

# Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme



Commune de Villeconin

**Livret des OAP** (ajouts par rapport au PLU approuvé le 21 mars 2017)

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

## Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

p3

---

1. Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie p4
2. La trame et les ambiances des espaces publics p5
3. Les dessertes et accès // L'intégration des mobilités douces dans les projets d'aménagement p5
4. Le stationnement p7
5. La gestion des eaux pluviales p8
6. L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes p8
7. La prise en compte des cônes de vue p9
8. Les formes d'habitat et densité p9

## Les schémas des OAP sectorielles ajoutées lors de la modification n° 1 du PLU

p10

---

**OAP 5 :** Fourchainville p13

**OAP 6:** Ferme « Delton » de Saudreville p15

# Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

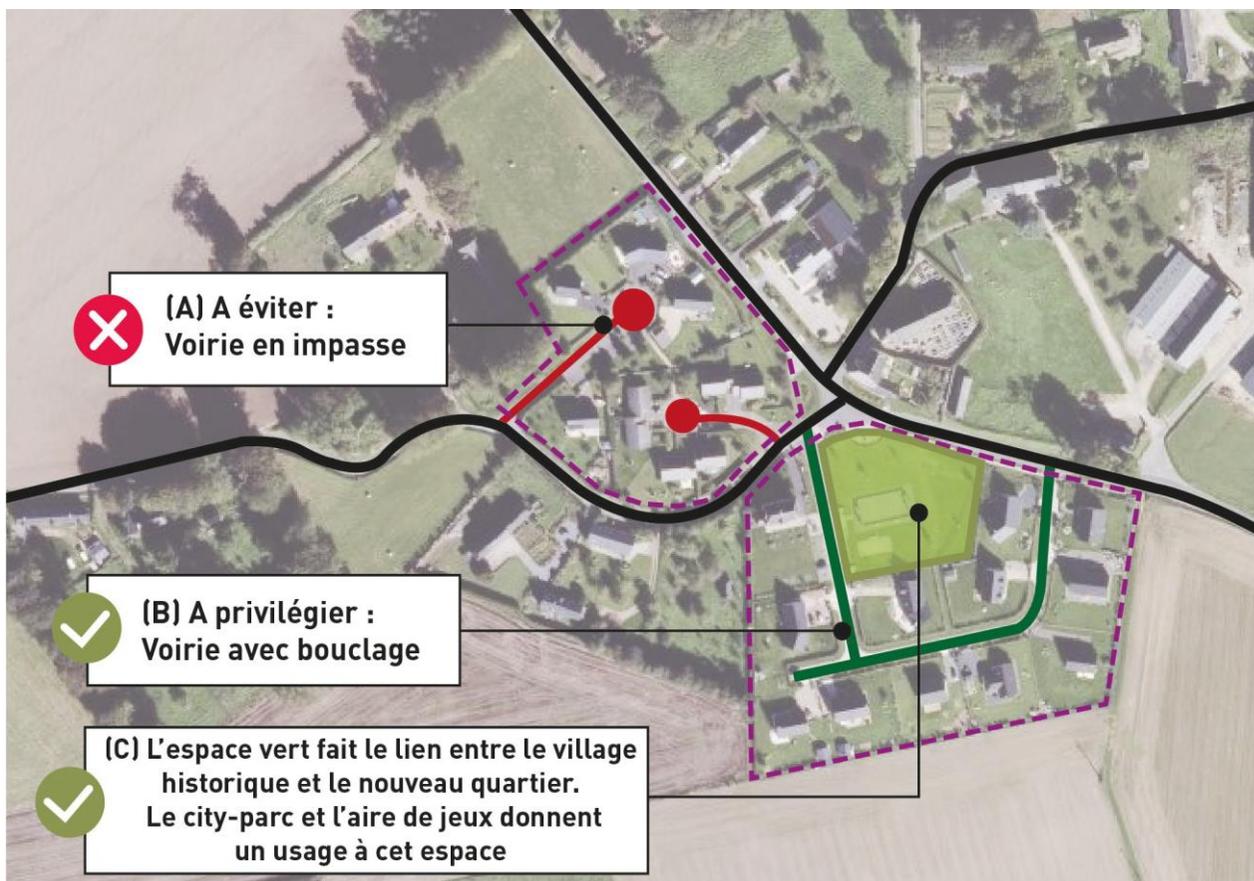


Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



## 2. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (C- cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

## 3. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

**Tout projet de création d'accès**, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- **Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal...

