Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines



4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PLU approuvé le 7 mars 2014

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2015

Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2019

Espace Ville SCOP

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 5

Un enjeu commun : le développement urbain paysager harmonieux et qualitatif du village

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINISSANT LE PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES SITES DE PROJET 7

- Orientation n°1 : Route de l'Etang de la Tour : site présentant une friche arbustive en continuité nord du bourg
- Orientation n°2 : Dans un secteur de centralité le long de la route de l'Etang de la Tour, à proximité des équipements, ce site est bordé d'urbanisation sur trois côtés
- Orientation n°3 : A l'angle de la route de l'Etang de la Tour et de la route de Rambouillet, une grande cour de ferme située dans un tissu d'urbanisation ancienne
- Orientation n°4 : Au sud de la Route de l'Etang de la Tour, une partie d'un pré encadré par des logements existants.
- Orientation n°5 : Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, un site permettant un potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine.

III. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENCADRANT LES EVOLUTIONS DANS LE VILLAGE 19

- Orientation n°6 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire à l'échelle du centre village

I. INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP présentent un enjeu commun : le développement urbain et paysager harmonieux et qualitatif du village.

Elles prévoient des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

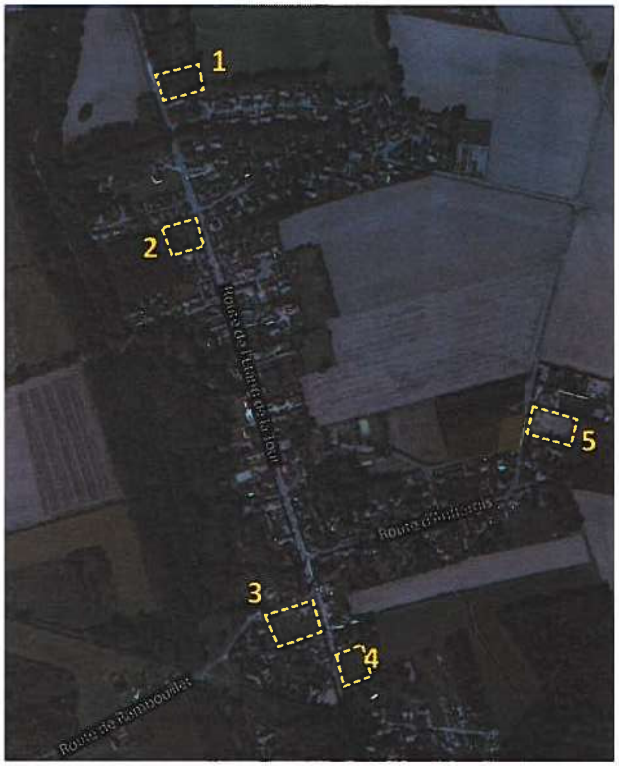
- préserver les paysages, les milieux naturels ; protéger le patrimoine,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Deux types d'OAP sont définies :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant le parti d'aménagement pour les 5 sites de projet,

- une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant les évolutions dans le village ancien.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant le parti d'aménagement pour les sites de projet



Orientation n°1 : Route de l'Etang de la Tour, site présentant une friche arbustive en continuité nord du bourg

Orientation n°2 : Dans un secteur de centralité le long de la route de l'Etang de la Tour, à proximité des équipements, ce site est bordé d'urbanisation sur trois côtés

Orientation n°3 : A l'angle de la route de l'Etang de la Tour et de la route de Rambouillet, une grande cour de ferme située dans un tissu d'urbanisation ancienne

Orientation n°4 : Au sud de la Route de l'Etang de la Tour, une partie d'un pré encadré par des logements existants.

Orientation n°5 : Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, un site permettant un potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine.

Lors de l'élaboration du diagnostic, un certain nombre de sites ont été identifiés comme sites d'enjeux remarquables présentant un caractère particulièrement stratégique pour l'avenir du territoire à l'échelle des dix ou quinze prochaines années. Sur la base de plusieurs critères – leur taille, leur situation, leur possibilité d'évoluer pour accueillir de nouveaux logements – cinq sites ont été retenus dans le cadre du PLU.

Parmi ces cinq sites, quatre sont localisés le long de la route de l'Etang de la Tour, au nord et au sud du village, le cinquième se situe à l'Est de la route d'Auffargis.

Chacun de ces sites fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique afin que les projets qui pourraient y être réalisés puissent contribuer à la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général fixés dans le PADD.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant les évolutions dans le village ancien

Orientation n°6 : A l'échelle du centre village, cette orientation d'aménagement vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINISSANT LE PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES 5 SITES DE PROJET

L'esprit général tend à développer des **principes communs urbains et architecturaux** à toutes les OAP. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurant l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. Cette approche conduit à privilégier la création de formes architecturales traditionelles de manière à s'inspirer des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. De même, le rapport entre l'urbain et la nature est préservé dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies, tout en imposant un traitement qualitatif des franges. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensolleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique.

