DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE ROCHEFORT-EN-YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Pièce n°4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :
21 novembre 2013

Le Maire
Georges BENIZE

MAIRIE DE ROCHEFORT-en-YVELINES
78 (Yvelines)

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste
Florence Babics | architecte du patrimoine
Atelier b Caroline Bigot | paysage & urbanisme

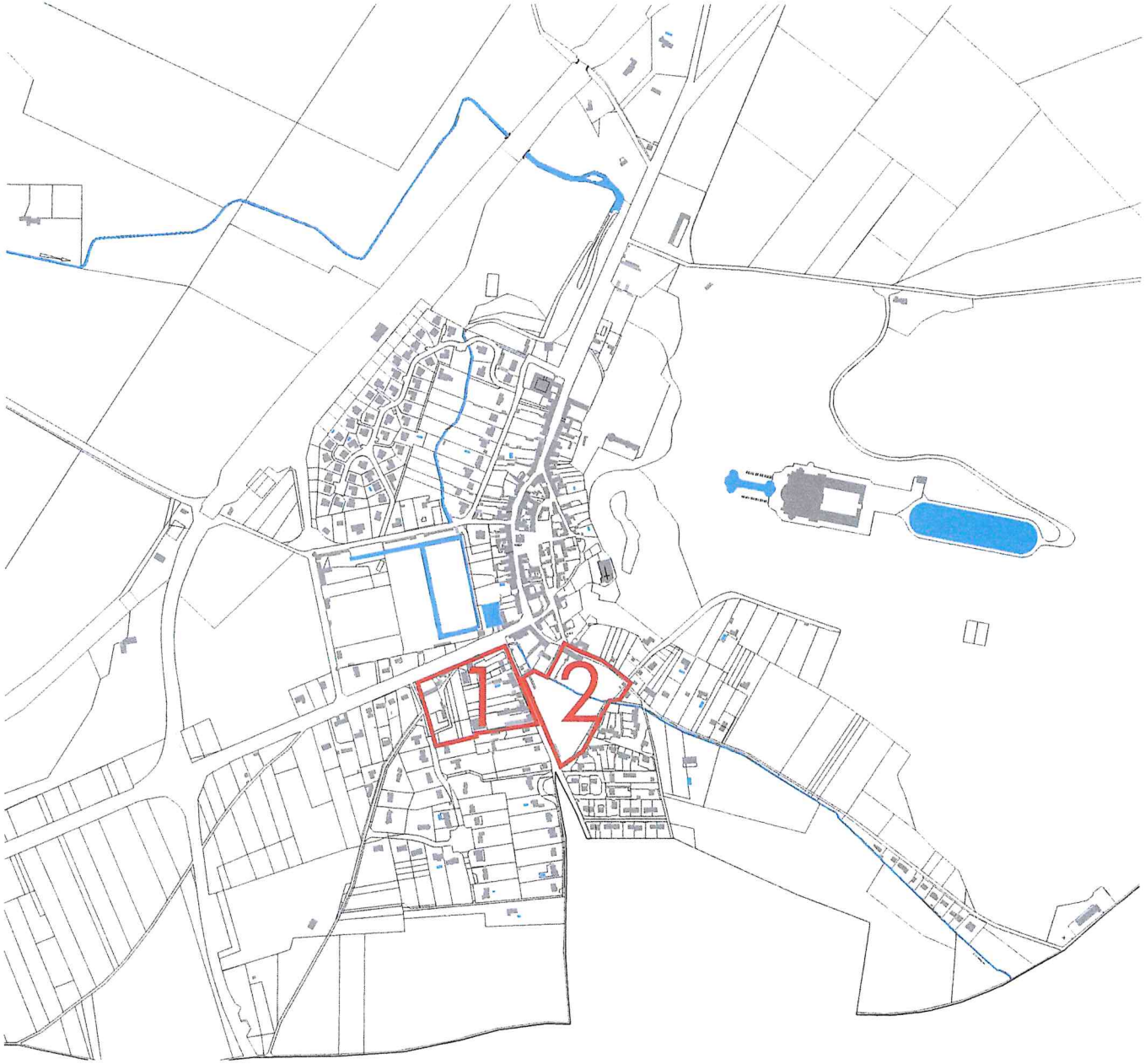
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Rochefort-en-Yvelines, conformément aux articles L. 123 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs :

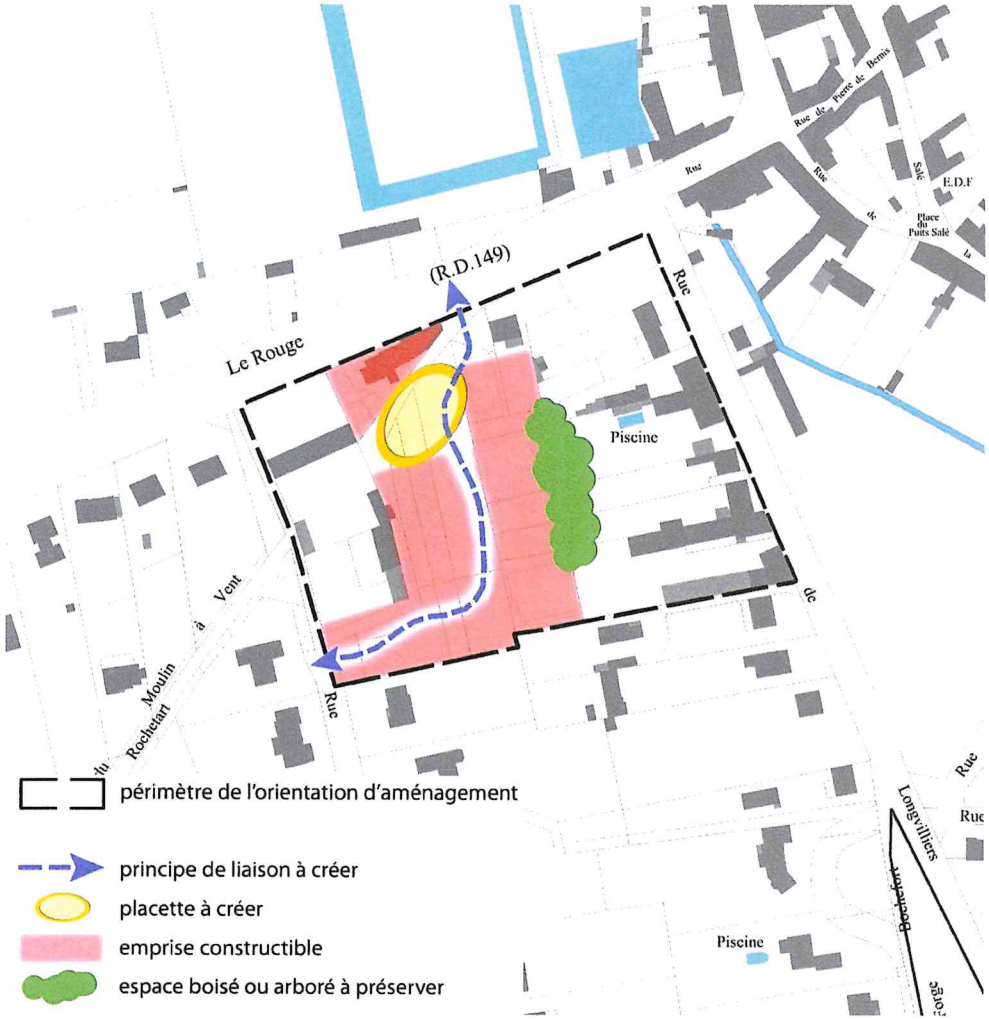
1. Les abords de l'école

2. La Rabette entre la rue de la Porte d'Etampes et la rue de Longvilliers

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



OAP n°1 : Les abords de l'école



L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 porte sur un secteur situé à proximité immédiate du coeur de village. Délimité par la rue Guy le Rouge au nord, la rue de Longvilliers à l'est et la rue Raymond Loewy à l'ouest, le site intègre l'école de la commune. Elle présente une superficie de 1,85 hectares.

Le périmètre de l'OAP est bordé :

- du côté nord de la rue Guy le Rouge par le Potager, ensemble patrimonial historique encadré par de hauts murs;
- du côté est de la rue de Longvilliers par un tissu urbain traditionnel en frange du centre historique de la commune;
- au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire implanté au coup par coup ou dans le cadre de l'opération de la Butte du moulin à vent.

Dans sa partie ouest, le site est occupé par l'école de la commune et de son parking.

