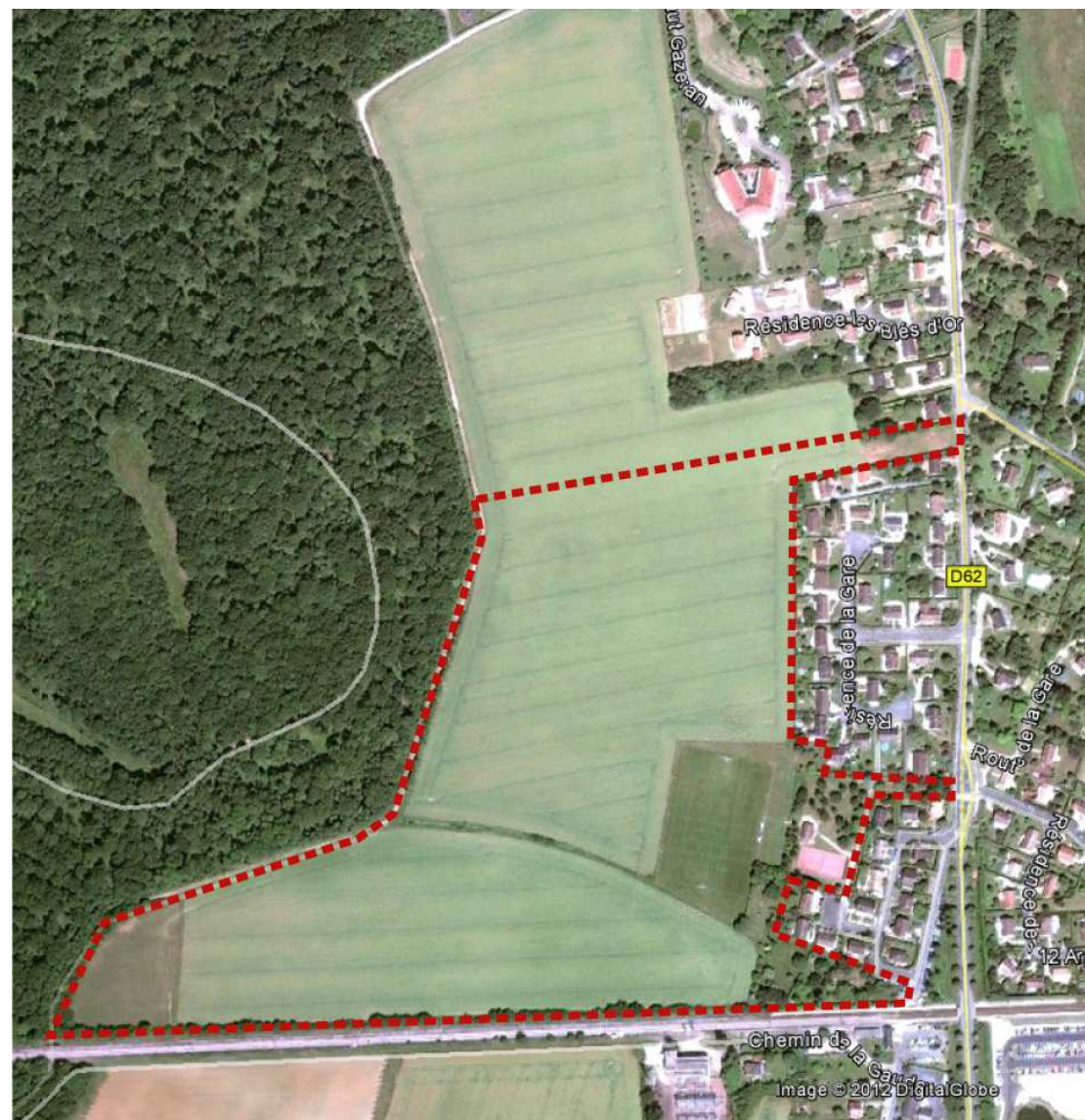
Parce qu'elle bénéficie de la présence d'une gare et se trouve aux portes de Rambouillet, la commune de Gazeran est identifiée à l'échelle du territoire du Sud Yvelines et de la communauté de communes, comme un territoire privilégié et surtout attendu pour un développement urbain et affirmer le rôle de pôle structurant rambollitain.

A ce titre, le secteur des Badelins constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.

