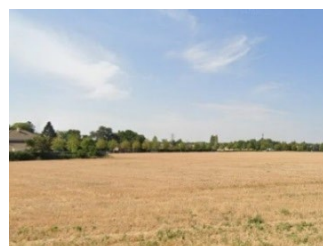
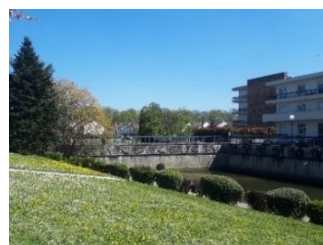


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION N° 2



Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU : 6 MARS 2025



## SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>1. LES OAP PAR SECTEUR .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1 OAP N°1 : SECTEUR PARC DE GROUSSAY .....                            | 8         |
| 1.2 OAP N°2 : « PIED DE GARE » SADI CARNOT - GAMBETTA.....              | 12        |
| 1.3 OAP N°3 : SECTEUR D'ANGIVILLER.....                                 | 16        |
| <b>2. L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) .....</b>                        | <b>19</b> |
| 2.1 THÉORIE : LA NATURE AU SERVICE DE LA SANTE ET DU CONFORT.....       | 21        |
| 2.2 LES PRESCRIPTIONS A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE .....                   | 23        |
| 2.3 LES PRESCRIPTIONS A L'ÉCHELLE DES PROJETS .....                     | 26        |

## Introduction

Depuis la loi ALUR complétée par la loi Climat et Résilience, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme qui expose :

*« 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 [...] ».*

Elles sont complétées à l'article L.156-7 du code de l'urbanisme qui offre différentes possibilités :

*« 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° (abrogé)*

*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. »*

Les orientations d'aménagement définissent notamment des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP doit être compatible avec les orientations définies ci-après, et conforme aux dispositions du règlement du PLU et de ses annexes.

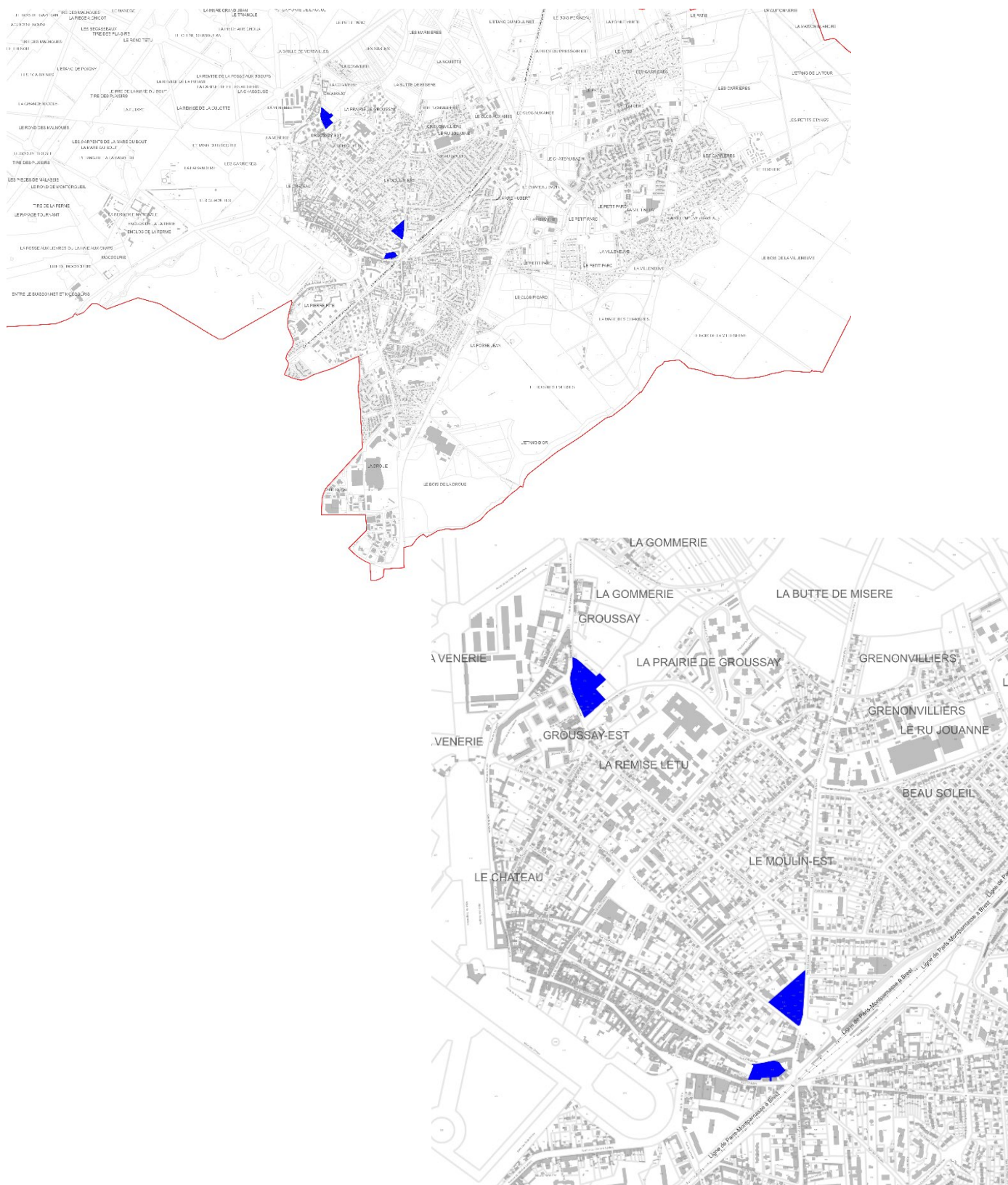
Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

Le PLU de Rambouillet comprend quatre OAP : trois OAP portent sur des secteurs particuliers à restructurer et aménager et une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue (TVB) conformément à la loi Climat et Résilience.

# 1. Les OAP par secteur

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs définissent des orientations portant sur l'**aménagement** au travers de la composition urbaine et paysagère et la prise en compte de l'environnement et du développement durable, l'**habitat** ainsi que sur les **transports et les déplacements**.

## Plan de localisation des OAP sur la commune de Rambouillet



## **Dispositions communes aux trois OAP sectorielles**

En matière d'aménagement, la prise en compte de l'environnement et du développement durable est identique dans les OAP définies sur les 3 secteurs et se décline de la façon suivante :

Les projets d'aménagement s'inscriront dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles et tiendront compte des enjeux et des exigences liées au dérèglement climatique.

### **Concevoir de façon bioclimatique**

Dans une logique de résilience, le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme la mise en œuvre de matériaux présentant un bon bilan environnemental, locaux et de préférence biosourcés.

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

### **Économiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets**

Afin de limiter l'impact carbone des déconstructions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

À titre d'exemple, il pourra être étudié l'utilisation de matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc.).

### **Concevoir un projet paysagé qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales**

Pour les espaces paysagés, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattages jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre d'essence équivalente sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront idéalement choisis parmi les labels « végétal local » ou vraies messicoles.
- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label « végétal local » ou vraies messicoles.

- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares ou encore allergisantes, et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts. L'emploi de produits phytosanitaires doit être mesuré.
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation (adaptée) sur les structures bâties notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur.

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

### Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes. L'infiltration est généralement possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et intégrée à l'aménagement paysagé et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être, autant que possible, perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc.).

En cas de toiture terrasse, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante. L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

### Limiter les impacts en phase chantier

Les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

## 1.1 OAP N°1 : SECTEUR PARC DE GROUSSAY

Située au Nord-Ouest de la commune, en limite du parc de la Prairie de Groussay, à l'intersection des rues Antoinette Vernes, de la Commune et des Marais, l'OAP n°1 est classée en zone UAb dans le règlement du PLU. Le secteur jouxte un quartier densément construit à vocation principale d'habitat social.

