



Département des Yvelines
Commune d'Orgerus

Plan Local d'Urbanisme

3 - OAP

Dossier d'approbation du PLU

Septembre 2018

SOMMAIRE

1. L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »	3
1.1 L'objet des orientations d'aménagement et de programmation.....	3
1.2 La portée des orientations d'aménagement et de programmation	3
1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU	3
1.4 Les secteurs concernés.....	4
2. L'OAP CONCERNANT LE SECTEUR « EXTENSION DE LA ZAE »	5
2.1 Contexte et objectif.....	5
2.2 Les orientations « opposables »	5
3. L'OAP CONCERNANT LE SECTEUR « JEAN LE LOUP»	6
3.1 contexte et objectif	6
3.2 Les orientations « opposables »	6
4. SCHEMA GENERAL DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS.....	7

1. L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

1.1 L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

« 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 et les déplacements ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

1.2 LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

1.3 L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

- **Articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement d'Orgerus.

- **Articulation avec la règle d'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document. Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol pourrait être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.4 LES SECTEURS CONCERNÉS

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) concernent deux espaces sur Orgerus en entrée de ville Est :

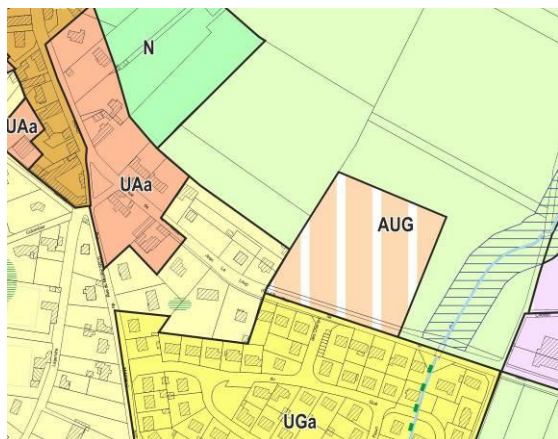
- **Le secteur d'Extension de la ZAE** à vocation d'accueil d'activités économiques, délimité du côté Ouest par le chemin du Moutier et, du côté Nord, en le prolongement de la Zone d'Activité Economique existante au-delà du chemin de la Vallée au Loup.
 - **Le secteur « Jean le Loup »** longeant la rue de la vallée Jean le Loup en continuité du tissu urbain existant.
- **Le zonage du PLU**

Ces deux secteurs d'OAP représentent une superficie totale de 2 ha environ. Ils sont classés en zone à urbaniser (AU) au PLU.

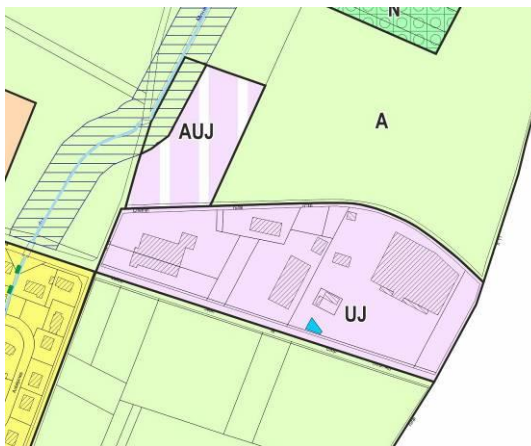
- Le secteur d'OAP « Extension de la ZAE », d'une superficie de 6600 m² environ, est classé en zone AUJ qui reprend schématiquement les dispositions réglementaires de la zone UJ destinée aux activités économiques.
- Le secteur d'OAP « Jean le Loup » d'une superficie d'environ 1,3 Ha, est classé en zone AUG qui reprend schématiquement les dispositions réglementaires de la zone UG destinée aux espaces d'habitats en périphérie du village.

Extraits du projet de PLU

Secteur AUG : OAP « Jean le Loup »



Secteur AUJ : OAP « extension de la ZAE »



2. LES OAP POUR LE SECTEUR « EXTENSION DE LA ZAE »

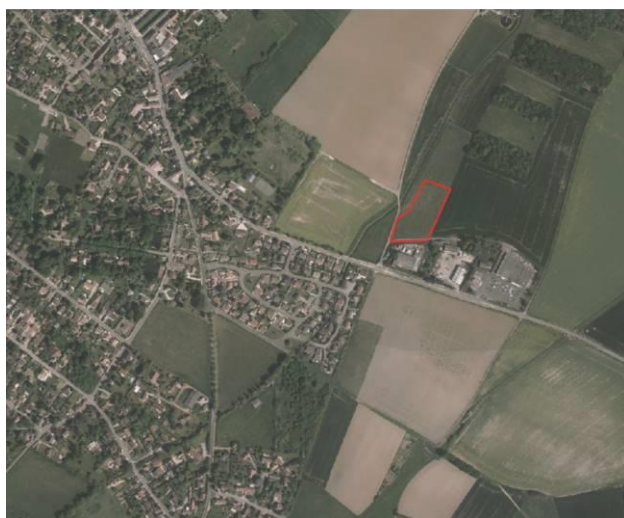
2.1 CONTEXTE ET OBJECTIF

Le secteur se situe en entrée de ville Est du village, le long du chemin du Moutier perpendiculaire à la rue de la Vallée Jean Ieloup. D'une superficie d'environ 6600 m², ce secteur constitue le prolongement vers le Nord de la zone d'activité économique existante en bordure de la D42 (rue de la Vallée Jean Ieloup). Ce secteur correspond à des terrains appartenant à la commune.

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs préoccupations :

Développer un nouvel espace destiné à accueillir des activités économiques et du commerce.