D'une superficie d'une douzaine d'hectares, ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires. Et ce, pour plusieurs raisons :

- il s'inscrit dans l'épaisseur du tissu urbain développé comme un « village-rue » autour de la rue de la Gare ; il offre ainsi, ***l'opportunité de créer de nouvelles voies et réseaux « soulageant » l'usage unique*** de la rue de la Gare, sur laquelle toutes les circulations et « rejets divers » sont concentrés engendrant des difficultés de fonctionnement et de développement ;
- alors qu'un périmètre élargi englobait les sites intermédiaires entre le cœur du village et la gare, le périmètre de l'OAP porte sur la partie Sud vers la Gare, inscrite en zones 1AU. Toutefois, il doit permettre ***de développer des liens renforcés entre la gare et le cœur de village à long terme*** ;
- inscrit en zone à urbaniser dès le POS de 2000, il concerne ***les terrains les plus opportuns du territoire communal*** pour accueillir une intensification urbaine douce, ***autour des services et équipements communaux*** et ***à proximité immédiate d'un pôle de transports structurant***, tel que le prévoient aujourd'hui les orientations du SDRIF et les dernières lois d'urbanisme et d'environnement qui s'imposent.

ETAT ACTUEL DU SITE ET PERIMETRE DE REFLEXION



1. SECTEUR DES BADELINS

■ Les éléments à prendre en compte

❑ Les secteurs soumis aux nuisances sonores

La voie ferrée est classée en voie bruyante par arrêté préfectoral. Ainsi, le secteur des Badelins est concerné par une zone de bruit de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée. Cette zone de bruit n'interdit pas les constructions mais induit des exigences en terme d'isolation acoustique des futurs bâtiments.

❑ Des zones de protection de lisières de massifs boisés

Le secteur des Badelins est également concerné par la protection des lisières des massifs boisés du Domaine de Voisins. Ainsi, dans une bande de 50 m le long de la lisière, les constructions et aménagements seront limités afin de préserver une zone d'échanges et de développement de la biodiversité. Elle pourra être le support d'espaces verts, de liaisons douces ou éventuellement d'ouvrages hydrauliques naturels.

❑ Des réseaux et équipements à conforter sur la zone et dans le village

L'ensemble de réseaux sont situés sous la rue de la Gare. Ils correspondent aux besoins urbains actuels du village mais seront insuffisants à absorber les besoins issus de l'urbanisation des Badelins :

