



COMMUNE DU PERRAY EN YVELINES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP


Le but des OAP est de **structurer et ordonner le développement de la commune** sur elle-même. La Commune a pour rôle de permettre un bon développement de l'ensemble de ses quartiers. Des cœurs d'îlots, aujourd'hui sous utilisés, risquent de faire l'objet d'un développement au « coup par coup » qui ne serait pas souhaitable pour la qualité de vie des riverains ainsi que pour le bon fonctionnement de la ville. Par exemple, actuellement des promoteurs peu scrupuleux, construisent à tour de bras des ensembles immobiliers sans se soucier de la qualité de vie des futurs habitants comme des riverains déjà en place.


C'est pourquoi, la municipalité souhaite mettre en place des dispositions pour **réglementer et assurer la cohérence et le bon développement de ces secteurs dont la mutation est imminente**. D'anticiper et de créer les espaces publics nécessaires pour desservir les parcelles et permettre aux Perrotins de se déplacer en ville dans de bonnes conditions. En effet, les OAP ont pour rôle de définir et d'assurer la cohérence et la bonne réalisation (en accord avec la commune) des déplacements et de la desserte des parcelles, en intégrant les liaisons douces (accès commerces, écoles, équipements...)

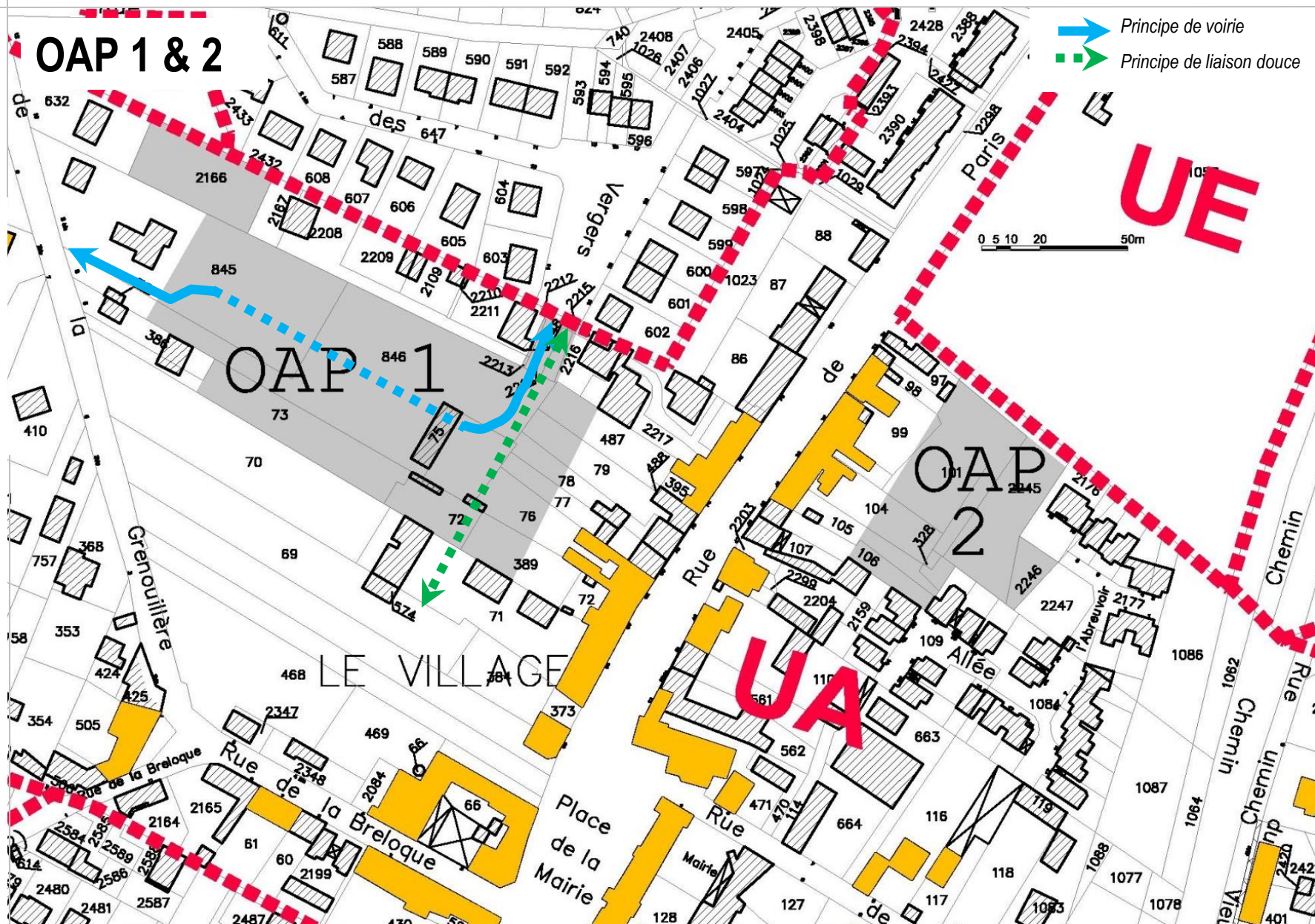
La mise en place des **bandes constructibles le long de l'espace public** dans le règlement du PLU impose afin de rendre les cœurs d'îlots constructibles la création d'espace public. Ceci garantit un aménagement compatible avec une certaine qualité de vie et évite ainsi une sur densité qui risque d'être source de nuisance et de conflits.

