



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

4. Orientations d'aménagement & de programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2023

AVANT-PROPOS	4
1. LES OAP THÉMATIQUES	6
Trames, biodiversité & paysages	6
Agriculture	7
2. LES OAP SECTORIELLES	8
Érable II	8
Chemin du Trou Salé	9
Hameau des Champs II	10
Ferme de l'Hôpital	11
Courlande	13

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé par les articles L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc. » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 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 ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité » c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

Deux OAP thématiques :



Trames, biodiversité & paysages



Agriculture



Échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUR (Érable II) :

Court terme : soit dans les 3 premières années après l'approbation du PLU.

Cinq OAP sectorielles :

1. Érable II
2. Rue du Trou Salé
3. Hameau des Champs II
4. Ferme de l'Hôpital
5. Site de Courlande

Les sites d'OAP sectorielles :



1.Érable II

4. Ferme de l'Hôpital

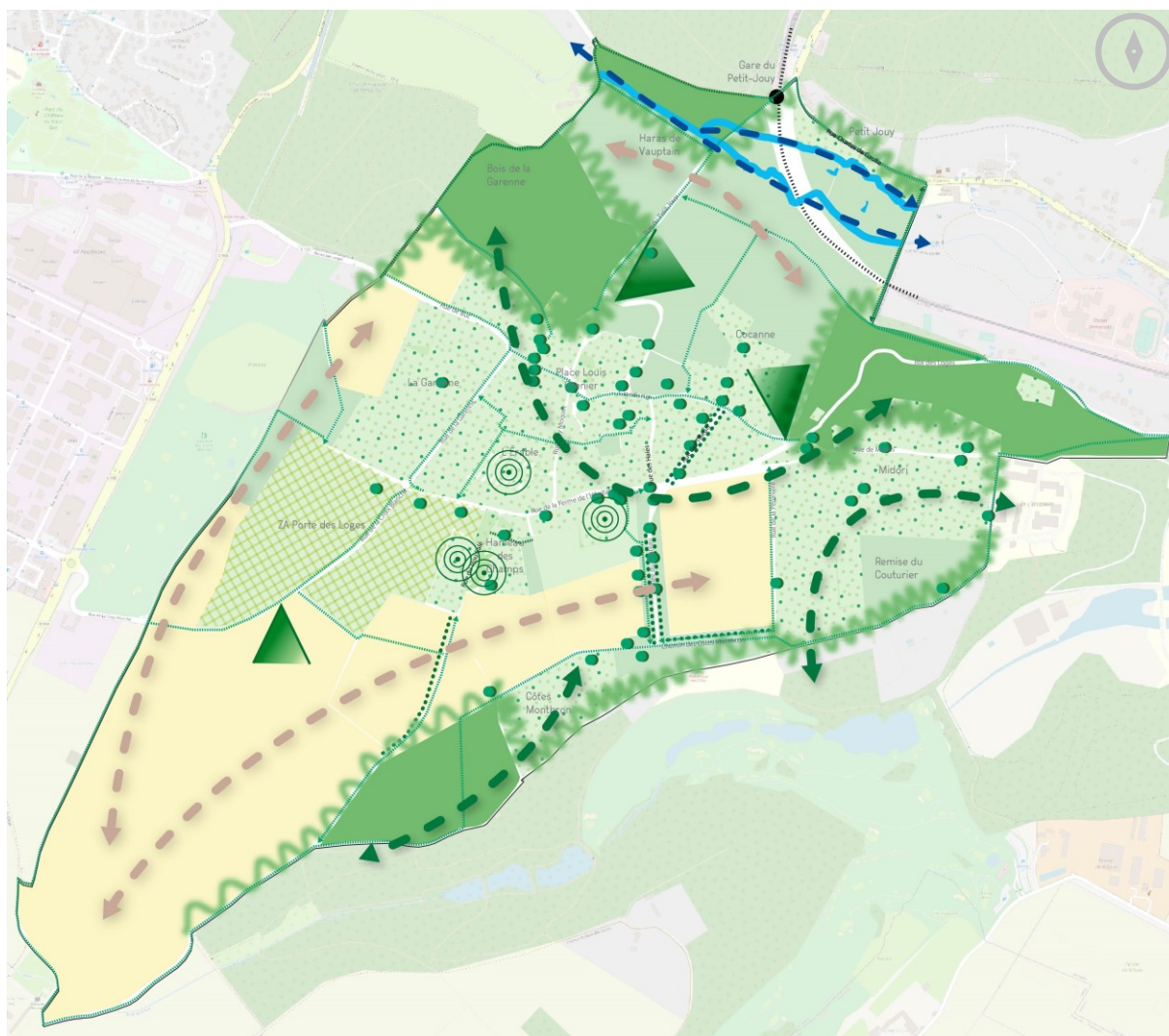
3. Hameau des Champs II

2. Rue du Trou Salé

5. Site de Courlande

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



 Protéger les espaces boisés et leurs lisières.