1. Route de l'Etang de la Tour Nord

Le site d'entrée de village, assez végétalisé, accueillera un projet de 3 à 4 maisons individuelles avec jardins. Ces constructions pourront prendre la forme d'une longère traditionnelle.

L'impact paysager des constructions sera limité par la préservation des espaces paysagers de différentes strates arborées et arbustives assurant la transition avec l'espace agricole proche ainsi que depuis la route de l'Etang de la Tour.

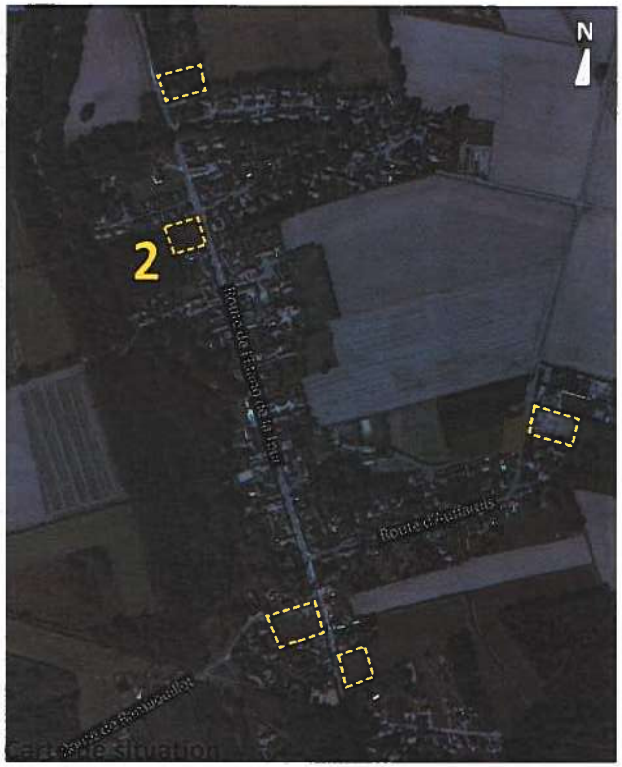
L'accès depuis la route de l'Etang de la Tour sera sécurisé et des espaces de stationnement seront réalisés sur le terrain d'emprise du projet pour répondre aux besoins liés aux constructions.



Carte de situation


Création de maisons individuelles avec jardins pouvant prendre la forme d'une longère traditionnelle
Accès aux logements et stationnement répondant aux besoins des logements créés
Recherche du meilleur ensoleillement des constructions
Implantation des constructions en retrait de la Route de l'Etang de la Tour, préservant l'espace ouvert paysager de l'entrée de village
Traiter la transition avec l'espace agricole : création d'une clôture de type rurale (piquets + fils + haie, plessis,... cf. guide éco-jardin du Parc Naturel)
Programme : 3 à 4 logements

2. Route de l'Etang de la Tour



Carte de situation

Le site de projet est localisé dans un secteur de centralité, à proximité des équipements. Il est ceinturé d'urbanisation sur trois côtés.

Le projet s'insère dans son environnement. Il respecte les formes urbaines traditionnelles par une implantation des constructions en retrait de la route de l'Etang de la Tour dans la partie nord-est du projet et un principe d'accroche bâtie à l'alignement au sud-est.

L'orientation d'aménagement permet la création de 5 à 7 logements sur ce site.

L'espace public central assurant l'accès aux constructions devra assurer une bonne insertion paysagère (couleurs et choix des matériaux) et une excellente fonctionnalité (accès automobile et piéton sécurisé, stationnement). L'ouverture visuelle vers les boisements sera préservée : les constructions se répartissant au nord et au sud de l'espace public central.


N
Clos d'Orphin
Route de l'Etang de la Tour
Respect des constructions voisines par des retraits en fond de parcelle
Principe d'implantation des constructions
Implantation des constructions en retrait de la Route de l'Etang de la Tour, préservant l'espace ouvert paysager de l'entrée de village
Recherche du meilleur ensoleillement des constructions
Principe d'accès
Préserver l'ouverture visuelle vers la forêt
Principe d'accroche bâtie à l'alignement de la route de l'Etang de la Tour, en lien avec les constructions traditionnelles environnantes
Stationnement répondant aux besoins des logements créés assuré à la parcelle
Programme : 5 à 7 logements

3. Ferme à l'angle des routes de Rambouillet et de l'Etang de la Tour

L'orientation d'aménagement vise à encadrer l'insertion du projet dans l'ensemble du corps de ferme traditionnel, afin d'éviter un morcellement de cet ensemble architectural remarquable.

