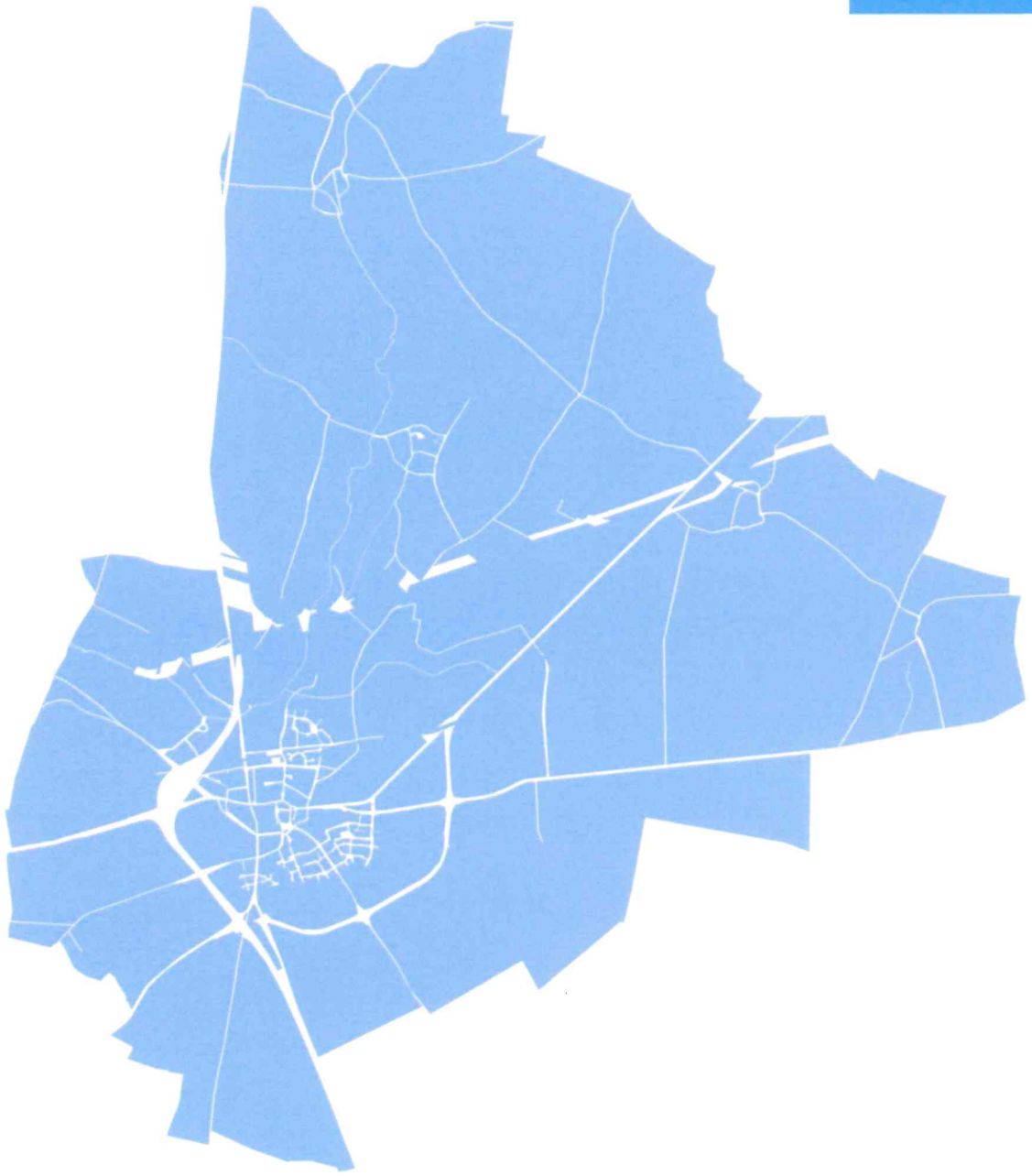
PLU



DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

Ablis

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit le 14 décembre 2021

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le 30 janvier 2024

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 octobre 2024

Modification simplifiée n°1 en date du 17/09/2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 8 octobre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de ABLIS

Le maire,
Jean-François SIRET

MAIRIE D'ABLIS (78660 Yvelines)

Date : 27 septembre 2024
Phase : Approbation

N° de pièce : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

SOMMAIRE

OAP HABITAT 4
RENOUVELLEMENT URBAIN 4
1. PROMENADE DES ECOLES
2. LE CLOS DE LA FERME 10
3. LA CASTAIGNE 14
4. RUE D'ARRAS 18
5. RUE D'ARRAS / RUE DE LA LIBÉRATION 22
6. RUE DU JEU DE PAUME 25
7. RUE DE LA LIBÉRATION 28

OAP ESPACE PUBLIC 32
RENOUVELLEMENT URBAIN 32
8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ 33

OAP HABITAT 38
EXTENSION URBAINE 38
9A. SECTEUR DE L'OREILLE NORD 39
9B. SECTEUR DE L'OREILLE SUD 43
10. SECTEUR LA GROSSE PIERRE 48

OAP DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE 53
11. LA ZA ABLIS NORD 54

OAP THÉMATIQUES 58
I/ LA TRAME VERTE ET BLEUE 58
II/ LES MOBILITÉS ACTIVES 64
III/ LE PATRIMOINE 72

1/ OAP HABITAT / PROGRAMMATION

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser le développement des secteurs d'habitat du territoire et ainsi anticiper d'éventuels besoins, des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation sont définis.

La répartition suivante est proposée :

- A l'horizon du PLU ;
- Au delà du PLU.

		SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN	ÉCHÉANCIER	NOMBRE DE LOGEMENTS (env.)
RENOUVELLEMENT URBAIN		LE RENOUVELLEMENT DU TISSU BÂTI		
	1	Promenade des Écoles	A l'horizon du PLU	8
	2	Le Clos de la Ferme	A l'horizon du PLU	30
	3	La Castaigne	A l'horizon du PLU	15
			Au delà du PLU	Réhabilitation : Inconnu
	4	Rue d'Arras	A l'horizon du PLU	35
	5	Rue de la libération / rue d'Arras	A l'horizon du PLU	2
	6	Rue du Jeu de Paume	A l'horizon du PLU	2
	7	Rue de la libération	A l'horizon du PLU	3
			Au delà du PLU	Réhabilitation : Inconnu
			TOTAL LOGEMENTS DENSIFICATION	**Env. 95 logements**
EXTENSION		**SECTEUR D'EXTENSION**	**ÉCHÉANCIER**	**NOMBRE DE LOGEMENTS (env.)**
	8	8a. L'oreille nord	A l'horizon 2030	128
		8b. L'oreille sud	A l'horizon 2027	70
	10	La Grosse Pierre	A l'horizon 2033	36
			TOTAL LOGEMENTS EXTENSION	**Env. 234 logements**
			TOTAL LOGEMENTS	**Env. 329 logements**

ORDRE DE PRIORITÉ DES SECTEURS À URBANISER

Il s'agit de prioriser de manière indicative, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension dédiés à une nouvelle offre d'habitat.

		SECTEUR D'EXTENSION	ORDRE DE PRIORITÉ
EXTENSION	8	8a. L'oreille nord	2
		8b. L'oreille sud	1
	10	La Grosse Pierre	3

OAP HABITAT

RENOUVELLEMENT URBAIN

LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LOCALISATION
RENOUVELLEMENT URBAIN

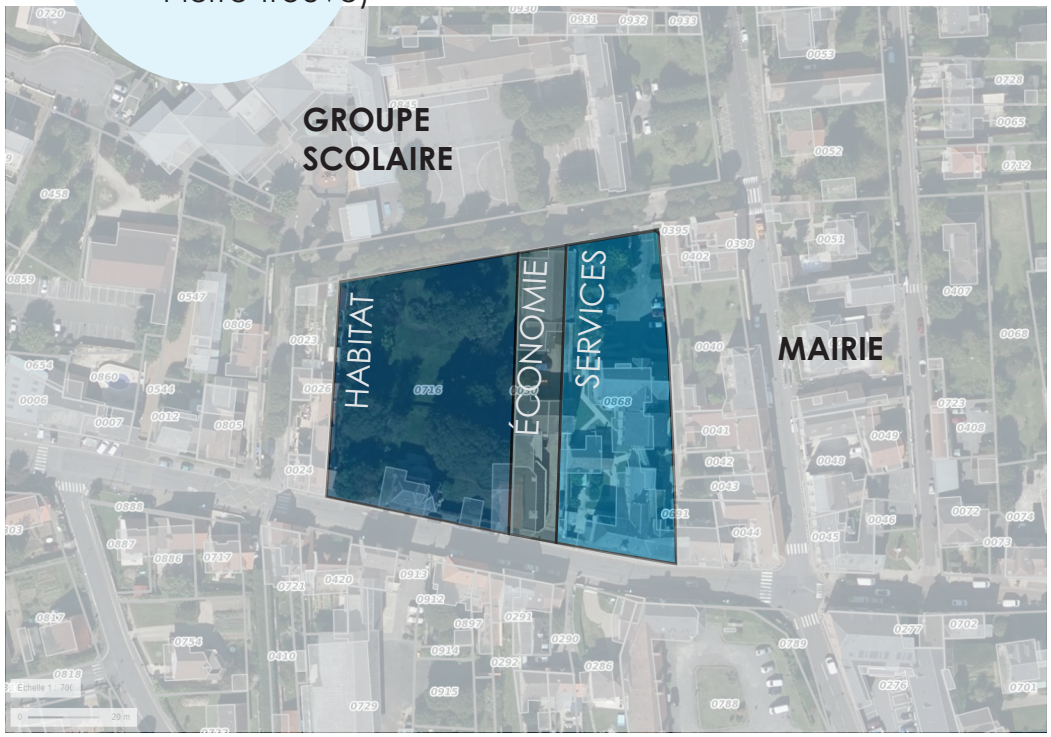


I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

1. PROMENADE DES ECOLES

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : 0P 716, 0P 30, 0P 868
- Superficie de l'OAP : 7500 m²
- Zones du PLU : Ua et Uj (parc du 23 rue Pierre Trouvé)



CONTEXTE

1. UN SECTEUR DE CENTRE ANCIEN AUX OCCUPATIONS PLURIELLES

Le secteur de la promenade des Écoles constitue une succession d'occupations diverses induite par une urbanisation au coup par coup et ayant conduit à fermer les îlots sur eux-mêmes.

2. UN SECTEUR EN MUTATION

Les fonctions occupant aujourd'hui le site font l'objet de mutations ou d'une volonté de muter à plus ou moins long terme. Il faut noter le déménagement de l'EHPAD au sein des nouveaux quartiers résidentiels au sud de la commune libérant une emprise notable à court terme.

3. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Sa localisation est cependant stratégique puisqu'à la jonction entre des équipements structurants (écoles, mairie, etc.) et le cœur de bourg commercial et de services d'Ablis.

4. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le site accueille également des bâtiments et espaces qualitatifs participant au patrimoine communal. Il s'agit notamment de la maison de retraite (autrefois les hospices) ainsi que le 23 rue Pierre Trouvé et son important parc paysager.

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Créer du lien entre des sites déconnectés ;
2. Répondre à un besoin en logements à travers le renouvellement urbain du foncier dans le tissu bâti ;
3. Valoriser le foncier en proposant une programmation multifonctionnelle ;
4. Préserver les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers ;

1. PROMENADE DES ECOLES

CONDITION DE RÉALISATION

La réalisation de cette orientation pourra être aménagée en plusieurs phases au gré des opportunités foncières du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur historique, il sera recherché des formes urbaines compactes et harmonieuses. Un minimum de 8 logements pourra être réalisé dans les emprises dédiées aux logements. La densité des constructions devra être compatible avec la recherche d'espace de respiration et de végétalisation de l'unité foncière.

Le front de la rue Pierre Trouvé, l'arrière de l'ancien EHPAD ainsi que le garage automobile constituent des emprises foncières mutables et mobilisables en vue de créer une nouvelle offre de logements.

Il sera proposé sur les emprises de l'arrière de l'ancien EPHPAD ainsi que sur le garage automobile, identifiées par la légende "valoriser le foncier" sur le schéma de principe de l'OAP, un minimum de 30% minimum de logements sociaux.

Le bâtiment historique de l'ancien Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) accueillera préférentiellement une offre mixte à la fois économique et de services de type hôtellerie et restauration.

Implantation des constructions

Le long de la rue Pierre Trouvé les constructions devront être implantées à l'alignement de l'espace public, afin de maintenir la cohérence du front bâti et marquer l'arrivée sur le centre-ville.

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles devront présenter un nombre de niveaux s'élevant à R+C maximum le long de la rue Pierre Trouvé.
Sur l'emprise intitulée "valoriser le foncier" et identifiée au schéma de principes, les futures constructions comprendront un nombre de niveaux s'élevant à R+1+C.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.
Les maisons individuelles disposeront de leurs propres accès indépendants le long de la rue Pierre Trouvé.
Il sera créé un accès carrossable principal entre l'actuel garage et l'EHPAD afin de pouvoir rejoindre éventuellement les fonds de parcelles. Le second accès existant sur l'entrée Est de la Promenade des Écoles devra être maintenu. Il s'agira cependant d'un accès secondaire.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit. Il pourra être réalisé en sous-sol, sous le bâtiment ou en surface.
Les stationnements en surface devront être traités avec le même soin que les constructions et rendus perméables et / ou végétalisés.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur de l'OAP se situe à proximité de l'arrêt de bus "Pierre Trouvé" desservi par la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet) ainsi que par la ligne 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

La situation du secteur dans le cœur historique d'Ablis implique une préservation des éléments les plus remarquables :

- La façade de l'EHPAD devra être conservée en cas de réhabilitation /rénovation du bâtiment ;
- La maison de maître située au 23 rue Pierre Trouvé devra être conservée en cas de réhabilitation/rénovation du bâtiment ;
- Le mur de clôture en pierre sur le long de la promenade des Écoles devra être préservé voire dans la mesure du possible restauré le long du parc du 23 rue Pierre Trouvé.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'important parc privé du 23 rue Pierre Trouvé participe à la constitution d'un corridor écologique urbain et permet de maintenir des espaces de respiration en cœur de bourg. Ce parc richement arboré devra être préservé de toutes nouvelles constructions principales.

Le foncier défini comme mutable et repéré au document graphique par la trame "valoriser le foncier" devra lui aussi présenter plus ponctuellement dans les aménagements paysagers, des essences et sujets végétaux contribuant à l'intensification de la trame verte en ville et privilégier les revêtements perméables.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
1. PROMENADE DES ECOLES

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Implantation préférentielle des bâtiments
- Créer une offre mixte économique et de service
- Valoriser le foncier
- Principe d'accès principal au site
- Principe d'accès secondaire au site
- Espace planté avec arbres remarquables à préserver de toute construction et imperméabilisation
- Créer des continuités en faveur de la trame verte urbaine
- Valoriser et restaurer le mur d'enceinte à l'alignement promenade des Ecoles ainsi que la façade de la maison de retraite. Aucun nouvel accès ne sera autorisé
- Valoriser et restaurer le mur de clôture sur rue. De nouveaux accès ponctuels peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'esprit de la clôture
- Préserver l'habitation remarquable existante



Echelle : 1 / 1 500

gilson & associés
urbanisme et paysage

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

2. LE CLOS DE LA FERME

CONTEXTE

1. UN ANCIEN SITE AGRICOLE HISTORIQUE

Le corps de ferme et sa maison bourgeoise datent du début du XX^{e} siècle et marquent une époque où l'activité agricole était le moteur principal de l'économie locale. Aujourd'hui, l'activité a cessé et de nouveaux usages doivent être attribués à ces importants bâtiments afin de pouvoir assurer un bon état de conservation.

2. L'ENTRÉE SUR LE BOURG ANCIEN

S'il ne constitue pas une entrée de ville à proprement parler, le Clos de la Ferme marque l'entrée sur le bourg ancien. À ce titre, l'espace de public doit être repensé dans le but de répondre aux problématiques de gestion des flux et de sécurité, piétonne notamment. Les parcelles 0P 891, 893 et 894, accueillant aujourd'hui de l'habitat et un ancien commerce pourront être requestionnées.



3. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Sa localisation est stratégique puisqu'à l'une des entrées du cœur du bourg commercial et de services d'Ablis. Sa mutation permettra d'une part de marquer cet espace important sur le plan identitaire et patrimonial et d'autre part, de développer une offre d'habitat à proximité des équipements, des commerces et des services du bourg.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : 0P 891, 0P 893, 0P 894, ZK 351
- Superficie de l'OAP : 6000 m^2
- Zones du PLU : Ua et Ub



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Marquer l'entrée sur le cœur de bourg historique ;
2. Améliorer la gestion des flux au niveau du carrefour ;
3. Répondre à un besoin en logements à travers le renouvellement urbain du foncier dans le tissu bâti ;
4. Valoriser et maintenir le patrimoine agricole historique ;
5. Préserver les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers ;
6. Diversifier l'offre de logements
7. Créer de l'habitat à proximité des commerces, équipements et services

2. LE CLOS DE LA FERME

CONDITION DE RÉALISATION

Une cohérence d'ensemble sera recherchée lors de l'aménagement du site du Clos de la Ferme. Cela implique que les opérateurs/aménageurs, s'ils sont plusieurs, collaborent et mènent une réflexion globale, à l'échelle du secteur.
La création et l'installation des réseaux (électricité, communication, eau, assainissement, etc.) et l'aménagement des espaces communs extérieurs (parking, voirie, etc.) devront être réalisés sur l'ensemble du site avant commercialisation des lots. Le traitement des façades ainsi que les changements d'huisseries devront également être réalisés en une seule fois en amont de la vente des lots.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur historique, il sera recherché des formes urbaines compactes et harmonieuses. 30 logements au minimum pourront être réalisés dans les emprises dédiées aux logements (renouvellement urbain ou constructions neuves).

La programmation devra proposer un minimum de 50 % minimum de logements sociaux.
L'évolution du site devra préférentiellement permettre l'accueil d'une offre intergénérationnelle.