Cette nouvelle maille a également pour but de limiter le nombre de portails et donc de bateaux sur les rues avoisinantes qui empêche la création de stationnement le long des voies et donc diminue le stationnement public alors même que les besoins augmentent. Ces nouveaux espaces publics garantissent le bon développement de la ville sans créer d'entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant en proposant un paysage urbain et donc de la sécurité sur les voies circulées. Ceci doit également simplifier la vie des futurs occupants (par exemple ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue, ou se garer sur la rue à proximité de leurs domiciles...).

OAP 1 & 2

 *Principe de voirie*

 *Principe de liaison douce*



OAP 1

Cette OAP concerne les parcelles n°: 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 389, 487, 845, 846, 2166, 2212, 2213, 2214, 2215 de la section C.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Le but de cette OAP est :

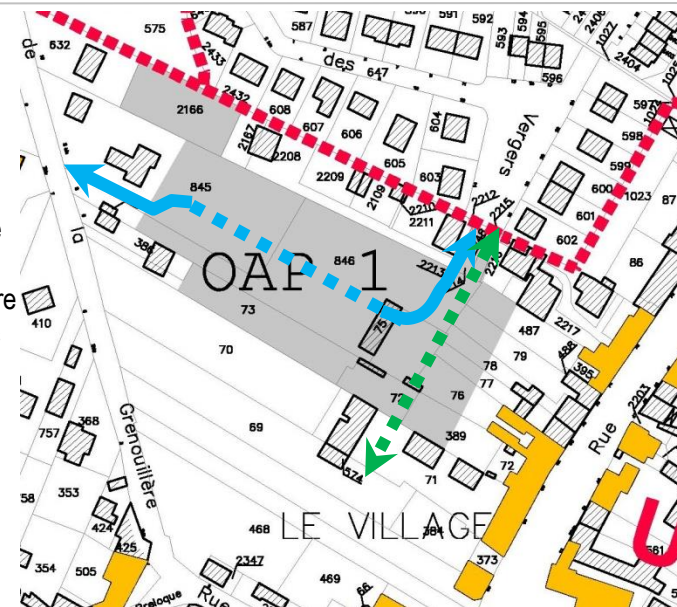
- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- de limiter le nombre de portails et donc de bateaux sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement public.
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- simplifier la vie des futurs occupants (par exemple ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue).

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

• Généralités :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.



➡ Principe de voirie
➡ Principe de liaison douce

Principe de liaison automobile

OAP 1 (suite)

Voies ouvertes à la circulation automobile :

- le cœur de l'îlot devra être desservi par une nouvelle voie de traverse qui irrigue les fonds de parcelles (flèche bleue sur le plan). Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :
 - deux accès minimum sur voie(s) publique(s) existante(s)
 - accès se faisant obligatoirement sur les deux rues suivantes (voire les deux), conformément au schéma de principe figurant ci-dessus :
 - rue de la Grenouillère
 - rue des Vergers.
 - ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

• Constructibilité et accès sur voie :

- Dans le cadre de l'opération, tout terrain, pour devenir constructible, devra être directement raccordé à la voie à créer en cœur d'îlot.