## L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC..) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



## 4. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

## 5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration).

## 6. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

**Des mesures d'intégration paysagère** sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- **la préservation de la trame paysagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration **d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes, qui constitue l'un des axes forts PADD du PLU de Villeconin en matière de paysage et de cadre de vie.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



## 7. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

**Les vues marquantes et identitaires** (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

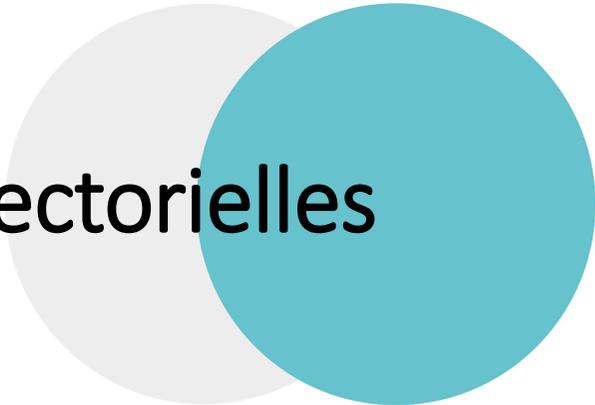
## 8. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

**Une diversité d'habitat est encouragée** (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...).

**Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée** lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

# Les schémas des OAP sectorielles



A noter que les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## NUMEROTATION

PLU approuvé en mars 2017

- OAP 1 : Hameau de Montflix
- OAP 2 : Hameau de Saudreville
- OAP 3 : Hameau de Saudreville
- OAP 4 : Ensemble des zones urbaines

PLU modifié en 2023

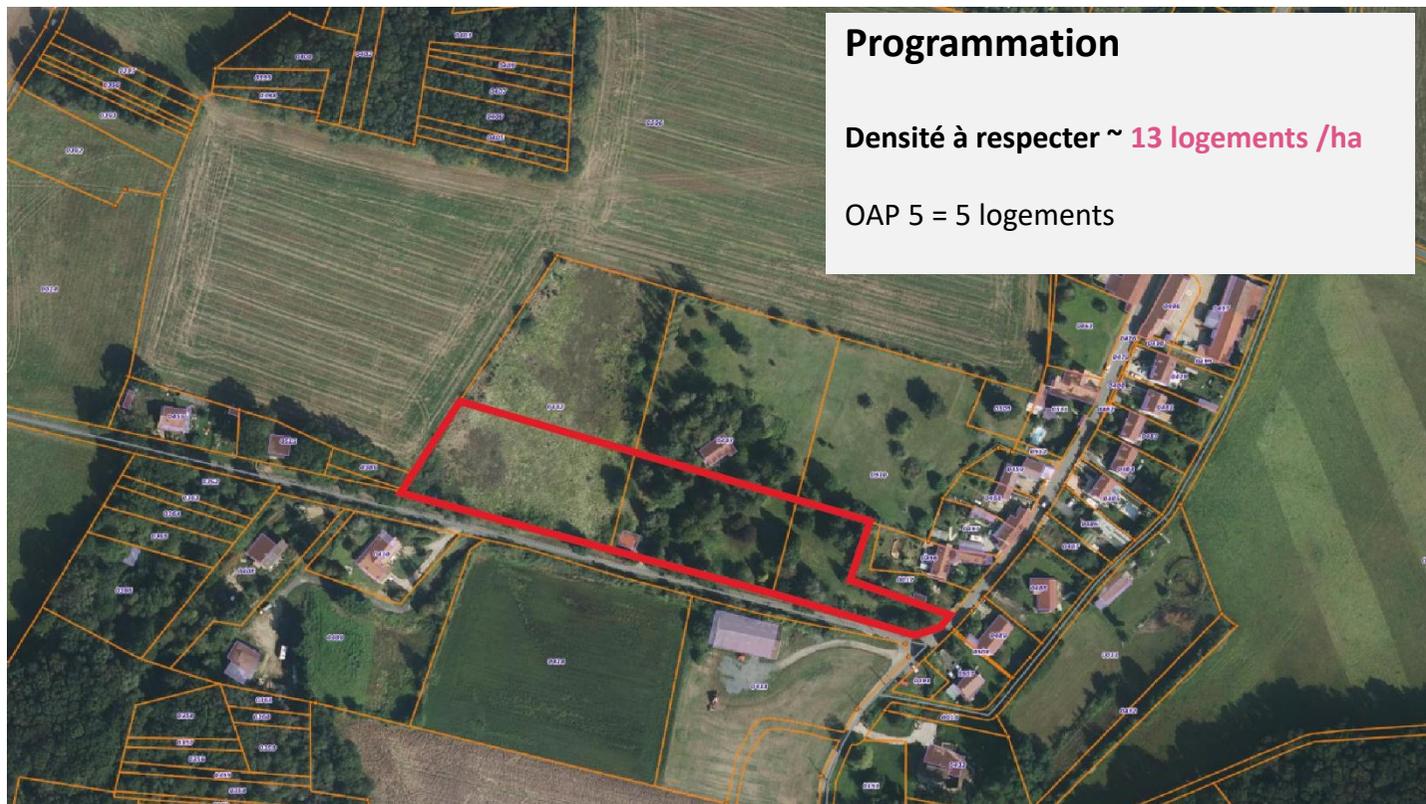
- OAP 5 : Fourchainville
- OAP 6 : Ferme « Delton » de Saudreville



### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

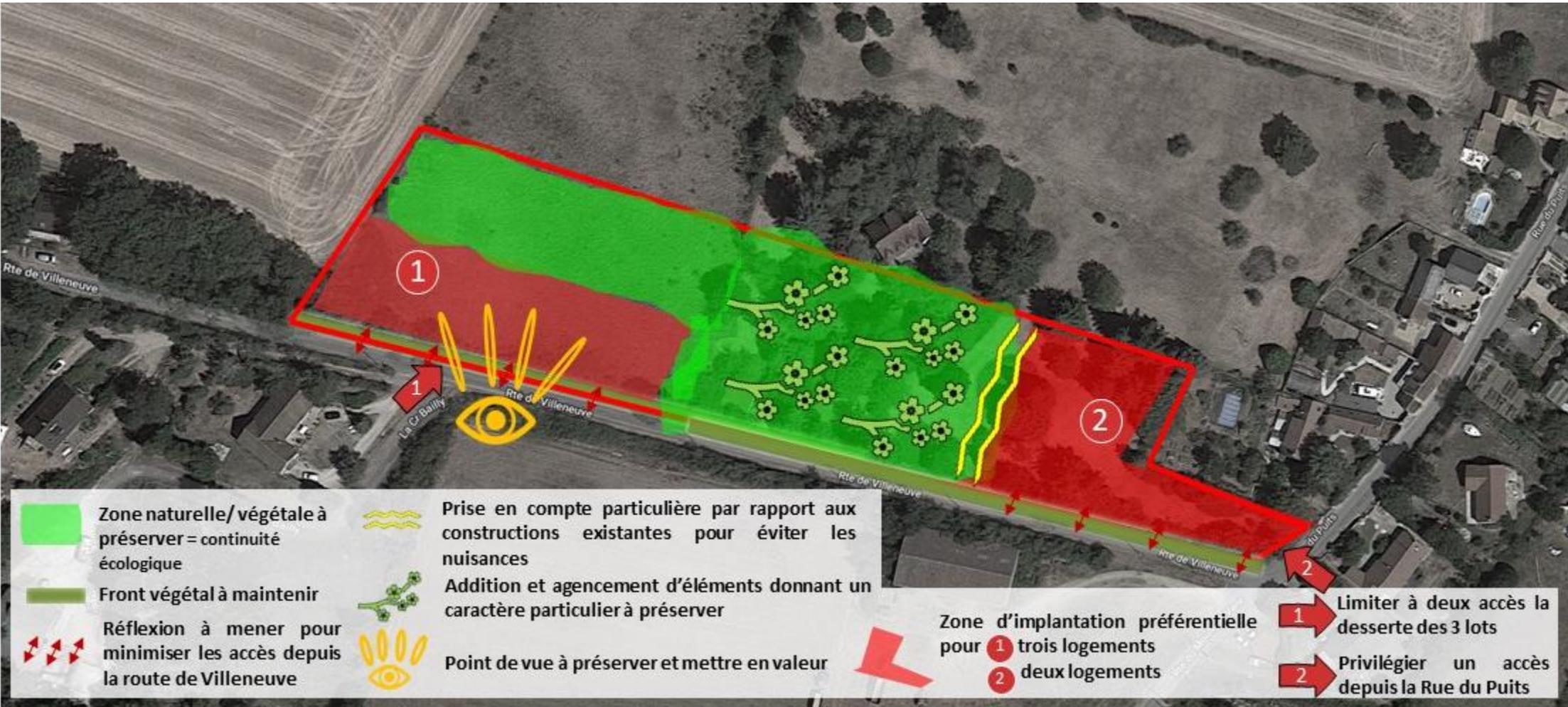
#### OAP 5

- Le hameau de Fourchainville est situé au Sud du bourg de la commune de Villeconin ; il est constitué d'une trentaine d'habitation et de plusieurs corps de fermes qui participent à la qualité architecturale du secteur
- Le site constitue un tènement d'environ **1 ha constructible à vocation habitat**. Environ 0,4 ha localisés sur la partie ouest ont une vocation paysagère/ agricole. A ces 0,4 ha peuvent s'ajouter 0,2 hectares aujourd'hui constitués d'espaces paysagers/ arborés sur la partie Est du site. **Ce sont donc véritablement 0,4 ha qui sont à ce jour constructibles**
- Le hameau de Fourchainville est desservi par les différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.
- Une partie du hameau est prise en compte par différents périmètres de sauvegardes architecturales, paysagères et/ou environnementales.
- L'OAP Fourchainville, située en zone U du PLU approuvé, vise à encadrer le nombre de logements potentiels sur un secteur d'environ 1 hectare et surtout à protéger des espaces naturels et paysagers participant à l'identité du secteur.



- L'objectif de l'OAP est également de limiter un éventuel flux automobile sur une voirie communale inadaptée à la réception d'une urbanisation trop importante et qui pourrait des conflits avec les circulations agricoles existantes
- L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée à l'esprit des lieux et préservant le maximum d'arbres de hautes tiges présents sur le site à la date de la modification du PLU.