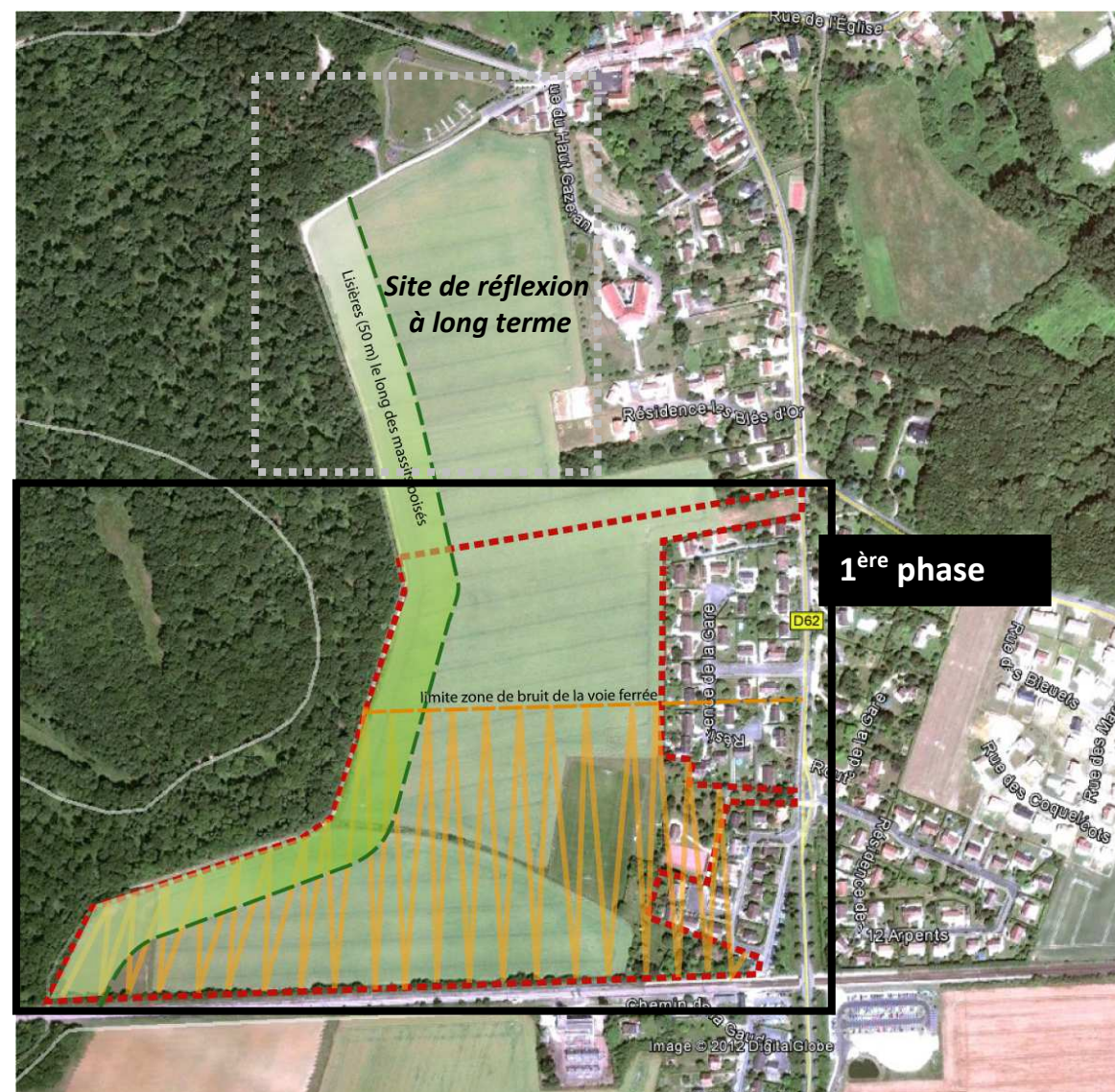
- En matière d'assainissement : insuffisance des collecteurs sous la rue de la Gare, amélioration du fonctionnement des stations de relevage et d'épuration
- En matière d'eau potable : insuffisance du réseau sous la rue de la gare
- En matière d'autres réseaux : compléments à faire pour la desserte de l'opération

En matière d'équipements scolaires et Petite Enfance, les besoins futurs engendrés par l'opération devront être pris en compte.

❑ La nécessité d'un phasage dans le temps pour la réalisation de l'ensemble de l'opération

Même si la réflexion générale a porté sur l'ensemble du site jusqu'à la rue du Haut de Gazeran, les présentes orientations portent sur la partie sud, qui constitue une première étape, afin de prévoir les renforcements d'équipements et de réseaux et de permettre l'intégration progressive des nouveaux habitants.

LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE



1. SECTEUR DES BADELINS

■ Programmes et organisation urbaine

L'aménagement des Badelins doit permettre de conforter à long terme la structure du village de Gazeran à proximité de services et de transports renforcés :

❑ La réalisation d'un programme de logements diversifiés,

tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire de la Communauté de Communes ;
- faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée.

En effet, sur une superficie d'environ 8,5 ha (hors secteurs de lisières protégées) l'ensemble de l'opération pourra recevoir un développement résidentiel composé d'une résidence seniors et d'environ 130 logements composée de :

- au moins 30% logements locatifs sociaux,
- au moins 25% de terrains à bâtir ou logements individuels en accession libre,
- et le reste en habitat mixte (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective, logements individuels) en accession libre ou à prix modérés, et en location.

Par ailleurs, le projet doit porter une culture « intergénérationnelle », associant donc la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

Leur répartition doit s'inscrire dans les secteurs de localisation préférentielle définis sur le schéma ci-après. Elle contribue à l'harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours.

❑ L'accueil d'équipements publics et d'aires de loisirs

L'aménagement inclura également la réalisation (création et/ou déplacement) d'équipements publics et services de proximité destinés aux habitants et usagers du secteur.

Au sud du site en bordure de la voie ferrée, seront privilégiés et pourront être aménagés :

- Equipements de sports et loisirs, aires de loisirs et promenade
- Espaces verts ou jardins partagés

A proximité de la gare, dans les parties denses, seront prévues :

- Des services et/ou équipements de proximité, accompagnés éventuellement de petits commerces

Par ailleurs, il sera réservé un emplacement pour des équipements scolaires le cas échéant : ils sont ici localisés au nord du site mais pourraient être situés dans un autre secteur.