 Maintenir des espaces ouverts, de prairie.

 Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés et des projets. Favoriser l'infiltration des eaux.

 Protéger les arbres remarquables...

 ...et les alignements d'arbres.

 Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages.

 Assurer la perméabilité des espaces urbanisés pour garantir les continuités écologiques.



Valoriser la présence de la Bièvre comme élément de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité. Accompagner le projet de reméandrage de la Bièvre.



Améliorer la valorisation paysagère de la zone d'activités économiques.



Pour les nouveaux projets, garantir la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques et la sobriété énergétique.



Préserver et développer les cheminements dits « doux ».



Maintenir et développer les continuités agricoles.

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



Les ouvertures visuelles sur les paysages:

Le paysage de la vallée de la Bièvre

La vallée de la Bièvre, taillée dans le plateau du Hurepoix, s'offre comme une vallée verte, protégée par les boisements de ses versants prononcés, allongée dans la direction armoricaine entre le plateau de Satory/Vélizy d'un côté, et le plateau de Saclay de l'autre. La grandeur de cette continuité de nature se lit aujourd'hui difficilement, du fait de la rareté des points de vue dominants et englobants. La vallée s'offre plutôt dans son intimité, à la faveur des quelques espaces ouverts par les pâtures et les prairies, qui dégagent par place ses bas de pentes et ses fonds.

Aux Loges-en-Josas, le coteau, visible depuis l'angle de de la Grande Rue et la rue de Midori, et le contre-bas de la rue du Petit Jouy, est occupé par des prairies, offrant un dégagement remarquable sur la vallée verte, rare à l'échelle du paysage de la vallée de la Bièvre..



*La vallée de la Bièvre, vue du versant des Loges-en-Josas.
(source : atlas des paysages des Yvelines, 2014)*

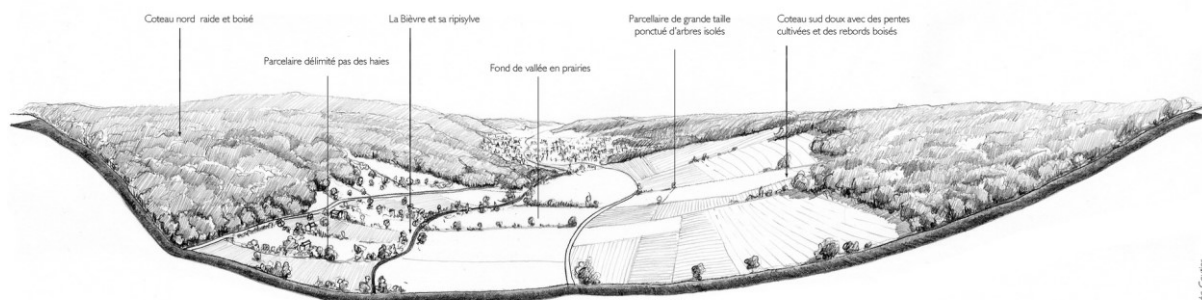


Schéma d'organisation de la vallée de la Bièvre, aux Loges-en-Josas (source : atlas des paysages des Yvelines, 2014)