Le périmètre de cette OAP est ainsi bordé par :

- Des opérations d'habitat collectif de morphologie urbaine des années 1970-80, composé d'immeubles « plots » comprenant de 5 à 8 niveaux couverts de toitures terrasses, au Sud (rue Antoinette Vernes) et à l'Ouest (rue de la Commune).
- Un tissu plus ancien et traditionnel au Nord (rue des Marais) composé de bâtiments comprenant 2 à 4 niveaux recouverts de toitures à pente comprenant parfois des combles habités.
- Un ouvrage hydraulique enterré géré par la Communauté d'agglomération en limite Est qui jouxte le Parc de la Prairie de Groussay.



Les objectifs de l'OAP sont de favoriser le renouvellement urbain dans ce secteur et la densification de ce tissu faiblement urbanisé en bordure du parc de Groussay tout en préservant les espaces bâtis et paysagers protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Rambouillet, ex-AVAP. Toutefois, l'aspect inondable du secteur doit être pris en compte.

### *Le site aujourd'hui*

Le site est assez peu bâti, notamment en cœur d'îlot. Il comprend des garages, des hangars, un commerce, ainsi que 21 logements principalement en maisons individuelles et en petits collectifs présentant peu d'intérêt du point de vue architectural, à l'exception du bâtiment protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) situé à l'angle des rues de la Commune et Antoinette Vernes.

## 1. Aménagement

### Composition urbaine et paysagère

Protégé au titre du SPR, le bâtiment situé à l'angle des rues de la Commune et Antoinette Vernes sera à conserver. Afin d'assurer sa mise en valeur, aucun bâtiment ne lui sera accolé. Les autres bâtiments, n'ayant pas d'intérêt particulier d'un point de vue architectural ou morphologique pourront être démolis. Un arbre d'intérêt local situé en cœur d'îlot devra être conservé, les aménagements envisagés devront tenir compte de sa préservation (réseau racinaire notamment).



L'emprise publique sera élargie dans le prolongement de l'immeuble protégé par le SPR afin d'assurer une continuité urbaine et de faciliter les déplacements notamment des piétons par la réalisation d'un trottoir plus large et confortable. Les constructions s'implanteront sur ce nouvel alignement rue de la Commune. Un élargissement de l'emprise publique sera également réalisé sur la rue des Marais dans le prolongement de la rue de la Commune définissant ainsi un nouvel alignement des constructions.

La composition d'ensemble se fera dans l'esprit d'un parc habité en aménageant un cœur d'îlot largement végétalisé dans l'esprit du tissu urbanisé de Rambouillet. Les arbres et la végétation existante présentant des qualités seront préservés, notamment la haie végétale et l'alignement d'arbres situés au Sud du site, le long de la rue Antoinette Vernes. L'arbre d'intérêt local sera particulièrement protégé et mis en valeur.

Des cônes de vue seront ménagés depuis la rue de la Commune vers le cœur d'îlot végétalisé et au-delà, le parc de la Prairie de Groussay, afin de garantir la qualité paysagère du site. L'un des cônes de vue s'appuiera sur le tracé de la servitude de canalisations d'eaux pluviales permettant ainsi sa préservation dans les aménagements futurs.

Une voie nouvelle sera créée entre la rue de la Commune et la rue Antoinette Vernes pour desservir le cœur d'îlot et permettre de nouvelles constructions.

## Schéma de principes d'aménagement



Les constructions situées le long des voies existantes s'implanteront à l'alignement (espace public prévu d'être élargi) le long des voies existantes en reprenant la morphologie du tissu traditionnel situé le long de la rue des Marais et dans la continuité du bâti protégé au SPR. Les constructions seront adaptées à l'aléa inondation afin de préserver les biens et les personnes (résilience). Les rez-de-chaussée pourront être surélevés.

Le long de la rue de la Commune, les constructions auront des volumétries variées et graduelles qui s'intégreront dans le paysage urbain environnant. Les volumétries des constructions se raccorderont aux volumes des bâtiments alentours, en R+1+combles pour les bâtiments les plus bas et allant jusqu'à R+2+combles et R+3 pour les plus hauts, qui s'implanteront en arrière-plan.

Les bâtiments les plus bas (R+1+combles) se situeront à proximité de l'immeuble protégé de la rue de la commune, et également au Nord en limite du site rue des Marais pour s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments les plus hauts se localiseront au centre face aux immeubles collectifs et en cœur d'îlot en limite Est du site.

### Prise en compte environnementale et durable

Cf. dispositions communes aux OAP.

## 2. Habitat

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir un programme d'habitat mixte comprenant 25 % de logements sociaux. La taille des logements sera peu élevée sur l'ensemble du programme.

L'OAP dans sa globalité pourra accueillir environ une centaine de logements. Le périmètre de l'OAP comprenant aujourd'hui 21 logements dont certains pourront être supprimés (environ 9) au profit des nouvelles constructions. Ainsi 91 nouveaux logements environ pourront être créés sur le périmètre.

## 3. Transports et déplacement

Localisée en périphérie de la commune, l'OAP est située à environ 15 minutes à pied du centre-ville de Rambouillet et est desservie par le réseau de bus avec rabattement vers le pôle gare.

L'élargissement des emprises publiques permettra l'aménagement de trottoirs plus confortables et de pistes cyclables pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture notamment cyclables.

Les déplacements doux seront facilités au sein du secteur par des espaces dédiés.

## 1.2 OAP N°2 : « PIED DE GARE » SADI CARNOT - GAMBETTA

Le secteur « Pied de gare » Sadi Carnot-Gambetta est situé juste en face de la gare ferroviaire de Rambouillet. Il est bordé par les rues Sadi Carnot et Gambetta. L'OAP est classée en zone UAa dans le règlement du PLU définissant le centre-ville de Rambouillet au tissu urbain traditionnel.

L'objectif de cette OAP est de permettre le renouvellement urbain et la densification maîtrisée de ce secteur situé en pied de gare par la création principale de logements. Des commerces ou services pourront être accueillis, le cas échéant, rue Sadi Carnot, en pied d'immeuble.

L'OAP entend également préserver et valoriser les espaces bâtis et paysagers ainsi que les murs protégés au titre du SPR.



### *Le site aujourd'hui*

L'OAP « Pied de gare » Sadi Carnot-Gambetta regroupe actuellement 14 parcelles et compte 17 bâtiments dont 19 logements et 3 commerces. Le périmètre est constitué d'un paysage urbain hétérogène présentant des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et d'autres moins qualitatifs du point de vue architectural.

Le site est occupé par des maisons individuelles implantées à l'alignement des voies ou en retrait le plus souvent. Deux de ces maisons sont protégées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ainsi que certaines clôtures. Il compte également un ancien hôtel face à la place de la gare dont la façade est protégée au titre du SPR.

Le secteur a une vocation principalement résidentielle mais présente également trois commerces en rez-de-chaussée sur la rue Sadi-Carnot.

## 1. Aménagement

Protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), plusieurs bâtiments situés dans le périmètre de l'OAP sont à conserver. Le pavillon en meulière situé au nord de l'OAP rue Sadi Carnot, est également à préserver compte-tenu de son intérêt architectural témoin du tissu urbain rambolite ; il pourra néanmoins être surélevé et étendu dans le respect de son architecture pour répondre au gabarit du bâti situé de l'autre côté de la rue Sadi Carnot. Les autres bâtiments, n'ayant pas d'intérêt particulier, d'un point de vue architectural ou morphologique peuvent être démolis. Également protégés au titre du SPR, les murs situés rue Gambetta sont aussi à conserver.