Sur le site du Clos de la Ferme, la production de logements devra en partie être réalisée par la mobilisation et la réhabilitation des bâtiments existants.

Au sud de la rue Pierre Trouvé, les parcelles P 891, 894 et 893 pourront faire l'objet d'un réaménagement permettant l'organisation structurée d'un nouvel espace public, d'une offre de stationnements et pourquoi pas de logements. Dans ce cas, cette opération devra être réalisée d'un seul tenant.

Implantation des constructions

L'implantation des bâtiments le long de la rue du Vieux Chemin de Paris pourra être retravaillée afin d'élargir l'emprise routière aujourd'hui trop étroite pour les flux qu'elle accueille. Un retrait supplémentaire pourra réalisé sur tout ou partie du bâtiment.

Les parcelles P 891, 894 et 893 devront être réaménagées dans le but de dégager l'espace, créer des ouvertures visuelles et accueillir un nouvel espace public marquant l'entrée sur le bourg.
Les futures constructions ne pourront pas être implantées le long sur la rue Pierre Trouvé et la rue d'Arras.

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles pourront présenter une hauteur en R+1+C correspondant à la hauteur constatée des bâtiments existants.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.
Le site sera accessible prioritairement depuis la rue Pierre Trouvé, et ouvert sur la rue du Clos de la Ferme. Une façade pourra être ouverte également sur la rue du Vieux Chemin de Paris.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit. Seront utilisés des matériaux perméables.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur de l'OAP se situe à proximité de l'arrêt de bus "Champarts" qui est desservi par la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet), la ligne 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-en-Yvelines), ainsi que par la ligne 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Un double enjeu est pressenti sur ce site :

- La préservation au moins partielle du patrimoine existant et de la composition urbaine de la ferme qui marque la rue grâce à un front bâti à l'alignement. En cas de réhabilitation du bâtiment, ce front bâti sera préservé. En cas démolition partielle, des murs en moellons permettront de préserver le caractère de Clos.
- La nécessité de créer un réaménagement total de l'espace public au croisement des rues Pierre Trouvé, d'Arras et du Vieux Chemin de Paris afin de marquer qualitativement cette entrée de ville.

Le programme de réhabilitation de la ferme favorisera l'utilisation de matériaux et de couleurs d'aspect traditionnel et de préférence locaux. Dans la mesure du possible, les matériaux existants seront conservés ou remplacés à l'identique. Une cohérence globale entre les différents bâtiments (façades, huisseries, clôtures, etc.) sera recherchée.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Une attention particulière à la végétalisation du coeur d'îlot sera apportée. Certains sujets pourront être conservés, et des plantations et limitations de l'imperméabilisation des sols seront recherchées (evergreen).

Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN

2. LE CLOS DE LA FERME

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur voué à accueillir notamment une offre d'habitat intergénérationnel
- Prévoir un réaménagement total (espace public, stationnement et habitat) de la parcelle
- Améliorer et sécuriser la circulation en ouvrant partiellement le bâtiment actuel
- Principe d'accès au site (piéton et/ou motorisé)
- Recomposer le front de rue
- Aménager qualitativement l'entrée Est du bourg
- Composer un cœur d'îlot ouvert et largement perméable



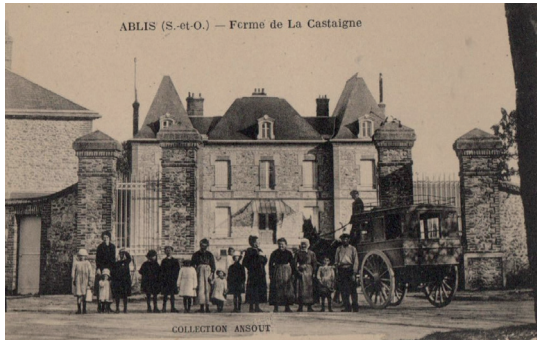
I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

3. LA CASTAIGNE

CONTEXTE

1. UN SECTEUR MULTIFONCTIONNEL A CONNECTER

AU SUD/OUEST DE LA RUE DE BOINVILLE



La ferme de la Castaigne structure la place des Fêtes et dessine le paysage urbain grâce aux corps de ferme implantés à l'alignement. Bâtie au début du XXe siècle, cette exploitation fait partie des éléments patrimoniaux symboliques du territoire ablisien. En effet, une partie des bâtiments peut ici être considérée comme du patrimoine remarquable. Son parc au sud, boisé et accueillant une mare, constitue un espace de nature urbain et contribue au développement de la trame écologique sur le territoire.

AU NORD/EST DE LA RUE DE BOINVILLE

Le tissu est ici disparate puisqu'entre les secteurs libres de toutes constructions (potagers ou simples terrains entretenus) un espace dédié à une aire de jeux a été aménagé le long de la rue de Boinville. D'autre part, une importante emprise commerciale de type supermarché est ici implantée depuis le début des années 90.

2. UNE PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES ET SERVICES DU BOURG

Le site offre une localisation stratégique puisque situé à côté du cœur de bourg commercial et de services d'Ablis. Son évolution doit donc préserver la diversité des fonctions. Afin de soutenir l'évolution du cœur de bourg d'Ablis.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : 0O 3, 5, 79, 80, 81, 160, 166 / ZL 18, 24, 29, 30, 31
  Superficie de l'OAP : 31400 m²
- Zones du PLU : Ua, Ue et N



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Répondre à un besoin en logements à travers le renouvellement urbain dans le corps de ferme ;
2. Participer à la structuration du cœur de bourg ablisien ;
3. Valoriser le foncier en proposant une programmation multifonctionnelle ;
4. Préserver les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers ;
5. Protéger les trames écologiques urbaines.

3. LA CASTAIGNE

CONDITION DE RÉALISATION

L'aménagement du secteur pourra être réalisé en une ou plusieurs fois tout en respectant une cohérence d'ensemble.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Les emprises situées au nord de la rue de Boinville pourront accueillir une quinzaine de logements en production neuve.

Au nord/est de la rue de Boinville, la programmation est répartie comme suit :

- L'extension de l'unité commerciale existante ;
- L'installation de la future maison médicale ;
- La création d'un programme de logements qui pourra être dans le mesure mixte logements/équipements;
- Une typologie de logements en petits collectifs avec 50% minimum de logements sociaux

Au sud/ouest de la rue de Boinville, sur le site de la ferme Castaigne, la production de logements nouveaux, de petites cellules commerciales et d'équipements devra être réalisée par la mobilisation et la réhabilitation des bâtiments existants. L'évolution du site est à considérer sur du long terme. Sur la parcelle O 79, une construction neuve destinée à la réalisation d'une maison d'habitation individuelle pourra être réalisée.

Implantation des constructions

Sur le site de la ferme, les fronts bâtis longeant la rue d'Arras et la rue de Boinville seront préservés.

Au nord/est de la rue de Boinville,

- L'extension de l'unité commerciale devra préférentiellement être réalisée sur les parcelles ZL 29 et 30 dans le prolongement du bâtiment existant ;

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles devront respecter l'épannelage avoisinant. Les constructions nouvelles devront présenter un nombre de niveaux s'élevant au maximum à R+1+C.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.
Les accès existants à l'opération de la ferme Castaigne seront préservés.
Le développement d'une offre commerciale en rez-de-chaussée le long de la rue d'Arras induira des accès indépendants et piétons à chacune des unités commerciales.

Au nord/est de la rue de Boinville, l'extension de l'unité commerciale n'interviendra pas dans l'accessibilité actuelle de ce site économique.
L'accès carrossable de la future maison médicale sera prévu au 5 rue du Petit Poirier.
Une nouvelle desserte carrossable en double sens devra être créée entre la rue de Boinville et le futur programme mixte logements / équipements publics afin de désenclaver la partie nord de la parcelle ZL 30 actuellement desservie par un chemin en terre battue.

Enfin et sur l'ensemble du secteur d'OAP, de nouvelles perméabilités piétonnes devront être aménagées sur un axe est/ouest afin de participer en cohérence à la trame verte urbaine, de désenclaver le site et de lier les nouvelles fonctions qui seront implantées à terme.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.

Sur la partie de l'actuelle ferme, le stationnement devra être réalisé préférentiellement en rez-de-chaussée des bâtiments existants et dans une moindre mesure en surface. Les futures unités commerciales situées le long de la rue d'Arras bénéficieront du parking aménagé place des Fêtes.

Sur la partie nord de la rue de Boinville :

- Le parking de l'unité commerciale devra être maintenu ;
- Le stationnement du programme mixte logements/équipements publics sera majoritairement réalisé en sous-sol ou en rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

En cas de stationnement en surface, les matériaux perméables seront privilégiés.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Sur la rue d'Arras, en face de la place des Fêtes se trouve l'arrêt de bus "Ablis Centre" desservi par 4 lignes de bus :

- la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet)
- la ligne 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-en-Yvelines)
- la ligne 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)
- la ligne 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

La ferme de La Castaigne constitue un symbole patrimonial et structurant pour le cœur de ville d'Ablis. La façade du bâtiment implanté à l'alignement le long de la rue de Boinville ainsi que le manoir devront être préservés dans la mesure du possible. Les travaux de réhabilitation des façades extérieures devront respecter l'architecture et les matériaux existants et devront maintenir l'aspect des façades à l'identique.

La réhabilitation de l'ensemble du site de La Castaigne devra tenir compte du caractère patrimonial et historique du secteur.

Dans la mesure du possible et sur l'ensemble des futurs lots, les matériaux existants seront conservés ou remplacés à l'identique. Une cohérence globale entre les différents lots (façades, huisseries, clôtures, etc.) sera recherchée.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le parc paysager et arboré situé au sud de la Ferme de La Castaigne participe à la trame verte urbaine et sera protégé de toutes constructions nouvelles. Il serait intéressant à terme, de pouvoir intégrer ce parc à la dynamique d'espaces publics paysagers.

Une continuité écologique locale devra être créée entre la promenade de la mare aux Canes et les aménagements futurs au nord de la rue de Boinville à travers (le tracé sur le plan est indicatif, il traduit l'intention) :

- une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
- la libre circulation de la petite faune ;
- l'usage en priorité de matériaux perméables dans les traitements de surface et en cas de création de cheminements doux ;

Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Ce risque devra être intégré en cas d'aménagement du site.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
3. LA CASTAIGNE

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Valoriser le bâti historique par de la mixité fonctionnelle
- Développer l'offre commerciale et tertiaire en rez-de-chaussée le long de la rue d'Arras
- Espace pouvant accueillir une nouvelle offre mixte d'équipements et de logements en densification
- Anticiper la possible extension du supermarché
- Préserver l'aire de jeux existante
- Implanter la future maison médicale
- Principe d'accès piéton au site
- Maintenir l'espace naturel en avant du parking et préserver l'alignement d'arbres
- Protéger le parc arborée remarquable au sud de la ferme de La Castaigne
- Désenclaver et créer des continuités en faveur de la trame verte urbaine
- Créer un écran végétal par l'implantation d'une haie
- Principe d'accès piéton
- Préserver le front bâti à l'alignement ainsi que le manoir

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

4. RUE D'ARRAS

CONTEXTE

1. LA SCIERIE, DE L'ARTISANAT A REPENSER

L'actuelle scierie d'Ablis représente une emprise importante d'environ 4 000 m² aujourd'hui située au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Le maintien d'une telle activité en milieu urbain interroge aujourd'hui. En termes de programmation, il serait intéressant d'envisager une relocalisation de cette activité sur un espace plus accessible et ainsi libérer cette emprise pour une production nouvelle d'habitat.

2. UN TISSU D'HABITAT HÉTÉROGÈNE

Le site d'OAP est transversal et se trouve aux confins entre un tissu d'habitat de faubourg et un tissu plus récent de type pavillonnaire.

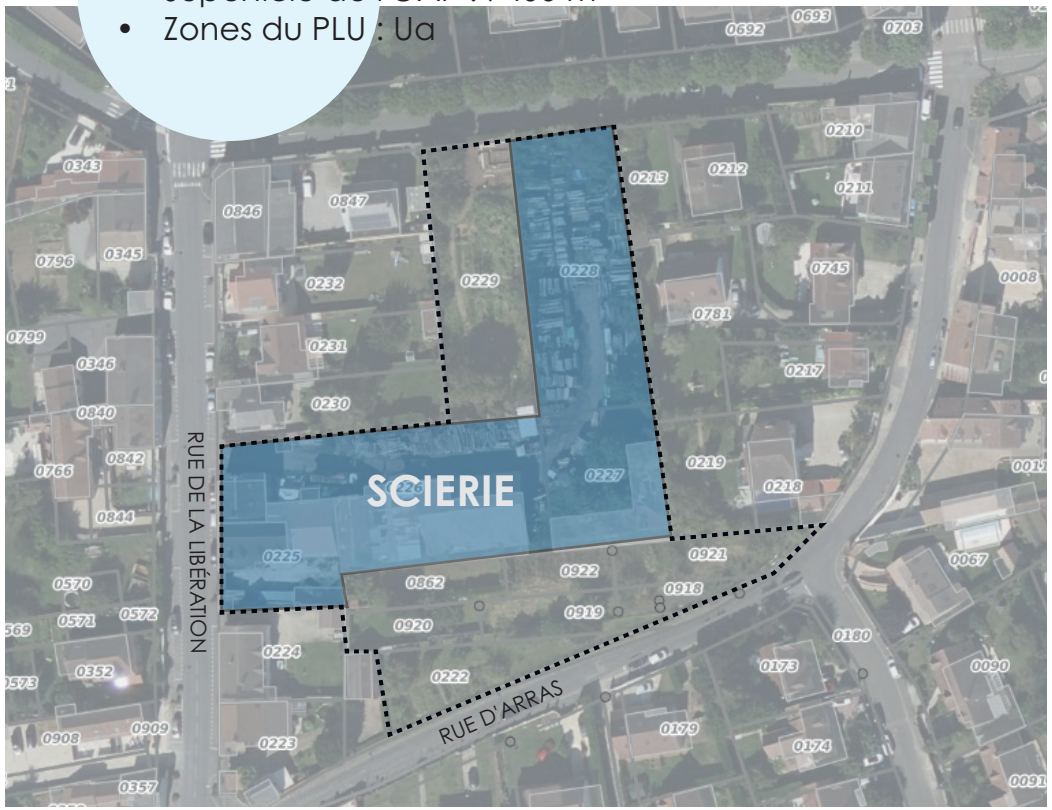
La diversité des formes et implantations de l'habitat actuel soulève un enjeu important d'intégration des constructions futures qui devront s'insérer harmonieusement à la structure paysagère existante.

3. UN ÎLOT VERT

Plusieurs jardins ponctuent le futur site permettant aujourd'hui d'y trouver une identité végétale forte. La réorganisation totale du secteur impliquera le maintien d'une continuité végétale urbaine.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : 0P 222, 225 à 229, 862, 918 à 922
- Superficie de l'OAP : 7400 m²
- Zones du PLU : Ua



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Créer une nouvelle offre de logements en renouvellement urbain ;
2. Prôner l'innovation à travers un quartier apaisé et un parti architectural en faveur des énergies renouvelables ;
3. Intégrer la végétation comme partie prenante de l'aménagement ;
4. Valoriser le foncier en proposant une programmation multifonctionnelle ;
5. Connecter un quartier perméable aux mobilités actives.

4. RUE D'ARRAS

CONDITION DE RÉALISATION

L'opération est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Sur l'ensemble du site d'OAP, environ 35 nouveaux logements pourront être aménagés. Il s'agit ici de promouvoir le développement d'un nouveau quartier par une densification du secteur où la végétalisation du site sera un véritable parti pris afin de créer une ambiance de parc habité.

La programmation devra proposer un minimum de 40 % de logements sociaux.

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par une opération d'ensemble de logements collectifs qualitatifs :

- Les bâtiments de l'actuelle scierie peu qualitatifs et implantés sur les parcelles P 225, 226 et 227 pourront être démolis afin de libérer les quelques emprises bâties du secteur ;
- La totalité du secteur d'orientation est destinée à pouvoir accueillir des constructions neuves majoritairement de types petits collectifs ou logements intermédiaires.

L'objectif est d'assurer un traitement qualitatif et homogène sur l'ensemble du secteur par :

1. La mise en valeur des futures constructions qui reprendront des volumes construits de l'ensemble du quartier et notamment des parcelles voisines. Elles présenteront une cohérence « rurale ». L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.
2. L'aménagement qualitatif de l'espace public (mobilier urbain, plantations, etc.) à travers la création d'un réseau de placettes piétonnes structurantes, végétalisées et cintrées par des enceintes bâties.

Implantation des constructions

En limite avec les espaces publics nouvellement créés, il sera privilégié une implantation des constructions à l'alignement de façon à libérer le plus possible les cœurs d'îlots aménagés, végétalisés ou dans la mesure du possible, perméables.
Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes.

Hauteur des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel et de l'épannelage des constructions environnantes (du R+C au R+1+C).
Il est admis sur ce secteur que les constructions nouvelles pourront présenter un nombre de niveaux s'élevant au maximum à R+1+C.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.
L'accès aux bâtiments depuis l'intérieur du site sera piéton uniquement.
De nouvelles perméabilités "douces" seront créées entre les rues d'Arras, de La Libération et l'avenue des Platanes.
L'accès aux parcs de stationnement de l'opération pourra nécessiter la création de desserte véhicule à l'intérieur de l'îlot.

Réseaux
Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT
Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.
L'opération sera entièrement piétonne, 1/3 minimum des poches de stationnement créées sera aménagé en sous-sol ou en rez-de-chaussée des futurs bâtiments.