### OAP 5

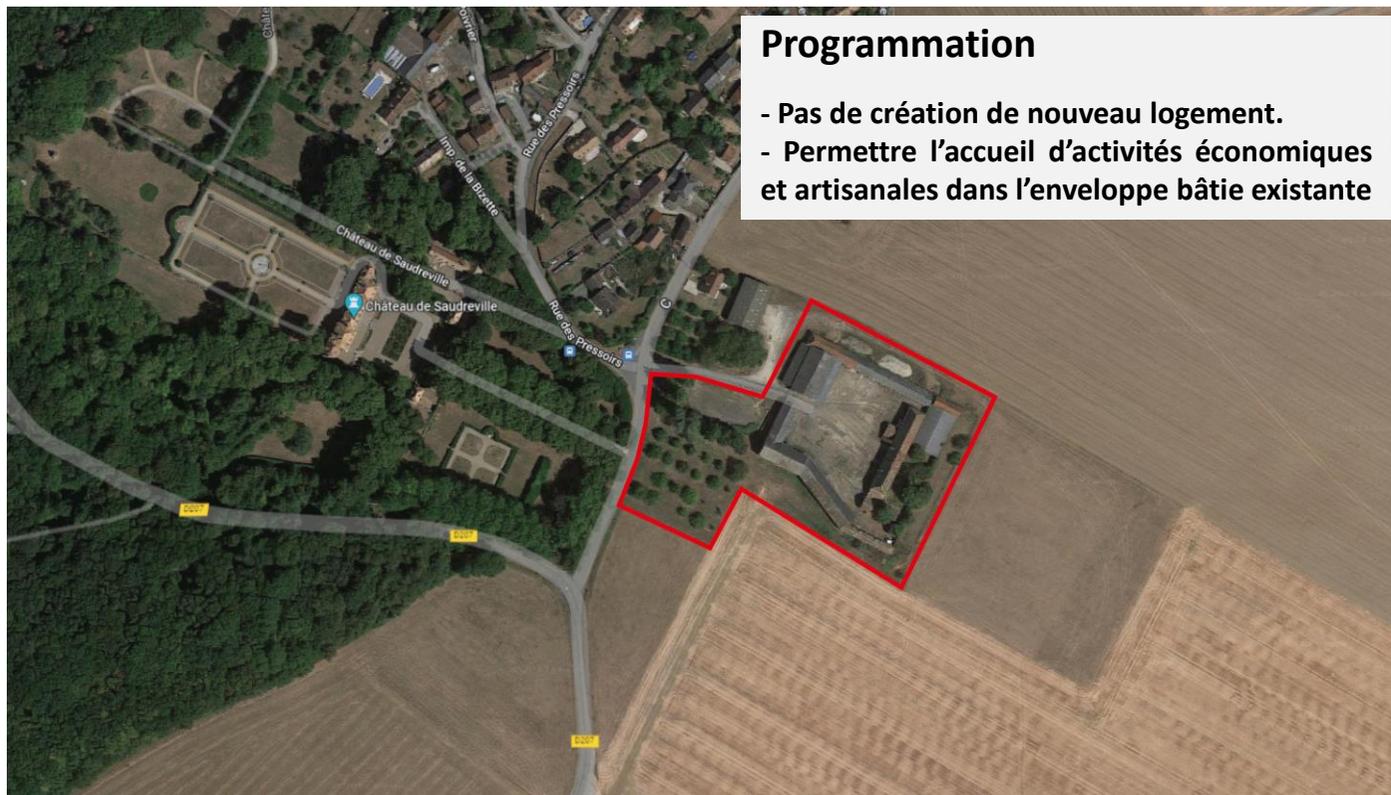




### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 6

- Le hameau de Saudreville est situé au Sud de la commune de Villeconin et surplombe le hameau de Fourchainville ainsi que le bourg. Il est aujourd'hui constitué d'une quarantaine d'habitation et de plusieurs corps de fermes qui entourent le château de Saudreville.
- Le site constitue un tènement d'environ **1,6 ha inscrit en zone Agricole du PLU**. Environ 0,5 ha localisés en entrée de hameau sont aujourd'hui plantés (vergers pour majeure partie) et marquent parfaitement l'entrée de « ville ».
- Environ 0,5 ha d'emprises au sol sont aujourd'hui bâtis.
- Le hameau de Saudreville est desservi par les différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.
- La majeure partie du hameau se trouve en secteur protégé et une attention architecturale et patrimoniale se doivent d'être pris en compte avec la présence du château de Saudreville (entre autre élément de patrimoine).
- L'OAP Ferme « Delton » de Saudreville est située en zone A du PLU et les bâtiments constituant le corps de ferme sont aujourd'hui couvert par un « étoilage » au PLU synonyme de possibilité de changement de destination desdits bâtiments.