Le paysage du plateau de Saclay

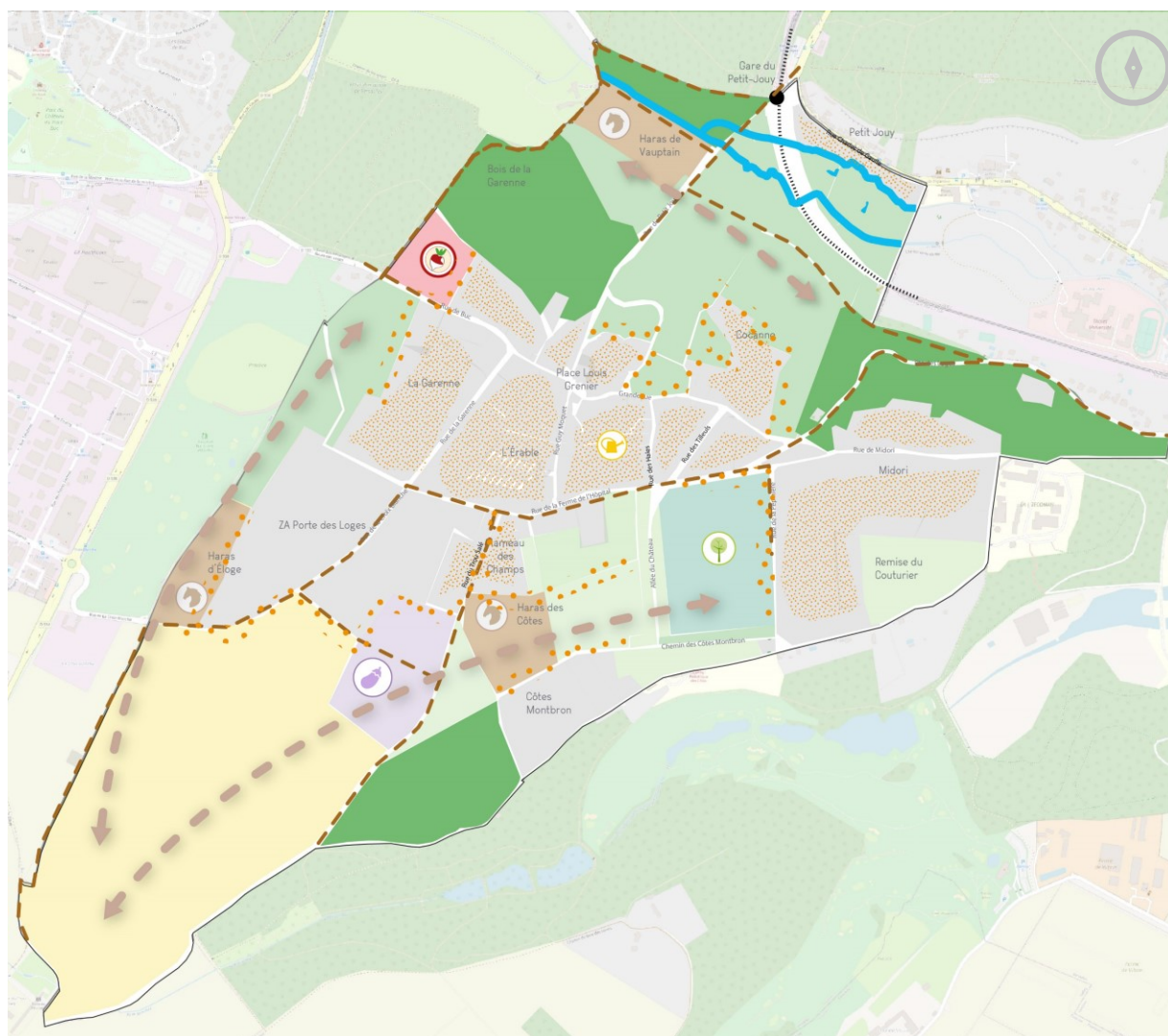
Le plateau de Saclay bénéficie d'horizons agricoles préservés, ponctués de lisières tantôt urbaines (à vocation d'habitat, d'activités...) ou boisées. Il convient de préserver les dégagements paysagers sur le plateau, depuis la rue de la Croix Blanche, au sud du village des Loges-en-Josas.



Vue depuis la rue de la Croix Blanche.

1. LES OAP THÉMATIQUES

AGRICULTURE



Maintenir et développer les continuités agricoles

Préserver et encourager la diversité des cultures et des paysages agricoles :



Espace à dominante céréalière



Espace de prairie, de pâturage



Haras, centre équestre



Pépinière, arboriculture



Espace maraîcher : encourager le développement d'une activité de maraîchage



Espace où encourager la diversification agricole



Assurer la cohabitation entre les différentes activités agricoles et les espaces à dominante d'habitat



Entretien/créer les rues et chemins empruntés par les agriculteurs afin de les pérenniser et de garantir leur adaptation aux besoins des exploitants



Maintenir les jardins familiaux et garantir leur bon fonctionnement



Préserver les espaces de jardin dans les espaces d'habitat actuels et en projet, favorables à la culture potagère individuelle



Préserver les espaces verts, récréatifs, de jardin en accompagnement des espaces urbains



Préserver les espaces boisés

2. LES OAP SECTORIELLES

1. Érable II

OAP située en site inscrit de la Vallée de la Bièvre.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 9 800 m².



Permettre la construction de **25 à 30 logements sociaux**, sous la forme de maisons. Privilégier l'implantation de construction aux formes groupées en partie Sud du site.

