



Mairie
Place du Mal Leclerc de
Hauteclerc
78117 TOUSSUS LE NOBLE
Tél : 01 39 56 24 09

Département des Yvelines Commune de Toussus-le-Noble

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

LA COMMUNE DE TOUSSUS-LE-NOBLE RECENSE 2 SECTEURS À PROJET FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

→ LE SECTEUR « FERME »

→ LE SECTEUR « AIRPARC »

1

Secteur de la ferme

P ROGRAMME ET ORGANISATION URBAINE

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Une structuration en deux parties liées :**
 - Une première partie concerne la requalification de la ferme. Afin d'y créer des logements, celle-ci sera requalifiée :
 - Les bâtiments arrière seront démolis,
 - Le hangar longeant la route de Chateaufort pourra être reconverti pour l'accueil de stationnements en r-d-c.
 - La cour sera préservée, elle ne pourra être bâtie et n'aura pas pour vocation principale d'accueillir le stationnement des résidents ou des visiteurs.
 - Les volumétries devront être préservées. Des ouvertures en façade et en toiture pourront être aménagées mais celles-ci devront respecter la typologie bâtie traditionnelle de la ferme.
 - L'accès actuel rue des Frères Farman sera conservé.
 - Une seconde partie concerne l'aménagement des espaces entourant l'arrière de la ferme. Ils ont vocation à être urbanisés en faveur de l'accueil de nouveaux logements.
 - Ces deux parties devront faire l'objet d'un même projet d'ensemble.
- **Vocation résidentielle :**
 - La ferme sera réhabilitée pour accueillir de nouveaux logements respectant les qualités traditionnelles bâties. Il n'est pas fixé de nombre de logements mais dans tous les cas les capacités de stationnement devront être assurées. De plus, une diversification des typologies de logements devra être privilégiée de sorte à mixer une offre de petits, moyens et grands logements.
 - Les constructions en extension de la ferme seront de type maisons de ville et/ou individuel groupé. Il devra en être réalisé environ 30 unités ou il pourra être accueilli une résidence d'hébergement spécifique.
- **Modalités de réalisation des constructions :**
 - La réhabilitation de la ferme devra préserver les éléments bâtis existants, réutiliser les percements existants, et, le cas échéant, les constructions neuves devront être conçues conformément aux gabarits, formes, matériaux et coloris du bâti rural local traditionnel ».
 - Les nouvelles constructions qui s'inscriront en extension devront respecter des modalités réglementaires particulières des règles générales de la zone UA :

	PARTIE REQUALIFICATION DE LA FERME	PARTIE EXTENSION / NOUVELLES CONSTRUCTIONS
Destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES	<i>Logement / hébergement / artisanat / Restauration / activités de services / hébergement hôtelier et touristique / Équipements / Bureau</i>	<i>Uniquement Logement / Activités de services et Équipements</i>
Emprise au sol	<i>30 % du terrain</i>	<i>40 % du terrain</i>
Implantation par rapport à l'alignement	<i>Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies. Dans le cas d'extensions ou d'aménagement de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci, sans pour autant augmenter l'exception à la règle.</i>	<i>Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principale. Toutefois, les constructions principales et leurs annexes pourront s'implanter dans la bande des 6 mètres de l'alignement, si la capacité de stationnement peut être assurée à l'intérieur du terrain, et devant l'habitation, hors espaces publics.</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		<i>Les constructions nouvelles d'habitation, hors annexes, devront être séparées les unes des autres : - d'au moins 2.50 mètres en cas d'absence de vue directe, - d'au moins 5.00 mètres au droit des vues directes le cas échéant.</i>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<i>Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :</i> ○ 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues, ○ 5 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues	<i>Les constructions nouvelles pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites.</i> <i>Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :</i> ○ au moins 2, 50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues. ○ au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.
Coefficient d'espaces végétalisés	<i>30% de la superficie de l'ensemble du terrain,</i>	<i>20% de la superficie de l'ensemble du terrain</i>

● **Intégration des enjeux de développement durable :**

- L'application des principes du bioclimatisme pourra être privilégiée dans les orientations et les modes de réalisation des constructions ; et si possible, il sera développé des constructions passives permettant de réduire durablement les besoins en énergie.
- La mare localisée dans la cour de la ferme devra être préservée de sorte à conserver sa fonctionnalité de zone humide.