De plus, le site comprend un arbre d'intérêt local rue Gambetta qui devra être conservé, les aménagements envisagés devront tenir compte de sa préservation (réseau racinaire notamment). D'autres sujets sont à préserver, au Nord du périmètre côté rue Sadi Carnot, non repérés lors du recensement à l'échelle de la Ville mais dont l'intérêt paysagé à l'échelle du site est manifeste.



Carte de l'état actuel

### Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées le long des deux voies de desserte avec un retrait ou à l'alignement, conformément au schéma de principes d'aménagement ci-après. Elles présenteront un front bâti plutôt discontinu pour reprendre la morphologie urbaine du tissu rambolite. Les constructions implantées en cœur d'îlot seront également fragmentées pour éviter l'effet de « barre » et s'intégreront dans un cœur d'îlot

largement paysagé et arboré. Les espaces libres autour des constructions et en retrait de l'alignement des voies seront également végétalisés.

Un accès sera créé depuis la rue Gambetta pour permettre la desserte automobile et piétonne du cœur d'îlot.

### Schéma de principes d'aménagement



Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant des volumes en harmonie avec les constructions protégées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les bâtiments sur la rue Sadi Carnot faisant face à la gare seront implantés à l'alignement de la voie dans le prolongement de l'immeuble légendé en orange. Leur hauteur n'excédera pas celle de ce dernier ; l'égout du toit des nouvelles constructions se situera dans le prolongement du bas du fronton de cet immeuble.

Au Nord de l'OAP, les constructions situées rue Sadi Carnot seront implantées en ordre discontinu et en retrait de l'alignement tout comme les « maisons de maîtres » qui leur font face de l'autre côté de la rue et auront des volumétries s'inspirant de celles de ces constructions. Le pavillon en meulière à préserver (légendé en jaune sur le schéma) pourra être surélevé et étendu de manière mesurée, afin de l'inscrire davantage dans le paysage urbain qui l'entoure.

Du côté de la rue Gambetta, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des immeubles à préserver, qui fera office de référence pour les futures constructions. Celles-ci seront implantées en retrait de l'alignement qui sera largement paysagé.

Sur l'ensemble de l'OAP, les constructions auront une volumétrie et une composition architecturale qui s'harmonisera avec le bâti protégé sans passéisme.

Un espace largement paysagé sera aménagé en cœur d'îlot.

#### Prise en compte environnementale et durable

Cf. dispositions communes aux OAP.

## **2. Habitat**

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir un programme d'habitat mixte comprenant 50% de logements sociaux. La taille des logements sera peu élevée sur l'ensemble du programme.

L'OAP, dans sa globalité pourra accueillir environ 70 logements. Le périmètre comprenant aujourd'hui 19 logements dont certains pourront être supprimés (environ 10 logements) au profit des nouvelles constructions, soit environ 60 logements créés.

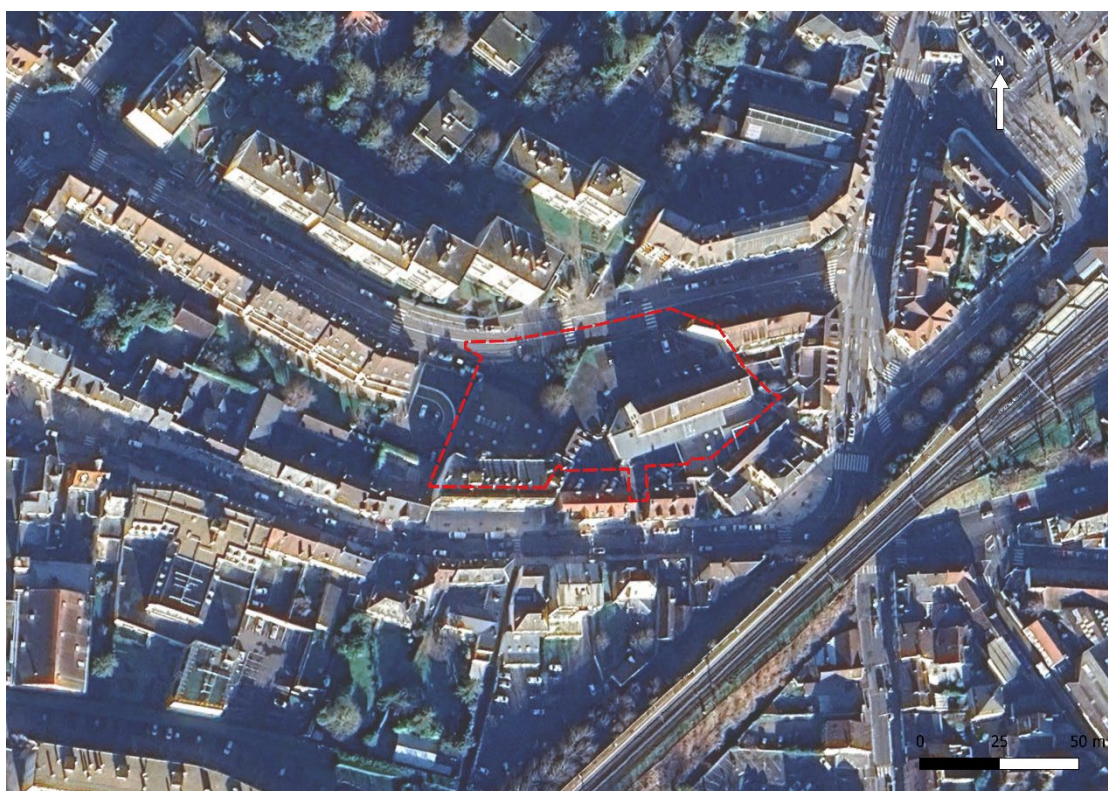
## **3. Transports et déplacement**

Le site se situe dans un lieu stratégique, localisé en plein cœur du centre-ville et en face du parvis de la gare SNCF et de la gare routière. Ce secteur est de fait aisément accessible grâce aux transports en commun mais également à pied ou à vélo depuis les autres quartiers de la ville. Les déplacements piétons sont donc très largement favorisés dans ce secteur.

### 1.3 OAP N°3 : SECTEUR D'ANGIVILLER

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 est située dans le centre-ville de Rambouillet à proximité de la gare, le long de la rue d'Angiviller au Nord et le long de la rue Chasles au Sud. Le site de l'OAP est classé en zone UAa dans le règlement du PLU.

Le périmètre s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène qui s'est renouvelé à différentes époques du 20<sup>ème</sup> siècle et au début du 21<sup>ème</sup> siècle. Au Nord de l'OAP, le long de la rue d'Angiviller, se côtoient des immeubles R+3+combles typiques des années 1980 et des bâtiments comptant 7 niveaux à l'architecture des années 1970. De l'autre côté de la rue, dans le prolongement du site de l'OAP, ont été réalisées deux opérations nouvelles de logements de volume allant de R+2+combles à R+3+Combles, dans les années 2000 à l'architecture contemporaine mais avec des volumes et proportions de percements reprenant ceux du tissu traditionnel du 19<sup>ème</sup> siècle.



Au Sud, l'OAP jouxte le bâti implanté sur la rue Chasles, qui se compose d'un tissu urbain plus traditionnel, composé de maisons de ville de R+1+combles, caractéristique du centre-ville de Rambouillet, tissu interrompu par la « barre » R+4 des années 1970, implantée en retrait de l'alignement et intégrée dans le périmètre de l'OAP. Ce dernier sera préservé.

L'objectif de l'OAP est de permettre le renouvellement urbain et la densification maîtrisée de ce secteur situé en centre-ville pour la création principale de logements.