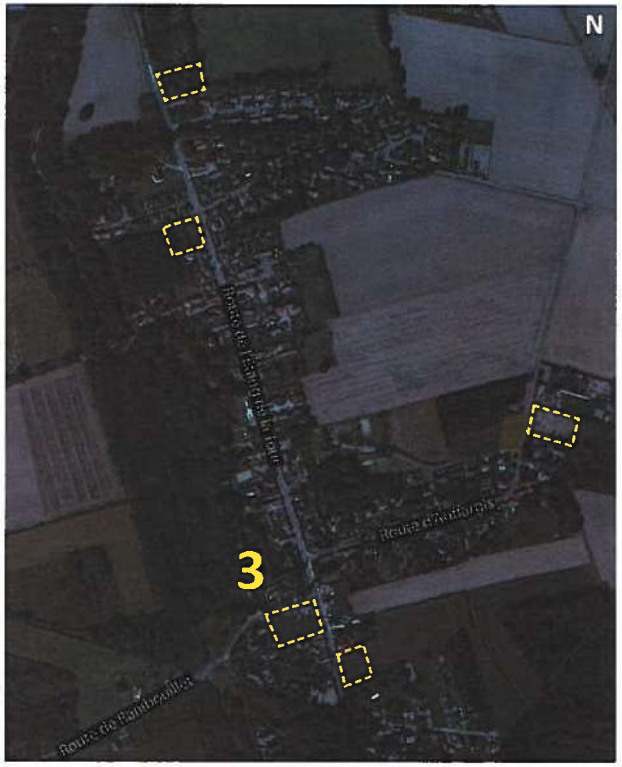
La portée patrimoniale de cette orientation est forte. Ainsi, les murs d'enceinte en pierre devront être préservés (mis à part pour la création de nouveaux accès), des logements pourront être créés dans une construction nouvelle sous forme de longère ; le principe d'implantation des constructions respectera les formes urbaines traditionnelles.

Une partie du bâti existant (grange) pourra être réhabilitée pour accueillir des logements.

Les nouveaux logements devront s'accompagner de jardins.

L'orientation d'aménagement permet la création de 7 à 12 logements sur ce site.

La transformation éventuelle de la grange en logement(s) devra respecter l'architecture traditionnelle du bâti rural et notamment :
- conserver la volumétrie du bâtiment,
- maintenir la composition des façades traditionnelles,
-préserver l'intégrité de la toiture, à l'exception d'un nombre très limité d'ouvertures traditionnelles (lucarnes) ou de chassis de toit reprennant la taille et la forme des tabatières anciennes.



Carte de situation

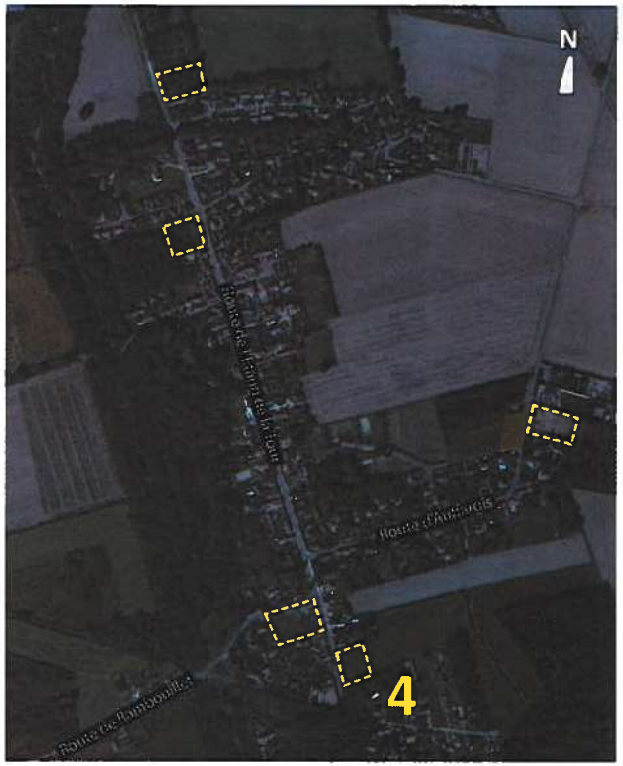

N
Transformation de la grange en logements
Préservation de l'ensemble des murs anciens en pierre du corps de ferme (sauf pour les nouveaux accès)
Accès individualisés aux logements à partir d'un axe central et stationnement répondant aux besoins des logements créés
Chaque nouveau logement s'accompagne d'un jardin
Recherche du meilleur ensoleillement des constructions
A l'image de la longère traditionnelle du corps de ferme, création de nouveaux logements en longère
Principe d'implantation des constructions respectant les formes urbaines traditionnelles
Programme : 7 à 12 logements

4. Route de l'Etang de la Tour sud

L'orientation d'aménagement vise à encadrer l'insertion du projet dans l'environnement à la fois naturel par la présence d'une prairie et urbain par les continuités urbaines traditionnelles identifiées de part et d'autre de la route de l'Etang de la Tour.