La collecte des ordures ménagères devra être rendue possible en entrée du site de la ferme. Dans la seconde partie, la collecte des ordures ménagères sera faite le long de la voie nouvelle ; la mise en place d'un composteur partagé pourra à ce titre répondre à l'enjeu de mutualisation des équipements et de limitation des volumes transportés.

- De manière générale, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides pressenties devra être réalisée conformément aux dispositions figurant à l'article UA2 du règlement écrit.

- **Structuration des mobilités :**

- L'accès aux logements de la ferme devra être maintenu uniquement par celui existant rue des frères Farman.
- La desserte viaire de l'ensemble des futures constructions situées en extension devra être rendue possible suivant un principe de voie traversante en sens unique reliant la rue des Frères Farman et la Route de Chateaufort. Le traitement de ces intersections devra répondre à un objectif de sécurisation, en créant un espace en demi-cercle préalable à l'intersection permettant d'assurer une vue dégagée de part et d'autre de la voie.
- Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables parallèle à la voie permettant de renforcer la trame des circulations douces du bourg dans une logique de continuité.
- Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ;
 - Sur la partie en extension : chaque habitation devra être pourvue de deux places de stationnements sur l'emprise de la parcelle à l'exception des studios où une place sera autorisée,
 - Les logements en accession sociale à la propriété devront répondre aux mêmes exigences en matière de stationnement que les logements locatifs sociaux.
 - Sur la partie en requalification de la ferme, il devra être proposé deux places par logements à l'exception des studios où une place sera autorisée.
 - Sur l'ensemble de l'opération, des stationnements visiteurs devront être ajoutés sur des espaces clairement identifiés et ne présentant pas de gêne pour les différents types de circulations. Il devra en être prévu 1 pour 3 logements, à la fois sur la partie des habitations en extension et sur la partie de la ferme à réhabiliter. Ces stationnements mutualisés seront à privilégier en entrée de site afin d'éviter la dissémination de poches de stationnement.

- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.

- À ce titre, le traitement des cheminements et des espaces de stationnement devra privilégier l'emploi de matériaux perméables.
- Ainsi l'aménagement du quartier devra tendre vers un objectif de zéro rejet vers les réseaux d'eaux pluviales. Pour cela, en cas de besoin de stockage, la gestion des eaux collectées devra pouvoir être prise en charge par un réseau de noues paysagées, concourant à la qualité paysagère du site.

- **Structuration paysagère de l'opération** : Avec sa caractéristique d'entrée de ville, l'aménagement paysager devra appuyer et renforcer la qualité rurale qui caractérise la commune. Pour cela :

- La lisière entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés devra être végétalisée avec la prise en compte d'un recul minimal de 5 mètres pour toute construction ;
- Le mur de pierre situé le long de la rue des Frères Farman devra être préservé, hors ouverture pour l'aménagement d'une voie ;
- En cas de plantations, l'utilisation de plantes endogènes devra être privilégiée ;

OAP - Ferme

- Site**
- Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Déplacements / Circulations**
- Principe indicatif de voirie de desserte traversante
- Principe indicatif d'accès au site
- Circulation douce traversante
- Composition**
- Partie où s'applique les règles d'implantation particulières définies au sein de la programmation
- Favoriser la mixité fonctionnelle et la réhabilitation de locaux d'activités en une vingtaine d'habitations en respectant les particularités architecturales patrimoniales
- Préserver la cour intérieure sans construction, et permettre le stationnement des futurs résidents.
- Création de 30 logements environ ou d'un programme de résidence d'hébergement spécifique gérée (exemple RPA)
- Zone de transition entre espace urbanisé et espace agricole favorisant une transition paysagère progressive (jardins, espaces plantés ...)
- Frange paysagère à préserver et développer
- Zone humide identifiée à préserver
- Murs à préserver



Secteur Airparc

PROGRAMME ET ORGANISATION URBAINE

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Imaginer et permettre l'évolution des emprises existantes :**

L'orientation d'aménagement et de programmation prend place sur des emprises tertiaires (Airparc) aujourd'hui essentiellement bâties mais en partie vides d'occupation. Une réflexion d'ensemble sur le devenir et les possibles transformations de ce quartier tertiaire a conduit à envisager une évolution fonctionnelle du site en faveur éventuellement d'une intégration résidentielle progressive.