• Liaisons douces :

- Toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux équipements communaux, aux écoles, aux transports en commun, vers le parc municipal,...

❖ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tels que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de 7500 m² en contiguë.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol devra être d'un seul tenant, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

OAP 2

Cette OAP concerne les parcelles n°: 101, 104, 105, 106, 328, 2245, 2246 de la section C.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

• Généralités :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

• Constructibilité et accès sur voie :

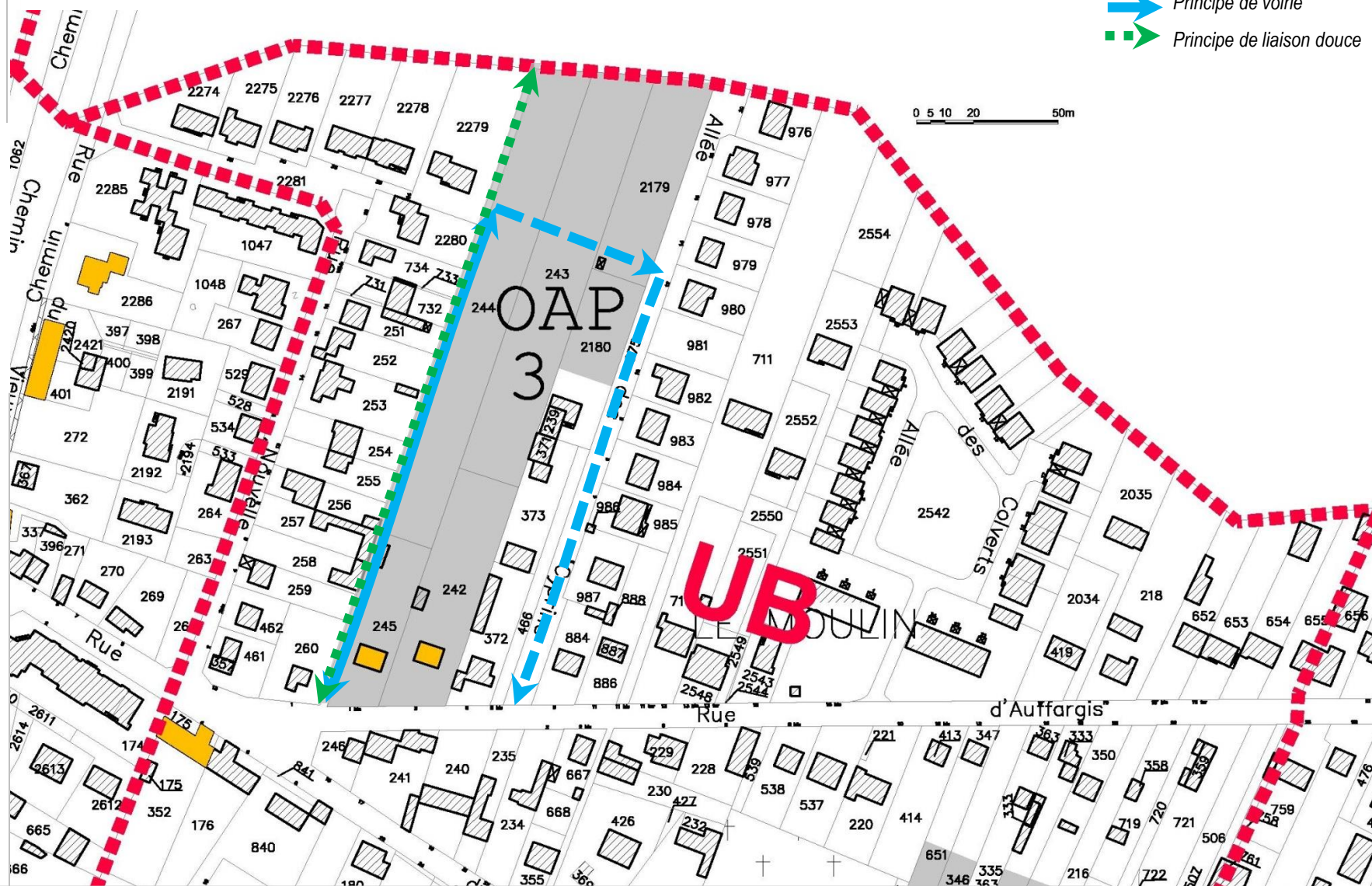
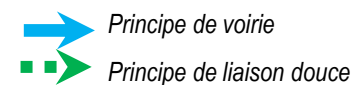
- L'accès doit se faire sur la rue de l'Abreuvoir.
- Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

❖ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tels que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de 2400m² en contiguës.