Le projet préserve un espace enherbé qui devra être géré en prairie, qui conserve sa vocation écologique et paysagère, respectant le corridor écologique herbacé inscrit dans le plan de parc.

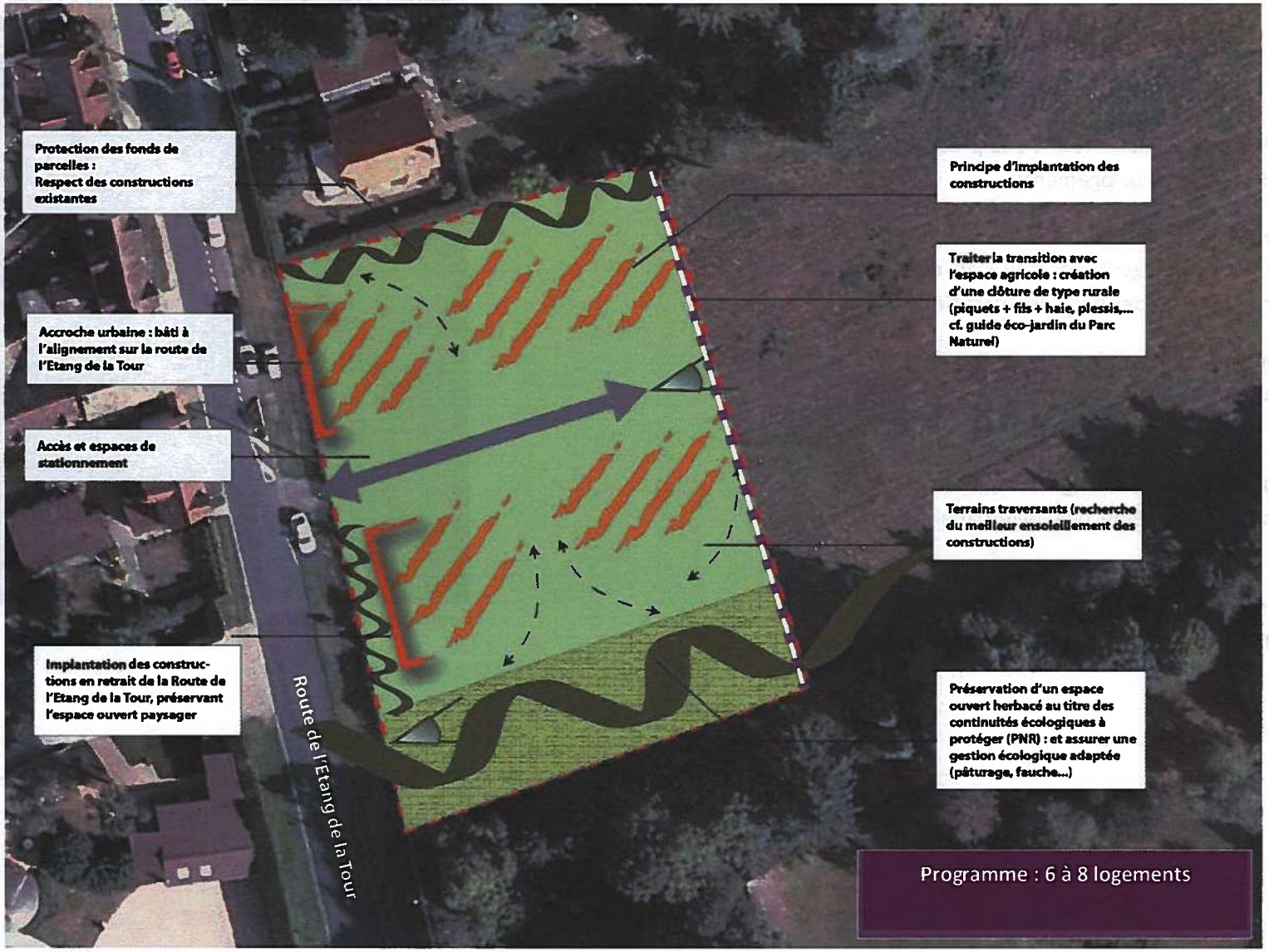
Les logements pourront être implantés au nord et au sud d'une voie de desserte. Le stationnement sera organisé le long de l'accès. L'orientation d'aménagement et de programmation permet la création de 6 à 8 logements.