Dans sa partie centrale, il est traversé par le chemin de l'école, voie en impasse accédant à une entrée de l'école et desservant l'arrière des constructions traditionnelles ainsi que le garage automobile implantés le long de la rue Guy le Rouge. Outre le bâtiment d'activité accueillant le garage, un autre hangar peu qualitatif est implanté en limite sud du site.

Enfin, dans sa partie est, le site est occupé par un tissu mixte mêlant bâti traditionnel et constructions pavillonnaires, accessible depuis la rue de Longvilliers. Les terrains en lanières offrent des fonds de parcelles jardinés qui, mis bout à bout, forment un ensemble de coeur d'îlot arboré qualitatif.

L'OAP vise à permettre le renouvellement, la densification urbaine et la requalification de ce site stratégique en coeur de village, tout en assurant une diversification du parc de logements rochefortais.

Elle traite de quatre thématiques : le programme, les liaisons et le fonctionnement, le paysage et le cadre bâti ainsi que la prise en compte environnementale.

Le programme

Au maximum, une trentaine de logements de typologies diversifiées du T1 au T4 sera créée en réhabilitation ou en construction neuve, soit environ 20 logements à l'hectare. Il s'agira essentiellement d'une offre de logements à destination des jeunes, des jeunes ménages et des personnes âgées. Leur réalisation pourra être phasée dans le temps.

Un espace public de type placette sera créé entre l'accès de l'école et la nouvelle voie de desserte.

Les liaisons et le fonctionnement

Une voie reliant la rue Guy le Rouge à la rue Raymond Loewy sera créée et desservira les nouveaux programmes.

Cette voie mixte offrira une large place aux circulations douces (piétons, cycles, équestres) dans le cadre d'un aménagement du type « zone 30 ».

En outre, des aires de stationnement tous modes (voitures, transports en commun, cycles) seront aménagées.

Le paysage et le cadre bâti

Les constructions s'implanteront dans la bande constructible définie le long de la voie nord-sud traversant le site conformément au schéma ci-dessus.

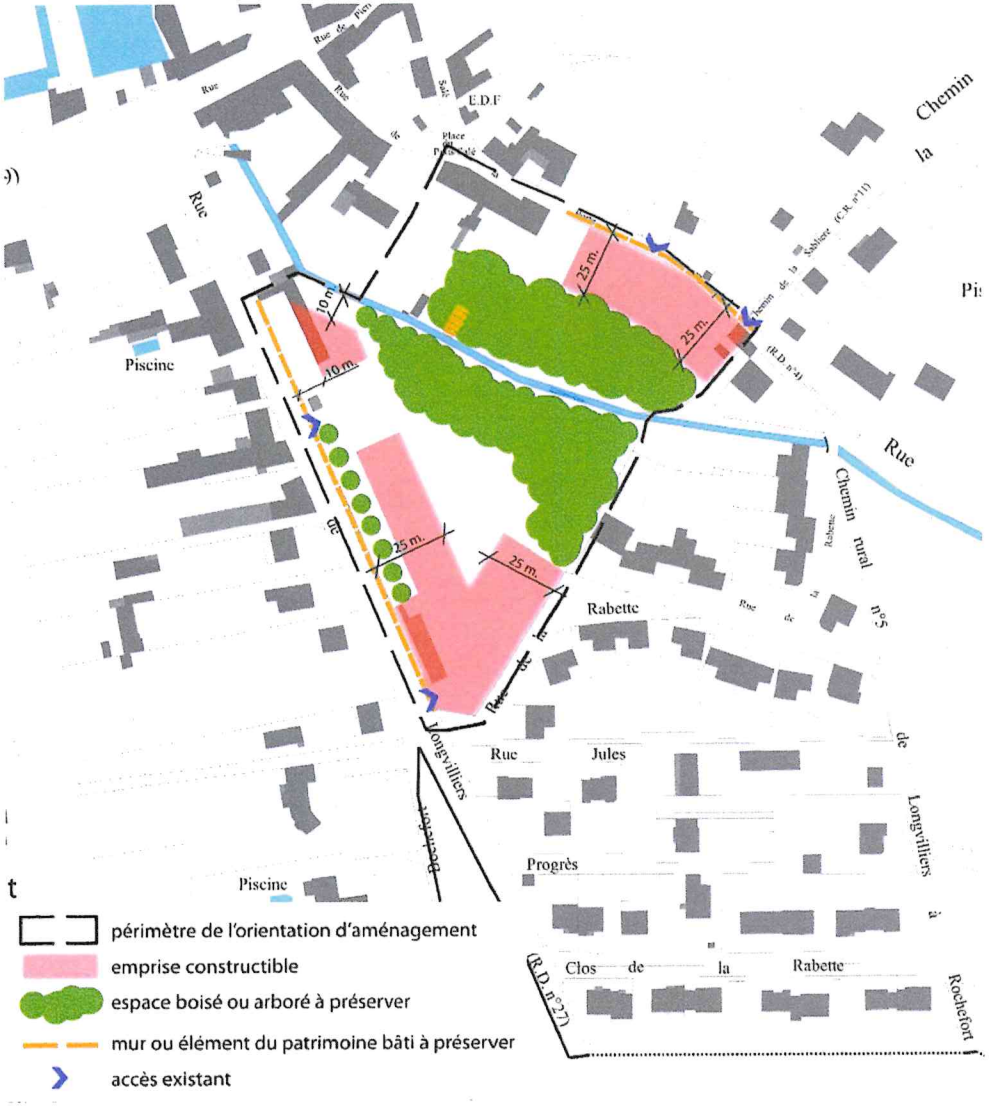
Le coeur d'îlot arboré sera, dans la mesure du possible, préservé.