La création de stationnements en surface devra être justifiée par l'impossibilité technique de les réaliser sous les volumes existants. L'offre en surface devra être limitée. Seront utilisés, des matériaux perméables.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN
L'OAP de la rue d'Arras, se situe à moins de 5 minutes à pied de 2 arrêts de bus.
Au sud-ouest sur la rue de la Libération, se trouve l'arrêt "Libération" desservi par la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet)et par la ligne 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)
A l'est, en face de la place des Fêtes se trouve l'arrêt de bus "Ablis Centre" desservi par 4 lignes de bus :
- la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet)
- la ligne 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-en-Yvelines)
- la ligne 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)
- la ligne 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines)

PAYSAGE ET PATRIMOINE
La refonte totale de ce secteur comme nouveau quartier d'habitat implique des exigences fortes en termes d'intégration paysagère.
Il est recherché dans le cadre de ce futur programme, une présence du végétal affirmée afin de créer un environnement de parc habité.

Les quelques orientations majeures en termes d'aménagements paysagés sont les suivantes :
- Des liaisons vertes et piétonnes paysagères pour irriguer le quartier ;
- Un réseau de placettes, parcs et jardins rattaché aux liaisons vertes offrant des espaces de respiration et structurant l'aménagement ;
- Des espaces paysagers et végétalisés au pied des bâtiments et sur l'ensemble de l'opération ;

Enfin l'opération s'inscrit dans un contexte rural de faubourg avec une diversité de l'offre d'habitat. L'aspect extérieur des constructions, les gabarits, le choix des matériaux et des couleurs devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement direct du secteur d'orientation.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- Un parc habité desservi par des continuités douces ;
- Des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
- Le choix de matériaux de préférence locaux et biosourcés ;

Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
4. RUE D'ARRAS

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat collectif et intermédiaire Créer une ambiance de parc habité à travers une végétalisation affirmée du site
- Créer de nouvelles perméabilités douces au coeur du site

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

5. RUE D'ARRAS / RUE DE LA LIBÉRATION

CONTEXTE

1. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

Ce secteur d'OAP est aujourd'hui constitué principalement de maisons d'habitation de type pavillonnaire ou de faubourg. Concernant les formes urbaines, il s'agit d'un secteur tout à fait hétérogène, où les constructions du début du XXe siècle cohabitent avec des maisons individuelles de la fin XXe.
Les fonds de jardins constituent ici des potentialités accessibles par les rues d'Arras et rue de la Libération aisément aménageables. Il faut ici préciser que ces derniers n'offrent pas un intérêt écologique particulier.

2. UNE PROXIMITÉ AVEC LE CŒUR DE BOURG

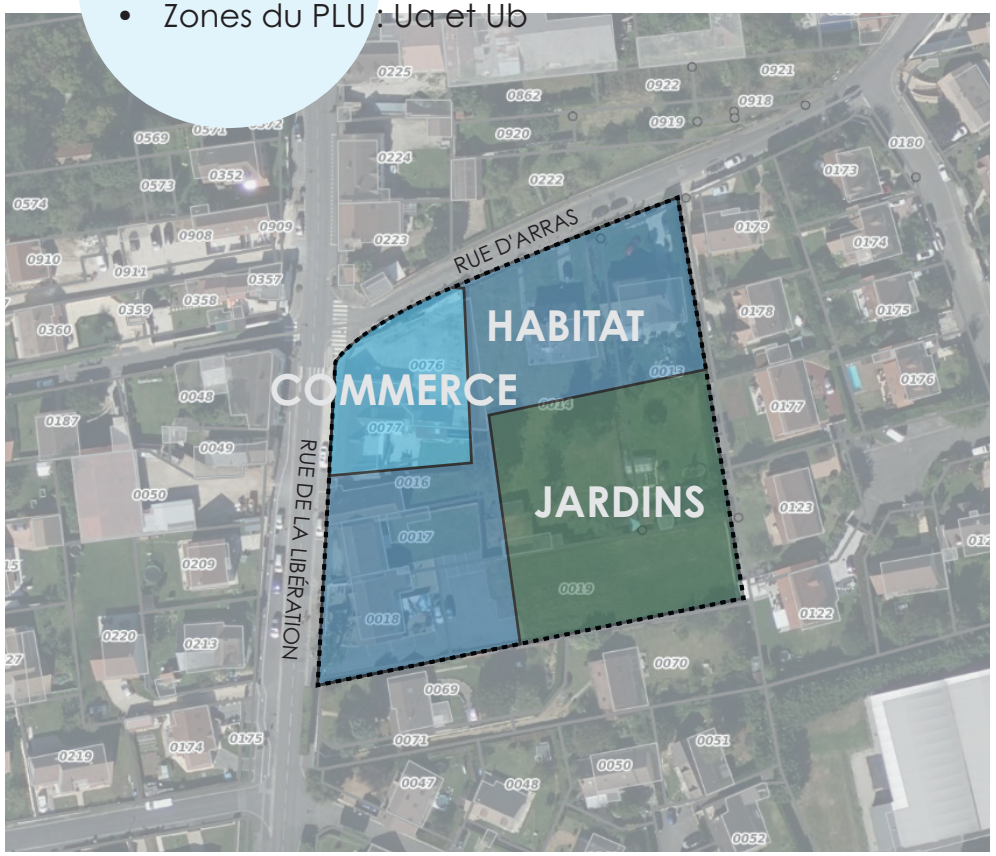
Ce site de renouvellement est localisé à quelques centaines de mètres du cœur de bourg ablisien. Un commerce de bouche est également situé à l'intérieur du secteur d'OAP.

3. UN SITE ACCESSIBLE

La rue de la Libération traverse le bourg d'Ablis sur un axe nord/sud. Elle permet de rejoindre très aisément les axes de circulation majeurs tels que l'A11, la N10 ainsi que la N191.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : O 13,14,16,17,18,19,76 et 77
- Superficie de l'OAP : 7800 m²
- Zones du PLU : Ua et Ub



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Maîtriser une densification raisonnée sur un site en cœur d'îlot ;
2. Créer de l'habitat à proximité des commerces, équipements et services ;
3. Intégrer le futur aménagement à son environnement direct.

5. RUE D'ARRAS / RUE DE LA LIBERATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur enclavé dans le tissu bâti, il sera recherché la construction de **2 logements** dans les emprises dédiées aux constructions neuves. Ces derniers seront de type maisons individuelles

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les accès seront privatifs et propres à chaque lot. Ils seront prévus depuis la rue de La Libération et la rue d'Arras.

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance au regard des dispositions générales du règlement écrit.
En cas de stationnement en surface, les matériaux perméables seront utilisés.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur de l'OAP se trouve à moins de 5 min à pied de 2 arrêts de bus :
Au nord-ouest, rue Pierre Trouvé, se situe l'arrêt "Pierre Trouvé" desservi par les lignes 11 (Express Ablis - Rambouillet) et 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).
A l'Est, à côté de la place des Fêtes se trouve l'arrêt "Ablis Centre" desservi par ces mêmes lignes 11 et 25, ainsi que par les lignes 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-enYvelines), et 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le programme de constructions neuves devra s'insérer dans un tissu bâti pavillonnaire et présenter une cohérence "rurale". L'aspect extérieur des constructions, les gabarits, le choix des matériaux et des couleurs devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement direct du secteur d'orientation. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Cet ensemble de parcelles participe à la formation d'un cœur d'îlot végétalisé nécessaire à la qualité de vie grâce à la formation d'espace de respiration en tissu serré, mais également nécessaire à la biodiversité "urbaine". Il sera demandé de préserver des fonds de jardins non artificialisés afin de préserver le cadre de vie d'une part et le réseau de cœurs d'îlots végétalisés d'autre part.

Dans la mesure du possible et sur l'ensemble du secteur d'orientation, les sujets arborés les plus qualitatifs seront conservés, des essences locales seront plantées et des matériaux perméables seront sélectionnés pour les aménagements de surface.

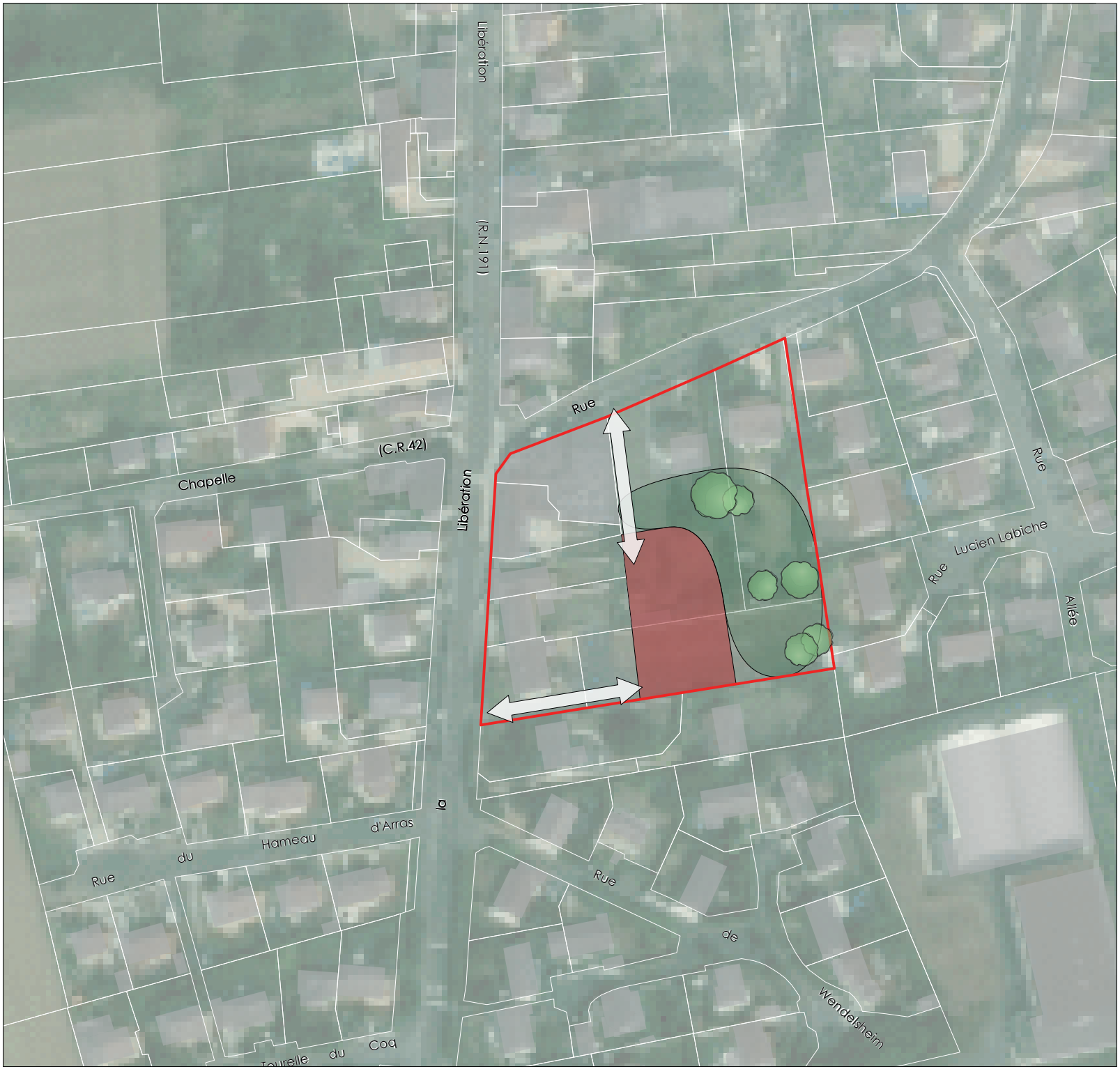
OAP RENOUVELLEMENT URBAIN

5. RUE DE LA LIBERATION / RUE D'ARRAS

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur bâti voué à accueillir une offre d'habitat
- Préserver le coeur d'îlot arboré
- Créer une desserte transervesale entre la rue de la Libération et la rue d'Arras

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

6. RUE DU JEU DE PAUME

CONTEXTE

1. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

Ce secteur constitue un espace en creux enclavé dans le tissu urbain composé principalement de maisons d'habitation individuelles dont les hauteurs s'élèvent jusqu'au R+1+C.

Il offre toutes les caractéristiques permettant un aménagement aisé :

- Une entrée individualisée ;
- Une superficie notable et non bâtie d'environ 1800 m² ;
- Une desserte par le réseau ;

La proximité avec les secteurs habités environnants appelle cependant à une vigilance accrue quant à l'insertion paysagère des futures constructions afin d'intégrer l'intimité et les vis-à-vis.

2. UN ESPACE JARDINÉ

Actuellement la parcelle 864 constitue un jardin d'agrément. Elle appartenait à un ancien ensemble agricole plus large dont le corps de ferme situé sur la parcelle 863 a aujourd'hui été divisé en plusieurs habitations.

Ce jardin accueille aujourd'hui des sujets arborés dont l'état des lieux permettrait de définir d'éventuelles options de préservation.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : P 786 et 864
- Superficie de l'OAP : 2000 m²
- Zones du PLU : Ua



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Maîtriser une densification raisonnée sur un site en cœur d'îlot ;
2. Créer de l'habitat à proximité des commerces, équipements et services ;
3. Intégrer le futur aménagement à son environnement direct.

6. RUE DU JEU DE PAUME

CONDITION DE RÉALISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 864 est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur, il pourra être aménagé environ **deux nouveaux logements** correspondant à une offre de logements individuels.

Implantation des constructions

Une accroche du front bâti à l'alignement avec la future desserte créée serait préférable afin de maintenir la capacité maximale des fonds de parcelles en jardins.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'accès à la future opération se fera uniquement par la rue du Jeu de Paume où une nouvelle voie de desserte desservant la totalité des lots devra être aménagée;

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance au regard des dispositions du règlement écrit.

En cas de stationnement en surface, les matériaux perméables seront privilégiés.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur de l'OAP se trouve à moins de 5 min à pied de 2 arrêts de bus :

Au nord-ouest, rue Pierre Trouvé, se situe l'arrêt "Pierre Trouvé" desservi par les lignes 11 (Express Ablis - Rambouillet) et 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

A l'Est, à côté de la place des Fêtes se trouve l'arrêt "Ablis Centre" desservi par ces mêmes lignes 11 et 25, ainsi que par les lignes 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-enYvelines), et 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'aménagement projeté devra être réalisé en intégrant une recherche de cadre de vie et d'intimité entre les lots, mais également avec les parcelles voisines. Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes.

Il conviendra de créer une haie ou un rideau végétal autour du secteur visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Des espaces de pleine terre devront être maintenus. Les sujets arborés les plus qualitatifs seront conservés, des essences locales seront plantées et des matériaux perméables seront sélectionnés pour les aménagements de surface.

Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN

6. RUE DU JEU DE PAUME

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat
- Créer une frange végétale autour du secteur de projet
- Principe d'accès à l'ensemble des parcelles projetées

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

7. RUE DE LA LIBÉRATION

CONTEXTE

1. LA RÉHABILITATION D'UN ANCIEN CORPS DE FERME

Le long de la rue de la Libération, un tènement foncier important composé d'un ancien corps de ferme et de jardins d'agrément offre de belles opportunités de mutation. Le corps de ferme situé sur la parcelle 517 a été bâti à la fin du XIX^{e} siècle. L'activité agricole y a cessé depuis plusieurs années. Il offre une surface au sol exploitable d'environ 700m^2.

2. LA DENSIFICATION D'UN SECTEUR HABITÉ

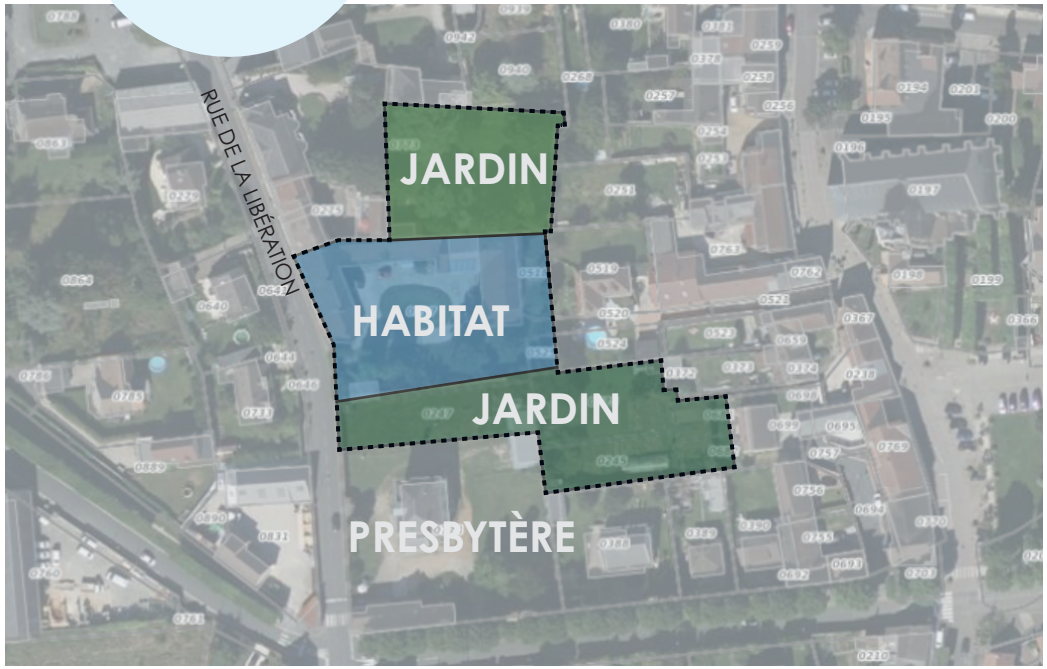
Entre le corps de ferme et le presbytère (parcelle 774), subsiste une parcelle en lanière non bâtie, trop étroite pour envisager une mutation, mais qui conduit cependant, à des parcelles libres de construction en fond de jardin (parcelles 775, 245, 680 et 683). Elles représentent une superficie d'environ 1300 m^2 et accueillent actuellement le potager du presbytère.