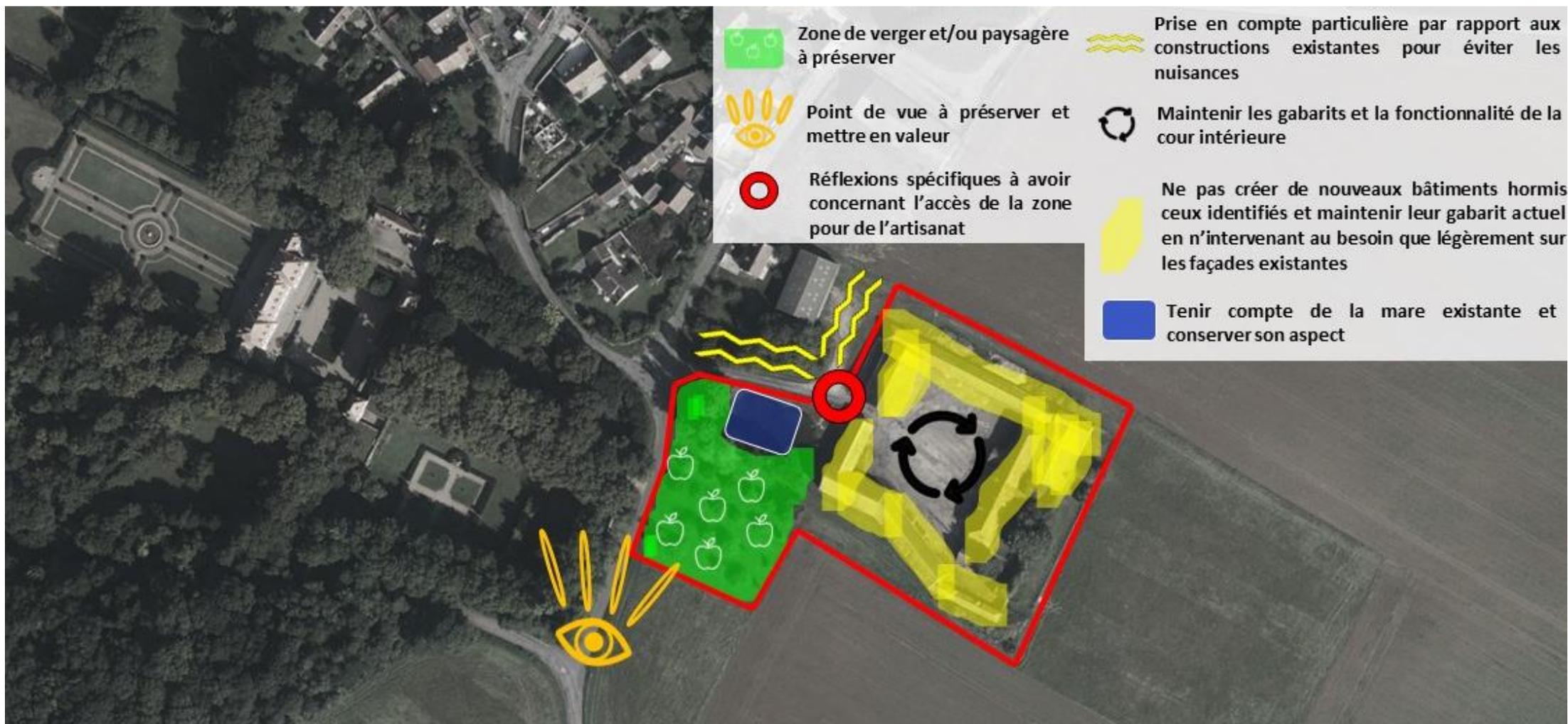


#### Programmation

- Pas de création de nouveau logement.
- Permettre l'accueil d'activités économiques et artisanales dans l'enveloppe bâtie existante

- La situation de ce secteur sur le plateau, en entrée de hameau et directement desservi par la RD207 qui relie les différentes ZAE/ZI localisées sur Etampes poussent à donner une vocation plutôt économique/ artisanale à ce secteur.
- L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée qui permette de maintenir les abords et la paisibilité du hameau dans sa globalité et éviter d'y voir apparaitre une opération immobilière qui viendrait en « contradiction » avec le projet déjà ciblé dans le PLU approuvé à travers les OAP n°3 : hameau de Saudreville et n°4 : hameau de Saudreville qui devaient déjà permettre la réalisation de plus de 12 logements.

### OAP 6



### OAP 6

- L'aménagement de cette zone ne sera qu'à vocation artisanale/ économique et seules les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU seront autorisées.
- Le projet d'aménagement sur ce secteur doit permettre la valorisation du bâti existant pour y accueillir des activités économiques/ artisanales adaptés aux lieux (refus d'entreprises créant des nuisances)
- L'enveloppe bâtie existante devra être maintenue et la forme caractéristique des implantations permettant la mise en valeur de la cour intérieure devra être préservée.
- De légères modifications de façades pourront intervenir si cela est rendu nécessaire pour des raisons techniques en lien avec les activités économiques/ artisanales qui y seront implantées.
- Les stationnements des éventuels employés devront être assurés au sein du secteur identifié.
- L'espace de verger/ espace paysager situé en entrée de zone devra obligatoirement être maintenu sans aucune construction.
- La prise en compte des habitations environnantes (à proximité immédiate notamment de l'opération) est un élément important dans la réflexion à avoir pour l'aménagement de ce secteur.
- La prise en compte du château de Saudreville situé face à l'entrée de la zone est un élément incontournable du projet.