Les constructions se composeront au maximum d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté de combles. Elles respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du coeur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Seront ainsi particulièrement étudiés :
- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

OAP n°2 : La Rabette entre la rue de la Porte d'Etampes et la rue de Longvilliers



L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 porte sur un secteur situé à proximité immédiate du coeur de village. Le site est délimité par la rue de Longvilliers à l'ouest, la rue de la Rabette et la sente traversant la Rabette au sud et la route de la Porte d'Etampes à l'est. Elle présente une superficie de 1,63 hectares.

Le périmètre de l'OAP est bordé :

- au sud par l'opération groupée d'habitat individuel dite du Village ;
- à l'ouest de la rue de Longvilliers par un tissu mixte mêlant bâti traditionnel et constructions pavillonnaires ;
- à l'est de la route de la Porte d'Etampes par un tissu pavillonnaire implanté derrière un mur à l'alignement de la voie ;
- au nord par un tissu traditionnel et une ancienne ferme réhabilitée.

Le site est traversé du nord-est au sud-ouest par la Rabette, cours d'eau bordée de part et d'autre par des espaces naturels arborés.

le site est occupé sur ses franges par quelques constructions implantées en tout ou partie à l'alignement de la rue de Longvilliers et de la route de la Porte d'Etampes. Accompagnées de murs implantés à l'alignement des voies, ces constructions forment une continuité bâtie le long des deux voies principales.

L'OAP vise à permettre une urbanisation maîtrisée de ce secteur stratégique en coeur de village, tout en préservant et valorisant les qualités urbaines, paysagères et naturelles du site.

Elle traite de quatre thématiques : le programme, le fonctionnement, le paysage et le cadre bâti ainsi que la prise en compte environnementale.

Le programme

Dans le périmètre de l'OAP, 4 logements supplémentaires seront créés.

Les abords de la Rabette seront très largement paysagers

Le fonctionnement

Les accès motorisés aux nouveaux programmes seront uniquement autorisés depuis la rue de Longvilliers et la route de la Porte d'Etampes.

En outre, des aires de stationnement tous modes (voitures, transports en commun, cycles) seront aménagées.

Le paysage et le cadre bâti

Les constructions s'implanteront dans les emprises constructibles d'une profondeur maximale de 25 mètres telles qu'identifiées sur le schéma ci-dessus.

Les constructions respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du coeur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

Les espaces arborés autour de la Rabette seront impérativement préservés. De même, l'alignement de peupliers le long de la rue de Longvilliers sera maintenu.

Les murs existants implantés le long de la rue de Longvilliers et de la route de la Porte d'Etampes seront préservés. Seuls les accès existants identifiés sur le schéma ci-dessus permettant l'accès aux constructions sont autorisés.

L'escalier en pierre menant à la Rabette sera également préservé.

La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Seront ainsi particulièrement étudiés :
- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).