Cette option favorisant à court terme des phénomènes de mutation fonctionnelle est à placer en parallèle du souhait stratégique de concentrer les futures nouvelles activités qui souhaiteront s'implanter à Toussus-le-Noble sur le site de l'ex-zone de travail de l'E.A.N.

Afin de rendre possible cette transformation, l'orientation affiche un principe de mutabilité des emprises foncières et de leurs bâtiments vers de l'habitat, des équipements, des services, de l'activité... L'objectif est ici de ne pas figer les choses mais bien d'offrir une nouvelle vocation à ces sites et emprises afin qu'elles participent pleinement aux réponses à donner aux besoins locaux.

Ce principe de mutabilité et de requalification distingue néanmoins deux secteurs :

- Une première phase de l'opération correspondant au site « bâti » à l'ouest où le projet portera sur une démolition ou sur une requalification totale ou partielle des bâtiments existants pour y accueillir un programme résidentiel ou d'activités tertiaires.
- Un site non bâti à l'Est correspondant à une seconde phase de développement à vocation résidentielle qui pourra être mis en œuvre à l'achèvement de la première phase.
- Les deux secteurs peuvent être requalifiés séparément.

- **Mettre en œuvre un programme attractif pour la commune**

L'opération a vocation à permettre la requalification ou la démolition des bâtiments existants en logements ou en bureaux sur la partie « bâtie » du site et un programme de logements neufs sur la partie « non bâtie ».

Le programme de logements doit favoriser la réalisation d'un parcours résidentiel des ménages et répondre aux différents besoins de la population, ainsi au moins 25% des logements proposés doivent être à caractère social. L'implantation des logements sociaux sera diffuse géographiquement (implantée dans les deux phases d'aménagement) et aura un caractère diversifié (typologie variée).

Un programme d'environ 130 logements à typologie variée (individuel, groupé et collectif) sera à respecter sur le périmètre de l'opération.

Des mesures devront être prévues pour prendre en compte l'impact du bruit sur la santé. C'est ainsi que le projet privilégiera des logements double exposition ou traversants, des pièces de sommeil opposées aux sources de bruit (voies bruyantes ou aéroport), et des activités seront à privilégier le long des voies bruyantes.

- **Structuration des mobilités et reconnecter les quartiers environnants :**
 - La requalification de la voie existante et un principe de connexion piéton /cycles avec le chemin d'Orsigny vers le centre-bourg
- **Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables permettant de renforcer la trame des circulations douces dans une logique de continuité.**
 - Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ;
 - Sur la partie en extension : chaque habitation devra être pourvue de deux places de stationnements
 - Sur l'ensemble de l'opération, des stationnements visiteurs devront être ajoutés sur des espaces clairement identifiés et ne présentant pas de gêne pour les différents types de circulations. Il devra en être prévu 1 pour 3 logements. Ces stationnements mutualisés seront à privilégier en entrée de site afin d'éviter la dissémination de poches de stationnement.
- **Intégration des enjeux de développement durable :**
 - L'application des principes du bioclimatisme pourra être privilégiée dans les orientations et les modes de réalisation des constructions ; et si possible, il sera développé des constructions passives permettant de réduire durablement les besoins en énergie.
 - De manière générale, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides pressenties devra être réalisée conformément aux dispositions figurant à l'article UA2 du règlement écrit.
- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.
- **Structuration paysagère de l'opération :** L'aménagement paysager devra appuyer et renforcer la qualité rurale qui caractérise la commune. Pour cela :
 - La lisière entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés devra être végétalisée avec la prise en compte d'un recul minimal de 5 mètres pour toute construction ;
 - En cas de plantations, l'utilisation de plantes endogènes devra être privilégiée ;



Site

— Limites du secteur d'orientations
d'aménagement et de programmation

Déplacements / Circulations

— Principe indicatif de voirie traversante piétonne

— Liaison piétonne

Composition

— Zone où favoriser la mixité fonctionnelle (phase 1)

— Zone destinée à l'habitat, selon une densité moyenne d'au moins
30 logements/ha, et selon un plan d'ensemble (phase 2)

— Zone tampon à préserver de toute urbanisation et à traiter par
un aménagement végétalisé