3. UN SITE ACCESSIBLE

La rue de la Libération traverse le bourg d'Ablis sur un axe nord/sud. Elle permet de rejoindre très aisément les axes de circulation majeurs tels que l'A11, la N10 ainsi que la N191.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : P 245, 247, 517, 525, 680, 683, 773 et 775
- Superficie de l'OAP : 5700 m^2
- Zones du PLU : Ua et Uj



OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Maîtriser une densification raisonnée sur un site en cœur d'îlot ;
2. Créer de l'habitat à proximité des commerces, équipements et services ;
3. Intégrer le futur aménagement à son environnement direct.

7. RUE DE LA LIBÉRATION

CONDITION DE RÉALISATION

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP rue de la Libération est conditionnée par la mise en œuvre de deux opérations d'ensemble distinctes :

- Une opération de logements neufs sur les parcelles P 775, 245, 247, 680 et 683 représentant une superficie totale d'environ 1 900 m^2.
- Une opération de réhabilitation sur un ancien corps de ferme situé sur la parcelle P 512

La création et l'installation des réseaux (électricité, communication, eau, assainissement, etc.) et l'aménagement des espaces communs extérieurs (parking, voirie, etc.) devront être réalisés sur l'ensemble du site avant commercialisation des lots.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Dans ce secteur enclavé dans un tissu bâti serré, il sera recherché des formes urbaines compactes et harmonieuses. 2 ou 3 logements individuels pourront être réalisés dans les emprises dédiées aux constructions neuves.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance au regard des dispositions générales du règlement écrit.

Un nouvelle poche de stationnement en surface dédiée à l'opération de réhabilitation ainsi qu'aux nouvelles constructions sera aménagée en suffisance sur la parcelle 247 et permettra de répondre à la totalité des besoins des opérations. Les aménagements de surface en matériaux perméables seront utilisés.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur de l'OAP se trouve à moins de 5 min à pied de 2 arrêts de bus :
Au nord-ouest, rue Pierre Trouvé, se situe l'arrêt "Pierre Trouvé" desservi par les lignes 11 (Express Ablis - Rambouillet) et 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).
A l'Est, à côté de la place des Fêtes se trouve l'arrêt "Ablis Centre" desservi par ces mêmes lignes 11 et 25, ainsi que par les lignes 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-enYvelines), et 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Dans le cas où une réhabilitation des logements existants serait envisagée, il sera demandé une utilisation de matériaux et de couleurs d'aspect traditionnel et de préférence local.
Dans la mesure du possible, les matériaux existants seront conservés ou remplacés à l'identique. Une cohérence globale entre les différents lots (façades, huisseries, clôtures, etc.) sera recherchée.

Le programme de constructions neuves devra s'insérer dans un tissu bâti traditionnel et présenter une cohérence "rurale". L'aspect extérieur des constructions, les gabarits, le choix des matériaux et des couleurs devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement direct du secteur d'orientation. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La parcelle 773 participe à la formation d'un cœur d'îlot végétalisé nécessaire à la qualité de vie grâce à la formation d'espace de respiration en tissu serré, mais également nécessaire à la biodiversité "urbaine". Cet espace sera préservé de toute urbanisation.

Dans la mesure du possible et sur l'ensemble du secteur d'orientation, les sujets arborés les plus qualitatifs seront conservés, des essences locales seront plantées et des matériaux perméables seront sélectionnés pour les aménagements de surface.

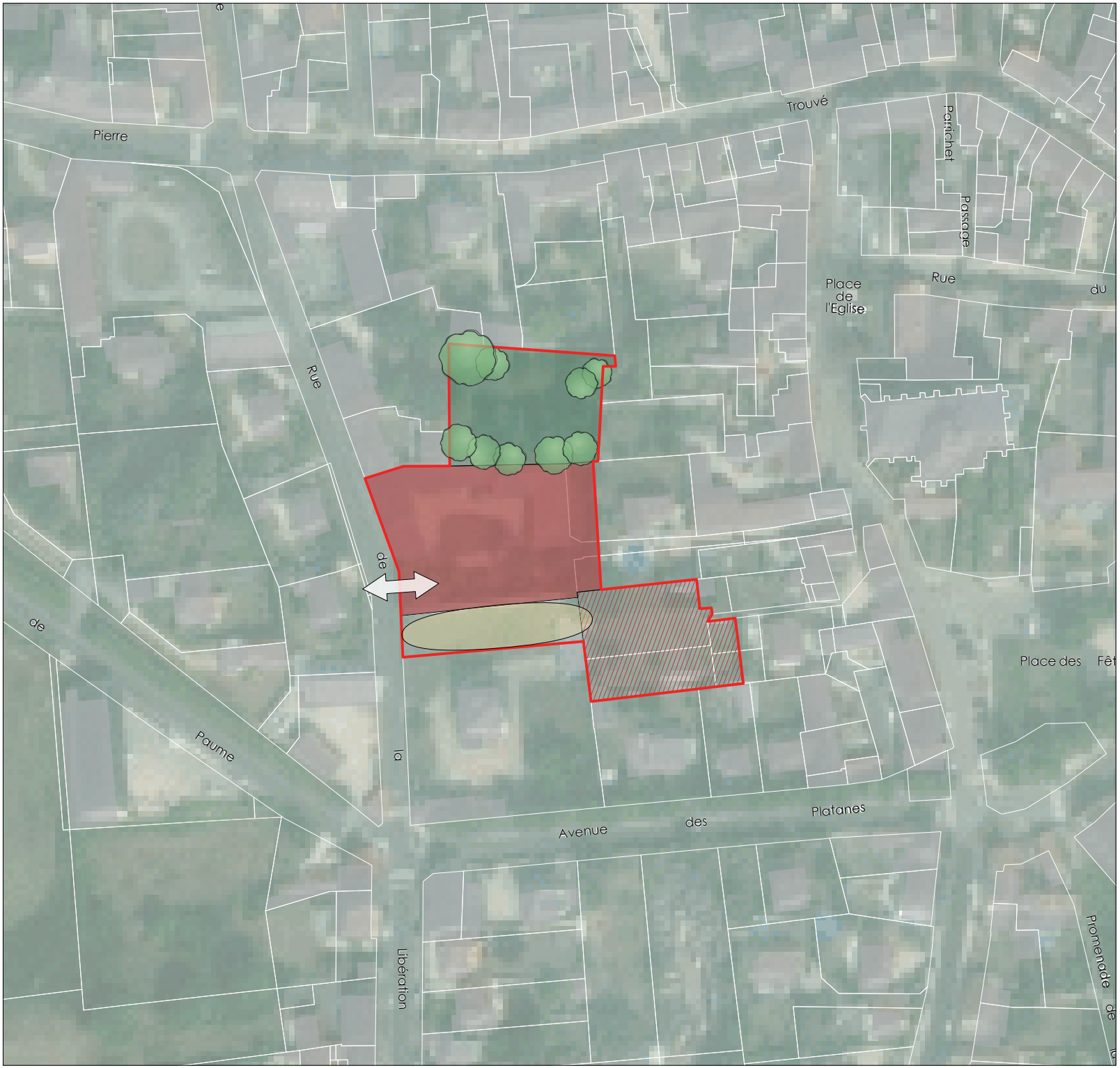
Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
7. RUE DE LA LIBERATION

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur bâti voué à accueillir une offre d'habitat
- Emprise dédiée à être densifiée pour de l'habitat
- Préserver le coeur d'îlot arboré
- Poche de stationnement dédiée à la future opération
- Principe d'accès à l'ensemble du site

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

OAP ESPACE PUBLIC

RENOUVELLEMENT URBAIN

I/ RENOUVELLEMENT URBAIN

8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ

CONTEXTE

1. UNE CENTRALITÉ HISTORIQUE

Comme son nom l'indique, ce secteur participe au cœur urbain d'Ablis et permet de créer du liant entre la rue commerçante Pierre Trouvé et la Place des Fêtes. La façade de l'Abbaye ainsi que l'église Saint-Pierre Saint-Paul bâties aux XII^{e} siècle sont inscrites aux Monuments Historiques. Ces édifices marquent la centralité d'Ablis dont l'emprise urbaine s'est peu à peu élargie de manière circulaire.

2. UNE CENTRALITÉ DYNAMIQUE A RECONSTITUER

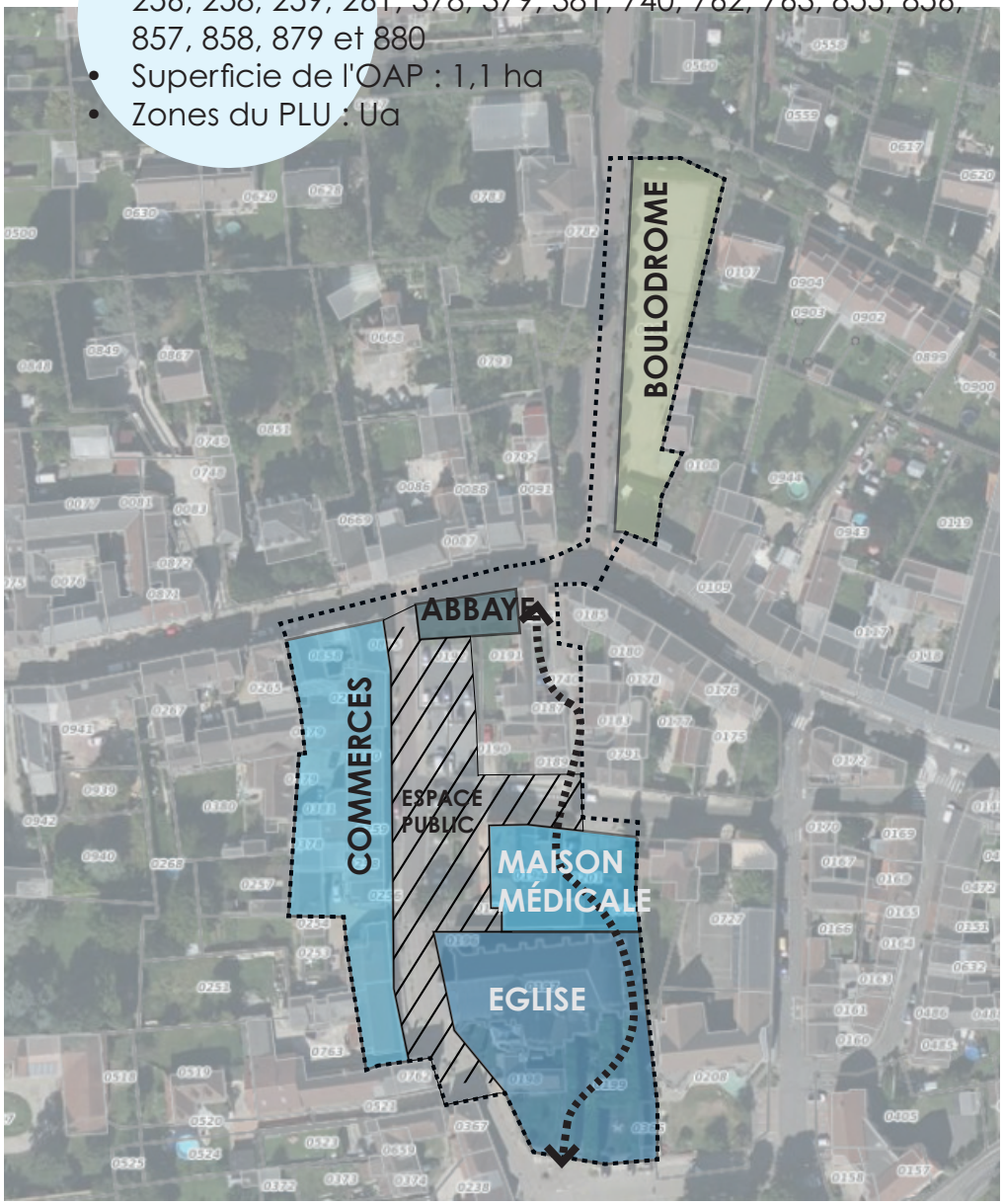
Parmi les bâtiments historiques, des constructions plus récentes (et jusqu'en 2015) ont ponctuellement constitué un linéaire le long de la place de l'Église. Les activités économiques, les commerces et les services installés sur cet espace affichent le dynamisme du territoire. Il faut également noter la présence de certains bâtiments en désuétude le long de la rue du Heaume.
Si les traitements de surface sont ici qualitatifs et indiquent l'importance de ce secteur pour la commune, il conviendrait de valoriser ces espaces afin de récréer un lieu de vie et de partage pour les ablisiens.

UNE CENTRALITÉ A APAISER

La voiture prend ici une place importante. Pas moins de 24 places de stationnement peuvent être comptabilisées le long de la place de l'Église. Ce stationnement, bien que nécessaire, vient obstruer la lisibilité des espaces publics et valorise peu le dynamisme du secteur.
Les traitements de surface sont ici également minéraux. Un traitement paysager permettrait ici et une fois encore d'identifier ce site comme un espace central par la création d'un nouvel îlot de fraicheur.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : P 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 252, 255, 256, 258, 259, 261, 378, 379, 381, 740, 762, 763, 855, 856, 857, 858, 879 et 880
- Superficie de l'OAP : 1,1 ha
- Zones du PLU : Ua



8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ

CONDITION DE RÉALISATION

L'aménagement de ce secteur d'orientation n'est pas soumis à une condition d'ouverture à l'urbanisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

Cette OAP ambitionne de structurer le développement des espaces publics extérieurs et des bâtiments communaux du centre-bourg d'Ablis.

L'espace public situé le long de la place de l'Église sera restructuré et aménagé de façon à créer un environnement apaisé et végétalisé autour d'une place centrale. Ces espaces ouverts permettront de retrouver un dynamisme de bourg central grâce au développement des commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments.

Le prieuré, bâtiment emblématique pour la commune, sera réhabilité pour retrouver une fonction d'équipement permettant également aux ablisiens de se réapproprier ce monument historique. La maison médicale est vouée à être délocalisée (voir OAP 3 "La Castaigne"). L'avenir de cette future emprise sera déterminé pour contribuer à la dynamique du centre-ville.

Implantation des constructions

Les emprises situées à l'arrière du prieuré pourront être dégagées afin de reconstituer l'espace public et définir clairement les fonctions des différents espaces.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Un soin particulier devra être apporté aux façades à l'alignement donnant sur rue, en harmonie avec le contexte patrimonial et historique du secteur.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Il pourra être envisagé une fermeture de l'accès carrossable sur la place de l'Église depuis la rue Pierre Trouvé afin de piétonniser complètement la place et ainsi créé de nouveaux espaces de convivialité (terrasses par exemple).

La liaison verticale piétonne par le passage Parichet assurera la perméabilité du secteur et sera valorisée par des aménagements et des traitements de surface.

L'espace sera partagé entre les différents flux (motorisés, piétons, cycles, etc.) et l'aménagement projeté devra intégrer le principe de cohabitation des usages.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Des poches de stationnement seront aménagées rue du Guichet sur les emprises accueillant actuellement le boulodrome. Les futures places desserviront aisément le cœur de bourg.

Ce réaménagement permettra de requalifier la place de l'Église en espace apaisé (espace de rencontre/espace partagé).

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Au nord du secteur d'OAP se trouve l'arrêt "Champarts" desservi par la ligne express 11 (Ablis-Rambouillet), la ligne 23 (Ablis - St-Arnoult - Rochefort-en-Yvelines), et la ligne 25 (Prunay-en-Yvelines - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

Au sud du secteur, sur la rue d'Arras, se trouve l'arrêt "Ablis Centre" desservi par ces mêmes lignes 11, 23, 25, ainsi que par la ligne 26 (Orsonville - Ablis - St-Arnoult-en-Yvelines).

PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'intégration paysagère constitue l'une des exigences fondamentales sur ce secteur. La présence du végétal doit être inscrite de manière

affirmée grâce à la plantation d'essences locales et d'arbres de hautes tiges.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
- Le choix de matériaux, de préférences locaux et biosourcés ;
- Le renforcement nord/sud de la sente piétonne qui sera prolongée et aménagée sur la rue du Guichet.

Le secteur est concerné par un risque important de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

OAP RENOUVELLEMENT URBAIN
8. CENTRE-BOURG / PRIEURÉ

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Valoriser le patrimoine historique de la commune à travers de préférence, de nouveaux équipements publics
- Pérenniser le linéaire commercial place de l'Eglise
- Requalifier et harmoniser les espaces publics afin de créer un aménagement apaisé et végétalisé autour d'une place centrale
- Aménagement d'un espace de stationnement pour desservir le centre bourg
- Trame végétale à créer

Echelle : 1 / 1 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

LES SECTEURS EN EXTENSION

LOCALISATION
EXTENSION URBAINE



OAP HABITAT

EXTENSION URBAINE

II/ EXTENSION URBAINE

9. LES SECTEURS DE L'OREILLE (NORD ET SUD)

CONTEXTE

1. UN SECTEUR HISTORIQUE EN CONTINUITÉ DES DERNIÈRES PHASES D'URBANISATION

Le secteur de l'Oreille est historiquement ancré dans le développement ablisien. Le PLU de 2014 identifiait déjà la totalité de la frange ouest comme espace dédié au développement d'un quartier multigénérationnel. Il s'agit aujourd'hui de maintenir l'aménagement possible de ce secteur au plus près des besoins communaux. Le secteur initial de 16.2 ha est réduit à 9 ha et scindé en deux et dont seulement 7 ha seront dédiés au développement de l'habitat.

2. UN SECTEUR DÉPENDANT DES RECHERCHES ARCHÉOLOGIQUES

Le site présente un intérêt archéologique potentiel au regard des secteurs de fouilles réalisées sur une majeure partie de cette frange ouest et où des éléments intéressants ont été découverts. Si ce patrimoine archéologique constitue une richesse en termes d'héritage, il n'en demeure pas moins une contrainte en termes d'aménagement, pouvant figer des projets sur une période indéterminée. Le développement des secteurs Nord / Sud sera notamment lié aux découvertes archéologiques.

3. DES ATOUTS EN TERMES D'AMÉNAGEMENT, MAIS UN ENVIRONNEMENT SENSIBLE

Les secteurs de l'Oreille, Nord comme Sud constituent des parcelles intéressantes et aisément aménageables :

- Ils constituent la dernière étape d'une urbanisation dite en extension, en venant boucler la frange ouest entre le bourg et la RN 191 ;
- La pente y est relativement faible, facilitant l'évolution du site ;
- Des accroches sur les réseaux existants pourront être réalisées.

