

Commune de  
**Sainte-Mesme**

Département des Yvelines

Rue Charles Legaigneur - 78730 Sainte-Mesme - Tél : 01 30 59 41 27 - Courriel : mairie.ste.mesme@wanadoo.fr

# Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 16 juin 2014
- ▶ Arrêt du projet le 13 mars 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 3 septembre au 4 octobre 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 18 décembre 2018  
  
approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune de Sainte-Mesme  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **Préalable**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

### **Zone concernée :**

- Zone 1AU rue Fernand Laigneau

### **Contexte :**

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte la zone à urbaniser à court terme (1AU). Située en entrée de village et à proximité des principaux équipements publics de la commune (500 mètres), cette zone, d'une emprise totale de 5 200 m<sup>2</sup>, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.

### **Atouts et contraintes du site :**

#### Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre du village. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme,

#### Contraintes :

- Les variations topographiques (légère déclivité vers le fossé) peuvent s'avérer contraignantes pour l'implantation de nouvelles constructions
- Les abords immédiats du secteur à aménager sont de qualité (perspectives proches et lointaines)

### **Objectifs de l'aménagement :**

L'objectif est de porter à l'urbanisation un secteur dont l'emprise a été définie au regard des autorisations accordées par le SDRIF et le SCOT.

De plus, cet aménagement permettra de :

- Diversifier l'offre de logements sur la commune
- Requalifier l'entrée de ville

### **Condition de réalisation :**

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

Avant tout travaux d'aménagement, le ou les pétitionnaires devront confirmer ou infirmer la présence de zones humides sur les terrains concernées. Il conviendra alors de réaliser en priorité une analyse pédologique (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié) sur l'ensemble du site d'étude. Les résultats devront être transmis à la Commission Locale de l'Eau du SAGE Orge-Yvette pour validation.

Par ailleurs, le secteur à aménager abrite des formations arbustives appartenant au massif de plus de 100 hectares du Bois de Sainte-Mesme. Ce massif est protégé par le Schéma de Cohérence Territoriale. Dès lors l'aménagement de ce secteur devra veiller au maintien des arbres appartenant au massif.

## Principes d'aménagement

- Formes urbaines  
Ce site doit permettre d'accueillir un ou plusieurs programmes de logements individuels groupés ou semi-collectifs, appelés communément intermédiaires (en accession ou en locatif). Une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte  
L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue Fernand Laigneau.  
Une circulation piétonne devra desservir la zone à aménager en direction des équipements publics situés dans le village et vers la zone naturelle dédiée aux équipements publics (zone Ne) localisée sur la frange ouest du secteur à aménager.
- Accessibilité  
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions  
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Confort thermique des constructions  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement  
Le stationnement sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (surfaces drainantes ou semi-poreuses).
- Gestion hydraulique  
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

## - Programmation

- Programme  
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle suivant une densité d'environ 20 logements à l'hectare.
- Qualité énergétique des constructions  
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