### Le site aujourd'hui

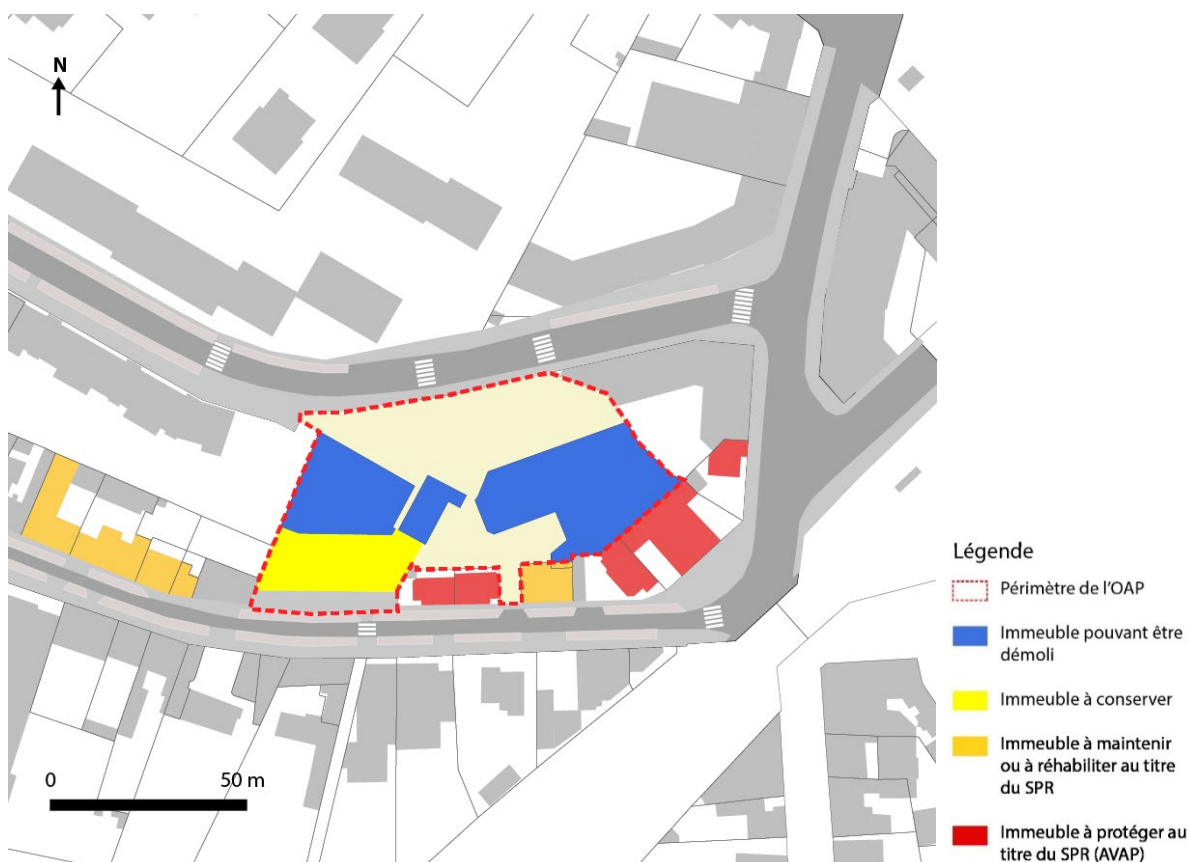
Le site est marqué par un fort relief entre la rue d'Angiviller en haut et la rue de Chasles en bas. Ainsi, depuis la rue d'Angiviller, outre la grande « barre » sont visibles les toitures des constructions de la rue de Chasles et la toiture terrasse de la galerie marchande. La galerie marchande, aujourd'hui relativement vide et en perte de dynamique commerciale, est adossée dans le cœur d'îlot à la grande « barre » de logements collectifs située rue Chasles.

De plus, le site comprend également le bâtiment de la CAF/CPAM (et autres bureaux) implanté en retrait de l'alignement rue d'Angiviller. La CAF aurait fait savoir que les locaux étaient trop grands désormais au regard de ses besoins. Le site comporte 43 logements situés dans l'immeuble donnant sur la rue Chasles.

Le site de l'OAP n°3 marque une coupure dans le paysage urbain de la rue d'Angiviller et offre un potentiel de renouvellement urbain.

## 1. Aménagement

Le périmètre, intégré au Site Patrimonial Remarquable (SPR) ex-AVAP, n'est visé par aucune protection spécifique, bien que bordé de part et d'autre par des immeubles protégés et à maintenir ou à réhabiliter au titre du SPR. La galerie marchande et le bâtiment accueillant la CAF/CPAM (et autres bureaux), ne présentant aucun intérêt particulier, pourraient être démolis. Le bâtiment de logements collectifs situé sur la rue Chasles serait conservé.



### Composition urbaine et paysagère

L'OAP ne comprend pas de schéma de principes d'aménagement car plusieurs solutions pourraient être envisagées compte tenu de l'absence de certitude sur le taux d'occupation à venir de l'immeuble de bureaux (CPAM/CAF/autres services) et la complexité du site en termes de topographie.

Le projet pourra s'inscrire dans la continuité bâtie de la rue d'Angiviller tout en créant une ou deux ouvertures vers le cœur d'îlot pour préserver des vues lointaines sur les toitures de la rue Chasles, et au-delà vers le parc du château, et pour laisser le soleil venir éclairer l'ambiance de la rue.

Le long de la rue d'Angiviller, l'emprise publique pourra être élargie pour faciliter les déplacements notamment piétons sur le trottoir. Les bâtiments, qui pourront accueillir des commerces ou services en rez-de-chaussée, seront alignés au nouveau tracé de la voirie afin de créer une continuité urbaine sur la rue, et ainsi rompre avec la coupure actuelle. Le bâti pourra ou non être mitoyen avec l'immeuble situé à l'Est

Le mur en pierre situé en limite l'Ouest du site sera conservé et aucune construction ne pourra s'y adosser ; un retrait paysager évitera l'implantation de toute construction.

Afin de favoriser l'insertion dans le tissu urbain, les bâtiments s'inscriront dans le paysage urbain environnant avec des volumétries similaires à celles des bâtiments situés à l'Est et à l'Ouest du site sur la rue d'Angiviller, soit R+3 à l'Est de la rue et R+2 à l'Ouest.

Le site étant marqué par un fort relief, sa topographie devra être évidemment prise en compte dans les projets futurs. Ainsi des réflexions particulières devront être menées notamment concernant les accès et le stationnement.

### Prise en compte environnementale et durable

Cf. dispositions communes aux OAP.

## **2. Habitat**

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir un programme d'habitat mixte comprenant 50% de logements sociaux. La taille des logements sera peu élevée sur l'ensemble du programme.

L'OAP accueillera environ 100 logements, soit une soixantaine de nouveaux logements dont 30 logements sociaux environ.

## **3. Transports et déplacement**

Le site de l'OAP localisé en plein cœur du centre-ville et à proximité de la gare SNCF et de la gare routière bénéficie d'une très bonne desserte. Le périmètre est également desservi par le réseau de bus depuis la rue d'Angiviller. Ce secteur est, de fait, aisément accessible grâce aux transports en commun mais également à pied ou à vélo depuis les autres quartiers de la ville. Les déplacements piétons sont donc très largement favorisés dans ce secteur.