Ces sites présentent également des sensibilités et fragilités qui devront être intégrées au projet global dans les étapes opérationnelles :

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées :

Nord : P 310, 510, 827, 829 et ZM 73, 77 et 82 ;
Sud : ZM 89, 100, 105, 146 et 198

- Superficie de l'OAP : Nord env. 5 ha et Sud env. 4 ha
- Superficie dédiée à l'habitat : Nord env. 4 ha et Sud env. 3 ha
- Zones du PLU : 1AU et A

- En termes de cadre de vie, les sites bordent la RN 191, tronçon à forte influence où les contraintes liées au bruit sont prégnantes ;
- En termes de paysage, ils constituent le prolongement du cœur de bourg. Des vues assez remarquables sur l'église sont aujourd'hui visibles le long de la RN 191.

4. UNE ACCESSIBILITÉ CONTRAINTE À CADRER

L'un des sujets majeurs sur le développement des sites de l'Oreille concerne l'accessibilité :

- En termes de développement des réseaux actifs : L'aménagement de l'Oreille offre une opportunité de pouvoir réaliser un contournement complet du bourg dédié aux modes doux ;
- En termes d'accessibilité carrossable : seuls quelques accès déjà existants permettant de raccrocher les deux secteurs, Nord et Sud. Une vision globale et de long terme devra être initiée lors des propositions opérationnelles sur ces secteurs.

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Répondre aux besoins démographiques et aux objectifs de la loi SRU ;
2. Finaliser les aménagements sur la frange ouest du bourg ;
3. Accorder une importance particulière aux espaces de nature, à la végétalisation et aux accroches en termes de liaisons douces ;
4. Diversifier l'offre de logements et impulser une démarche d'aménagement qualitative ;
5. Assurer l'intégration paysagère et environnementale, et réduire les nuisances, notamment dues à la proximité de la RN 191.

9A. SECTEUR DE L'OREILLE NORD

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

La création d'une nouvelle offre d'habitat

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par un plan d'aménagement d'ensemble. Au regard de la superficie du secteur, l'opération pourra être phasée au gré des opportunités foncières.

Il sera recherché une densité d'environ 30 logts/ha ce qui correspond à la réalisation d'environ 128 nouveaux logements. Une diversité dans la typologie de logements devra être proposée par l'opérateur pour répondre aux objectifs de densité : collectifs, logements intermédiaires, logements individuels, etc.

La programmation devra proposer un minimum de 33 % de logements sociaux.

Les constructions présenteront une cohérence d'ensemble. L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra limiter l'impact des nuisances sonores sur les habitations futures dû à la proximité avec la RN 191 et l'échangeur.

En matière d'habitat collectif, Idéalement et afin d'optimiser le foncier, des implantations à l'alignement seront privilégiées aux abords des futures emprises publiques afin de préserver des fonds de jardins et des cœurs d'îlots végétalisés.

Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes.

Hauteur des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver des percées visuelles vers l'Église.
Il devra être proposé un épannelage des hauteurs allant du R+C au R+2+C. Le projet devra ménager des perspectives depuis le quartier et son environnement vers l'église.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'accès carrossable à l'opération de logements pourra se faire uniquement depuis la rue Pierre Trouvé.
Les voiries devront être suffisantes pour absorber la circulation projetée et prévoir du stationnement sur espace public. Chaque lot devra être desservi par une voirie carrossable.

En complément, l'aménagement du secteur nord de l'Oreille permettra de compléter les itinéraires cyclables ablisiens grâce

- à l'aménagement d'une piste cyclable en site propre paysager entre le secteur dédié à l'habitat et la frange végétale qui permettra à terme de boucler la frange ouest du bourg.
- à la création d'un réseau cyclable interne à l'opération.

Réseaux
Dans l'hypothèse d'un phasage de l'opération, le dimensionnement des réseaux devra être conçu pour recevoir l'intégralité des besoins sur l'ensemble du secteur de l'Oreille nord et du secteur de l'Oreille sud.
Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT
Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.
1/3 minimum des poches de stationnement créées sera aménagé en sous-sol ou en rez-de-chaussée des futurs bâtiments collectifs.

Le long des emprises publiques nouvellement créées du stationnement visiteur sera aménagé à raison d'une place pour 2 logements. Les matériaux perméables seront alors privilégiés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE
Création d'une lisière végétale plantée le long de la RN 191 et le long des espaces agricoles
La localisation du secteur de l'Oreille et sa proximité avec des axes routiers à forte circulation impliquent une intégration paysagère forte dont les enjeux sont à la fois paysagers et pragmatiques.

Sur le plan paysager, il s'agira de créer un nouvel espace végétalisé, idéalement accessible pour les riverains comme espace récréatif le long de la RN191. Il s'agit d'offrir des vues depuis les espaces habités sur un écrin végétal et de bloquer toutes visibilités sur la nationale.
Cette frange paysagère sera prolongée au sud du secteur afin de créer un espace tampon entre la future opération et le plateau agricole.

Elle devra être accompagnée par la création d'un talus jouant sur la topographie actuelle du site et dont la fonction première sera de limiter l'impact des nuisances sonores.

Des espaces urbains végétalisés
Il sera recherché dans le cadre de ce programme d'habitat d'ampleur, une présence du végétal affirmée afin de créer un environnement de parc habité.

Des espaces paysagers et végétalisés au pied des bâtiments et en bordure des actuelles et futures emprises et voies publiques devront être proposés. Un ou plusieurs espaces verts publics pourront être proposés dans le cadre du plan d'aménagement global.

Lisière avec les secteurs habités
Le long des secteurs habités (jardins du tissu pavillonnaire), il sera privilégié une implantation des futurs jardins privatifs ou des futurs espaces communs afin de limiter les vis-à-vis par rapport aux constructions existantes.



Exemples d'aménagements paysagers aux abords d'axes routiers

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. La création d'une bande végétale aux fonctions paysagère et anti-bruit ;
2. L'installation de dispositifs techniques de rétention d'eau sur les espaces publics ;
3. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…) ;
4. Le développement du réseau de liaisons douces par la création d'une voie cyclable sur la frange ouest des limites futures du bourg et à l'intérieur de l'opération ;
5. Sur les secteurs aménagés, des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
6. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Les installations en faveur des énergies renouvelables seront encouragées ;

OAP EXTENSION URBAINE
9A. L'OREILLE NORD

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Prévoir une opération d'habitat ensemble
- Développer le réseau de promenade sur la frange ouest du bourg
- Créer une lisière végétale plantée
- Principe d'accès à l'ensemble des parcelles projetées
- Implanter préférentiellement les jardins le long de l'habitat existant afin de créer un espace de transition
- Créer des perméabilités vers le sud du secteur d'OAP

Echelle : 1 / 2 500



gilson & associés
urbanisme et paysage

9B. SECTEUR DE L'OREILLE SUD

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

La création d'une nouvelle offre d'habitat

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par un plan d'aménagement d'ensemble. Au regard de la superficie du secteur, l'aménagement d'ensemble pourra être phasé au gré des opportunités foncières.

Il sera recherché une densité d'environ 26 logts/ha ce qui correspond à la réalisation d'environ 70 nouveaux logements. Une diversité dans la typologie de logements devra être proposée pour répondre aux objectifs de densité : collectifs, logements intermédiaires, logements individuels, etc.

La programmation devra proposer un minimum de 33 % de logements sociaux.

Les constructions présenteront une cohérence d'ensemble. L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra limiter l'impact des nuisances sonores sur les habitations futures dû à la proximité avec la RN 191 et l'échangeur.

En matière d'habitat collectif, idéalement et afin d'optimiser le foncier, des implantations à l'alignement seront privilégiées aux abords des futures emprises publiques afin de préserver des fonds de jardins et des cœurs d'îlots végétalisés.
Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes.

Hauteur des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver des percées visuelles vers l'Église.

Il devra être proposé un épannelage des hauteurs allant du R+C au R+2+C. Le projet devra ménager des perspectives depuis le quartier et son environnement vers l'église.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'accès carrossable à l'opération de logements pourra se faire

- Depuis la rue du hameau d'Arras
- Depuis la rue de la Tourelle du Coq

Les voiries devront être suffisantes pour absorber la circulation projetée et prévoir du stationnement sur espace public. Chaque lot devra être desservi par une voirie carrossable.

Le Chemin de la Chapelle sera maintenu en tant que chemin d'accès aux engins agricoles et de mobilités actives. Toute entrée carrossable sur la future opération depuis cet accès est proscrite.

En complément, l'aménagement du secteur sud de l'Oreille permettra de compléter les itinéraires cyclables ablisiens grâce

- à l'aménagement d'une piste cyclable en site propre paysager entre le secteur dédié à l'habitat et la frange végétale qui

permettra à terme de boucler la frange ouest du bourg.
- à la création d'un réseau cyclable interne à l'opération.

Réseaux
Dans l'hypothèse d'un phasage de l'opération, le dimensionnement des réseaux devra être conçu pour recevoir l'intégralité de besoin sur l'ensemble du secteur.

L'exutoire des EP et EU doit être rejeté en direction de l'OAP "Oreille Nord". Une solution transitoire avec refoulement pourra être autorisée.

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT
Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.
1/3 minimum des poches de stationnement créées sera aménagé en sous-sol ou en rez-de-chaussée des futurs bâtiments collectifs.

Le long des emprises publiques nouvellement créées du stationnement visiteur sera aménagé à raison d'une place pour 2 logements. Les matériaux perméables seront alors privilégiés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE
Création d'une lisière végétale plantée le long de la RN 191 et le long des espaces agricoles
La localisation du secteur de l'Oreille et sa proximité avec des axes routiers à forte circulation impliquent une intégration paysagère forte dont les enjeux sont à la fois paysagers et pragmatiques.

Sur le plan paysager, il s'agira de créer un nouvel espace végétalisé, idéalement accessible pour les riverains comme espace récréatif le long de la RN191. Il s'agit d'offrir des vues depuis les espaces habités sur un écrin végétal et de bloquer toutes visibilités sur la nationale.
Cette frange paysagère sera prolongée au nord du secteur afin de créer un espace tampon entre la future opération et le chemin de la Chapelle.

Elle devra être accompagnée par la création d'un talus jouant sur la topographie actuelle du site et dont la fonction première sera de limiter l'impact des nuisances sonores.

Des espaces urbains végétalisés
Il sera recherché dans le cadre de ce programme d'habitat d'ampleur, une présence du végétal affirmée afin de créer un environnement de parc habité.

Des espaces paysagers et végétalisés au pied des bâtiments et en bordure des actuelles et futures emprises et voies publiques devront être proposés. Un ou plusieurs espaces verts publics pourront être proposés dans le cadre du plan d'aménagement global.

Lisière avec les secteurs habités
Le long des secteurs habités (jardins du tissu pavillonnaire), il sera privilégié une implantation des futurs jardins privatifs ou des futurs espaces communs afin de limiter les vis-à-vis par rapport aux constructions existantes.



Exemples d'aménagements paysagers aux abords d'axes routiers

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. La création d'une bande végétale aux fonctions paysagère et anti-bruit ;
2. L'installation de dispositifs techniques de rétention d'eau sur les espaces publics ;
3. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…) ;
4. Le développement du réseau de liaisons douces par la création d'une voie cyclable sur la frange ouest des limites futures du bourg ;
5. Sur les secteurs aménagés, des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
6. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Les installations en faveur des énergies renouvelables seront encouragées ;

OAP EXTENSION URBAINE
9B. L'OREILLE SUD



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Prévoir une opération d'habitat ensemble
- Développer le réseau de promenade sur la frange ouest du bourg
- Créer une lisière végétale plantée
- Principe d'accès à l'ensemble des parcelles projetées
- Créer des continuités en faveur de la trame verte urbaine
- Maintenir l'accès agricole
- Implanter préférentiellement les jardins le long de l'habitat existant afin de créer un espace de transition

Echelle : 1 / 2 500

gilson & associés
urbanisme et paysage

II/ EXTENSION URBAINE

10. SECTEUR LA GROSSE PIERRE

CONTEXTE

1. UNE MIXITÉ DES FONCTIONS A INTÉGRER

Le site actuel de la Grosse Pierre est actuellement composé de parcelles non bâties dont la grande majorité est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) comme espace de jachère. Il borde en revanche plusieurs unités foncières aux fonctionnalités et usages bien distincts :

- Economique à l'ouest, composé du pendant Est de la ZI "Ablis Ouest", qui a commencé à émerger au milieu des années 70 ;
- Naturel au nord, en lisière boisée et dans un contexte écologique humide (Rémarde, Etang d'Ablis) ;
- Habitat à l'est, composé d'un lotissement des années 80.

L'intégration de la future opération en cohérence avec les usages actuels est un enjeu, ici, central.

2. UN CADRE DE VIE ET UNE IDENTITÉ ÉCOLOGIQUE À SUBLIMER

L'aménagement du site de la Grosse Pierre ambitionne la création d'un nouveau quartier plurifonctionnel au sein d'un cadre de vie particulièrement remarquable :

- Le site pourra accrocher l'ancienne voie ferrée au sud, dont la transformation en coulée verte comme espace à la fois dédié aux mobilités actives et à la valorisation de la biodiversité est un projet émergeant ;
- La topographie du secteur d'OAP en vallon, en direction de la lisière boisée et de La Remarde offre des perspectives lointaines à préserver. Il ne faut cependant pas obérer, la topographie en hauteur par rapport à la N10 et à l'A11 et les nuisances générées en termes de bruit.
- Enfin, la lisière boisée et l'étang d'Ablis constituent des réservoirs de biodiversité au sens des trames vertes et bleues. Ce patrimoine naturel sera à la portée des futurs habitants du secteur et pourra être valorisé en tant qu'espace récréatif et réservoir naturel de biodiversité.

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : ZN 19, 49, 229, 233 et 276
- Superficie de l'OAP : Env. 5,4 ha
- Superficie dédiée à l'habitat : Env. 2,2 ha
- Zones du PLU : Ux, N et 1AU

3. UN SECTEUR DÉPENDANT DES RECHERCHES ARCHÉOLOGIQUES

À l'instar du secteur de l'Oreille, le site de La Grosse Pierre a également fait l'objet de fouilles archéologiques concluantes en 2012.
Au regard des potentialités archéologiques, des contraintes en termes d'ouverture à l'urbanisation pourront potentiellement être à prévoir.

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Répondre aux besoins démographiques et aux objectifs de la loi SRU ;
2. Réintégrer la nature au cœur des programmes d'aménagement à travers la création d'un mail vert et piétonnisé central.
3. Accorder une importance particulière aux espaces de nature, à la végétalisation et aux accroches en termes de liaisons douces ;
4. Diversifier l'offre de logements à travers des aménagements qualitatifs et une écriture architecturale intégrant les enjeux liés paysagés du secteur ;
5. Favoriser l'emploi et le développement économique ;
6. Intégrer les milieux naturels et notamment les spécificités liées aux milieux humides.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Formes urbaines et typologie des constructions

La création d'une nouvelle offre d'habitat

Sur l'ensemble du site d'OAP, environ 36 nouveaux logements dont 12 logements sociaux minimums pourront être aménagés pour une densité d'environ 16 logements/ha.

La programmation devra proposer un minimum de 33 % de logements sociaux.

L'action attendue sur ce secteur est d'optimiser le foncier par une opération d'ensemble.

Sur la partie "basse" (nord du secteur), les formes urbaines, les gabarits et la densité s'inspireront des constructions bordant le secteur à l'est, bâties entre les années 70 et les années 2000 pour les dernières tranches. La typologie proposée ici relèvera principalement du logement individuel.

Sur la partie "haute" (sud du secteur), le long de la rue des Loges, la densité sera augmentée permettant d'atteindre des formes urbaines allant du logement intermédiaire aux petits collectifs. Cette partie accueillera les quelques logements sociaux à produire.

La densité pourra être décroissante à mesure que l'aménagement se rapproche de la zone humide au nord du site.

Les constructions présenteront une cohérence « rurale ». L'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc. L'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et intégrée au paysage local.

L'aménagement d'activités le long de la rue de la Mairie

Le long de la rue de la Mairie sera consacré à l'installation de nouvelles activités économiques en continuité des sites existants en direction de la route nationale 10 et à proximité de la ZA Ouest.

Il sera ici attendu une discrétion des futures constructions vouées aux activités artisanales et le maintien du caractère arboré le long de la rue de la Mairie, ce qui n'empêche pas la création d'ouvertures ponctuelles (visuelles et/ou carrossables).

À l'intérieur du secteur d'orientation, les aménagements des espaces publics (voiries, trottoirs, stationnement, etc.) devront être qualitatifs et être traités avec cohérence en termes d'aspect et de revêtement sur l'ensemble de l'opération.

Implantation des constructions

Concernant les emprises dédiées à l'habitat, une implantation à l'alignement comme en retrait sera acceptée tant que l'aménagement proposé présente une cohérence globale et concoure à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les vis-à-vis.

Concernant l'implantation des activités le long de la rue de la Mairie, elles devront présenter un recul de 8 mètres par rapport aux emprises publiques.

Hauteur des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel et de l'épannelage des constructions environnantes (du R+C au R+1+C).

Les constructions à vocation économique ne pourront pas dépasser 5 m à l'égout et présenter une volumétrie qui s'intègre harmonieusement avec l'environnement proche.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès et desserte

Les caractéristiques des voies et accès sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

L'entrée carrossable à l'opération de logements se fera en sens unique depuis la rue de la Mairie.

La ou les futures voies carrossables créées desserviront l'ensemble des lots.

Les accès aux futures activités seront individuels sur chacun des lots créés depuis la rue de la Mairie ou depuis un accès commun.