❖ Spécifications techniques des logements

- Les logements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite.



OAP 3

Cette OAP concerne les parcelles n°: 242, 243, 244, 245, 2179, 2180 de la section C.
 Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

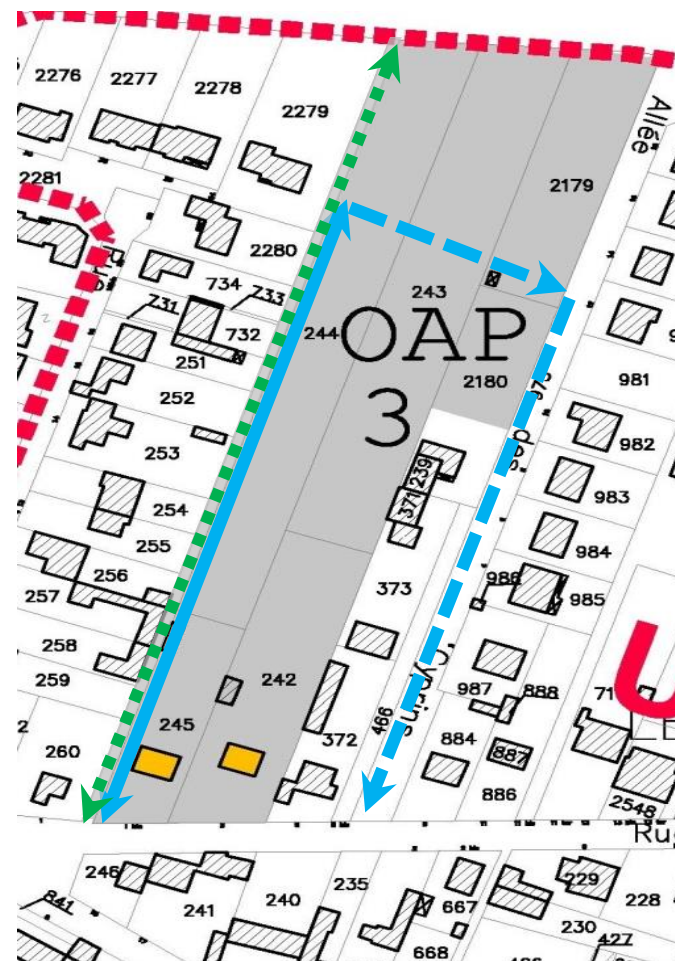
- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- de limiter le nombre de portail et donc de bateau sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- simplifier la vie des futurs occupants (par exemple : ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue).

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

• Généralité :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune (délibération en conseil municipal), en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.



➡ Principe de voirie
 ➡ Principe de liaison douce

OAP 3

- Voies ouvertes à la circulation automobile :

- le cœur de l'îlot devra être desservi par une nouvelle voie de traverse qui irrigue les fonds de parcelles (flèche bleue sur le plan). Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :

- Accès se faisant obligatoirement :

- Rue d'Auffargis,

- Rue des Cyprins (sous réserve de rétrocession à la commune).

- Cette voie devra longer la parcelle actuellement propriété communale selon le schéma de principe indiqué sur le plan (ligne verte).

- La parcelle communale attenante (ligne verte) devra être intégrée dans le plan d'aménagement de la voie à rétrocéder.

- Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

- Constructibilité et accès sur voie :

- Dans le cadre de l'opération, tout terrain pour devenir constructible devra être directement raccordé à la voie à créer en cœur d'îlot. Dans le cadre de cette OAP la voirie à créer doit être contiguë avec l'espace public en lanière permettant une liaison entre l'étang et la rue d'Auffargis.