- Organiser l'accès et la desserte du secteur.
- Intégrer le projet d'aménagement dans un cadre paysager assurant la transition avec l'espace agricole ouvert environnant et qui tient compte de sa proximité avec une zone potentiellement humide à l'Ouest du terrain.



2.2 LES ORIENTATIONS « OPPOSABLES »

• La destination et le programme du secteur

Ce secteur qui est classé en zone à urbaniser, secteur AUJ, est ouvert à l'urbanisation au projet de PLU. Il est destiné à l'accueil d'activités économiques afin de renforcer le dynamisme d'Orgerus, en prolongement de la zone existante, elle-même classée en zone urbaine UJ.

• L'organisation viaire, les déplacements

La desserte automobile pourra s'effectuer :

- Soit à partir du même accès qui dessert actuellement le supermarché par une traversée de ce terrain pour rejoindre le chemin arrière existant. La réalisation de cette hypothèse implique une coordination avec les actuels occupants et utilisateurs du commerce ;
- Soit depuis le chemin du moutier accessible depuis la rue de la Vallée Jean le Loup (D42). Compte tenu de sa localisation, cet accès nouveau devra être sécurisé et aménagé pour faciliter les déplacements.

En tout état de cause, l'organisation de la desserte de ce terrain devra être conçue en prenant en compte les éventuelles extensions futures de la zone à l'est de cette extension actuelle mais qui, cependant, ne sont pas prévues à ce stade des réflexions.

- **La trame verte et le paysage**

Des bordures végétales (haie champêtre, espace boisé) devront être aménagées autour du secteur en frange avec l'espace agricole maintenu à l'Est et au Nord. Elles constitueront des coupures vertes afin de ne pas dénaturer l'entrée du village.

Les espaces situés à l'ouest du secteur en prolongement sud de la zone humide sont inconstructibles et laissés en zone verte sans aménagement d'imperméabilisation des sols. Leur caractère vert maintenu permettra d'assurer une transition paysagère de qualité entre le secteur d'aménagement et la rivière du moulin de l'étang située en contrebas.

- **Le Schéma des OAP**

Compte tenu de la proximité géographique des deux secteurs concernés par des OAP, celles-ci sont regroupées sur le même schéma qui figure page 8 suivante.

3. LES OAP POUR LE SECTEUR « JEAN LE LOUP »

3.1 CONTEXTE ET OBJECTIF

Le secteur se situe également en entrée de ville Est du village, en prolongement immédiat des constructions existantes le long de la rue de la Vallée Jean le Loup (D42). D'une superficie de 1,3 ha environ, ce secteur d'extension urbaine correspond à des terrains qui appartiennent à la commune, il est destiné à accueillir de l'habitat diversifié.

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs préoccupations :

- Développer une opération d'ensemble correspondant à un programme de logements diversifiés pour répondre à des besoins divers d'habitat, en particulier pour satisfaire à ceux des jeunes ménages ;
- Organiser l'accès et la desserte du secteur et de l'ensemble des terrains qui le composent ;
- Intégrer le projet d'aménagement dans un cadre paysager assurant la transition avec l'espace agricole ouvert et les constructions environnantes.



3.2 LES ORIENTATIONS « OPPOSABLES »

- **La destination et le programme du secteur**

Ce secteur qui est classé en zone AU, ouverte à l'urbanisation au projet de PLU est destiné au développement de l'offre d'habitat à moyen terme.

Cet espace pourrait accueillir environ 25 logements individuels avec une densité minimum de 20 logements/ha.

Le programme de construction devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. Sur le principe, ceux-ci, correspondant à des maisons sur des « petits terrains » seront localisés du côté Ouest du secteur d'aménagement en continuité des constructions du village, la partie plus à l'Est étant occupée par des maisons sur de plus grands terrains.

La localisation de ces espaces d'accueil pour les deux types de construction portée au schéma général des OAP est cependant indicative sans être opposable ; le principe à respecter étant la contenance et la répartition du programme global de construction.

- **L'organisation urbaine et les performances énergétiques des constructions**

Dans l'objectif de l'excellence des performances énergétiques des constructions mais aussi dans celui du confort d'habiter, l'organisation générale du quartier et celle de l'implantation des constructions devront être conçus de façon à maximaliser leur exposition au soleil.

- **L'organisation viaire, les déplacements**

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la rue de la Vallée Jean le Loup. Compte tenu de son débouché sur la RD42, il devra être sécurisé et aménagé pour faciliter les déplacements.

Cette voie principale localisée au centre du secteur permettra de desservir les opérations de construction côté Est et côté Ouest, elle pourra être complétée de voies plus secondaires de part et d'autre en fonction du projet et des besoins de la desserte de l'ensemble des terrains.

En tout état de cause, un dispositif de retournement devra être aménagé à l'extrémité de la voie pour éviter toute sortie de véhicules en marche arrière sur la RD, y compris pour les véhicules lourds (ramassage des poubelles par exemple).

- **La trame verte et le paysage**

Le principe du projet est de préserver la coupure verte avec la zone d'activités et de maintenir une perspective paysagère ouverte vers la vallée Jean le Loup au Nord depuis la RD.

Le caractère aéré du tissu bâti à l'Est permettra la transition paysagée avec l'espace agricole et permettra de traiter le paysage verdoyant des vues en entrée du village arrivant de l'Est par la RD42.

L'insertion du secteur d'aménagement sera traitée par des franges paysagères dans le but d'opérer à des coupures d'urbanisation.

Un alignement d'arbres sera maintenu, voire complété, le long de la RD42, permettant une protection contre les nuisances de la départementale 42 ainsi qu'une vue qualitative du paysage en entrée de village.

4. SCHEMA GENERAL DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS

