



Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 1

Pièce n° 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
21 NOVEMBRE 2022 & 27 SEPTEMBRE 2023

SOMMAIRE

1. O.A.P. N°1 : VILLEZIERES EST	7
1. L'habitat	7
2. Aménagement : composition urbaine, paysagère et architecturale	7
3. Les transports et déplacements	8
4. Prise en compte environnementale et durable	8
5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	9
6. Plan de masse indicatif	10
2. O.A.P. N°2 : LE VILLAGE	11
1. L'habitat	11
2. Aménagement : composition urbaine, paysagère et architecturale	11
3. Les transports et déplacements	12
4. Prise en compte environnementale et durable	12
5. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	12

Erreur ! Signet non défini.

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« 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.... »

Depuis la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme imposent que les OAP *« définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant »* et *« les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »*.

L'article L. 151-7 précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;

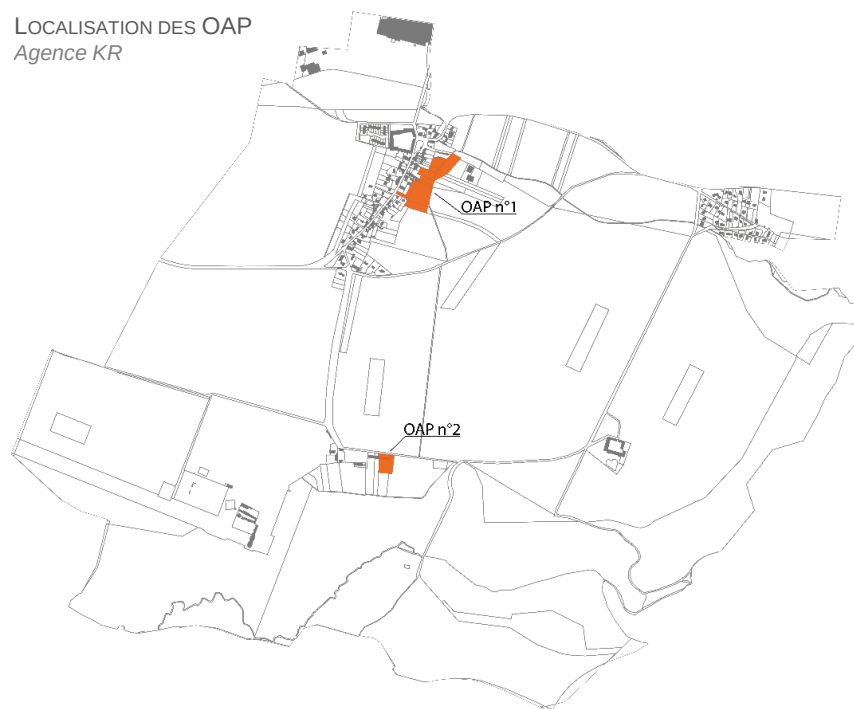
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Les orientations d'Aménagement et de Programmation sont obligatoires dans les zones à urbaniser du PLU. Le PLU de Saint-Jean de Beauregard comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n°1 : Villezières Est
- OAP n°2 : Le Village

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement des secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

LOCALISATION DES OAP
Agence KR



1. O.A.P. N°1 : VILLEZIERES EST

Ce secteur situé au nord-est du hameau de Villeziers, en continuité immédiate du bourg, est classé en zone à urbaniser, zone AUa. L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la présente OAP permettra d'étendre « naturellement » le hameau en offrant l'opportunité d'améliorer son fonctionnement urbain.

Village-rue, la densification progressive des parcelles situées de part et d'autre de la Grande Rue a conduit à l'enclavement progressif des terrains situés sur l'arrière. Grâce à l'emplacement réservé (ER n°3) (déjà inscrit dans le PLU approuvé en 2008) sur la parcelle A 267, une possibilité est offerte d'accéder depuis la rue principale aux parcelles situées sur l'arrière.

Le périmètre de l'OAP couvre environ **1,5 hectares**, dont 0,61 ha d'espaces ouverts déjà artificialisés et 0,83 ha d'extension urbaine sur les espaces agricoles ; il est ainsi délimité :

- A l'ouest par les fonds de jardin des parcelles desservies par la Grande rue,
- Au sud par la parcelle A 267 classée en emplacement réservé et la limite sud de la parcelle A 28,
- A l'est par les parcelles A 357, A 133, A 134, A 136, A137, A 303 pour partie,
- Au nord par le chemin de la Mare prolongé.