Les maisons devront avoir des **architectures d'inspiration rurale**, avec des formes et matériaux en accord avec le village des Loges-en-Josas. Leur hauteur maximale sera de R+1+combles.



Principe de **desserte du nouveau quartier** (tracé indicatif). Accès motorisé depuis la rue Guy Moquet.



Créer une aire de jeux (localisation indicative)



Irriguer le nouveau quartier de circulations dite « douces ». Créer un lien avec le chemin des écoliers et le passage de la Porte Cochère.



Créer un **quartier largement végétalisé et arboré**, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité.



Accompagner les espaces de circulation d'**aménagements perméables et végétalisés** (tracé indicatif). Végétaliser amplement les espaces ouverts au public favorisant ainsi les corridors écologiques.



Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants.



Créer une noue paysagère (tracé de principe).

2. LES OAP SECTORIELLES

2. Rue du Trou Salé



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 1,7 ha (environ 1 ha à destination résidentielle, 0,7 ha à destination d'activités)



Permettre la construction de **25 logements** dont au moins **70 % de logements sociaux**, sous la forme de maisons d'une hauteur maximale de R+1+combles. Chaque logement doit être accompagné des **places de stationnement nécessaires** (1 place de stationnement par logement minimum).



Favoriser l'implantation de **petites activités de type artisanal et/ou commercial** et la **relocalisation du Centre Technique Municipal**. Ces activités ne devront pas générer de nuisances (sonores, olfactives, etc.).



Principe de **desserte du secteur** (tracé indicatif).

Améliorer la desserte rue du Trou Salé, l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement.



Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants et entre les constructions à destination d'habitat au nord et artisanales au sud, favorisant ainsi les corridors écologiques.



Créer un **quartier largement végétalisé et arboré, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité**.



Relocalisation indicative de l'antenne de télécommunication au sud du site, éloignée des habitations.

2. LES OAP SECTORIELLES

3. Hameau des Champs II

OAP située en site inscrit de la Vallée de la Bièvre.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 2 700 m².



Permettre la construction de **10 à 12 logements sociaux**, sous la forme de maisons d'une hauteur maximale de R+1+combles.
Prévoir des stationnements adaptés.

Privilégier **la meilleure implantation possible** par rapport aux principes de bioclimatisme, aux choix de formes urbaines.



Réserver un espace de jardin pour chaque maison et paysager la partie avant des maisons.



Principe de **desserte du secteur** (tracé indicatif).

Améliorer la desserte rue du Trou Salé, l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement.



Créer **une aire de stationnement** (localisation indicative).