Carte de situation



Exemple de traitement de la prairie naturelle au cœur du projet


Protection des fonds de parcelles : Respect des constructions existantes
Accroche urbaine : bâti à l'alignement sur la route de l'Etang de la Tour
Accès et espaces de stationnement
Implantation des construc-tions en retrait de la Route de l'Etang de la Tour, préservant l'espace ouvert paysager
Route de l'Etang de la Tour
Principe d'implantation des constructions
Traiter la transition avec l'espace agricole : création d'une clôture de type rurale (piquets + fils + haie, plessis,... cf. guide éco-jardin du Parc Naturel)
Terrains traversants (recherche du meilleur ensoleillement des constructions)
Préservation d'un espace ouvert herbacé au titre des continuités écologiques à protéger (PNR) : et assurer une gestion écologique adaptée (pâturage, fauche...)
Programme : 6 à 8 logements

5. Route d'Auffargis

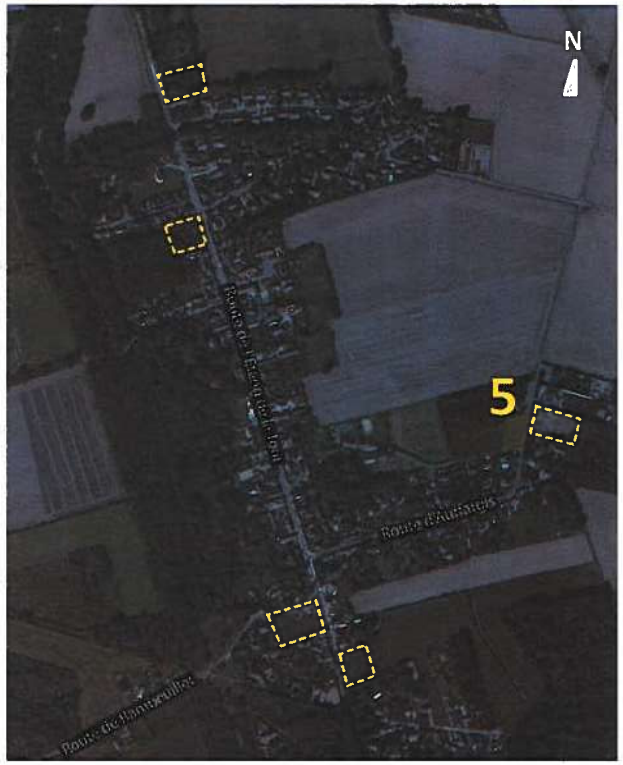
Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, le site présente le principal potentiel d'accueil de nouveaux logements.

Structuré par un espace ouvert préservé en prairie herbacée, le projet de composition urbaine et paysagère s'organise en deux secteurs bâtis de logements répondant à des besoins diversifiés :