PROGRAMME ET ORGANISATION URBAINE



- Zones d'intensification urbaine à privilégier du fait de la proximité de la gare et de services à développer
- Zones d'intensification urbaine à privilégier transition vers les espaces verts et zones de loisirs
- Equipements et zones de loisirs ou d'espaces naturels
- Zones résidentielles assurant la transition avec les espaces naturels et lisières des massifs boisés

Espaces "tampons" végétalisés

Zones de lisières à préserver

🌀 Développement de services et commerces de proximité à privilégier

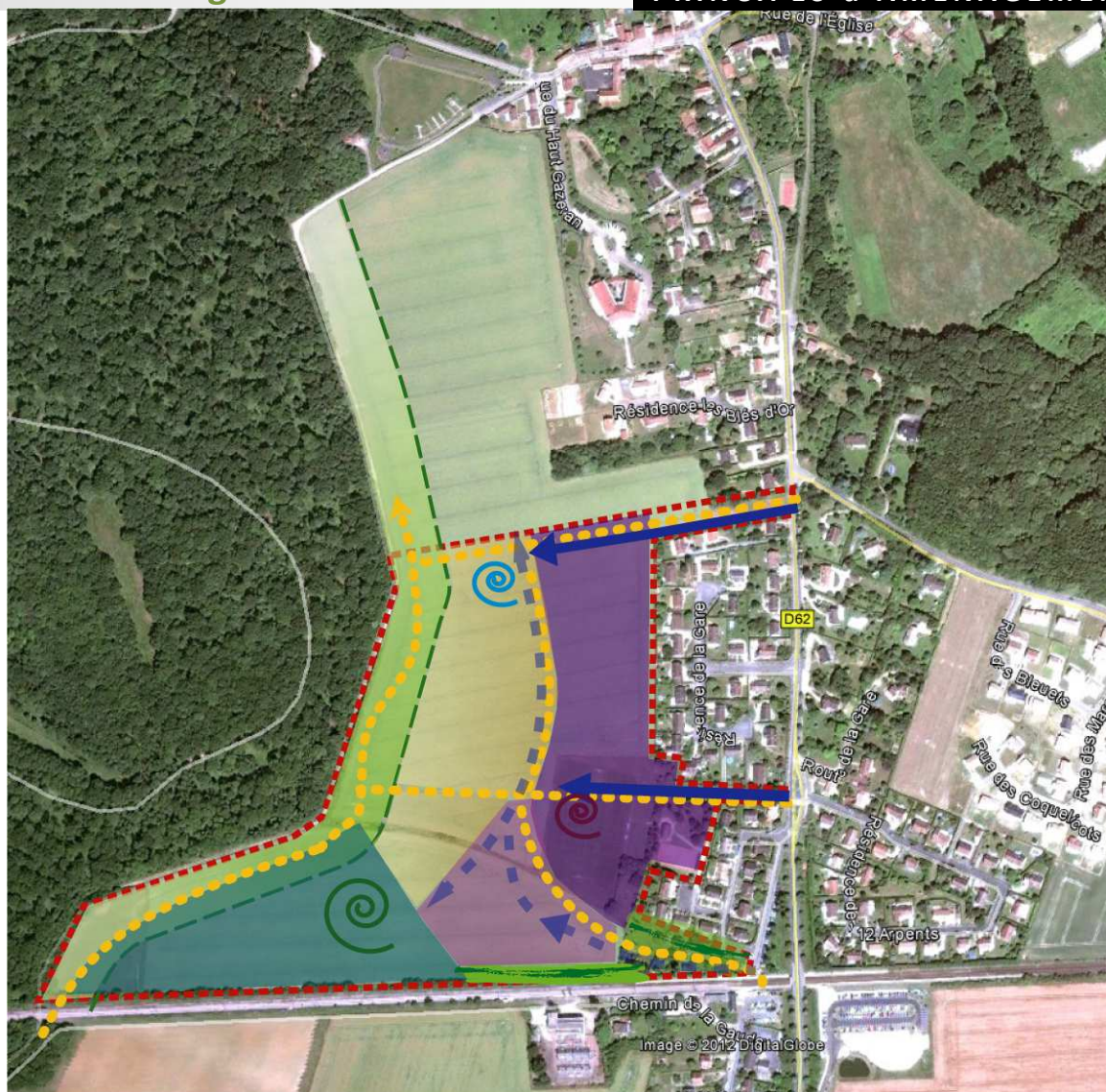
🌀 Développement d'équipements publics, scolaires notamment

🌀 Equipements sportifs, aires de loisirs et promenades jardins partagés et espaces verts...

1. SECTEUR DES BADELINS

■ Les principes d'aménagement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Zones d'intensification urbaine à privilégier du fait de la proximité de la gare et de services à développer
-  Zones d'intensification urbaine à privilégier transition vers les espaces verts et zones de loisirs
-  Equipements et zones de loisirs ou d'espaces naturels
-  Zones résidentielles assurant la transition avec les espaces naturels et lisières des massifs boisés
-  Espaces "tampons" végétalisés
-  Zones de lisières à préserver
-  Développement de services et commerces de proximité à privilégier
-  Développement d'équipements publics, scolaires notamment
-  Equipements sportifs, aires de loisirs et promenades jardins partagés et espaces verts...
-  Principes et possibilités d'accès aux futures constructions et quartiers
-  Principe de tracé des futures voies + possibilités d'un accès supplémentaire à long terme
-  Circulations douces structurantes

1. SECTEUR DES BADELINS

■ Les principes environnementaux, paysagers à privilégier

□ Une attention particulière sur les enjeux de Développement

Durable appliqués à l'aménagement et à la construction :

- **Formes urbaines et performances énergétiques** : Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots.
- **Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols** : des exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.
- **Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel** : Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité).
- **Gestion et mode de collecte des déchets** : une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires.



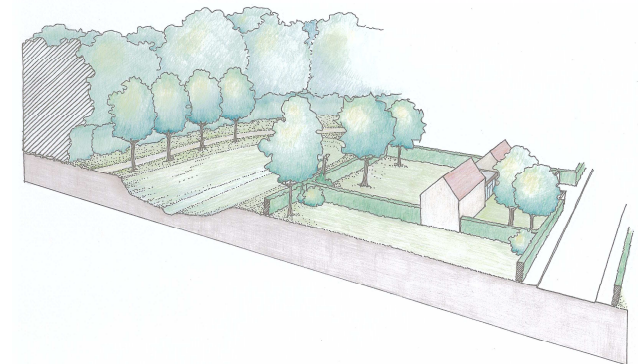
□ Traitements paysagers et insertion dans son environnement

Le traitement de la lisière des massifs boisés :

A l'ouest du projet en bordure du domaine de voisin, une bande de 50 m est instituée dans le cadre de la protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

Cette lisière est l'occasion de développer :

- Un ou plusieurs bassins de rétention paysager des eaux pluviales,
- des liaisons douces : sentes piétonnes et/ou cyclistes, parcours de santé, l'ensemble relié à la rue de la gare à travers le nouveau projet.



Des espaces publics structurants :

Les espaces publics occupent une place importante au sein des opérations d'aménagement. Ils doivent être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

Un axe central structurant sera créé en parallèle de la rue de la Gare afin de ne pas surcharger cette dernière.

Une voirie secondaire de faible gabarit prendra naissance sur cet axe. Son usage sera strictement local, elle desservira le nouveau quartier et permettra aux quartiers riverains de rejoindre les nouveaux équipements.

Les carrefours et raccordements sur la RD62 ou rue de la Gare feront l'objet d'aménagement sécurisé et adapté aux trafics futurs.

2. PRAIRIE DU BUISSONNET » : ZONE 1AUG

■ Le contexte

Situé sur la route de Rambouillet à Epernon au cœur du village de Gazeran, cet espace constitue une dent creuse bénéficiant d'une situation très intéressante :

- ❶ Une situation au cœur du bourg sur un des axes structurants de la commune, la R906
- ❷ Le potentiel qu'il représente, en terme de réalisation de logements ;
- ❸ La possibilité de créer des circulations douces et liaisons entre la RD 906, les commerces et le cœur du village (écoles, mairie, salle polyvalente, parc).

D'une superficie de 13 550 m², cet espace est en grande partie inscrit en zone à urbaniser et doit faire l'objet d'un aménagement cohérent sur l'ensemble afin d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité, de liaisons et d'insertion dans le tissu urbain.