L'objectif de cette OAP est d'organiser l'extension du bourg-centre en permettant la réalisation de nouveaux programmes, notamment de logements, et, le cas échéant d'équipements publics, et de permettre un meilleur fonctionnement urbain, par la création d'une voirie nouvelle mixte. Cette voie nouvelle sera accompagnée par la création de nouveaux espaces publics, notamment une place, lieu de convivialité et d'échange qui fait défaut aujourd'hui.

L'urbanisation se voudra compacte, dans le prolongement du bourg, et réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux des paysages et de l'environnement.

1. L'habitat

Le programme porte la réalisation d'**une trentaine de logements**, soit environ 35 logements/hectare.

Il sera recherché une diversité de typologies et de taille de logements pour répondre au besoin du parcours résidentiel, notamment aux jeunes et aux personnes âgées par la création de petits logements accessibles assurant ainsi une meilleure mixité sociale à l'échelle de la commune.

Dans le respect des volumétries existantes dans le hameau de Villeziers, les logements seront soit individuels ou intégrés dans des bâtiments regroupant plusieurs appartements.

2. Aménagement : composition urbaine, paysagère et architecturale

Le parti d'aménagement devra reprendre les principes de composition urbaine et paysagère du hameau rural historique de Villeziers : organisation spatiale du bâti, volumétries, matériaux et couleurs.

La composition urbaine et paysagère

La composition urbaine comprend la **création d'une voie nouvelle**, qui reliera la Grande rue via la parcelle A 267 au chemin de la mare au Nord. Avec cette voie nouvelle la réalisation d'un bouclage dans le hameau permettra le réaménagement et la requalification de la Grande Rue.

Elle comprend aussi **l'aménagement d'un espace public** de type place et/ ou square public, lieu de convivialité qui fait défaut aujourd'hui dans le hameau.

La voie nouvelle sera dessinée avec le plus grand soin. Son aménagement devra être pensé en donnant la priorité aux déplacements confortables et sécurisés des piétons et des cycles ; la voie dans son ensemble sera végétalisée et arborée et accompagnée de noues.

La composition d'ensemble du plan de masse de l'opération devra s'inspirer du paysage urbain de la Grande Rue, le long de laquelle les constructions sont implantées en continuité à l'alignement de la rue sur une façade ou un pignon. Les continuités bâties s'interrompent parfois pour laisser place à des jardins abrités derrière des murs, murets, ou haies végétales qui marquent l'alignement.

C'est l'esprit de cette composition villageoise qui s'est constituée au fil du temps qui devra prévaloir pour éviter toute monotonie mais aussi et surtout l'esprit de lotissement pavillonnaire.

Les constructions seront implantées de façon à dégager des espaces végétalisés sur chaque parcelle privative ; aucune construction ne devra être implantée en fond de parcelle en limite de la plaine agricole.

La limite avec l'espace agricole sera paysagée et arborée sur une épaisseur suffisante pour minimiser le plus possible la vue des constructions depuis la plaine et ainsi traiter de façon qualitative la frange agricole.

L'architecture

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions, reprenant celle des maisons rurales et maisons de bourg existantes au hameau de Villezières : constructions plus longues que larges, composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble (R+combles) ou d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles peu ou pas habitables (R+1+combles) dont la toiture généralement à deux versants est recouverte de tuiles de terre cuite.

Les proportions des percements, les volets, les matériaux de construction devront reprendre les codes villageois avec une écriture contemporaine de l'architecture. Les types « pavillon de constructeur » sont à exclure.

Les clôtures

Le projet d'ensemble devra comporter un modèle de clôtures et de portails qui devra être mis en place à la livraison des logements pour assurer une unité d'ensemble.

Les clôtures pourront être composées de haies végétales doublées ou non de grillage ; sur rue le grillage ne devra pas être visible du domaine public. D'autres compositions pourront être proposées en limitant au maximum les éléments maçonnés et en donnant une place prépondérante à la végétation.

Les espaces extérieurs

La place et/ou square public, offrira une vue dégagée vers la plaine agricole. Ce nouvel espace public sera largement végétalisé, et pourra comporter des éléments aquatiques type mare, pour la gestion alternative des eaux pluviales.