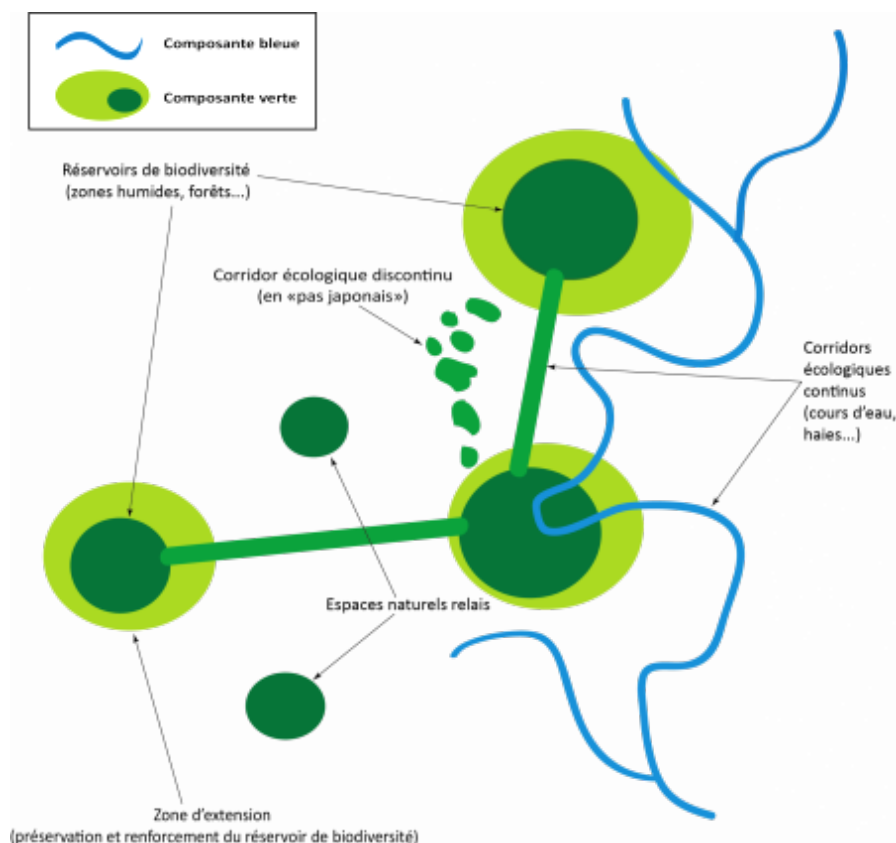
## 2. L'OAP Trame verte et bleue (TVB)

Depuis le Grenelle de l'environnement, la prise en compte de la diversité biologique dans les territoires s'appuie sur le concept de Trame Verte et Bleue, ou TVB. Il s'agit de préserver de grands ensembles naturels, et de s'assurer qu'ils restent connectés entre eux pour permettre les échanges entre populations et espèces végétales et animales.

Le PLU de Rambouillet s'inscrit dans les objectifs du SDRIF 2023-2030 qui visent à renforcer les continuités écologiques à l'échelle régionale et à limiter l'artificialisation des sols. En ce sens, l'OAP Trame Verte et Bleue définit des actions pour assurer une cohérence entre l'aménagement urbain et la préservation des corridors écologiques, conformément aux orientations du SRCE et du SDRIF.

La nature, et notamment le massif forestier, est une des composantes importantes de l'identité de la commune de Rambouillet. Cette nature est fortement présente dans et autour de la ville. Aussi, le PLU développe une stratégie axée sur un écosystème robuste et résilient. Grâce à la nature, il est possible de viser une meilleure santé et un confort dans les activités qui rythment nos journées. Cette stratégie est prise en compte à toutes les échelles du devenir de Rambouillet, avec des prescriptions à l'échelle du territoire ou des projets.

Le projet de territoire défini par la commune dans le PADD formule les exigences portées sur la **préservation et la mise en valeur du cadre de vie** avec des objectifs ambitieux notamment en termes de qualité environnementale.



La Trame Verte et Bleue du territoire représente **l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques**.

Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire rambolite, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle a également une fonction de support de l'activité agricole qui la pérennise et la valorise.

Elle est constituée des unités paysagères caractéristiques de Rambouillet, des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides.

Le développement de la nature en ville répond aux **enjeux de la biodiversité** tout en étant bénéfique aux habitants qui souhaitent de plus en plus une relation quotidienne à la nature. En effet, s'ils constituent en premier lieu des réservoirs de biodiversité, les espaces de nature sont également des lieux d'agrément, des sources de dépollution de l'air, de rafraîchissement, d'amélioration de la qualité de l'eau et des sols, des supports pour le développement du lien social, des déplacements actifs et pour la valorisation du patrimoine et du paysage local.

L'OAP Trame Verte et Bleue est créée afin notamment de **favoriser les continuités écologiques** pour la faune et la flore, ainsi que de **protéger les habitats naturels** présents sur la commune.

## 2.1 THÉORIE : LA NATURE AU SERVICE DE LA SANTE ET DU CONFORT

### 1. La TVB, aux origines du concept

Le concept de Trame Verte et Bleue (TVB) trouve son origine dans la prise de conscience de la nécessité de préserver la biodiversité et de maintenir les continuités écologiques. Ce concept a été introduit officiellement en France avec le Grenelle de l'Environnement en 2007.

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame Verte et Bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. La Trame Verte et Bleue comprend :

- Des **réservoirs de biodiversité**, « *espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces* »,
- Des **corridors écologiques**, « *connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie* ».<sup>1</sup>

### 2. Les autres trames à ne pas négliger

Depuis le Grenelle de l'environnement, la prise en compte de la biodiversité dans les territoires s'appuie sur le concept de Trame Verte et Bleue ou TVB.

En réalité, il serait plus pertinent de parler de Trame **Bleue** et **Verte** (TBV), car l'eau est nécessaire au développement du végétal.

Cependant, pour créer un véritable écosystème et non pas simplement un verdissement, il est important de prendre en compte la trame **Brune**, qui représente les sols fertiles et est essentielle à la biodiversité. C'est ainsi que le mycélium participe à la communication invisible au sein de l'écosystème. Ce doit être un axe essentiel du devenir du territoire.

En plus de cette TBV, il est important de considérer la trame **Noire**, car la pollution lumineuse influence fortement la biodiversité et la santé humaine.

Enfin, la trame **Blanche** permet d'assurer une continuité écologique acoustique.

Cet exercice de style sur les sigles, TBVNB, est bien sûr à vocation pédagogique, pour comprendre l'ordre dans lequel dérouler les aménagements.

En développant une stratégie de biodiversité axée sur un écosystème robuste et résilient, il s'agit d'offrir une gamme de services écosystémiques bénéfiques, en particulier dans le contexte du réchauffement climatique et de la perturbation du régime des eaux. C'est le moyen de viser juste dans la cible de la **transition écologique**.

Plutôt que de parler de trames, qui ne pourraient que se croiser d'ailleurs, nous parlerons de **superposition de continuités**. Le plein potentiel n'est exprimé que si un même endroit concentre le sol, l'eau et le végétal, dans une obscurité adaptée : des habitats humides plongés continuellement dans la lumière n'exprimeraient pas tout leur potentiel ; des secteurs minéralisés plongés dans le noir ne pourraient bénéficier à beaucoup d'espèces.

### 3. Dépasser la TVB pour un urbanisme favorable à la santé et au confort d'usage avec les « services écosystémiques »

Le bon fonctionnement des sociétés dépend en grande partie de la biodiversité. Elle fournit à la fois des ressources naturelles nécessaires à la production de biens répondants à des besoins vitaux ou marchands (alimentation, matières premières, énergie...) et de services, mais également des fonctions qui rendent cette production possible.

La notion de « **service écosystémique** » vise à décrire ces **biens et services que la biodiversité fournit à la société, et qui sont nécessaires à son fonctionnement**. Le concept de service écosystémique est donc anthropocentré (dans le cadre d'une vision où l'Homme est séparé du reste du vivant dont il retire des services) puisqu'il permet de décrire les avantages conférés par la biodiversité à la société à condition d'être utilisés durablement.