■ Les objectifs

- Développer une opération résidentielle destinée à favoriser la mixité des logements et développer une offre axée sur de plus petits logements, des logements en location et des logements sociaux ;
- Assurer des liens entre le cœur du village (rue de la mairie et rue de la Gare) et la RD306 et développer des liaisons douces entre les lieux d'attraction (commerces, équipements, écoles, et espaces naturels) ;

■ Le programme

La réalisation d'un programme de logements diversifiés, tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune ;
- faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée axée sur le logement pour les jeunes ou ménages plus modestes ;

En effet, le site doit accueillir à minima une vingtaine de logements composée de :

- au moins 10% de logements locatifs sociaux,
- Le reste en habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, ou lots libres

ETAT ACTUEL DU SITE



2. PRAIRIE DU BUISSONNET » : ZONE 1AUG

■ Les principes d'aménagement

- Assurer une cohérence d'ensemble de l'aménagement pour réussir une insertion dans l'environnement urbain

Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain.

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres) et en assurant une orientation des constructions limitant les rapports de co-visibilité directe sur les jardins ou constructions.

- Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux des ambiances paysagères existantes, et de la préservation de certains arbres existants.

- Une desserte connectée aux voies existantes et des liaisons et espaces de vie à créer :

Les accès à l'opération se feront :

- par un accès principal aménagé et sécurisé depuis la RD906
- par le chemin de Guéville réaménagé pour assurer une desserte de l'opération. Celui-ci sera toutefois un accès secondaire. Le chemin actuel devra préserver un aspect de chemin dans la partie Est.

Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les commerces existants et le centre du village et notamment les équipements publics (écoles, mairie, salle polyvalente, etc.)

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes). Les espaces de stationnements affectés aux logements pourront être détachés de la construction et regroupés sous formes d'ensembles de 10 à 15 places situés à moins de 75 m de chaque entrée de logements.

- Des principes de Développement Durable à respecter :

- la gestion de la ressource et des rejets d'eaux, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :
 - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...)
 - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
 - en incitant à la récupération des eaux de pluies
- les questions énergétiques : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage en limitant les circuits au porte à porte

Les principes d'aménagement



Accès principal et traitement sécurisé sur la RD906



Principes de desserte et accès automobiles de l'opération sécurisés sur la RD906



Principes de liaisons douces à favoriser



Zones tampons paysagées à préserver ou aménager

3. SECTEUR DE L'ANCIENNE PEPINIERE : ZONE 1AUH

■ Les objectifs

- Développer une opération résidentielle diversifiée
- Assurer une transition paysagère entre les espaces naturels
- Valoriser l'entrée ouest du village de Gazeran

■ Le programme

D'une superficie de 21 600 m² et de 17 000 m² en dehors de la bande de protection de la lisière de massifs boisés, le site doit accueillir à minima une vingtaine de logements composée de :

- au moins 25% logements locatifs sociaux,
- et le reste en terrains à bâtir, logements individuels en accession libre ou habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, et en location.

ETAT ACTUEL DU SITE



3. SECTEUR DE L'ANCIENNE PEPINIERE : ZONE 1AUH

Les principes d'aménagement

■ **Assurer un aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain**

Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en tenant de son environnement et de sa situation :

- En bordure de la RD906
- En bordure des espaces boisés

Cet aménagement doit notamment permettre de valoriser et caractériser l'entrée dans le village de Gazeran depuis la RD906.

■ **Préserver des espaces verts de transition aux abords des lisières de forêt**

Une bande de 15 à 20 m le long du chemin de la garenne sera préservée en espaces végétalisés, privés ou publics.

Ils seront de préférence ouverts ou éventuellement clos avec des dispositifs laissant passer la faune.

■ **Une desserte connectée aux voies existantes et des liaisons et espaces de vie à créer :**

Les accès à l'opération se feront obligatoirement par le chemin de la Garenne, qui sera aménagé en conséquence. De plus, ce chemin utilisé par les agriculteurs, devra permettre dans son réaménagement des circulations aisées pour les engins agricoles.

Le raccordement du chemin de la Garenne sur la RD906 fera l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagement et de sécurité en fonction des flux liés à l'opération.

Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les secteurs du village plus au sud

■ **Des principes de Développement Durable à respecter :**

- la gestion de la ressource et des rejets d'eaux, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :
 - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...)
 - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
 - en incitant à la récupération des eaux de pluies
- les questions énergétiques : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage en limitant les circuits au porte à porte

Les principes d'aménagement



Accès principal et traitement sécurisé sur la RD906



Principes de desserte et accès automobiles de l'opération sécurisés sur la RD906



Principes de liaisons douces à favoriser



Zones tampons paysagées à préserver ou aménager