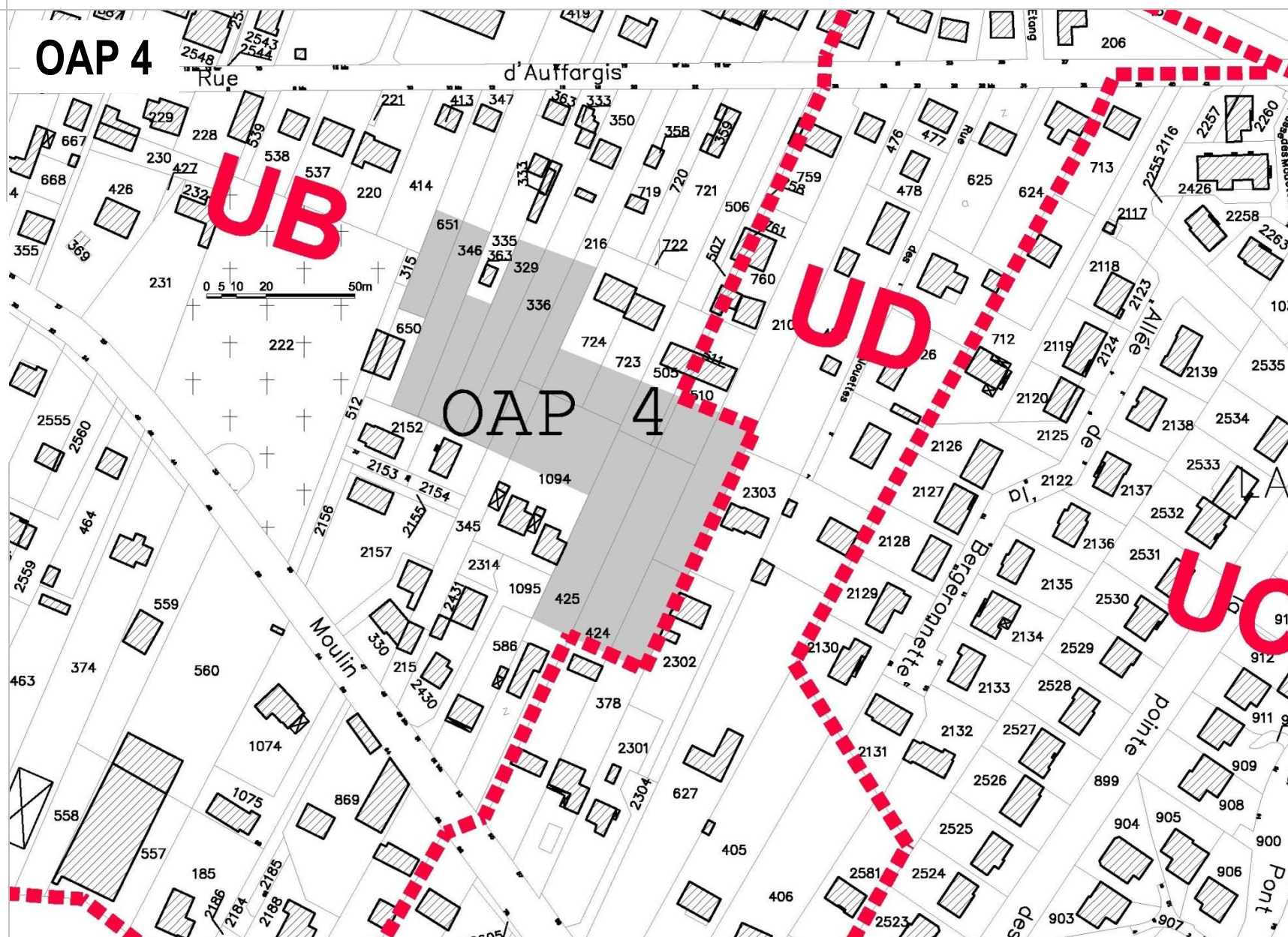
- Liaisons douces :

- Toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux équipements communaux, aux écoles, aux transports en commun...

- ❖ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **9100 m²** en contiguës.

- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol devra être d'un seul tenant, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².



OAP 4

Cette OAP concerne les parcelles n°: 210, 216, 329, 335, 336, 345, 346, 378, 424, 425, 505, 510, 651, 723, 724, 1094 de la section C.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- de limiter le nombre de portails et donc de bateaux sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- simplifier la vie des futures occupants par exemple ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue.