3. Les transports et déplacements

La voirie nouvelle, de direction nord-sud, reliera la Grande Rue à l'ouest (un emplacement réservé est déjà prévu à cet effet) et le chemin de la Mare au nord ; ce dernier devra faire l'objet d'un réaménagement pour permettre le passage des véhicules, des cycles et des piétons en toute sécurité.

Classée en zone 30 (ou zone 20) la voie nouvelle sera configurée pour les déplacements tous modes, confortables et sécurisés, favorisant les modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Cette voie nouvelle sera l'opportunité pour la commune de repenser son plan de circulation dans le bourg. Ainsi, la mise à sens unique de la partie nord de la Grande Rue pourra être envisagée permettant la requalification de cet espace public majeur (trottoirs confortables, stationnement organisé) et son classement en zone 30 pour une cohabitation pacifiée sur chaussée des véhicules et des vélos.

4. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront particulièrement étudiés :

- Le **respect de la topographie** et la **prise en compte de la légère déclivité du site** dans les aménagements publics
- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** à l'échelle du secteur :
 - o adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;

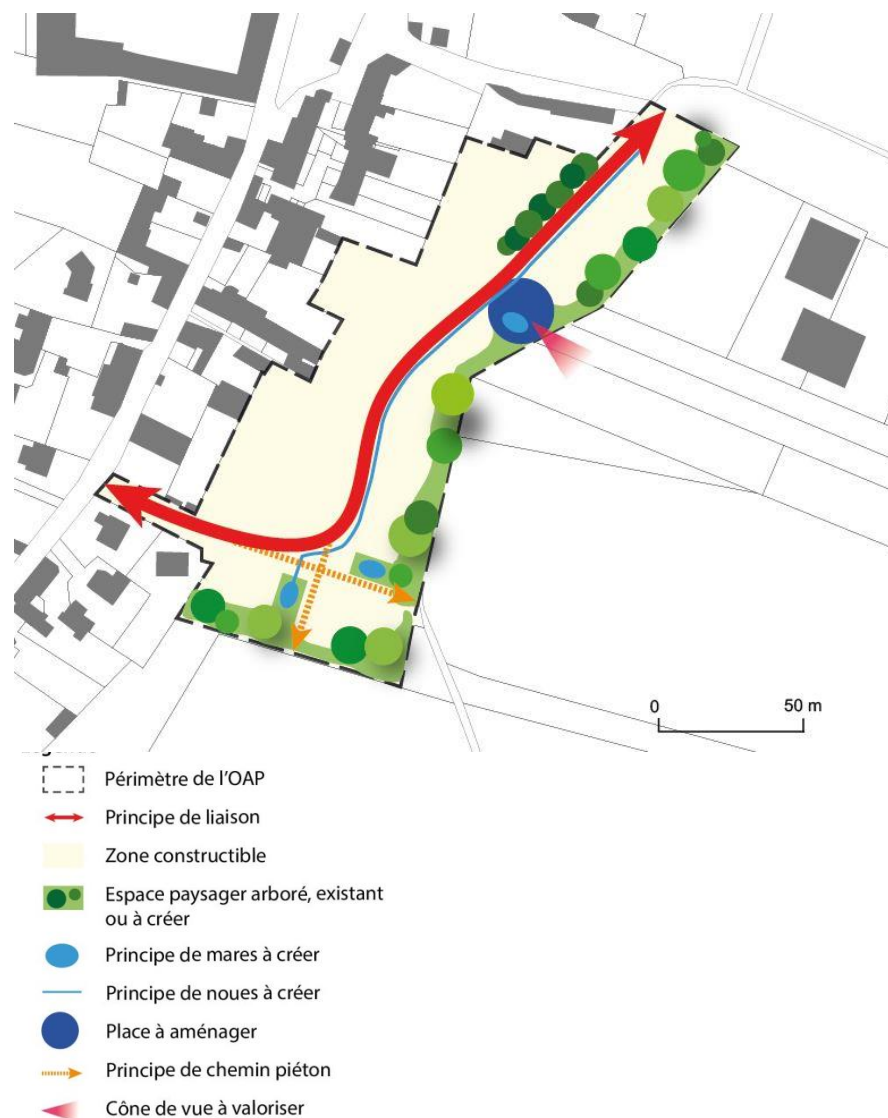
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées)
- récupération des eaux pluviales par la création de noues le long de la voie nouvelle et la création de deux ou trois mares successives en espace de débordement intégrées dans les espaces verts du projet ;
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
 - En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
 - En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place
- 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...) dans le respect de l'identité rurale et sans passéisme.
- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation est-ouest des nouveaux bâtiments qui seront traversants.
 Les bâtiments seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables et en réinterprétant les codes de l'architecture rurale.

5. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone à urbaniser concernée par l'OAP sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU.

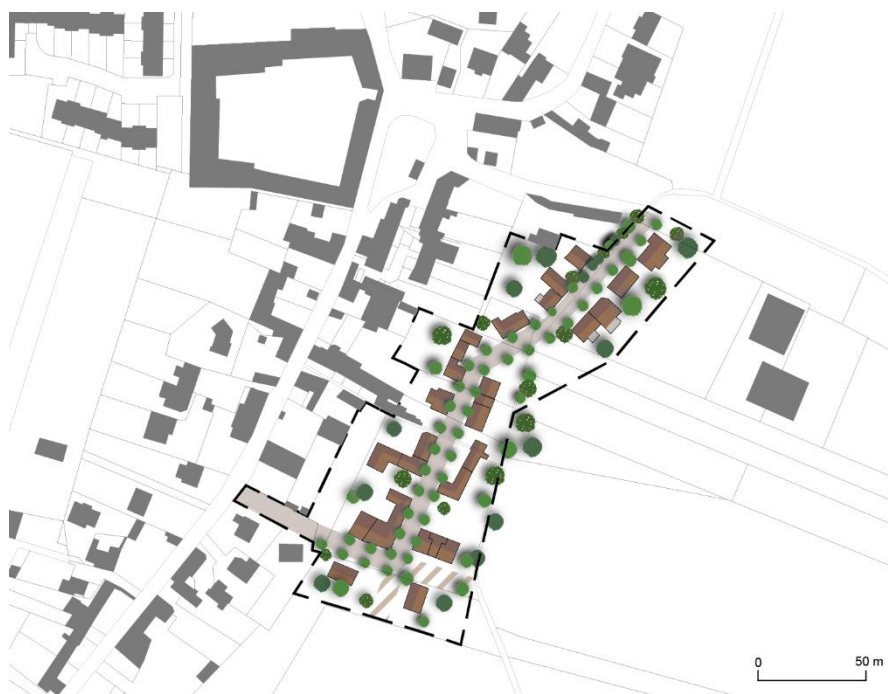
SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 1

Source : Agence KR



6. Plan de masse indicatif

A titre indicatif, est représenté ci-dessous, un plan de masse figurant la forme urbaine que pourrait prendre l'extension urbaine sur le périmètre de l'OAP. Ce plan reprend la morphologie urbaine, architecturale et paysagère existante sur le hameau de Villeziers afin de proposer une urbanisation « rurale » s'inscrivant comme une prolongation naturelle et cohérente du bourg.



PLAN MASSE INDICATIF SUR FOND CADASTRAL



PLAN MASSE INDICATIF SUR PHOTO AERIENNE

2. O.A.P. N°2 : LE VILLAGE

Le hameau du Village qui abrite quelques maisons rurales ou « longères », classé en zone UC dans le PLU, constitue la partie historique emblématique de la commune de Saint-Jean-de-Beauregard à proximité immédiate du château et son domaine, la chapelle ainsi que le cimetière. Ce site doit être préservé dans son écrin de verdure en limite des massifs boisés de la vallée de la Salmouille.

L'objectif de cette OAP est de préserver le caractère rural et patrimonial de ce secteur historique, notamment en permettant la sauvegarde de la « longère » aujourd'hui très abîmée, située à l'extrémité Est du hameau. Cette réhabilitation sera rendue possible dans le cadre d'une opération globale intégrant des constructions nouvelles de type « longère contemporaine » par extension du hameau. Cette extension urbaine nécessite de déroger légèrement à l'enveloppe urbaine dessinée dans ce secteur au plan de Parc de la Haute vallée de Chevreuse. Cette dérogation n'est possible que pour un projet respectueux du site et préservant l'identité rurale du hameau.



Le périmètre de l'OAP, d'une surface d'environ 0,32 hectares, dont 0,8 ha déjà urbanisé (parcelle OC 20) et 0,24 ha d'extension sur des espaces agricoles ou naturels (parcelle OC 21 et une partie de la parcelle OC 48), est ainsi délimité :

- Au nord par la rue du Château et la plaine agricole,
- A l'ouest par les parcelles OC 45 et OC 47,
- Au sud par la partie sud de la parcelle OC 48,
- A l'est par la parcelle OC 22.

