

Commune de
Tacoignières

Département des Yvelines

1 Rue du Clos de l'Isle, 78910 Tacoignières - téléphone : 01 34 87 22 24

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 30 septembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 10 mars 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 7 août au 16 septembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 décembre 2017

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 08/12/2017

approuvant
le plan local d'urbanisme de
la commune de Tacoignières
Le Maire,

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Zones concernées :

- Zone 1AU rue du Lavoir/rue des Brices
- Zone 1AU de la rue des Bas Fonceaux
- Secteur rue de la Gare

ZONE 1AU – SECTEUR DE LA RUE DU LAVOIR/RUE DES BRICES

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte l'une des zones à urbaniser à court terme (1AU). Située en abord de l'école et à proximité des principaux équipements publics de la commune, cette zone, d'une emprise totale de 16 200 m², revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre du village. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme,
- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis la rue des Brices et la rue du Lavoir).

Contraintes :

- Le secteur prend place sur des terres actuellement en cultures et dont l'urbanisation impactera la consommation d'espaces agricoles

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de valoriser un secteur de taille conséquente afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ». L'aménagement de la zone devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine. De la sorte, la typologie des logements proposés et la densité des constructions devront être variées.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- **Formes urbaines**
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et individuels groupés ou semi-collectifs, appelés communément intermédiaires*. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- **Accès et desserte**
L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue des Brices/rue du Lavoir. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte. Une circulation piétonne devra desservir la zone à aménager à partir des équipements publics (écoles, terrain de sports) situés sur la frange méridionale.
- **Accessibilité**
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- **Implantation des constructions**
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- **Confort thermique des constructions**
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- **Stationnement**
Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- **Gestion hydraulique**
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Devra être réalisé un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.
- **Espaces collectifs**
L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

**Logement intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis -à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.*

- **Traitement paysager**
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole, mais aussi avec les constructions voisines.

Il conviendra alors de :

- Créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

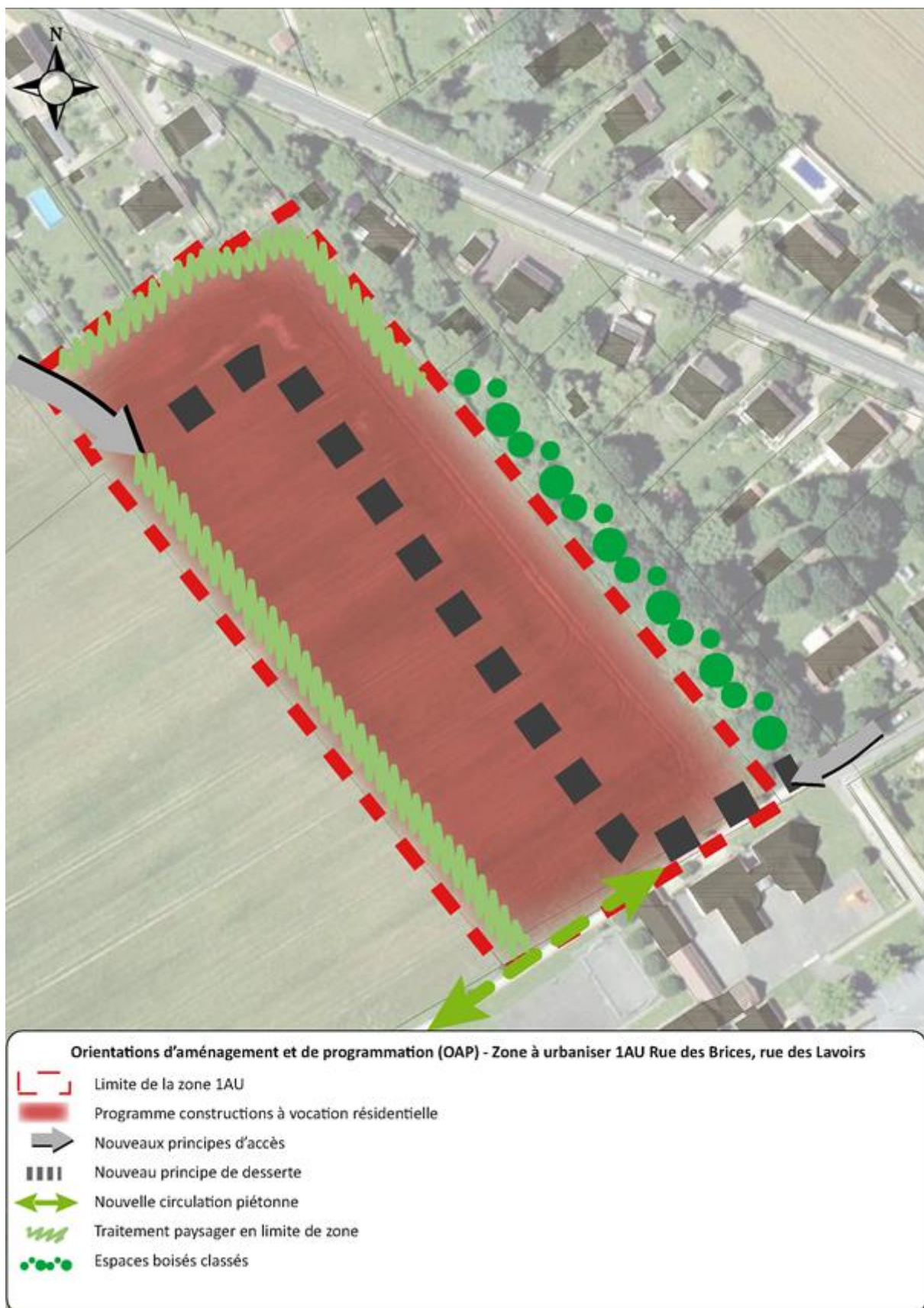
Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons

- Protéger les boisements existants (Espaces Boisés Classés) situés en limite Est.
Dans ce cadre, la dimension forestière en place sera maintenue et mise en valeur.

- **Dimensionnement et traitement des voiries internes**
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long des voies, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées ou de noues (ou fossés).

Programmation :

- **Programme**
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **30 logements** de taille et de typologie variée permettant une mixité urbaine et sociale. Pour ce faire, sur les 30 logements attendus, **environ 30% devront être des logements locatifs sociaux**.
- **Accession**
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (primo-accédant/locatif).
- **Qualité énergétique des constructions**
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



ZONE 1AU – SECTEUR RUE DES BAS FONCEAUX

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne la deuxième zone à urbaniser à court terme (1AU). Le secteur d'intervention se localise sur des terrains accessibles depuis la Rue des Bas Fonceaux et en contrebas de la Grande Rue. L'emprise du secteur à aménager couvre une assiette foncière de 11 500 m².

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre du village. Cette position lui confère un atout pour le développement d'un quartier à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Le secteur est constitué d'une parcelle unique, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière rapidement.

Contraintes :

- Le secteur prend place sur des terres actuellement agricoles et dont l'urbanisation gagera sur la consommation d'espaces agricoles,
- La configuration du site ne permet pas d'envisager des circulations automobiles et piétonnes traversant.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de valoriser un secteur de taille conséquente afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ».

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de l'opération et de la proximité de zones habitées, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
L'ensemble du secteur à aménager devra être relié à la rue des Bas Fonceaux. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions**
Le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospects et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- **Confort thermique des constructions**
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- **Stationnement**
Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité. Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- **Gestion hydraulique**
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants. Devra être réalisé un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.
- **Traitement paysager**
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole, mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.
- **Dimensionnement et traitement des voiries internes**
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, le long des voies, des bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons seront réalisées.

Programmation :

- **Programme**
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'une quinzaine de logements.
- **Qualité énergétique des constructions**
Tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



SECTEUR RUE DE LA GARE

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un ensemble de terrains représentant une emprise de 4 700 m² au n°45-47 rue de la Gare, site de l'ancienne entreprise Nexo qui n'est plus en activité depuis 2016; Cette orientation est basée sur le principe d'un renouvellement favorisant la réalisation de logements.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise à proximité de la gare. Cette localisation est idéale compte-tenu de la structure de la population de Tacoignières qui travaille principalement sur les pôles d'emplois franciliens,
- Le secteur à aménager répond à une logique de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces bâtis qui ne mobilise pas de terres agricoles ou naturelles,
- Le secteur à aménager présente une bonne accessibilité et des possibilités de desserte traversante.

Contraintes :

- A la vue du contexte foncier, l'urbanisation de ce secteur est certainement assujettie à une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de s'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de l'opération et de la proximité de zones habitées, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
L'ensemble du secteur à aménager devra être relié à la rue de la gare.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
Le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospectifs et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement
Le stationnement sur l'espace public devra être clairement délimité. Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **15 logements** de taille et de typologie variée permettant une mixité urbaine et sociale. Pour ce faire, sur les 15 logements attendus, **au moins 50% devront être des logements locatifs sociaux.**
- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (primo-accédant/locatif).
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Rue de la Gare

-  Limite du secteur encadré par l'OAP
-  Programme de constructions à vocation résidentielle : logements individuels groupés et/ou petits collectifs
-  Nouveau principe d'accès
-  Nouveau principe de desserte
-  Traitement paysager (interface espace bâti / espace agricole)