Enfin une traversée piétonne et cyclable sera aménagée au cœur du futur espace vert paysagé. Elle permettra de relier à travers des aménagements doux, la voie verte caractérisée par l'ancienne voie ferrée et l'étang d'Ablis.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

La gestion des eaux pluviales des espaces publics se fera notamment sur la partie centrale naturelle de l'OAP en zone naturelle.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en suffisance sur les emprises privées au regard des dispositions générales du règlement écrit.

Le long des emprises publiques nouvellement créées du stationnement visiteur sera aménagé. Les matériaux perméables seront alors privilégiés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Une zone "tampon" maintenue en espace vert paysagé

L'intégration paysagère du futur aménagement est l'atout principal de cette OAP. Le secteur est en effet encadré par plusieurs éléments paysagers forts (N10, ancienne voie ferrée, tissu pavillonnaire, étang d'Ablis, etc.). Les objectifs en matière de paysage et de cadre urbain sont pluriels :

- Créer un espace "tampon" entre la RN 10 qui formalisera une barrière vis-à-vis des nuisances pouvant être engendrées par la forte circulation et permettra de limiter les vues sur les activités proches ;
- Créer un nouvel espace vert ouvert au public et utile aux Ablisiens,
- Créer du liant entre des espaces écologiquement intéressants et notamment entre l'ancienne voie ferrée et l'étang d'Ablis afin de renforcer les continuités écologiques du territoire,
- Développer les perméabilités douces.

Pour répondre aux objectifs cités, un important espace vert aménagé, paysagé et accompagné de voies de circulations actives sera créé depuis la rue des Loges, jusqu'à l'étang d'Ablis. Ce parti d'aménagement ajoutera une valeur environnementale forte au projet tout en permettant de scinder les fonctions futures du site (activité économique et habitat).

Des espaces urbains végétalisés

L'urbanisation de ce secteur aujourd'hui agricole implique des exigences fortes en termes d'intégration paysagère.

Il est recherché dans le cadre du programme d'habitat et des aménagements liés aux activités, une présence du végétal affirmée afin de créer un environnement de parc habité.

Des espaces paysagers et végétalisés au pied des bâtiments et en bordure des actuelles et futures emprises et voies publiques pourront être exigés.

L'opération d'habitat s'inscrit dans un contexte rural de tissu pavillonnaire périphérique. Les gabarits, le choix des matériaux et des couleurs devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement direct du secteur d'orientation.

La rue de la Mairie, offre un alignement d'arbres sur l'espace public caractérisé comme une figure paysagère emblématique à pérenniser.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DES RISQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

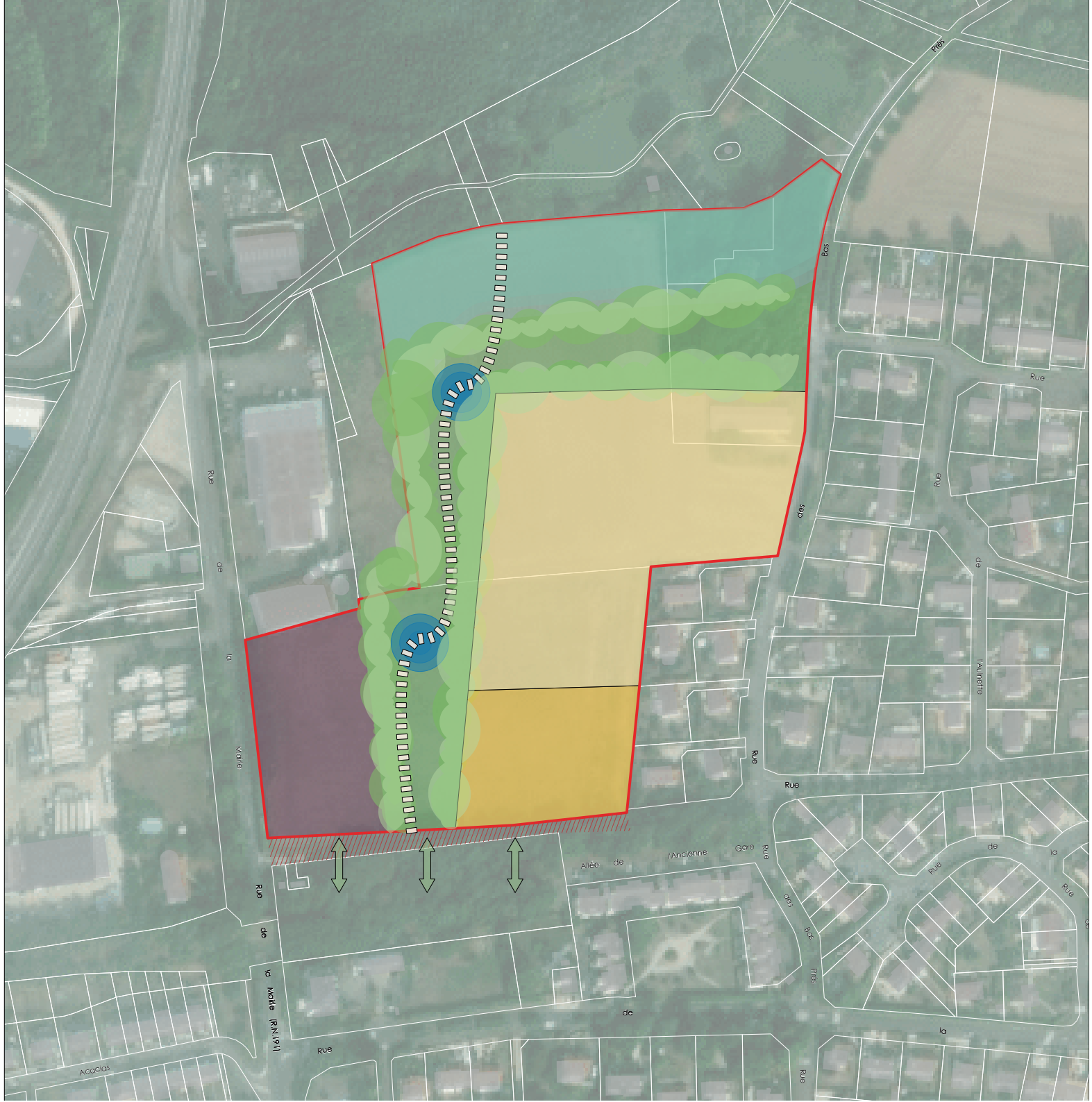
La qualité environnementale du projet ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques se retrouvera ici par :

1. La création d'un parc aménagé, paysagé et végétalisé contribuant à intensifier la trame verte et bleu du territoire puisque seront intégrés les milieux humides résurgents de l'étang d'Ablis ;
2. L'installation de dispositifs techniques de rétention d'eau sur les espaces publics orientés vers la vallée de façon alternative et dans le prolongement du parc afin de cadencer l'aménagement et construire un rapport qualitatif à l'espace naturel ;
3. Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du porteur de projet qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…).
4. Le développement du réseau de liaisons douces par la valorisation de l'ancienne voie ferrée dont la valeur de "coulée verte" est à renforcer, par le réaménagement de la rue des Loges et par la création d'une voie nouvelle permettant de rejoindre l'étang d'Ablis et pourquoi pas à plus long terme, la zone d'activité nord ;
5. Sur les secteurs aménagés, des espaces végétalisés et perméables avec une stratégie de plantation d'essences végétales et boisées locales ;
6. Sur les futures constructions, il est recommandé de choisir des matériaux de préférence d'origine locale et biosourcée. Les installations en faveur des énergies renouvelables seront encouragées ;

OAP EXTENSION URBAINE
10. LA GROSSE PIERRE

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Prévoir une opération d'habitat ensemble : logements individels
- Prévoir une opération d'habitat ensemble : logements intermédiaires / collectifs
- Prolonger l'installation d'activités économiques le long de la rue de la Mairie
- Aménager la rue des Loges
- Préserver les milieux humides
- Créer une sente piétonne au coeur de l'opération
- Réserver une zone tampon dédiée aux aménagements paysagers
- Créer une lisière végétale plantée
- Créer des perméabilités vers la voie verte
- Créer un réseau de bassins de rétention



Echelle : 1 / 2 500

gilson & associés
urbanisme et paysage

OAP DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ZA ABLIS NORD

II/ EXTENSION URBAINE

11. LA ZA ABLIS NORD

DONNÉES CLEFS

- Parcelles concernées : ZA 40
- Superficie de l'OAP : Env. 10 ha
- Zones du PLU : 1AUx

CONTEXTE

1. UNE COMPÉTENCE INTERCOMMUNALE

Le développement des Zones d'Activités est une compétence portée par la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires. Ablis fait partie avec Rambouillet, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, et Saint-Arnoult-en-Yvelines des communes prometteuses en termes de développement économique sur les zones d'activités de l'agglomération.

Le site d'Ablis est privilégié pour sa situation exceptionnelle, à moins de 45 min de Paris, au croisement de l'échangeur de l'A 11, la RN 10 et la RN 191.

2. UNE LOCALISATION LOGIQUE AFIN DE CRÉER DES SYNERGIES ÉCONOMIQUES

La localisation du secteur d'OAP s'inscrit logiquement en cohérence avec la finalisation de la 1re phase où l'entreprise LIDL à installer son plus grand centre logistique de France.

L'extension du site vers l'ouest ambitionne de renforcer le pôle de la ZA Ablis Nord grâce à l'installation d'entreprises nouvelles. Actuellement, les parcelles sont agricoles, mises en jachère depuis 2018.

3. UNE RÉPONSE EN TERMES D'EMPLOI

Il s'agit pour la commune d'apporter de l'emploi en cohérence à l'apport projeté en population. Idéalement, l'objectif communal est de rehausser l'indicateur de concentration d'emploi sur le territoire et de créer une offre cohérente avec la demande actuelle et future.

4. DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Sur le plan paysager et environnemental, le secteur est concerné par une pluralité d'enjeux à intégrer dès la phase d'étude :

- Les vues depuis Prunay-en-Yvelines sur le vallon et l'intégration paysagère des futures constructions ;
- La protection de la lisière de forêt ;
- Le maintien d'espace perméable et de pleine terre au sein du site ;
- L'intégration des corridors écologiques et le déplacement de la faune.

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

1. Pérenniser le développement de la ZA Ablis Nord ;
2. Créer de la synergie économique intercommunale à travers l'installation de nouvelles activités porteuses d'emplois ;
3. Donner une place centrale au végétal et à la perméabilité dans les futurs aménagements ;
4. Veiller à l'intégration paysagère ;
5. Créer une cohérence offre / demande et renforcer l'attractivité du territoire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'opération attendue dans le cadre de cette OAP doit s'inscrire dans le prolongement de la première phase d'aménagement réalisée au cours de l'année 2023. L'extension de la Zone d'Activité Ablis nord s'inscrit dans un contexte intercommunal visant à renforcer le développement économique et commercial du territoire du pôle d'Ablis.

PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce secteur, l'installation de plusieurs activités économiques, logistiques ou encore commerciales, ainsi que toutes les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Implantation, hauteur et emprises des constructions des constructions

Voir les dispositions de la zone 1AUx du règlement écrit.

Aspect extérieur des constructions

Concernant les principes architecturaux, une cohérence devra être recherchée dans le traitement des façades, des toitures, des clôtures ainsi que pour la qualité des matériaux. Les façades devront être travaillées afin de limiter les vues depuis la D168 et depuis l'autoroute A11.

Le bardage métallique, matériau de façade couramment utilisé pour ce type de construction, devra être de qualité avec une mise en œuvre soignée.

Les matériaux tels que le bois, le métal sont vivement recommandés, seuls ou associés au bardage métallique. Le recours à un trop grand nombre de matériaux différents sur une même façade est à proscrire. L'usage du béton est accepté à condition d'avoir de bonnes finitions et mises en œuvre. Les façades pourront être végétalisées.

ACCESSIBILITÉ, STATIONNEMENT ET RÉSEAUX

Accès et desserte / stationnement

L'accès principal au site est à créer dans le prolongement de la première phase où une amorce de voirie a été créée à la sortie du giratoire en limite de la bande de 50m.

Cet accès longera la frange nord de la Zone d'Activités et se prolongera pour desservir l'ensemble des futurs lots à créer.

Il est attendu sur le secteur une voirie adaptée aux usages et aux flux futurs notamment, la circulation des poids-lourds.

Le stationnement des véhicules s'effectuera au sein des lots ou dans le cadre d'espaces mutualisés et regroupées, en fonction des besoins et usages des activités dans un objectif de minimiser les surfaces imperméables.

Les autres règles de stationnement sont disponibles aux dispositions générales du règlement écrit.

Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit

AMÉNAGEMENT ÉCOLOGIQUE ET DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Énergies renouvelables

Les futures activités devront faire force de propositions dans le déploiement des énergies renouvelables.

Les futures activités devront privilégier l'usage et le développement d'énergies renouvelables pour leurs propres besoins et la production d'énergies (solaire par exemple…). L'usage des toitures et ombrières pourra notamment être exploité pour le développement photovoltaïque.

Aménagements écologiques

Le site est concerné par l'application d'une lisière de 50m depuis le boisement de plus de 100Ha. Dans cette bande le long du bois des Faures, seuls des aménagements paysagers, des ouvrages de gestion

des eaux (exemple : bassins, zone favorisant la biodiversité…), des infrastructures compatibles avec l'aspect de
lisière seront autorisées.

Les futurs espaces publics comprenant la voirie, les modes doux seront paysagés et plantés (exemples : des arbres d'alignement, haies vives…).

Les règles de gestion des eaux pluviales sont définies aux dispositions générales du règlement écrit.

Des aménagements destinés à la gestion écologique des eaux pluviales (exemple : noues, bassin d'infiltration…) devront être créés en suffisance à l'échelle de l'ensemble du secteur d'aménagement.

Des grands principes s'appliquent aux parcelles privées, visant à renforcer et pérenniser les continuités écologiques : des espaces paysagers pour gérer des limites entre les espaces privés et les espaces publics.

L'utilisation d'éléments paysagers pour masquer les zones techniques et pour assurer de manière pérenne une biodiversité augmentée et permettre la libre circulation des espèces est exigée.

Les clôtures notamment, devront permettre les déplacements de la petite faune.

espaces paysagers
L'identité paysagère de la zone d'activités reposera sur une palette végétale favorable à la biodiversité, et de préférence locales ou adaptés au climat.

La diversité végétale permettra d'agrémenter toutes les saisons ; les caractéristiques ornementales et décoratives seront échelonnées tout au long de l'année : coloration automnale du feuillage, fleurs odorantes, fructification, écorce et floraison remarquables.

La liste des végétaux à favoriser est visible en annexe du règlement écrit.

GESTION DES DÉCHETS

Les aires de stockage des déchets devront être réduites au maximum et l'intégration aux bâtiments est à privilégier. Les zones de déchets se situant à l'extérieur des bâtiments devront être masquées.

OAP SECTEUR ECONOMIQUE
11. ZA ABLIS NORD

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Emprise dédiée au développement des activités économiques aménagée
- Emprise dédiée au développement des activités économiques à aménager
- Bande inconstructible située en limite des lisières de boisement de plus de 100 ha (50m)
- Bande de recul inconstructible le long des infrastructures routières
- Corridor écologique : préserver ses fonctionnalités
- Accès créés (tracé indicatif)
- Principe d'accès à créer (tracé indicatif)

Echelle : 1 / 5 000



gilson & associés
urbanisme et paysage

OAP THÉMATIQUES

I/ LA TRAME VERTE ET BLEUE

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLU doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain dense tel que le bourg d'Ablis. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricole spécifique ou naturelle complétées très souvent par des servitudes d'urbanisme.

Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

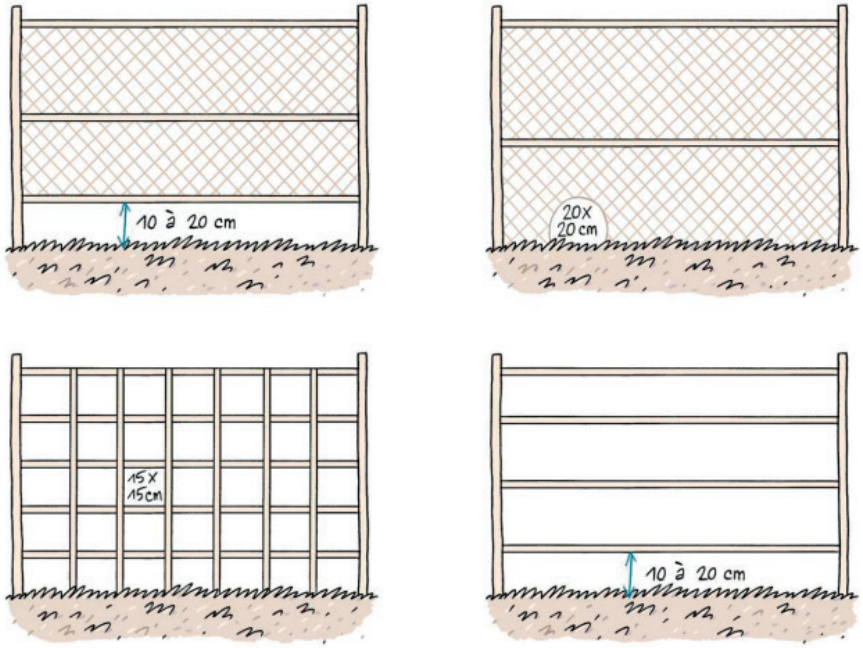
PRENDRE EN COMPTE LES TRAMES VERTE ET BLEUE EN MILIEU URBAIN

DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune notamment dans les zones à urbaniser et dans la Zone d'activité Ablis Nord .
- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source : Bruxelles Environnement

Concernant les clôtures, il est ici préconisé en complément des règles du règlement écrit de :

- Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² de hauteur tous les 15 m ;
- Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN

Le bourg d'Ablis et le hameau de Mainguérin disposent d'espace de respiration en cœur d'îlot composé de jardins privatifs ou d'espace vert public. Ces espaces participent au corridor diffus "en pas japonais" au sein des emprises bâties.