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

• Généralité :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune (délibération en conseil municipal), en vue d'une rétrocession (en tout ou partie) à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

OAP 4 (suite)

- Voies ouvertes à la circulation automobile :

- le cœur de l'îlot devra être desservi par une **nouvelle voie de traverse** qui irrigue les fonds de parcelles. Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :

- 2 accès minimum obligatoires pour l'aménagement du secteur,

- Accès possibles :

- Rue d'Auffargis
 - Rue du Moulin

- Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

- Constructibilité et accès sur voie :

- Dans le cadre de l'opération, tout terrain pour devenir constructible devra être directement raccordé à la voie à créer en cœur d'îlot.

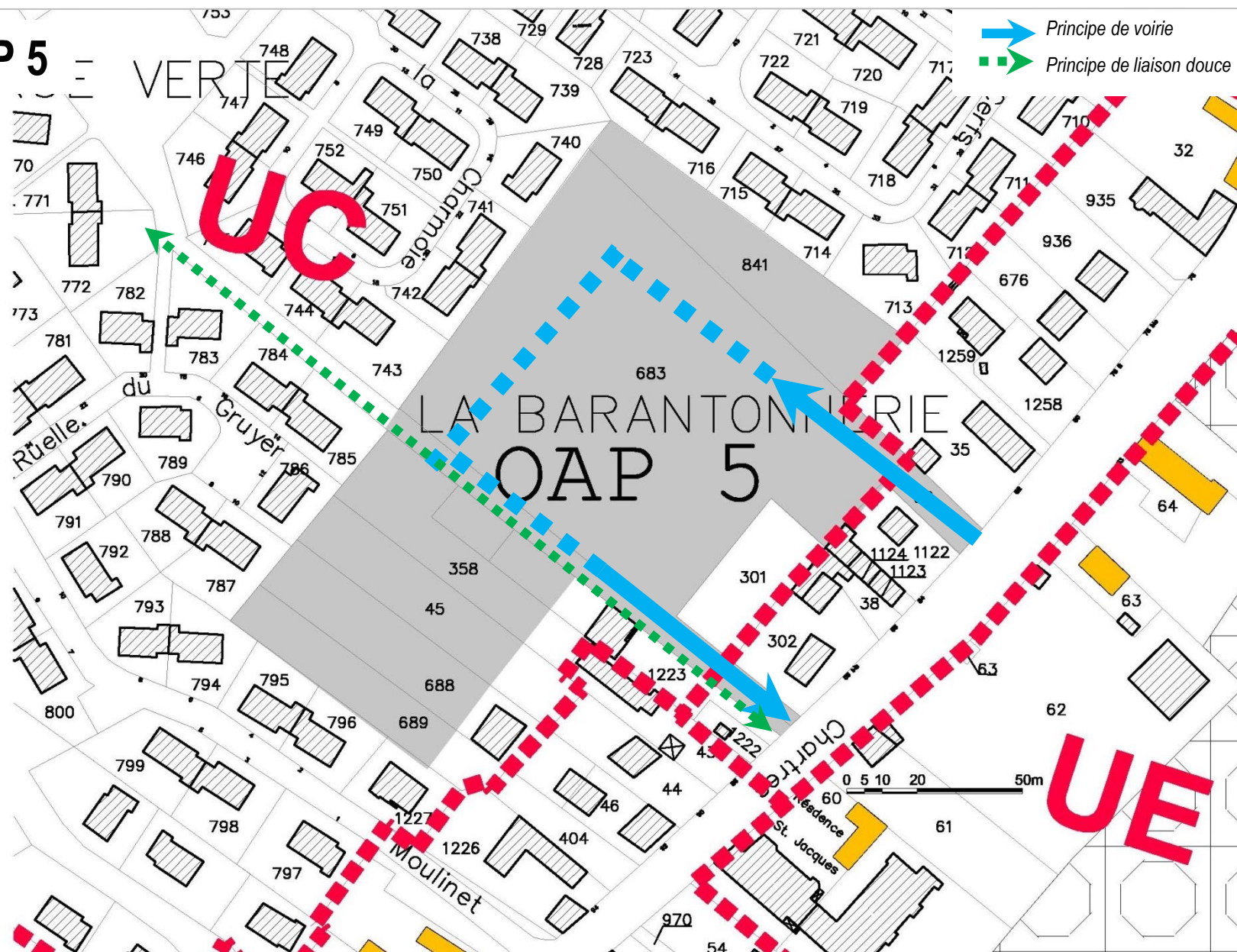
- Liaisons douces :

- Toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux équipements communaux, aux écoles, aux transports en commun...).