Plusieurs catégories de services écosystémiques ont été identifiées :

- **Les services d'approvisionnement (ou de fourniture)** : il s'agit des services de fourniture (eau, alimentation, et autres ressources naturelles servant de matières premières comme le bois). Les produits issus de ces services font souvent l'objet d'un échange marchand, mais peuvent être également autoconsommés ou troqués.
- **Les services de régulation** : généralement non appropriables, ces services traduisent la capacité des écosystèmes à modérer ou réguler, « dans un sens favorable à l'Homme des phénomènes comme le climat, différents aspects du cycle de l'eau, l'occurrence et l'ampleur des maladies, ou à protéger d'événements catastrophiques ».
- **Les services culturels** : ils désignent toutes les utilisations de services écosystémiques « à des fins récréatives, esthétiques, spirituelles ou éducatives ».

Exemples :

- de service d'approvisionnement ou de fourniture : la fourniture de bois par les écosystèmes forestiers, les ressources médicinales, ...
- de service de régulation : la pollinisation, la régulation de la qualité de l'air (filtration et captation de certains polluants), la régulation des catastrophes naturelles ou de l'érosion, ...
- de service culturel : la valeur esthétique et/ou patrimoniale des paysages (paysages identifiés comme importants – parcs nationaux et parcs naturels régionaux par exemple), les services récréatifs sans prélèvement (tourisme, randonnée) ou avec prélèvement (pêche), ...

---

<sup>1</sup> MEDDE, 2013

## 2.2 LES PRESCRIPTIONS A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Le maintien des espèces du grand territoire dépend de la qualité écologique du grand paysage, avec une mosaïque de grands espaces fermés et ouverts. La prise en compte de ces espèces nécessite une prise en compte plus large, au-delà des limites communales.

Pour mémoire, le territoire de Rambouillet compte quatre grandes entités paysagères :

- La forêt domaniale qui occupe le Nord et l'Est du territoire,
- Le Domaine National avec le château de Rambouillet, qui en occupe le Sud-Ouest,
- Les espaces agricoles très morcelés, tout particulièrement entre la RN10 et le quartier de la Clairière,
- Le tissu urbanisé, lui-même décomposé en deux entités.

Il est également marqué par deux grandes coupures paysagères :

- La voie ferrée, qui traverse la commune du Nord au Sud-Ouest,
- La route nationale 10, qui la traverse du Nord au Sud.

### 1. Préserver les arbres, la végétalisation et les zones humides

Dans une logique de déclinaison locale notamment du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), les espaces naturels et agricoles du territoire et leurs interconnexions devront être préservées.

Cela concerne en premier lieu les importantes **masses bleues** (milieux aquatiques et humides), **vertes** (milieux forestiers et ouverts, y compris les espaces de lisières) et **jaunes** (terres agricoles et assimilées) qui marquent l'Ouest et l'Est du territoire communal, de part et d'autre du tissu urbain.

Cela concerne aussi des éléments au sein même du tissu urbain, dimensionnants à l'échelle du territoire, comme des alignements d'arbres, parcs, jardins et cœur d'îlots de taille notable.

### 2. Favoriser la renaturation

De manière complémentaire, il sera nécessaire d'éviter les fragmentations dans les continuités écologiques et de favoriser la renaturation à l'occasion de mutations du territoire.

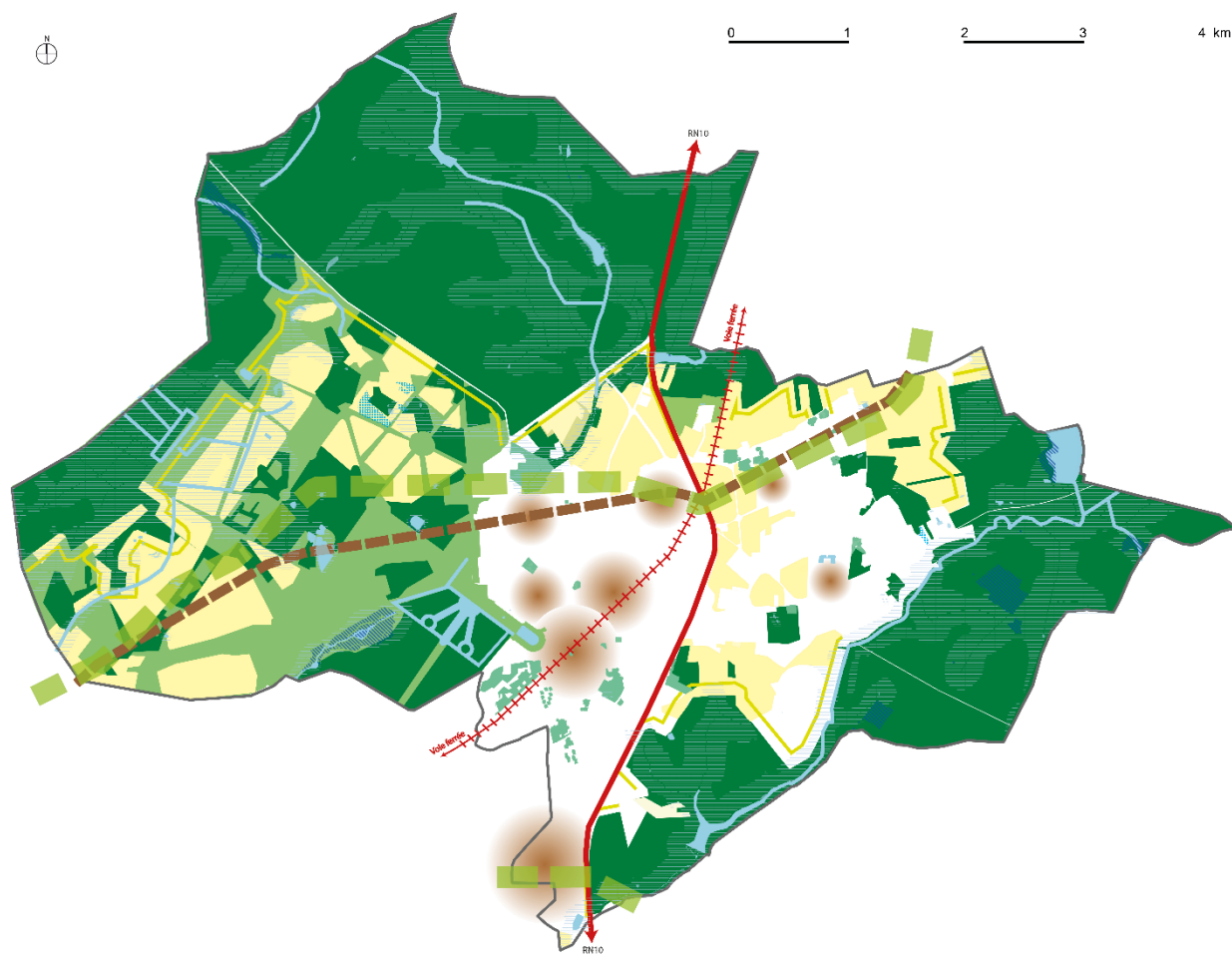
La fracture majeure à réduire est Ouest-Est, du fait des infrastructures de transport terrestre qui découpent nettement le territoire communal en deux parties. Cette fracture joue un rôle à une échelle écologique intercommunale.

En cohérence avec les orientations du SDRIF 2023-2030, la réduction des effets de rupture causés par les infrastructures routières et ferroviaires est un enjeu majeur pour assurer la continuité des corridors écologiques. Afin de réduire ces effets de rupture, des mesures spécifiques peuvent être mises en place pour maintenir et renforcer les continuités écologiques. Ces actions incluent notamment :

- La création de passages fauniques sous les routes et les voies ferrées pour assurer la libre circulation de la faune.
- L'aménagement de zones tampons végétalisées le long des infrastructures de transport pour atténuer l'impact sur les corridors écologiques.
- L'identification des points de fragmentation majeurs et la mise en place de solutions adaptées à chaque site.

Des priorités de renaturation sont identifiables dans le tissu urbain, qui permettent à la fois de répondre aux enjeux de continuités dans le grand paysage et d'apporter des suppléments de confort pouvant être ressentis de manière très locale.