Le document graphique du règlement (zonage) a disposé en espaces protégés la plupart des fonds de jardins dont les particularités écologiques ou encore paysagères ont été jugées importantes dans le fonctionnement écologique local.
Le règlement écrit propose des règles garantissant leur préservation sur le plan environnemental et paysager.

TRAME VERTE : PRÉSERVER LES MASSIFS BOISÉS ET LA TRAME ARBORÉE (ANCIENNE VOIE FERRÉE)

Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique ablisien.
La trame boisée du territoire est composée de :

- Du bois de Tirepenne en miroir avec le parc des Faures sur la commune de Prunay, il s'agit du bois le plus important d'Ablis scindé au-delà des limites communales pour la RN10 ;
- Des petits bois de 100 à 200 m de côté, qui ponctuent en taches sombres les étendues céréalières (Bois des Perches, bois de Boiteaux, bois de Coquadure, etc.) ;
- L'ancienne voie ferrée, également définie comme Espace Naturel Sensible (ENS) et qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira :

- d'établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phyto-sanitaire, etc.) ;
- Renforcer la protection des boisements en milieu urbain et de maintenir les corridors fonctionnels grâce à des règles d'urbanisme au PLU qui permettront d'affermir cette protection (zonage naturel, L.151-23, Espace Boisé Classé, etc.).
- De limiter l'urbanisation au sein des lisières des massifs de plus de 100 ha ;
- D'autoriser des parcours sans discontinuité pour la faune notamment le long de l'ancienne voie ferrée où la continuité boisée a été interrompue (tronçon routier, activité agricole, etc.)
- Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (Les zones d'Activités) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation dans les secteurs à urbaniser. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en préverdissement notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par la commune ;

de mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

TRAME BLEUE : RENFORCER LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, MARES, ZONES HUMIDES, ETC.)

Le territoire d'Ablis est complet sur le plan hydrologique : mares, zones humides et cours d'eau.

Ces ensembles écologiques participent à enrichir la trame bleue :

- d'un étang communal et d'un réseau de mares sur le bourg et les hameaux ;
- de la Rémarde (également appelé Ru du Perray), cours d'eau naturel qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Voise
- du ruisseau de dimancheville, qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Rémarde.
- de l'Orge, qui prend sa source à Ablis et se jette dans la Seine.

LES CORRIDORS ALLUVIAUX

Afin de protéger voire améliorer la fonctionnalité des corridors alluviaux, les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau notamment en zones urbaines où ces linéaires doivent être préservés de toutes constructions nouvelles.
- Le long de Remarde, un seuil en rivière provoque des effets sur la morphologie et la biologie du cours d'eau. il constitue un obstacle à l'écoulement des eaux et à la circulation piscicole et sédimentaire. Il s'agira d'initier des études complémentaires attestant de l'impact écologique de cet ouvrage et d'intervenir ou non en conséquence sur le terrain ;
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc.
- Révéler des continuités en développant les aménagements autour de l'étang d'Ablis afin de valoriser ce site écologiquement remarquable, mais également récréatif.
- En complément du règlement écrit, recenser exhaustivement les mares pour mieux les protéger et/ou les valoriser

LES MILIEUX HUMIDES

Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, peupleraie dense, etc.) : dans les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DRIEAT par le lien suivant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094#

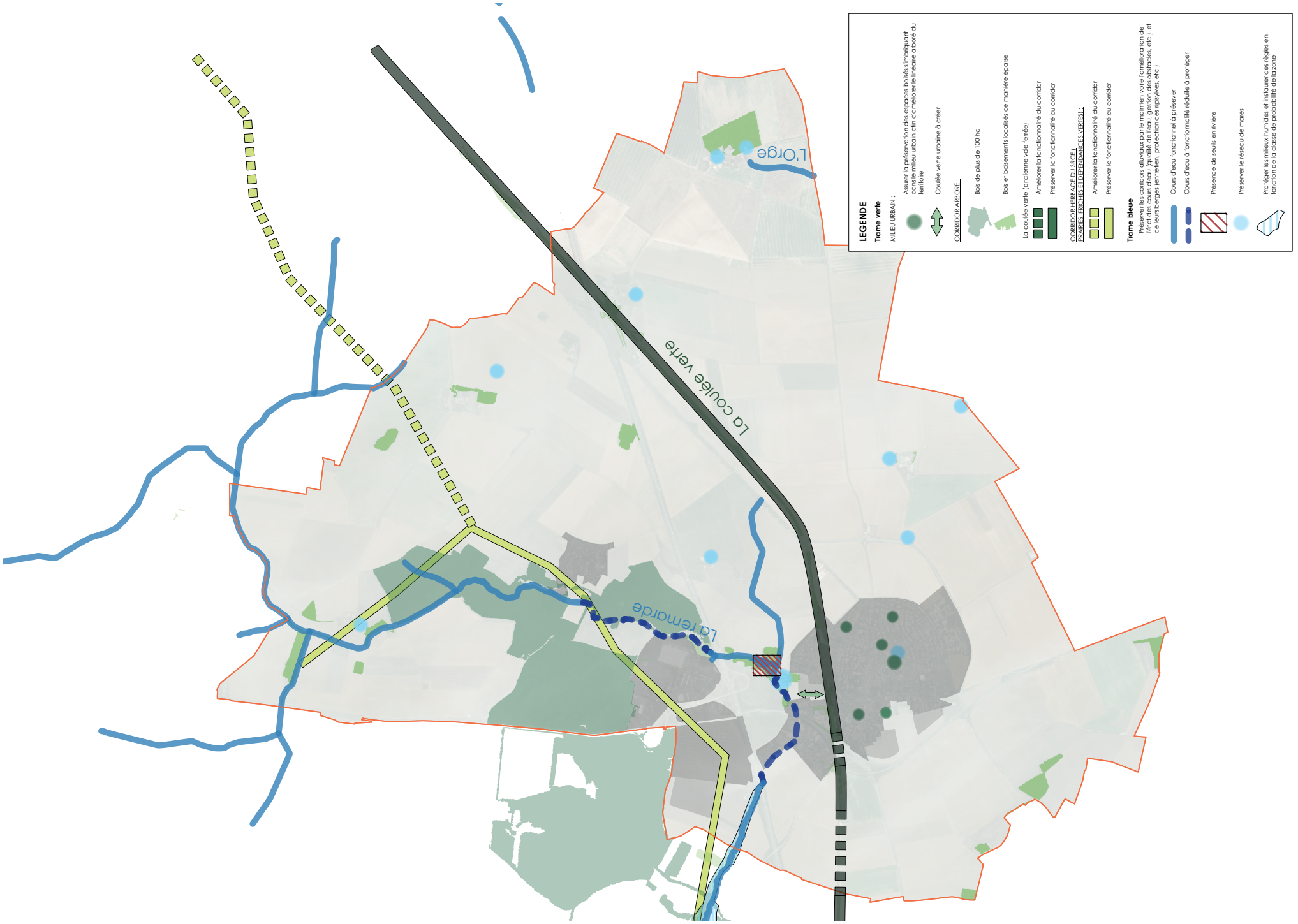
Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes en fonction de la classe de probabilité de la zone humide :

Classe	Pratique en termes d'instruction
A	La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur. Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.
B	Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.
C	Le pétitionnaire apporte les éléments d'appréciation supplémentaires sur la probabilité de présence de zones humides. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur.
D	Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas.

Source : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/

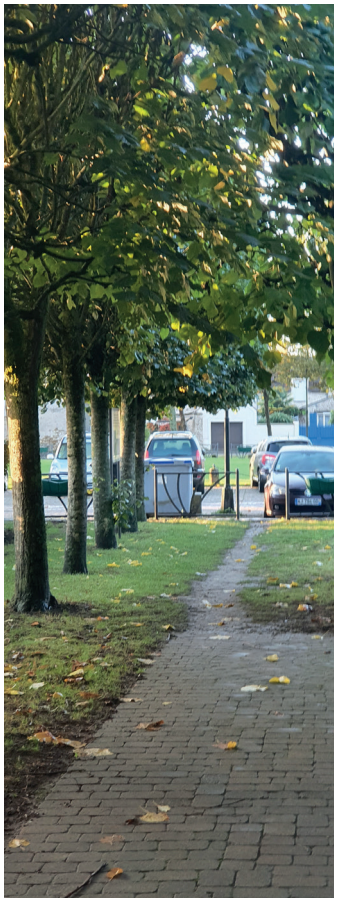
Cette règle pourra être dérogée dans le cadre des dispositions précisées dans le règlement écrit.

Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.


LEGENDE
Trame verte
MILIEU URBAIN :
Assurer la préservation des espaces boisés s'imbriquant dans le milieu urbain afin d'améliorer le linéaire arboré du territoire
Coulée verte urbaine à créer
CORRIDOR ARBORÉ :
Bois de plus de 100 ha
Bois et boisements localisés de manière éparse
La coulée verte (ancienne voie ferrée)
Améliorer la fonctionnalité du corridor
Préserver la fonctionnalité du corridor
CORRIDOR HERBACÉ DU SRCE (PRAIRIES, FRICHES ET DÉPENDANCES VERTES) :
Améliorer la fonctionnalité du corridor
Préserver la fonctionnalité du corridor
Trame bleue
Préserver les corridors alluviaux par le maintien voire l'amélioration de l'état des cours d'eau (qualité de l'eau, gestion des obstacles, etc.) et de leurs berges (entretien, protection des ripisylves, etc.)
Cours d'eau fonctionnel à préserver
Cours d'eau à fonctionnalité réduite à protéger
Présence de seuils en rivière
Préserver le réseau de mares
Protéger les milieux humides et instaurer des règles en fonction de la classe de probabilité de la zone
L'Orge
La coulée verte
La Remarde

OAP THÉMATIQUE

II/ LES MOBILITÉS ACTIVES


Les mobilités actives

LE TERRITOIRE D'ABLIS

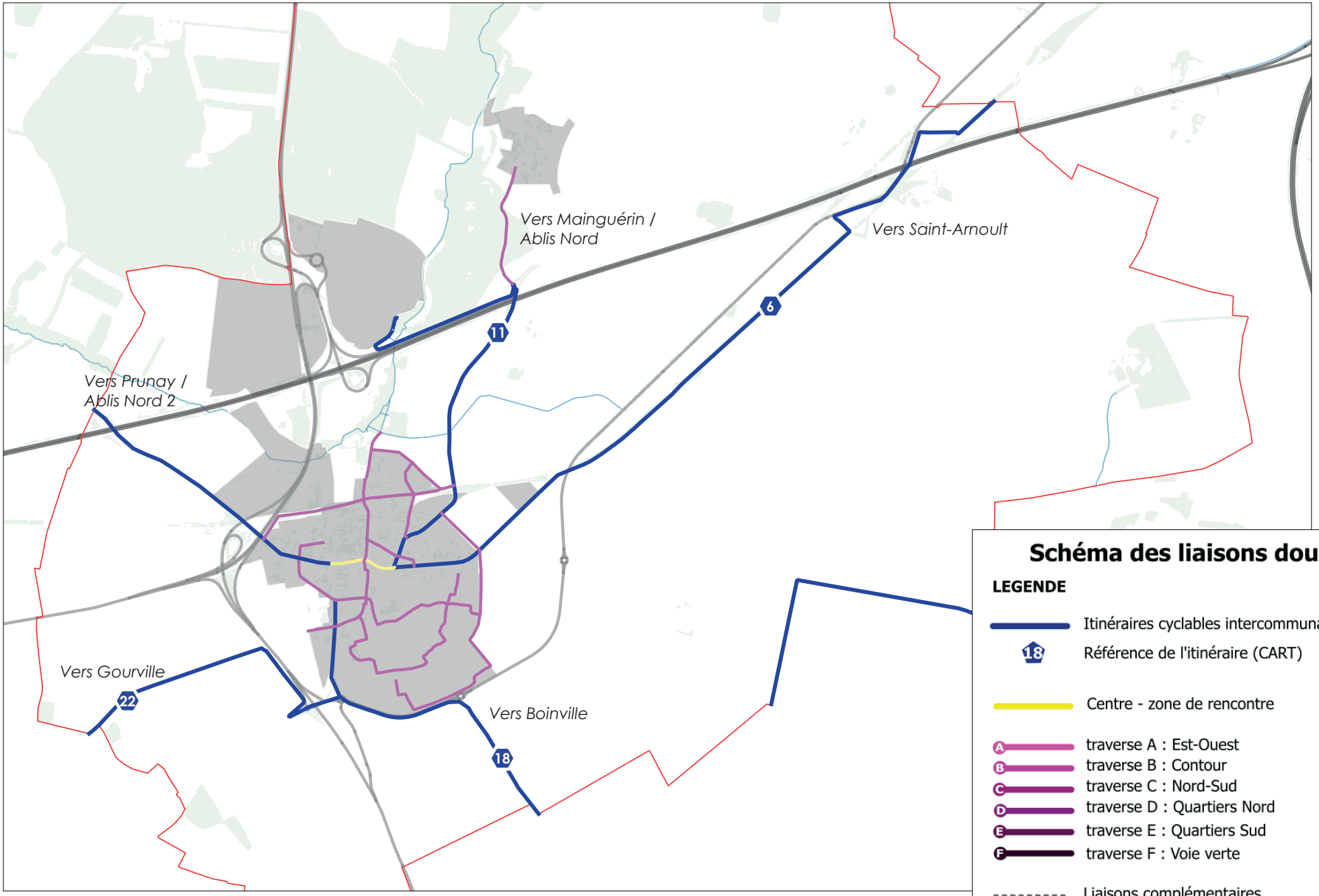


Schéma des liaisons douces

LEGENDE

- Itinéraires cyclables intercommunaux
- 18 Référence de l'itinéraire (CART)
- Centre - zone de rencontre
- A traverse A : Est-Ouest
- B traverse B : Contour
- C traverse C : Nord-Sud
- D traverse D : Quartiers Nord
- E traverse E : Quartiers Sud
- F traverse F : Voie verte
- Liaisons complémentaires

ITINÉRAIRE 11 - REJOINDRE MAINGUÉRIN ET LA ZA ABLIS NORD

Depuis le bourg, l'itinéraire démarre sur la voie communale n°4 où il pourrait être envisagé la création d'une piste cyclable en site propre.

Pour rejoindre Mainguérin, cette piste serait à prolonger jusqu'à l'entrée du chemin l'Orme Aigu, chemin dont l'emprise est étroite, mais dont la circulation est plus modérée.
Un second itinéraire via le Bois de Mainguérin permettant de rejoindre le chemin du Bois pourrait être envisagé. Il assurerait une liaison en toute sécurité à travers l'aménagement d'un itinéraire en site propre.

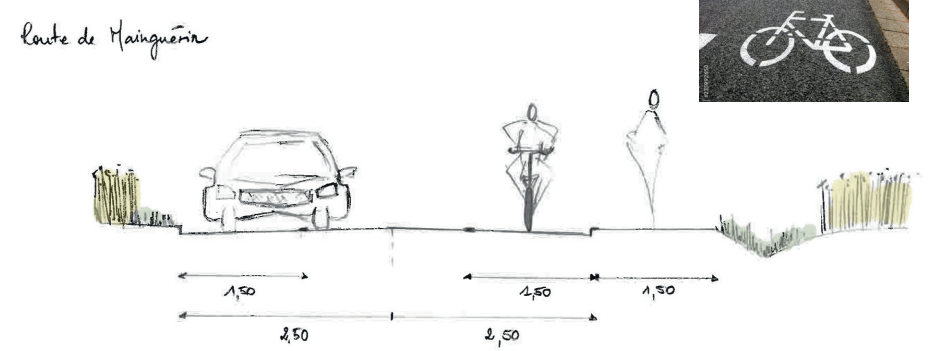
Pour rejoindre la ZA ABlis Nord
Depuis le bourg : La piste depuis la voie communale n°4 permettrait de rejoindre un chemin (chemin du Bois) longeant l'autoroute A11. Cette option en site propre est sécurisante pour les futurs usagers qui souhaiteraient rejoindre la zone d'activités.
Depuis Mainguérin : Un itinéraire alternatif à la voie communale n°4 pourrait être envisagé pour les habitants de Mainguérin à travers l'aménagement du chemin du Bois en chemin de promenade. Cet itinéraire bis rejoindrait la ZA Ablis Nord sans jamais croiser un véhicule motorisé.
Rupture : La fin du chemin du Bois débouche sur une entrée privative. Il s'agira d'engager une politique d'acquisition foncière des tronçons manquants aujourd'hui privatifs.





Chemin du Bois depuis Mainguérin (1) et le long de l'A11 (2)









ITINÉRAIRE - REJOINDRE LA ZI ABLIS OUEST ET PRUNAY EN YVELINES

Depuis le bourg, cet itinéraire consisterait à aménager une voie cyclable partagée sur la route de Prunay (D168) afin de desservir la ZI Ablis Ouest ou rejoindre Prunay en Yvelines.
Des problématiques liées à la sécurité des cycles sont ici à prendre en considération :

- Le passage du pont au-dessus de la N10, dont le tronçon routier offre une emprise trop étroite d'environ 8 m de large, ne permettra pas la création d'une piste en site propre et sécurisée ;
- La traversée des sorties/entrées sur la RN10 impliquant un flux routier important.



Bien que les emprises soient étroites, la dangerosité de cet itinéraire en sortie du bourg d'Ablis ne permet pas d'envisager, ici, un simple marquage au sol matérialisant une voie douce partagée. Des aménagements de sécurisation seront à prévoir.

Exemple D'aménagement



Départ de la D168 depuis Ablis vers Prunay (1) Passage sur le pont de la N10 (2)



ITINÉRAIRE 18 - REJOINDRE BOINVILLE

La route de Boinville constitue le seul axe routier permettant de rejoindre le village de Boinville. le tronçon est assez peu large (6 m). Idéalement et afin d'assurer un itinéraire sécurisé, il faudrait envisager une politique d'acquisition foncière à long terme le long de la route de Boinville.