- ❖ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **6100m²** en contiguës.
 - Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol devra être d'un seul tenant, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

OAP 5



OAP 5

Cette OAP concerne les parcelles n° : 36, 45, 358, 683, 688, 689, 841 de la section D.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

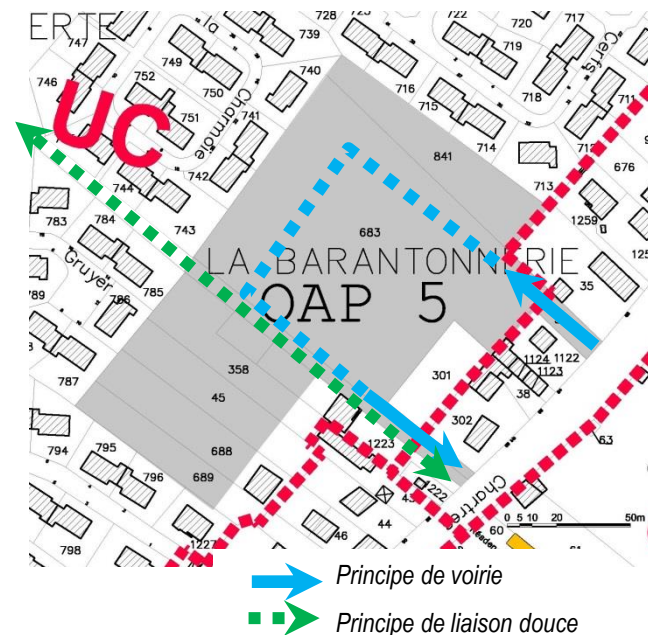
- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- de limiter le nombre de portail et donc de bateau sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communale mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- simplifier la vie des futures occupants par exemple ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue.

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

• Généralité :

• Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune (délibération en conseil municipal), en vue d'une rétrocession (en tout ou partie) à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échancier à respecter.



OAP 5 (suite)

•Voies ouvertes à la circulation automobile :

•le cœur de l'ilot devra être desservi par une **nouvelle voie de traverse** qui irrigue les fonds de parcelles (flèche bleue sur le plan). Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :

- 2 accès minimum obligatoires pour l'aménagement du secteur en sens unique.
- Accès possibles :
 - Rue de Chartres (sous réserve de l'accord du Département des Yvelines)
- Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable du Conseil Général des Yvelines et de la commune. La voie en sortie, le long de la liaison douce pourra déroger à la règle des largeurs minimums des voiries en impasse, si la largeur du cheminement public existant est conservée en trottoir le long de cette dernière.

•Constructibilité et accès sur voie :

•Dans le cadre de l'opération, tout terrain pour devenir constructible devra être directement raccordé à la voie à créer en cœur d'ilot.