## Principes à l'échelle du territoire

**Préserver**

-  Espaces en eau et zones humides associées
-  Espaces boisés
-  Lisières boisées
-  Espaces ouverts
-  Espaces agricoles
-  Principales végétations urbaines

**Renaturer**

-  Fragmentation par la RN10
-  Fragmentation par la voie ferrée
-  Reconnexion ouest - est
-  Principaux besoins en nature urbaine

**SRCE**

-  Zones humides avérées
-  Zones humides probables à vérifier et délimiter
-  Secteurs de concentration de mares et mouillères
-  Corridors de la sous trame-herbacée fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

## 2.3 LES PRESCRIPTIONS A L'ÉCHELLE DES PROJETS

L'échelle des projets est notamment celle des espèces présentes au sein des jardins. Ces espèces sont les emblèmes des actions pour la biodiversité pouvant être menées par chaque citoyen à l'échelle locale, en veillant à fournir des végétations variées sans phytosanitaires et à éviter les obstacles au sol.

Les prescriptions ci-après complètent la stratégie présentée à l'échelle du territoire. Elles font directement échos aux **orientations exprimées dans le PADD**, à savoir notamment **accentuer la place de la nature en ville** (1.3 au sein de la pièce 3. PADD, page 8) :

- ✓ Renforcer la place de la nature en ville et inciter à la végétalisation en domaine public et privé,
- ✓ Introduire des espaces végétalisés dans les espaces urbains pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des sites urbanisés et lutter contre les effets d'îlot de chaleur,
- ✓ Conforter et renforcer l'ambiance végétale du territoire et protéger les arbres remarquables en ville,
- ✓ Protéger les cœurs d'îlots végétalisés.

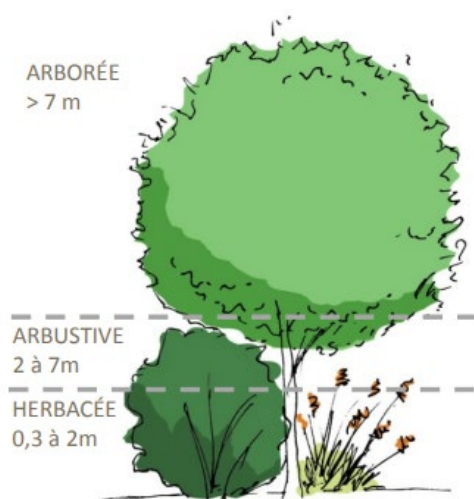
### 1. Accentuer la place de la nature dans les projets

Les écosystèmes urbains font partie intégrante du vivant et ont une valeur intrinsèque digne d'être préservée. Ils fournissent également à la population des biens et services nécessaires à son bien-être et à son développement.

L'aménagement devra être réalisé **en s'appuyant sur les qualités initiales du site**, et s'assurer en particulier du maintien d'un **fonctionnement le plus autonome possible et le plus proche de l'écosystème** en place ou initial. Ceci nécessitera une attention portée au triptyque **sol, eau, végétation** (notamment la présence d'arbres, en configuration multi-strates).

Au-delà des espaces libres et végétalisés, les projets devront également viser la végétalisation du bâti. En effet, toutes formes de « nature » s'expriment en ville : balcons, façades et toitures végétalisées, haies, trottoirs, jardins, squares, parcs et promenades ou encore potagers urbains.

Le maintien des éléments paysagers existants (haies, fossé, boisement, bosquet, arbre isolé...) sera recherché. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération. La trame paysagère pourra être intensifiée autour des axes de mobilité.



Les strates végétales

Il s'agira également de favoriser la **diversité des strates** (herbacée, arbustive ou arborée) et privilégier l'utilisation d'essences locales. Favoriser les essences arbustives, vivaces et couvre-sols selon une optique de gestion raisonnée sera également recherché. Enfin, l'intégration d'éléments favorables à l'accueil de la biodiversité (nichoirs, cavités, toitures ou façades végétalisées...) soit sur le bâti déjà existant, soit lors de la mise en œuvre de nouvelles constructions sera étudiée.

Les espaces invasives, exotiques envahissantes et/ou reconnues comme très allergisantes sont proscrites.

Pour toute opération groupée, le porteur de projet devra fournir une note argumentaire justifiant de la prise en compte des caractéristiques du site et de ces objectifs.

## 2. Limiter la minéralisation des sols

L'imperméabilisation a un impact, en premier lieu, sur le développement de la biodiversité (des organismes) du sol. Parallèlement, elle amplifie le ruissellement des eaux pluviales qui accentue le risque d'inondation. Elle agit aussi sur la création d'**îlots de chaleur urbains** (ICU) par une plus forte absorption et stockage de la chaleur, et une moindre évaporation.

Il sera recherché, pour les opérations nouvelles, un Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) minimum (taux de 15 à 50 % selon les zones) associé à un pourcentage de pleine terre minimum défini selon le zonage du PLU.

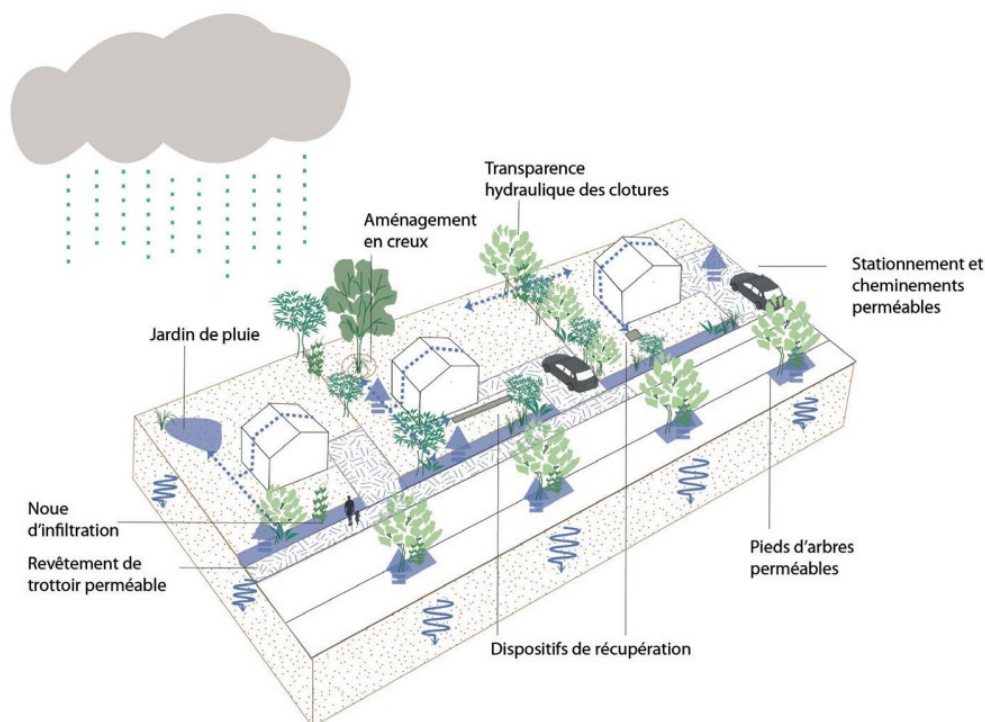
L'imperméabilisation des sols dans l'aménagement des circulations et stationnements devra être limitée au maximum, en s'adaptant aux usages du terrain (régularité et intensité de l'usage) ; la recherche de revêtements de sols poreux ou semi-perméables sera privilégiée.

La **désimperméabilisation des sols** permet un retour de la nature en milieu urbain pourra également être opportune sur certains projets de renouvellement urbain. En plus d'améliorer considérablement la biodiversité des organismes vivants du sol, elle contribue à la formation d'îlot de fraîcheur et joue un rôle sur le cadre de vie.