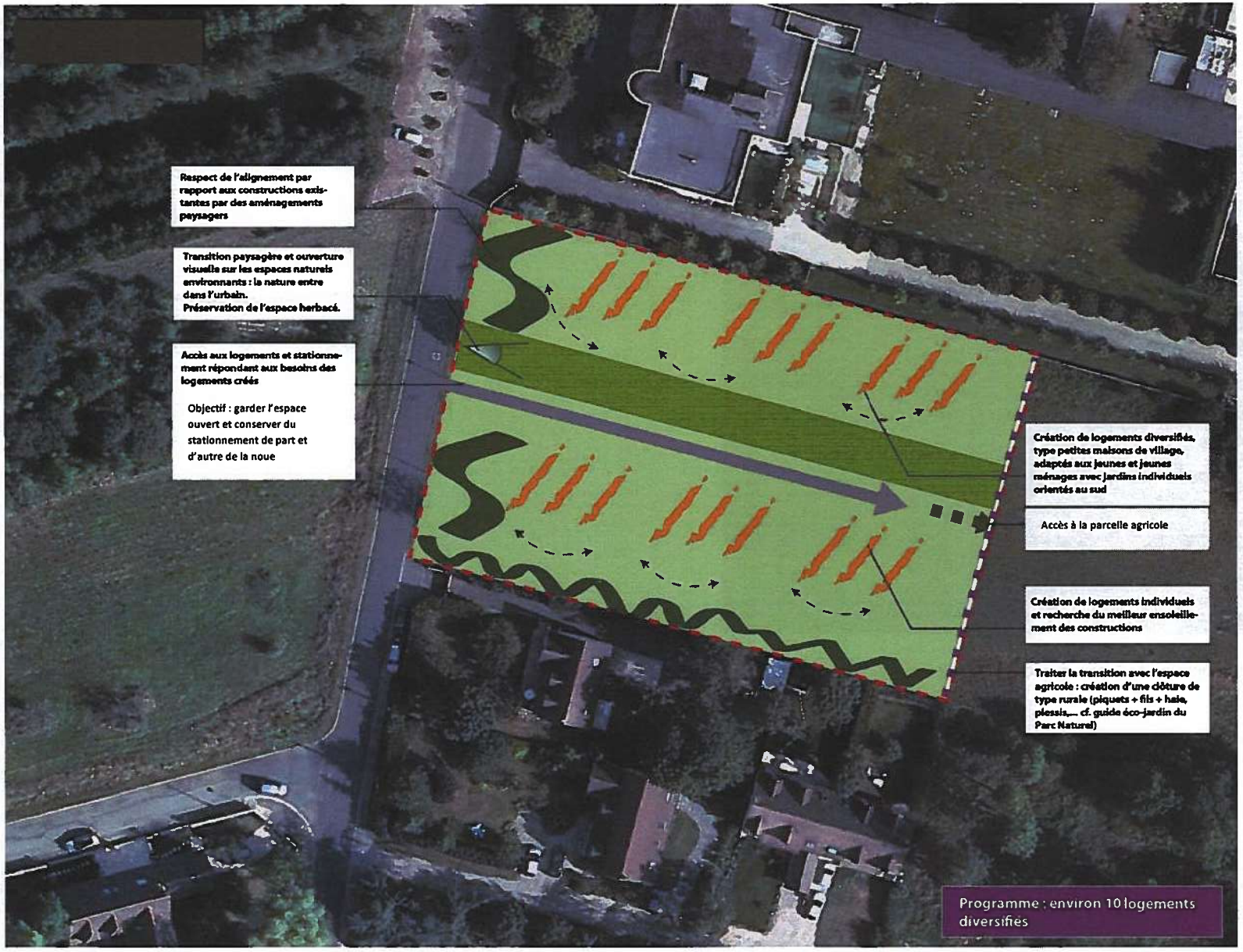
- dans le secteur Nord, un habitat composé de maisons de village avec jardins, pouvant s'accoler par 2 maximum, et s'ouvrant sur la façade sud ensoleillée.

- dans la partie sud de cette orientation d'aménagement, pourront être créées quelques maisons dans la même typologie bâtie que celle du clos des Alouettes.

Le programme prévoit la réalisation d'environ 10 logements diversifiés pouvant comporter environ la moitié de logements locatifs sociaux.



Carte de situation


Respect de l'alignement par rapport aux constructions existantes par des aménagements paysagers
Transition paysagère et ouverture visuelle sur les espaces naturels environnants : la nature entre dans l'urbain.
Préservation de l'espace herbacé.
Accès aux logements et stationnement répondant aux besoins des logements créés
Objectif : garder l'espace ouvert et conserver du stationnement de part et d'autre de la noue
Création de logements diversifiés, type petites maisons de village, adaptés aux jeunes et jeunes ménages avec jardins individuels orientés au sud
Accès à la parcelle agricole
Création de logements individuels et recherche du meilleur ensoleillement des constructions
Traiter la transition avec l'espace agricole : création d'une clôture de type rurale (piquets + fils + haie, plessis,... cf. guide éco-jardin du Parc Naturel)
Programme : environ 10 logements diversifiés



Exemple d'aménagement pouvant inclure une noue paysagère en accompagnement de la voirie

III. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENCADRANT LES EVOLUTIONS DANS L'EXISTANT

Orientation n°6 : Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village

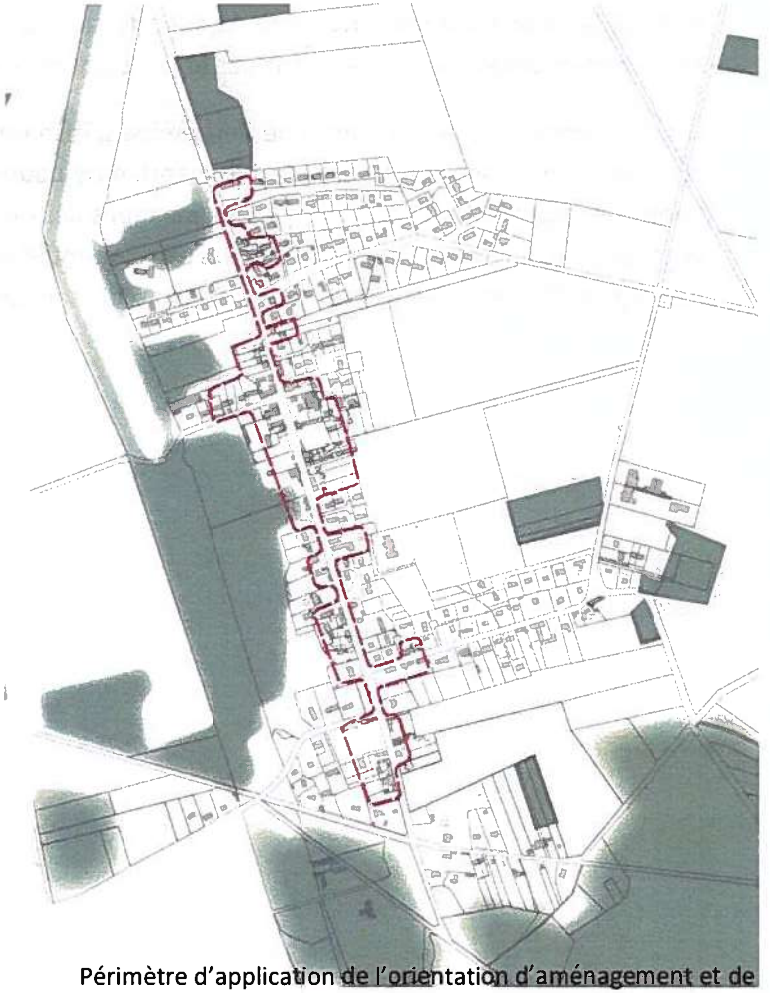
Une partie importante du bâti traditionnel est constituée d'anciennes fermes à l'alignement sur la route de l'Etang de la Tour, et de maisons bourgeoises. Ces différentes constructions constituent le patrimoine architectural de la commune, aussi, doivent-elles être préservées et mises en valeur dans l'avenir.

L'objectif demeure que ce patrimoine riche et conservé, ne subisse pas de transformation dommageable irréversible en façade ou en toiture (nature et couleurs des enduits, menuiseries, volets, matériaux de toitures, création d'ouvertures y compris les ouvertures de toit).

Les orientations à respecter s'appuient directement sur les préconisations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les maisons rurales s'organisent en groupement. Elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières. La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie. Les toitures à deux versants sont majoritairement en tuile plate mais aussi en ardoise *(source : Guide des couleurs et des matéraiux du bâti du PNR).*

Les maisons bourgeoises : Implantées sur leur terrain arboré, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, sous une toiture à deux ou quatre pentes. Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg : la modénature des façades est graphiquement riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport au rocaillage ou aux enduits de plâtre ou de chaux. Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises



Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades *(source : Guide des couleurs et des matéraiux du bâti du PNR).*

L'enjeu est véritablement de préserver **l'esprit de village** en étant très respectueux du bâti existant, des principes d'implantation, ou encore de la qualité des matériaux. Pour les modifications de façade, de clôture, de toiture ou pour toute construction nouvelle, l'objectif est de s'inscrire avec discrétion dans l'environnement en gardant les principes et les logiques traditionnels, ce qui n'interdit pas un traitement architectural plus contemporain.

Les anciennes fermes font partie de l'ensemble bâti rural. Chaque ferme constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux. Les bâtiments ne pourront faire l'objet de nouvelles ouvertures ou de modifications des ouvertures existantes ni en façade, ni en toiture qui pourraient porter atteinte à l'intégrité initiale de la construction. La cour de la ferme est un espace central vers lequel sont tournés les bâtiments. Elle organise et structure la vie et les déplacements au sein du corps de ferme et ne doit, de ce fait, pas être divisée. Ce type de cour est un espace intégralement inconstructible.