ITINÉRAIRE 6 - REJOINDRE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES (LA COULÉE VERTE)

L'ancienne voie ferrée, véritable coulée verte, constitue un espace remarquable sur le plan écologique et paysager (Voir OAP Trame Verte et Bleue) et offre une base particulièrement intéressante pour développer un axe de promenade interconnecté et qualitatif entre plusieurs villes et villages.

L'aménagement de la coulée verte permettra de créer une promenade en site propre, particulièrement qualitative et permettant de rejoindre l'un des pôles d'appui de Rambouillet Territoires, qu'est Saint-Arnoult-en-Yvelines





Ancienne voie ferrée / Coulée verte



[2]La valorisation de la coulée verte est un projet d'ampleur, qui nécessitera un partenariat et un travail collaboratif entre les communes qu'elle traverse.
Il faut noter quelques ruptures sur le tracé historique de l'ancienne voie ferrée ou future coulée verte dans le centre-bourg d'Ablis.
Devra être à minima envisagée, une signalisation au sol pour une voie cyclable partagée.

AUTOUR DU BOURG

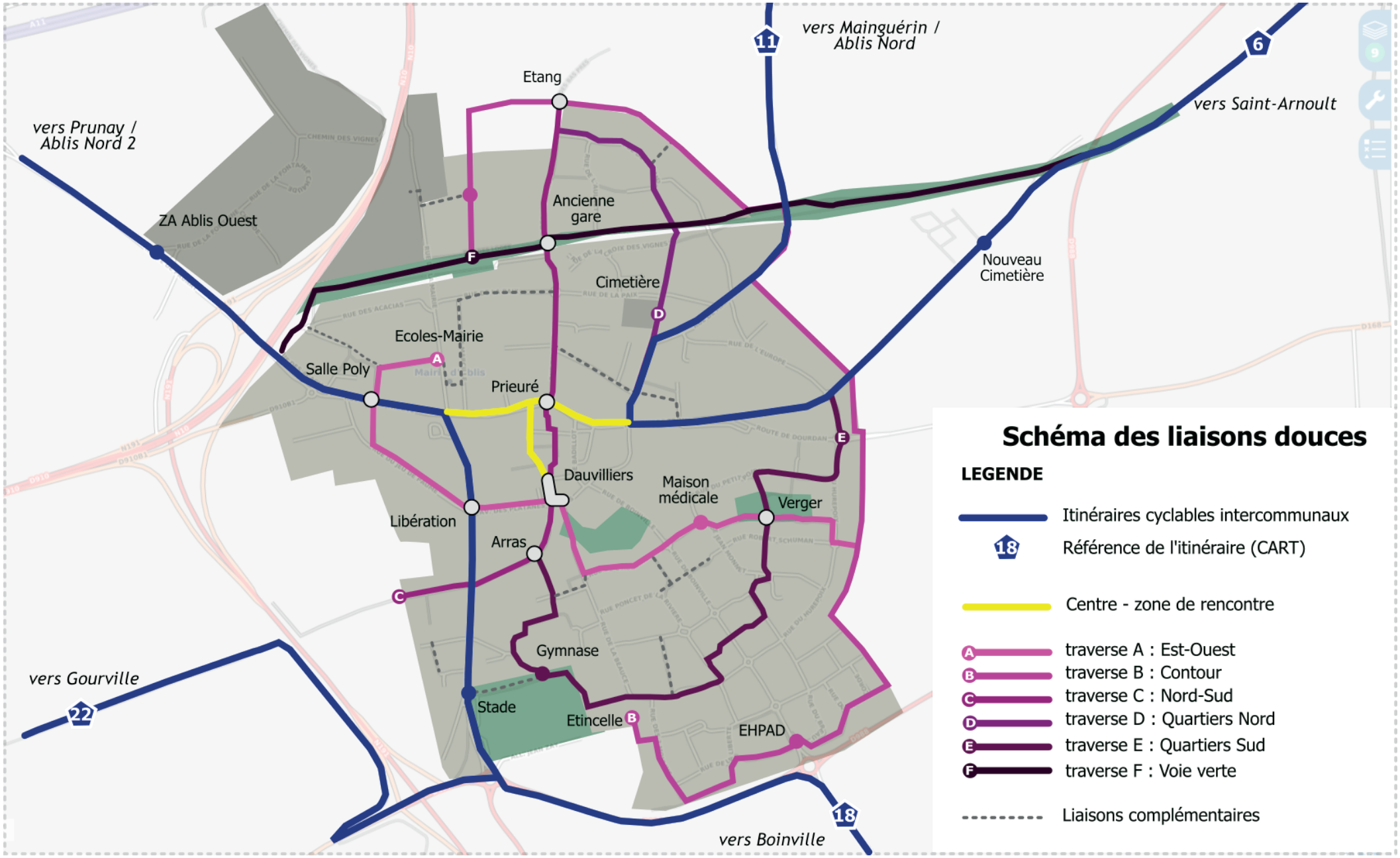
Le PLU d'Ablis prévoit, sur le plan réglementaire, de créer une rocade cyclable rayonnant autour du bourg. Cette dernière est en partie portée à travers une politique d'acquisition foncière retranscrite à travers les "emplacements réservés" du présent PLU.





Les mobilités actives

LE BOURG



LE BOURG D'ABLIS



Colonne vertébrale

Rejoindre les équipements de loisirs

Rejoindre les équipements publics

CRÉER UNE COLONNE VERTÉBRALE TRANSVERSALE

Constat, le bourg d'Ablis dispose de nombreuses sentes, venelles et voies piétonnes qui manquent cependant d'interconnexion les unes aux autres.

La création d'une colonne vertébrale douce permettra :

- d'accrocher l'ensemble des quartiers d'Ablis ;
- de relier des pôles majeurs :
  - Pôle d'équipements collectifs au sud ;
  - Pôle de services et commercial du cœur de bourg ;
  - Pôle de loisirs et de nature au nord.

Depuis le nord vers le cœur de bourg, la rue des Bas Près ainsi que la rue du Guichet pourront accueillir une voie cyclable signalée par un marquage au sol. En fonction des aménagements futurs sur la rue du Guichet, une voie en site propre pourrait être réalisée.

Les projets à venir sont tournés vers un cœur de bourg dynamisé et apaisé (espace de rencontre/ espace partagé). L'un des objectifs, entre autres, est d'optimiser l'accessibilité piétonne et cyclable afin de marquer la centralité ablisienne. Le passage Parichet traversant le parking de l'actuelle maison médicale pour ensuite longer l'église, mériterait d'être valorisé pour aboutir en continuité sur une place de Fêtes signifiant clairement une continuité douce qui rejoindrait la promenade de la Mare aux Canes.

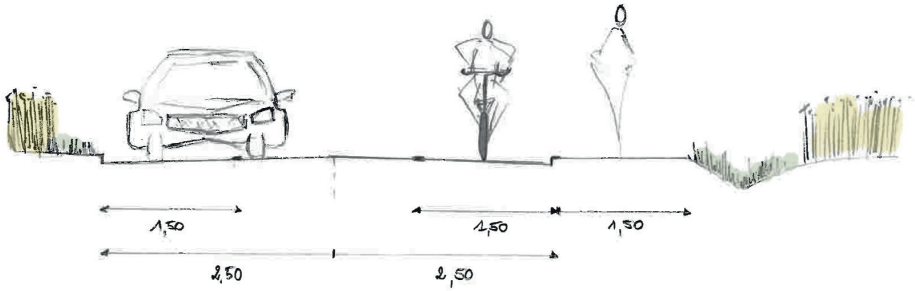
Il s'agira ensuite de réaliser quelques marquages au sol sur la rue de Beauce pour rejoindre le pôle d'équipements publics au sud du territoire.

MOBILITÉS ACTIVES

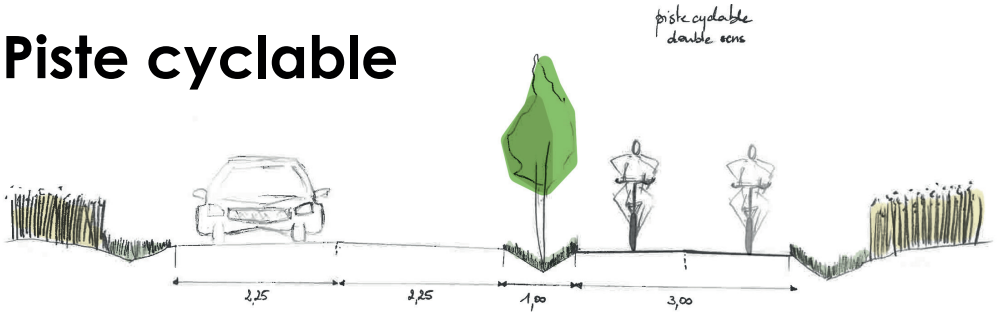
LES ORIENTATIONS

- Utiliser obligatoirement des matériaux perméables dans la création de pistes cyclables en site propre ;
- Des linéaires plantés : coupler la réalisation des pistes et voie cyclable par un paysagement et une végétalisation des linéaires ;
- séparer dans la mesure du possible physiquement les réseaux de mobilités actives des réseaux routiers par du mobilier ou des dispositifs qui n'aient pas de caractère routier ou urbain ;
- Protéger au mieux du vent et des embruns de la circulation routière,
- Offrir un environnement de qualité par un aménagement de l'espace public en conséquence,
- Offrir des commodités (appui-vélo, banc...), éclairage, signalétique adaptée, garages à vélos, - le cas échéant, profiter des atouts des abords.

Bande cyclable



Piste cyclable



OAP THÉMATIQUE

III/ LE PATRIMOINE

PARTIE I - VALORISATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

Contexte
Le territoire d'Ablis est historiquement marqué par la présence de corps de ferme qui structurent la trame bâtie. Leur maintien et leur mise en valeur est un enjeu majeur du PLU. Cette orientation d'aménagement vise donc à encadrer leur évolution et leur mutation dans les prochaines années.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Il s'agit d'orientations qui s'appliquent à l'ensemble du bâti agricole historique du territoire d'Ablis.

- Maintenir des fronts bâtis en limite d'espace public.
  Les corps de ferme marquent le bâti historique du centre-ville. Leur alignement à l'espace public devra être maintenu pour ne pas porter atteinte à la cohérence de la limite avec l'espace public.
- Permettre la réhabilitation des anciens bâtiments des corps de ferme pour l'habitat et/ou l'hébergement.
  Le maintien de ce patrimoine bâti passe par l'évolution de son usage. En permettant sa réhabilitation, on offre une possibilité de valorisation d'un bâti sans usages agricoles (évolution des pratiques).
- Prévoir le stationnement sur la parcelle et veiller à limiter l'imperméabilisation des cours intérieures.
  Ces anciens corps de ferme offrent des cours intérieures (en dehors de l'espace public) qu'il serait intéressant de mobiliser pour le stationnement tout en veillant à y limiter l'imperméabilisation à outrance.

PARTIE II - VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN

Contexte
Les évolutions à venir du centre-ville d'Ablis ne doivent pas nuire à la qualité du paysage urbain. Les orientations ci-dessous garantissent l'harmonie générale de ce secteur, et la qualité des espaces publics.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'intégration harmonieuse des constructions sera assurée par les volumes, l'architecture, le choix des matériaux et des couleurs. Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, et privilégier des matériaux de qualité avec une préférence pour les matériaux naturels et traditionnels. La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs.

GESTION DES ENTRÉES DE VILLE

- Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée de ville.
  Les paysages d'entrée de ville sont généralement cannibalisés par toute forme de publicité. La limitation de ce phénomène permettra de garantir une certaine qualité paysagère.
- Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée de ville
  En outre, les opérations et les aménagements à venir veilleront à mettre en valeur ces secteurs d'entrée de ville, que ce soit par la mise en valeur de vues remarquables, ou par des aménagements paysagers.
- Préserver les points de vue remarquables.
  Les opérations et aménagements en entrée de ville veilleront à préserver les vues remarquables, notamment vis à vis de l'église et/ou du prieuré.
- Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée de ville.

QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Assurer la cohérence des aménagements futurs
  Les futurs aménagements devront mettre en valeur l'identité de la commune, et présenter une cohérence d'ensemble.
- Préserver les vues de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti (exceptionnel ou non).
  Au sein du tissu, il existe des vues qui révèlent la qualité urbaine d'Ablis. Leur préservation, voire leur mise en valeur au travers des aménagements d'espaces publics devront être recherchée.
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
  La mise en valeur de l'espace public passera nécessairement par un traitement des fronts bâtis, principalement en centre-ville. Ainsi, la mise en cohérence et l'harmonisation de ces fronts bâtis seront recherchées.
- Drainer les secteurs périphériques vers le centre-ville par des modes de déplacements actifs (OAP précédente).
  Le traitement des espaces publics implique la prise en compte des nouvelles mobilités. Ainsi, les futurs aménagements veilleront à faciliter (voire favoriser) ces nouveaux modes de déplacements.
- Apaiser la circulation automobile et capter les flux
  Pour autant, l'animation du centre-ville ne devra pas exclure totalement la voiture qui reste le principal mode de déplacements des habitants. Le partage de l'espace public devra donc intégrer la gestion du stationnement en lien les activités commerciales et les équipements du centre-ville.

INTÉGRATION DES DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Pour le bâti neuf :

- Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptation du bâti.
- Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau.

Pour le bâti existant :

- Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction.
- Développer la rénovation thermique des bâtiments.

PARTIE III - FICHES THÉMATIQUES DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPÉRÉS

Contexte

La préservation du patrimoine d'Ablis passe également par le repérage des éléments bâtis et paysagers remarquables. Outre les prescriptions inscrites au règlement écrit, les fiches descriptives ci-dessous visent à mettre en lumière les principales caractéristiques de ces entités et à rendre ainsi leur protection plus efficace.



Promenade des Écoles



Promenade des Petits Croissants



Le présbytère
Avenue des Platanes



Église Saints-Pierre-et-Paul



Carte postale ancienne, ferme de la Castaigne

ÉLÉMENTS PONCTUELS

LE BÂTI

Il s'agit principalement des bâtiments les plus emblématiques de la commune. Outre les monuments historiques, sont notamment repérées les maisons de maître (ou bourgeoise) agrémentées de vastes parc et jardin qui maillent le centre-ville historique. On y retrouve également le presbytère ainsi que la maison type "la parisienne" à l'est du centre-ville.

Le plan complexe de ses maisons et de leur toiture, le décor porté en façade (enduits, briques, ferronneries), la polychromie des matériaux : tous ces éléments concourent au caractère exceptionnel de ces bâtiments.

Ces immeubles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ou leur altération est interdite. Il est cependant possible de les modifier dans les cas suivants :

- rétablissement de dispositions anciennes reconnues
- modifications de l'aspect extérieur sous réserve de respecter les caractéristiques des façades : rythmes et proportions des percements, modénatures, matériaux et tonalités,
- modification des toitures pour rétablir les volumes des combles anciens,
- création de lucarnes suivant des modèles anciens compatibles avec l'architecture et la composition des façades,
- surélévation éventuelle de toiture sous réserve d'être compatible avec les dispositions générales de l'immeuble, de respecter les pentes traditionnelles et les matériaux ; des surélévations de toiture peuvent notamment être autorisées pour masquer des pignons aveugles,
- extensions sur cours et jardins, dans la mesure où elles n'entraînent pas d'altération des façades existantes et qu'elles sont compatibles avec les règles de prospects et qu'elles préservent les perspectives et les vues.

LES ARBRES

Au même titre que le bâti remarquable, il existe plusieurs arbres qui structurent le paysage urbain de la commune. Ces sujets sont repérés non pas pour leur valeur écologique, mais bien pour leur valeur patrimoniale et historique.

Ces arbres, plantés pour certains depuis près d'un siècle, se situent principalement dans les jardins des maisons évoquées précédemment. Lorsqu'ils sont sublimés par un emplacement particulièrement visible depuis la voie publique ou par la topographie, ces sujets acquièrent un intérêt « remarquable » dans le paysage urbain.

Leurs sujets d'exception devront impérativement être maintenus (sauf raison sanitaire avérée).



Deux cyprès et le portail dans l'ancien parc
Rue de la Paix



Ancien prieuré
Rue Pierre Trouvé

ÉLEMENTS LINÉAIRES

LES MURS ET MURETS

À l'interface des espaces publics et privés, les murs de clôture des cours ou des jardins sont des éléments structurants du paysage. En ville elles assurent la continuité bâtie le long des voies, partout elles participent aux qualités urbaines des quartiers. Lorsqu'elles sont traitées avec des matériaux en concordance avec ceux de l'habitation, les clôtures soignées offrent une valeur supplémentaire à l'immeuble concerné.

Dans le cas de ces linéaires de clôtures repérés, les travaux ne pourront être autorisés qu'à condition d'en maintenir ou d'en améliorer sensiblement la qualité et l'aspect.



Vestiges des anciennes enceintes
Promenade des Écoles



Arches médiévales
Promenade des Écoles

ÉLEMENTS SURFACIQUES

LES PROMENADES

Le centre-ville historique de la commune est ceinturé pour plusieurs promenades qui participent à la qualité et à la mise en valeur de l'environnement au sens large. Ces espaces qualitatifs offrent également un support intéressant en matière de développement des mobilités actives (voir OAP précédente).

En plus de leur caractère patrimonial, ils participent à la trame verte et bleue intra-urbaine. Aussi, il semble impératif de renforcer leur aspect "naturel" : la limitation de leur imperméabilisation et l'interdiction de suppression des alignements d'arbres sont exigées dans le règlement écrit du PLU.

Les mobilités actives seront priorisées sur les promenades. Les déplacements motorisés devront être réservés uniquement aux riverains.

LES ESPACES PAYSAGERS

Au même titre que les promenades, il existe plusieurs espaces repérés pour leur qualité paysagère et/ou écologique sur la commune. C'est notamment le cas du parc privé du 23 rue Pierre Trouvé, ces espaces paysagers devront également être maintenus comme non bâtis, et toute imperméabilisation des sols est interdite à l'exception des annexes ou extensions autorisées au règlement écrit.