## 3. Animer le grand cycle de l'eau

La gestion de l'eau dans tout nouvel aménagement devra s'appuyer sur des techniques dites alternatives au « tout tuyau ». Les linéaires dédiés aux mobilités pourront notamment être mis à profit dans cette optique.

En cas d'aménagements imperméables, l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers devra être mis en œuvre (noues, jardins de pluie, mares, bassins végétalisés, équipements inondables...).



Pour toute opération groupée, le porteur de projet devra fournir une note d'étude d'opportunité de valorisation des eaux non-potables (y compris les eaux grises), en fonction des possibilités offertes par la législation en vigueur.

#### 4. Maintenir des continuités écologiques

Les continuités (ou corridors) écologiques sont des espaces de nature permettant à la biodiversité de circuler. Ils sont nécessaires à la vie de la faune pour accéder aux espaces subvenant à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration).

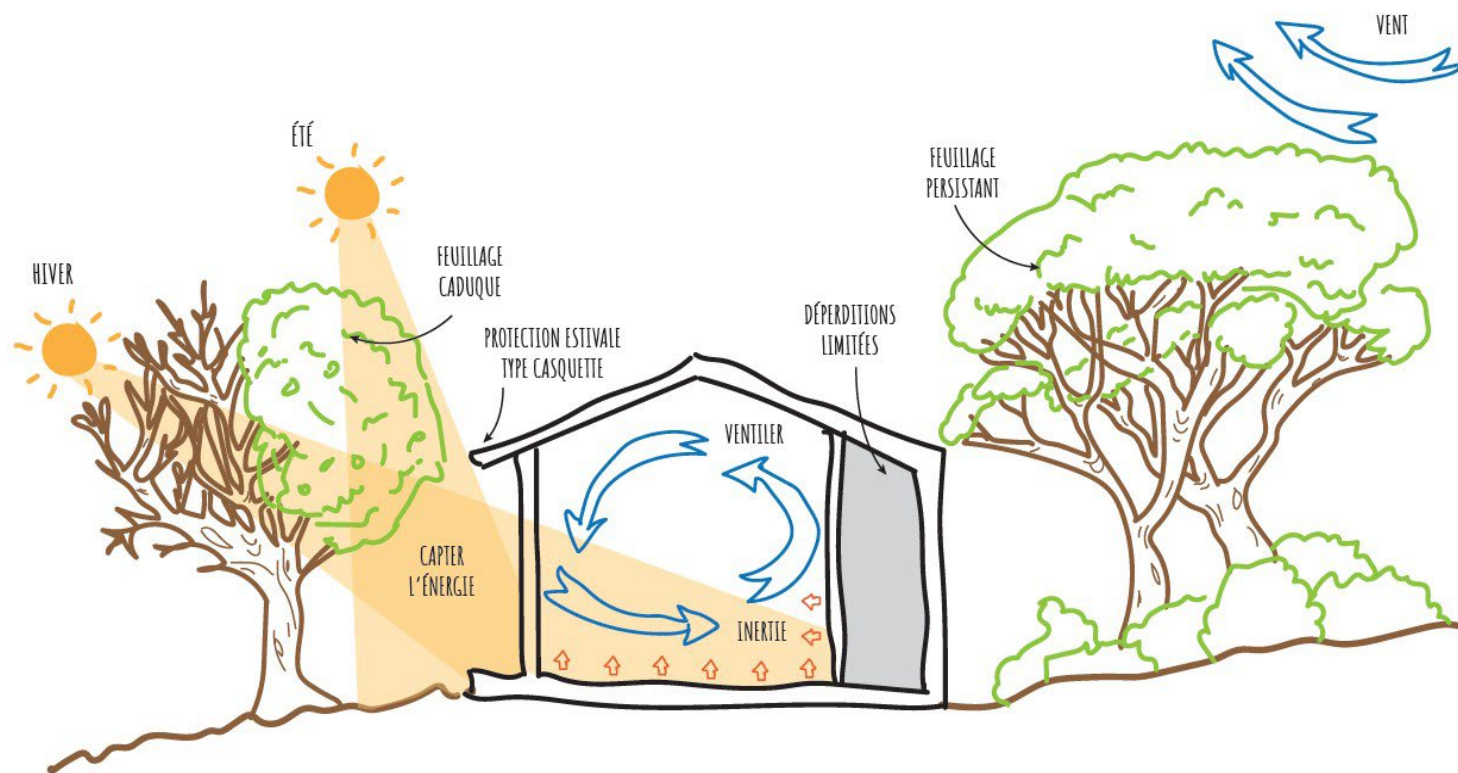
Tout nouveau projet d'aménagement devra inclure une réflexion sur les **continuités écologiques**, notamment celles des **trames brunes** (sols) et **vertes** (végétation), internes et en connexion avec les éléments se trouvant en périphérie du périmètre concerné. En cas d'impossibilité de corridors linéaires (continuité de sol, sans obstacle), la mise en place de corridors en pas japonais (*cf. schéma page 19 au § 2.L'OAP Trame verte et bleue*) sera nécessaire avec argumentation de leur fonctionnalité et efficacité (notamment pour quels types d'espèces, en cohérence avec l'environnement immédiat).

Les clôtures permettront idéalement la libre circulation de la petite faune au niveau du sol. En limites séparatives, elles devront être doublées de haies arbustives multi espèces. Les haies végétales sont constituées adaptées aux conditions pédologiques et climatiques.

#### 5. Une implantation du bâti prenant en compte les caractéristiques du site

Les constructions neuves devront **s'adapter aux caractéristiques du site**, notamment en prenant en compte les arbres existants. Leur préservation sera le moyen de réduire les impacts environnementaux et de gagner du temps sur le paysage sans avoir besoin d'attendre plusieurs années que des plantations produisent leur plein effet.

Le positionnement relatif du bâti par rapport aux arbres devra tenir compte des continuités écologiques évoquées précédemment, et de l'apport bioclimatique des éléments arborés (bénéfice direct de la présence d'arbres caducifoliés sur les façades Sud et Ouest principalement).



Principes de conception bioclimatique

## 6. Organiser une qualité de nuit (trame noire), limiter les nuisances lumineuses

La continuité noire est définie par complémentarité aux brunes, bleues et vertes. Elle représente l'ensemble des réseaux écologiques obscurs. Ces réseaux vont permettre le déplacement de la faune nocturne et le fonctionnement des écosystèmes nocturnes.

En fonction de la localisation du projet et de ses enjeux intrinsèques, l'éclairage des abords des constructions devra si possible être peu impactant pour la biodiversité et les usagers, en travaillant des paramètres comme la définition des secteurs à éclairer, le type d'éclairage, l'orientation de l'éclairage, l'intensité lumineuse, les périodes et les durées d'éclairage.

NB : le traitement de ces enjeux peut être en contradiction avec d'autres enjeux (sécurité ou économie d'énergie par exemple). Des analyses d'opportunités multicritères seront requises au cas par cas pour les opérations groupées.

## 7. Assurer des espaces de fraîcheur, publics ou communs

Leur aménagement devra tenir compte et anticiper les dynamiques de changement climatique. Il pourra utilement s'appuyer sur les sols et végétaux déjà en place. L'ensemble des prescriptions qui précèdent conduisent à la fraîcheur dans l'aménagement.

Certains espaces extérieurs peuvent porter une forte attente en matière d'usage ; ils devront être particulièrement travaillés en ce sens : maximum de pleine terre, place de l'eau, végétalisation dense et multi strates, parcours ombragés les plus continus possibles, revêtements de sols performants (aération, porosité, albédo...).

Il conviendra d'analyser la vulnérabilité de ces espaces aux phénomènes d'îlot de chaleur selon une approche multicritères.