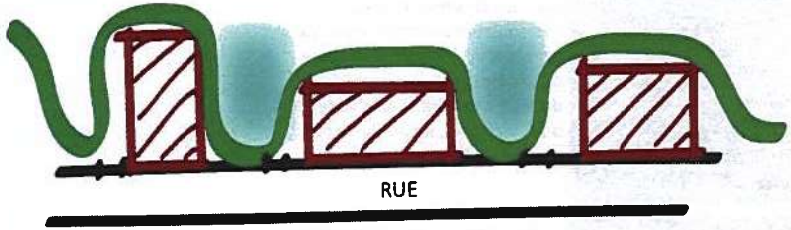
Les principes de composition

RESPECTER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



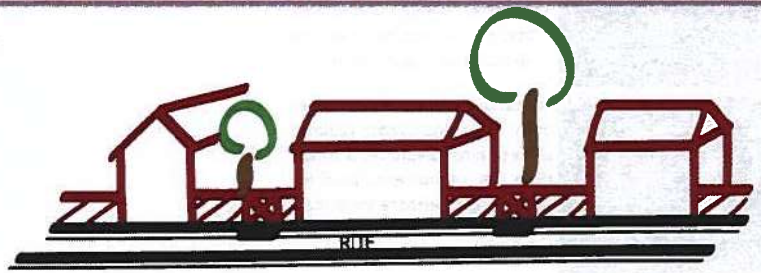
Traditionnellement les constructions rurales et agricoles se composent sous la forme d'une longère c'est-à-dire un bâtiment étroit implanté perpendiculairement à la rue. Les constructions de village implantées à l'alignement ou retrait développent leur façade principale vers la rue avec un axe de faîtage parallèle à celle-ci.
Le (ou les) axe(s) de faîtage de toute nouvelle construction devra (devront) être parallèle(s) et/ou perpendiculaire(s) à l'alignement.

MAINTENIR LES RYTHMES TRADITIONNELS ENTRE LES ESPACES BATIS ET NON BATIS



Le village se développe sous la forme d'un village-rue à l'intérieur duquel alternent les séquences bâties et les séquences non bâties. C'est pourquoi les extensions de constructions existantes ou les constructions nouvelles, route de l'Étang de la Tour, ne peuvent résulter en une occupation continue du sol, d'une limite séparative à l'autre.

PRESERVER DES TRANSPARENCES VISUELLES SUR LES COEURS DE JARDIN



Les espaces non bâtis permettent, au-delà des murs de clôtures, de percevoir les jardins et cœurs d'îlots largement paysagers.

Préconisations en cas de travaux à réaliser sur des constructions anciennes à caractère patrimonial

LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, les travaux devront être réalisés avec l'objectif d'assurer une harmonie de couleur et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.
Les pentes de toiture ainsi que la volumétrie générale du bâti devront respecter l'architecture traditionnelle.



Si les dispositions architecturales d'origine ont été altérées dans le passé, les travaux devront s'attacher à restituer ces dispositions anciennes.

LA COMPOSITION DES FACADES SUR RUE

Matériaux



Dans le cas de travaux de restauration de façade, les maçonneries devront être débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour la restauration des façades.



Les parties d'édifice ou les détails d'architecture altérés tels que appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés.

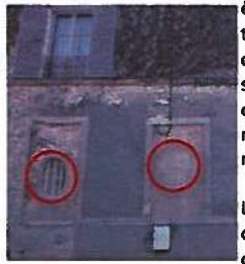


Les éléments de modénature conservés tels que corniche, bandeau d'égout, encadrement de baie, serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Percements



Les percements d'origine, ainsi que les percements plus récents, s'ils n'altèrent pas la composition de la façade seront conservés.



Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou d'après les dispositions relevées sur un bâti de même type architectural.

Les modifications des percements d'origine telles que les élargissements de la baie ou l'abaissement du niveau du linteau sont interdites.

Menuiseries



Les menuiseries seront peintes dans les tonalités de la palette des couleurs traditionnelles du parc naturel régional "Guide des couleurs et des matériaux du bâti". Les finitions d'aspect bois, blanches, lasure ou vernis sont proscrites.



La restauration ou le remplacement des menuiseries s'effectueront suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle : fenêtre à grand carreaux, portes charretières pleines, et portes d'entrée pleines ou à imposte vitrée.



La restauration ou le remplacement des contrevents (volets) s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle en bois encore en place : contrevents pleins ou persiennes.

Préconisations en cas de travaux à réaliser sur des constructions anciennes à caractère patrimonial

LES TOITURES

Profil



Les toitures traditionnelles ainsi que les toitures récentes qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades seront conservées.
Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

Percements



Les dispositions anciennes et les formes de lucarne existantes seront conservées dans la mesure où cela garantit une composition organisée des ouvertures en façade. La suppression des lucarnes est admise dans la mesure où cela n'altère pas la composition organisée des façades. Les lucarnes existantes serviront de référence pour toute restauration partielle. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. La réalisation de nouvelles ouvertures de toit est autorisée dans la mesure où cela procure une composition organisée des ouvertures en façade.

Matériaux



Les couvertures existantes en tuile plate de terre cuite et ardoise seront conservées en cas de réfection de la toiture.

Souches de cheminée



Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dimensions et formes d'origine. Les souches nouvelles seront réalisées en partie haute de la toiture près du faîtage. Les souches trop minces, boisseaux simplement enduits, sont proscris.

LES CLOTURES



Les murs pleins en meulière sont préconisés dans le coeur du village. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.
Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture.
L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec des matériaux traditionnels. Les chaperons seront réalisés en tuile ou en pierre. Les plaques de béton sont strictement interdites