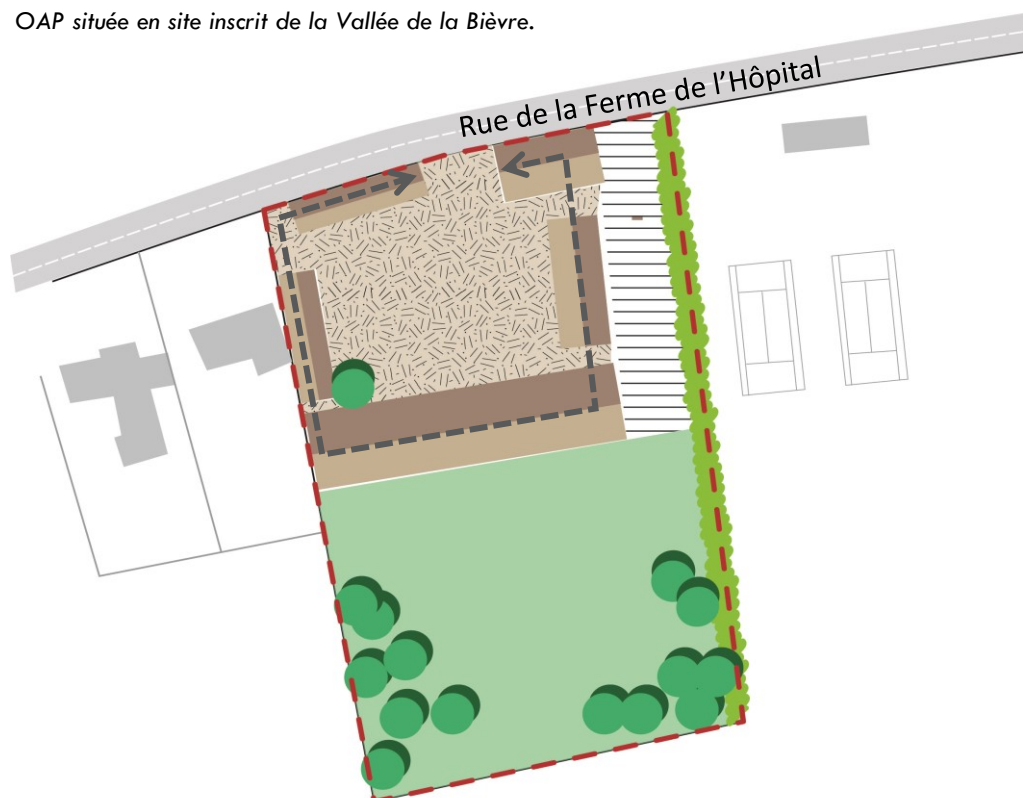


Créer des **transitions paysagères** avec les espaces environnants, favorisant ainsi les corridors écologiques.

2. LES OAP SECTORIELLES

4. Ferme de l'Hôpital

OAP située en site inscrit de la Vallée de la Bièvre.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 3 800 m²

Permettre la réalisation **d'au moins 8 à 10 logements sociaux** (dont les logements actuellement existants) dans le cadre d'une **opération de réhabilitation/extension** de la Ferme de l'Hôpital.



Respecter la composition d'ensemble de la Ferme de l'Hôpital organisée autour de la cour.



Préserver la cour de ferme, en revêtement de type perméable, d'un seul tenant (elle ne peut être divisée et clôturée).

Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme, les places pouvant être réalisées au sein de bâtiments ou hangars réaménagés ou prévus à cet effet.



Espace pouvant être utilisé pour le **stationnement des véhicules**, en conservant un revêtement perméable, **ou pour la construction d'éléments bâtis**.



Respecter l'**identité architecturale** (volumes, percements, couleurs, éléments de décor, matériaux...).

- Dans le cadre de la réhabilitation, privilégier les **matériaux naturels** (pierre, chaux, plâtre, bois...), éviter l'usage systématique du béton et les matériaux de synthèse.
- Un **traitement contemporain sobre** peut être envisagé, avec un travail fin sur les ouvertures, pour que celles-ci ne s'inscrivent pas en rupture avec les ouvertures d'origine.
- Atteindre la **meilleure performance énergétique** possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer les façades.



Préserver les arbres remarquables et les espaces de **jardins**, **support aux corridors écologiques**.

2. LES OAP SECTORIELLES

4. Ferme de l'Hôpital

Images de référence :



Les fermes de Chavenay (source : tribatconstructions.com)



La Ferme de l'Érable aux Loges-en-Josas



Guiry-en-Vexin (Source : PNR du Vexin Français)

2. LES OAP SECTORIELLES

5. Courlande



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 13 000 m².

1. Préservation patrimoniale et paysagères



Réhabiliter la longère : respecter l'identité architecturale et historique de la construction (volumes, matériaux, ouvertures...)



Réhabiliter et remettre en fonction la porte historique du parc du Château de Louis XIV.



Créer un espace végétalisé en préservant au maximum le parc arboré existant, favorable aux corridors écologiques. Tous les arbres abattus dans le cadre du projet devront être remplacés. Plus de 1 000 arbustes supplémentaires devront être plantés.



Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants.

2. Constructions



Permettre la construction d'un ensemble hôtelier d'environ 200 chambres maximum.
Permettre la construction d'un restaurant.



Imposer un recul d'au moins 13 mètres des bâtiments depuis la rue.

R+2+c

Hauteur maximale des constructions. Pour les constructions en vis-à-vis de la rue, la hauteur devra être réduite d'un niveau pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la rue.



Prévoir une transition de hauteur entre les nouvelles constructions et la longère.

2. LES OAP SECTORIELLES

3. Mobilités et stationnement



Accès motorisés depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc.



Accès piétons depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc (localisation indicative).



Sens de circulation des véhicules motorisés.



Principe de dessertes piétonnes dans le secteur (tracé indicatif).



Créer des espaces de stationnement (150 places) ainsi qu'un parc de stationnement accessible au public de 23 places minimum le long de la rue de la Division Leclerc, en vis-à-vis de l'OAP du Trou Salé.

Le revêtement des espaces de stationnement en surface devra être perméable.

En outre, des stationnements vélos devront être prévus.



Permettre la création d'espaces de stationnement sous-terrain.

4. Énergies

Les bâtiments construits devront respecter les règles de la RE2020. L'emploi de matériaux biosourcés doit être privilégié, ainsi que la végétalisation d'une partie des toitures.

Le déploiement des énergies renouvelables peut se traduire par :

- L'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie des toitures plates ;
- L'intégration au bâtiment d'un dispositif de chauffage biomasse.