1. L'habitat

Le programme porte sur la **réhabilitation de la « longère » en un ou deux logements** et la création dans une nouvelle « longère contemporaine » de **deux ou trois logements**, soit un total d'environ 5 à 6 logements.

2. Aménagement : composition urbaine, paysagère et architecturale

Les espaces végétalisés et arborés en limite de la zone agricole à l'est seront préservés ainsi que la mare existante. L'accès à la parcelle se fera depuis la rue du Château.

La nouvelle construction sera implantée dans la zone constructible définie dans le schéma page suivante dans la même limite sud du hameau que la maison existante située plus à l'ouest. L'espace libre entre les deux constructions, la longère actuelle et la future longère, sera largement végétalisé.

Sur l'ensemble du site de l'OAP, les espaces non bâtis seront largement végétalisés et arborés pour minimiser au maximum l'impact des constructions sur les espaces agricoles et les paysages environnants et préserver ainsi le caractère de la vallée de la Salmouille. Les arbres existants seront au maximum préservés ou remplacés.

Au sud de l'opération en particulier, un large espace paysager non bâti sera préservé afin de garantir une urbanisation compacte, au plus proche de l'enveloppe urbaine et dans la continuité des bâtiments existants.

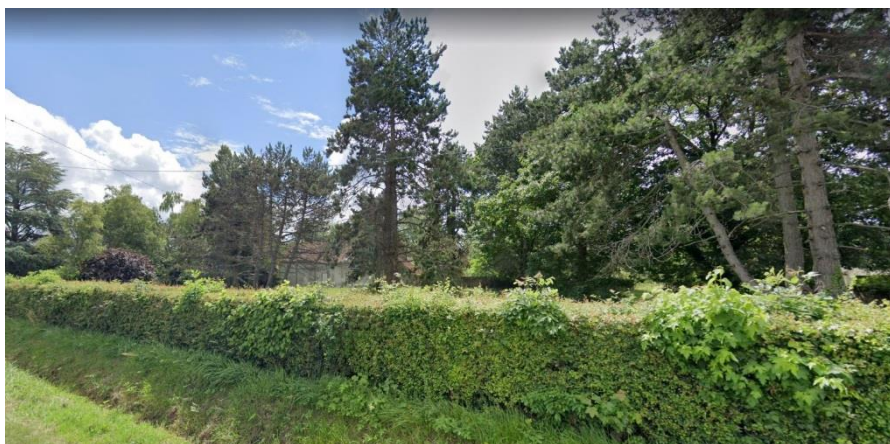
La longère existante sera réhabilitée dans le respect de la volumétrie, des percements et des matériaux d'origine.

La ou les nouvelle(s) construction(s) devra(ont) reprendre la volumétrie de la longère existante : bâtiment en longueur, bien plus long que large et composés d'un rez-de-chaussée et d'un comble recouvert d'une toiture à deux pentes dans le respect de l'identité rurale du hameau.

Les façades seront particulièrement bien traitées : proportions et rythme des percements dans le respect de l'architecture de la longère existante, dans une écriture contemporaine, sans passéisme.

Les clôtures seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage ; sur rue le grillage ne devra pas être visible du domaine public. D'autres compositions pourront être proposées en limitant au maximum les éléments maçonnés et en donnant une place prépondérante à la végétation.

EXEMPLE CLOTURE EN HAIE VEGETALE RUE DU CHATEAU source Google



3. Les transports et déplacements

Les accès

L'accès depuis la rue du Château vers les terrains situés à l'arrière (parcelle OC48) au sud, se fera par un chemin créé à l'est sur la parcelle OC21.

Le chemin sera créé en préservant au maximum la végétation existante sur la parcelle, « un chemin dans les bois » ainsi que la mare.

4. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront particulièrement pris en compte :

- Une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle du secteur : récupération des eaux pluviales dans la mare existante permettant de gérer les eaux pluviales de la longère existante et création d'une nouvelle mare au sud pour gérer les eaux pluviales du(es) nouveau(x) bâtiment(s) ;
- 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...) dans le respect de l'identité rurale et sans passéisme.
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
 - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation Nord-Sud des nouveaux bâtiments dans le sens de la longère actuelle ; ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables,

économiques en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 2

Source : Agence KR

