



Modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric

MODIFICATION N°4 DU PLU

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs 1 et 2 « CHATELAINE ».

*Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal du 22
septembre 2022 approuvant la
modification N°4 du PLU*

GROUPE SYNTHESE
 ARCHITECTURE
URBANISME
INGÉNIERIE

OAP CHATELAINE secteurs 1 et 2

L'OAP du secteur Châtelaine concerne une OAP « spécialisée ». L'objectif de cette OAP est de définir les enjeux fonctionnels et de programmation de ce secteur de ville.

Rappel de l'état initial du site de CHATELAINE 1 - 2 et 3

La Châtelaine est un vaste secteur qui s'étend depuis la rive nord de l'avenue des deux Neauphles jusqu'à l'avenue du général de Gaulle. Il s'agit de fonciers délaissées, situés en arrière-plan des secteurs constitués de la rue Vierge, du secteur de la gare et du nouveau secteur du Pontel. Aujourd'hui ces secteurs n'ont plus et depuis longtemps de vocations agricoles et font l'objet d'occupations plus ou moins contrôlées et d'une transformation progressive en friches. Ils sont ponctués de quelques boisements. D'une surface globale de 12ha (AUa+AUb+AUi) et situés à proximité du secteur de la gare, ils forment un enjeu important du territoire communal. C'est pourquoi dès l'élaboration du PLU en 2013, la commune a cherché à encadrer l'aménagement de ces secteurs en instaurant des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP des secteurs AUa et Aub inscrites au PLU depuis 2013 font aujourd'hui l'objet d'une évolution programmatique pour tenir compte de l'évolution du territoire communal.

L'OAP du secteur AUi d'une surface foncière de 4ha instauré en 2013 destiné à l'accueil d'activité économique est inchangée.

Le contexte actuel et les enjeux des secteurs d'habitation CHATELAINE (secteurs AUa et Aub)

Les 2 OAP ont pour objet l'aménagement des secteurs AUa et Aub du PLU, permettant l'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit « Châtelaine ». Les secteurs AUa et Aub sont destinées à la création de logements individuels et collectifs et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.

Ces secteurs sont en contact du secteur AUi couvert également par une OAP qui est inchangée dans la présente modification du PLU. Une continuité naturelle et paysagère à préserver au PLU est localisée en transition des secteurs de logements et du secteur d'activité.

A noter, que le secteur AUz au sud correspond au projet d'aménagement du Pontel est aujourd'hui réalisé ; il voit donc son OAP supprimée dans cette modification du PLU.

Situé sur un versant en pente descendante vers la rivière Mauldre à l'Ouest, le site est aujourd'hui occupé par d'anciennes parcelles de culture. Reconquis partiellement par de la friche boisée et des taillis, le site présente un aspect arboré qui devra être mis en valeur. L'absence de voie recoupant le site a préservé le cœur d'une urbanisation. Ces secteurs AUa et Aub couverts par 2 OAP ont donc pour objectif d'organiser de façon cohérente et maîtrisée le développement urbain de ce secteur de ville situé à proximité de la gare. Ces nouvelles OAP confirment les ambitions d'aménagement des OAP initiales tout en redéfinissant une nouvelle programmation. En effet, l'augmentation de la population générée par une production importante de logements à Villiers saint Frédéric ces 5 dernières années, **conduit la municipalité à mené une politique de réserve foncière ambitieuse** pour l'accueil de nouveaux équipements publics nécessaire à la vie de la cité. C'est pourquoi, une emprise importante est dédiée à ces futurs équipements dans ces 2 OAP : Groupe scolaire (Ecole maternelle et école élémentaire), équipement sportif et équipement petite enfance, réserve foncière pour l'aménagement d'un nouveau cimetière.

Développer un nouvel espace dédié aux logements et équipements publics composé d'un vaste espace vert central

Ce secteur doit permettre d'une part la réalisation au sud d'un secteur d'habitat à dominante individuelle dans la continuité et dans le respect du programme récemment construit rue des deux Neauphles, et d'autre part la création au nord d'une vaste zone d'équipements (Groupe scolaire (maternelle et élémentaire) ainsi qu'un équipement sportif, et un équipement petite enfance). La partie centrale du secteur sera vouée à l'accueil d'un habitat de petits collectifs bordés dans sa limite sud par la préservation et la valorisation d'une large coulée verte. Cet espace vert à usage collectif jouant le rôle de vaste espace de respiration pour les habitants vient croiser la continuité naturelle et paysagère d'orientation Nord-Sud inscrite au plan de zonage du PLU qui traverse l'ensemble du secteur de Chatelaine.

Ces espaces verts au milieu des futures constructions de logements créeront un cadre de vie agréable pour les habitants et permettront de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le ruissellement et l'engorgement des réseaux publics.

