

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

3





Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports



# SOMMAIRE

1. Rappel des objectifs du PADD motivant la définition d'un secteur d'OAP en zone urbaine.....7

2. Les orientations d'aménagement et de programmation en zone urbaine.....9





# 1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD MOTIVANT LA DÉFINITION DU SECTEUR D'OAP EN ZONE URBAINE

## AXE 1 : LES 4 POINTS CARDINAUX COMME POINTS DIRECTEURS

### AXE 1.3 - DU NORD AU SUD : DU NORD AU SUD ET D'EST EN OUEST : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE À PARTIR DES NOYAUX HISTORIQUES DU BOURG DE SENLISSE ET DU HAMEAU DE GARNES ET DE LEURS PLACES RESPECTIVES

- Renforcer le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement.
- Penser les futurs développements dans les enveloppes urbaines prévues au plan de parc.
- Réinvestir le bâti vacant, participant à la création de nouveaux logements, dans le respect du bâti patrimonial existant.
- Respecter la lisière du massif boisé et maintenir les sites urbains constitués en en précisant les contours.
- Permettre et encadrer la densification du tissu bâti au travers des divisions parcellaires, de la construction en « dent creuse » et de la mobilisation de terrains libres, dans le respect des tissus bâtis existants.
- Établir un zonage adapté aux grandes propriétés.
- Pérenniser des espaces non bâtis dans le cône de vue depuis et vers la Place de l'église ainsi que vers le Château de la Cour Senlisse.
- Prendre en compte l'ensemble des potentiels existants dans l'enveloppe bâtie pour encadrer les futurs projets dans un souci de cohérence globale en matière d'organisation du bâti, de desserte et d'insertion paysagère et environnementale.
- Laisser la possibilité de mettre en œuvre d'opérations permettant une programmation des types de logements à produire.
- Pérenniser des espaces non bâtis dans le cône de vue depuis la Place Verte.

## AXE 3 : LES FONDEMENTS DES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DU MAINTIEN DE LA POPULATION

### AXE 3.1 - PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE COMMUNE FAMILIALE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE

- Permettre un développement démographique mesuré permettant l'accueil de population supplémentaire à Horizon 2025, autour de 0,2% de croissance annuelle de population répondant à la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements (notamment l'école) et de réseaux.
- Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages, répondre aux besoins de la population existante et favoriser les parcours résidentiels sur la commune.
- Prendre en compte le vieillissement sur la commune de la population emménagée sur la première vague d'accueil démographique des années 75-80 et anticiper les besoins de la population ayant emménagé sur la seconde vague d'accueil démographique des années 2000.

### AXE 3.3 - PROMOUVOIR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'HABITAT DURABLE AU TRAVERS DE L'ACTUALISATION DU BÂTI EXISTANT ET DES FUTURS PROJETS

- Favoriser l'actualisation du bâti existant en matière de confort thermique et de performance énergétique.
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.
- Autoriser un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les sensibilités paysagère, environnementale et patrimoniale des sites.
- Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec les sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.



# 2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE

## PORTÉE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU offrent la possibilité de définir des dispositions en matière d'aménagement. Les PLU doivent comporter au moins une OAP.

La présence d'Orientations d'aménagement et de programmation dans un PLU ne rend pas obligatoire la réalisation de celles-ci. Les OAP permettent de donner un cadre à une opération d'aménagement si elle a lieu, dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Ces orientations se superposent au règlement de la zone concernée. Elles sont un cadre supplémentaire.

La commune de Senlisse propose un secteur de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un secteur de projet dans le hameau de Garnes. Ces OAP ont pour objectif :

- D'encadrer la nouvelle constructibilité de fonds de jardins donnée par le PLU afin que les divisions parcellaires ne se fassent pas «au coup par coup».
- De donner des prescriptions supplémentaires au règlement pour l'aménagement potentiel de ces grandes parcelles
- Que l'aménagement d'une partie du secteur ne compromette pas la réalisation de l'ensemble et la densification du reste du secteur
- Que des aménagements soient apportés pour que la densification se fasse en cohérence avec la qualité du cadre de vie

Pour ce secteur, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données sous forme de texte. Un schéma d'aménagement est proposé afin d'aider à la compréhension du texte. Toutefois ce schéma est indicatif et ne constitue pas le plan du projet. Il donne un exemple d'application des orientations d'aménagement données dans le texte. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les principes d'aménagement indiqués dans l'OAP.




### DENSITÉS :

Les densités de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont des densités nettes qui ne comprennent que le bâti sur sa parcelle. Les densités affichées par l'OAP sont des densités brutes qui comprennent les espaces nécessaires à l'aménagement du site (voiries, stationnements, espaces publics). En concertation avec le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 20% de la densité nette sont donc retranchés pour obtenir une densité brute.


## LÉGENDE

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage mutualisé gérant les flux et les stationnements



### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Arborer l'espace

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Placette commune structurant l'espace

# 1 / ILOT DE GARNES

Superficie totale du site : 7810 m<sup>2</sup>

Densité initiale : 0 log/ha

Capacité de réception : 10 logements maximum

## CARACTERISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Le secteur repéré faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation est localisé dans le bourg de Garnes entre la rue de la Glacière et la rue de Dampierre. Il correspond à des parcelles nues ou des fonds de jardins cernées par des parcelles construites.

A ce titre, il présente des enjeux importants pour la préservation de l'identité et du tissu bâti du hameau.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1 La construction de ces parcelles peut être réalisée en trois tranches de 3 à 4 logements chacune afin de permettre d'être portée par plusieurs propriétaires à la fois.
- 2 Au vu de la morphologie du site, les surfaces jardinées au Sud/Sud Ouest sont privilégiées et une conception bioclimatique du bâti est recherchée.
- 3 Les logements sont desservis par des voies donnant sur la rue de la Glacière. Les voies de desserte sont accompagnées d'un traitement paysager de qualité pouvant prendre la forme d'un alignement d'arbres. Elles proposent une placette publique commune autour de laquelle s'organise l'espace.
- 4 Les espaces de stationnement peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération et font l'objet d'un traitement de qualité limitant au maximum l'impérialisation des sols.



- 5 Vis à vis de l'extérieur de l'opération une attention particulière doit être portée au traitement des limites de parcelle et à l'implantation des nouvelles constructions afin de gérer les vis-à-vis et les ombres portées par rapport aux parcelles déjà construites.
- 6 A l'intérieur de l'opération, les limites de parcelle seront traitées sobrement sur la voie de desserte du site de manière à assurer une transition en maintenant des ouvertures.