Une attention particulière devra être apportée à l'implantation des futures constructions par rapport aux constructions voisines existantes ; Recul important des constructions par rapport aux limites séparatives du projet et écran végétal dense devra être associé au traitement des limites.

SUPERFICIE DES EMPRISES DES DIFFERENTES FONCTIONS URBAINES DU PROJET :

Superficie du secteur AUa : 4ha environ

Superficie des espaces communs et/ou publics : 2ha65

Superficie des parcelles dédiées à l'accueil d'un groupe scolaire et d'un équipement sportif + desserte et parking publics : 16.550 m²

Superficie de la parcelle dédiée à l'équipement petite enfance : 3.990 m² environ

Superficie des espaces verts à usage collectif (coulée verte et continuité naturelle et paysagère) : 6.000 m² environ

Superficie des secteurs dédiés à l'accueil de logements : 1ha34 environ

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS PREVUES DE L'OAP :

- Logements : une cinquantaine de logements dont 40% de logements locatifs sociaux
- Un Groupe scolaire (Ecole Maternelle et Ecole élémentaire)
- Un équipement sportif
- Un équipement petite enfance
- Autre service ou tout équipement public nécessaire à l'évolution de la population

Les nouvelles constructions intégreront une démarche de développement durable et devront notamment répondre à la réglementation énergétique RE2020.

DESSERTE ET FONCTIONNEMENT DU SECTEUR

La desserte des équipements publics devra être assurée par le Sud (voie nouvelle en boucle se connectant à la rue des deux Neauphles).

Des liaisons, notamment des cheminements piétons et cycles, assureront la desserte Est-Ouest des équipements depuis la gare jusqu'à la rue de la vierge.

A terme, une liaison automobile inter-quartier pourra relier le secteur de la gare au nouveau quartier résidentiel du secteur AUb.

Afin de minimiser la place des véhicules dans le projet, l'ensemble du stationnement des logements collectifs doit être trouvé en sous-sol des constructions.

ECHEANCE DE REALISATION

Ce secteur d'aménagement doit être préalable au développement du secteur AUb. Le dépôt des PC des logements ne pourra se faire qu'après l'obtention du PC purgé des locaux scolaires.

CHATELAINE 2 (Secteur AUb)

Développer un nouveau quartier résidentiel dans le prolongement du secteur sud

Ce secteur doit permettre d'accueillir une grande diversité de logements que ce soit en typologie (petits et grands logements, collectifs et individuels) et en statut (locatifs sociaux et accession à la propriété) afin de mieux répondre au besoin d'assurer un parcours résidentiel des habitants sur la commune.

Ce quartier venant s'insérer en arrière-plan des parcelles desservies par la rue de la Vierge, une large marge de recul des constructions associée à une végétalisation abondante de la clôture devra être aménagée.

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS PREVUES DE L'OAP :

Ce secteur comprendra la réalisation d'une **soixantaine de logements dont 40% au moins de logements sociaux répondant à la loi SRU**.

La répartition de logements devra répondre à la typologie suivante :

- Une vingtaine de maisons individuelles
- Une quinzaine de logements collectifs en accession à la propriété
- Environ 25 logements collectifs aidés.

Au Nord-Ouest en bordure de la rue Charles de Gaulle, une réserve foncière de 8.000m² est inscrite dans l'OAP et au plan de zonage en emplacement réservé afin d'aménager un nouveau cimetière.

SUPERFICIE DES EMPRISES DES DIFFERENTES FONCTIONS URBAINES DU PROJET :

Superficie du secteur AUb : 4ha environ

Superficie des espaces communs et/ou publics : 12.000m²

Superficie des parcelles dédiées à l'aménagement du cimetière et de son stationnement : 8.000m² environ

Superficie des secteurs dédiés à l'accueil de logements : 2,8ha

DESSERTE ET FONCTIONNEMENT DU SECTEUR

Ce nouveau quartier sera desservi au Nord par la rue Charles De Gaulle, et à l'Est par une voie nouvelle se raccordant à la rue de la Vierge.

Au sud, une nouvelle voie permettra de relier ce secteur résidentiel aux futurs équipements publics, au secteur gare et au quartier résidentiel du secteur AUa.

A l'ouest la continuité naturelle paysagère portée par le secteur AUi forme la limite et transition verte avec le futur secteur d'activité.

Le futur cimetière sera directement accessible depuis la rue Charles de Gaulle.

ECHEANCE DE REALISATION

Ce secteur ne pourra faire l'objet d'une mise en œuvre opérationnelle qu'après achèvement total de la zone AUa (équipements publics et logements privés). Les voiries devront également être entièrement réalisées.

Les opérations AUa et AUb seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble hors programme équipements publics.

L'aménageur aura l'obligation d'acquérir la totalité des parcelles (hors équipements publics) pour réaliser l'opération. Dans les deux zones, le stationnement des immeubles collectifs devra impérativement être réalisé en souterrain.