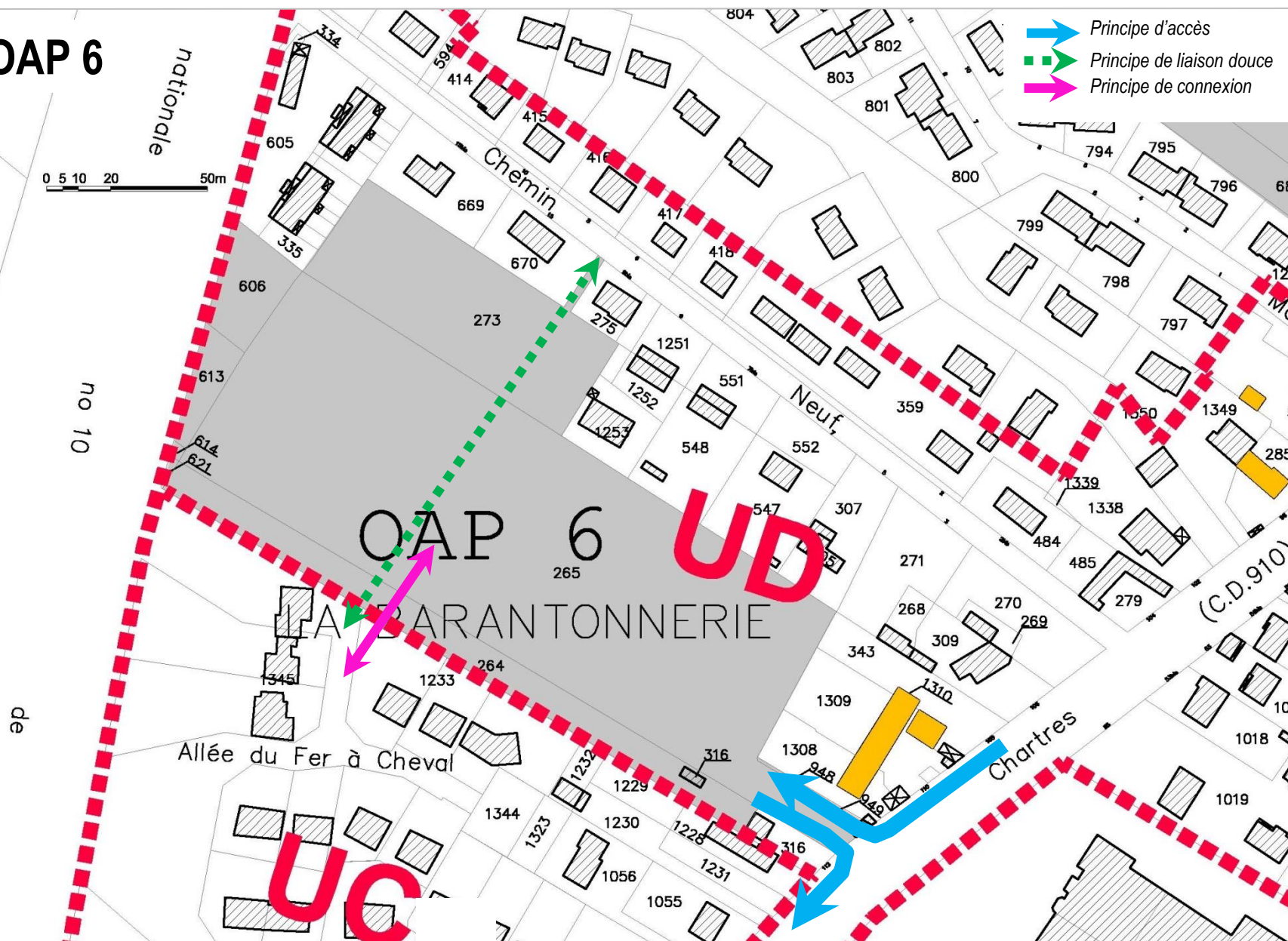
•Liaisons douces – espaces verts :

•Toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux équipements communaux, aux écoles, aux transports en commun ...), ainsi qu'un square dédié aux enfants et personnes âgées.

❖Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **12 000m²** en contiguës.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieur à 14 mètres et leur emprise au sol devra être d'un seul tenant, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

OAP 6



OAP 6

Cette OAP concerne les parcelles n°: 264, 265, 273, 316, 606, 613, 614, 621, 948 de la section D.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- de limiter le nombre de portail et donc de bateau sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- simplifier la vie des futurs occupants (par exemple ne pas transporter ses containers OM sur une grande longueur pour rejoindre la rue).

Pour réaliser une opération:

❖ Conditions de desserte :

•Généralité :

•Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune (délibération en conseil municipal), en vue d'une rétrocession (en tout ou partie) à cette dernière à l'euro symbolique. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

OAP 6 (suite)

- Voies ouvertes à la circulation automobile :

- le cœur de l'îlot devra être desservi par une **nouvelle voie de traverse** qui irrigue les fonds de parcelles (flèche bleue sur le plan). Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :

- Accès obligatoires :

- Rue de Chartres (sous réserve de l'accord du Département des Yvelines) : accès / sortie véhicules sur la rue de Chartres: Sortie sans possibilité de tourne à gauche pour remonter vers le centre ville (flèches bleues)
- Connexion à l'allée du Fer à cheval pour permettre une circulation publique au cœur de ce nouveau quartier (flèche violette)
- Un accès piéton au Nord doit être aménagé pour relier le nouveau quartier à la rue du chemin neuf (flèche verte)

- Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable du Conseil Général des Yvelines et de la commune.

- Constructibilité et accès sur voie :

- Dans le cadre de l'opération, tout terrain pour devenir constructible devra être directement raccordé à la voie de traverse à créer en cœur d'îlot.

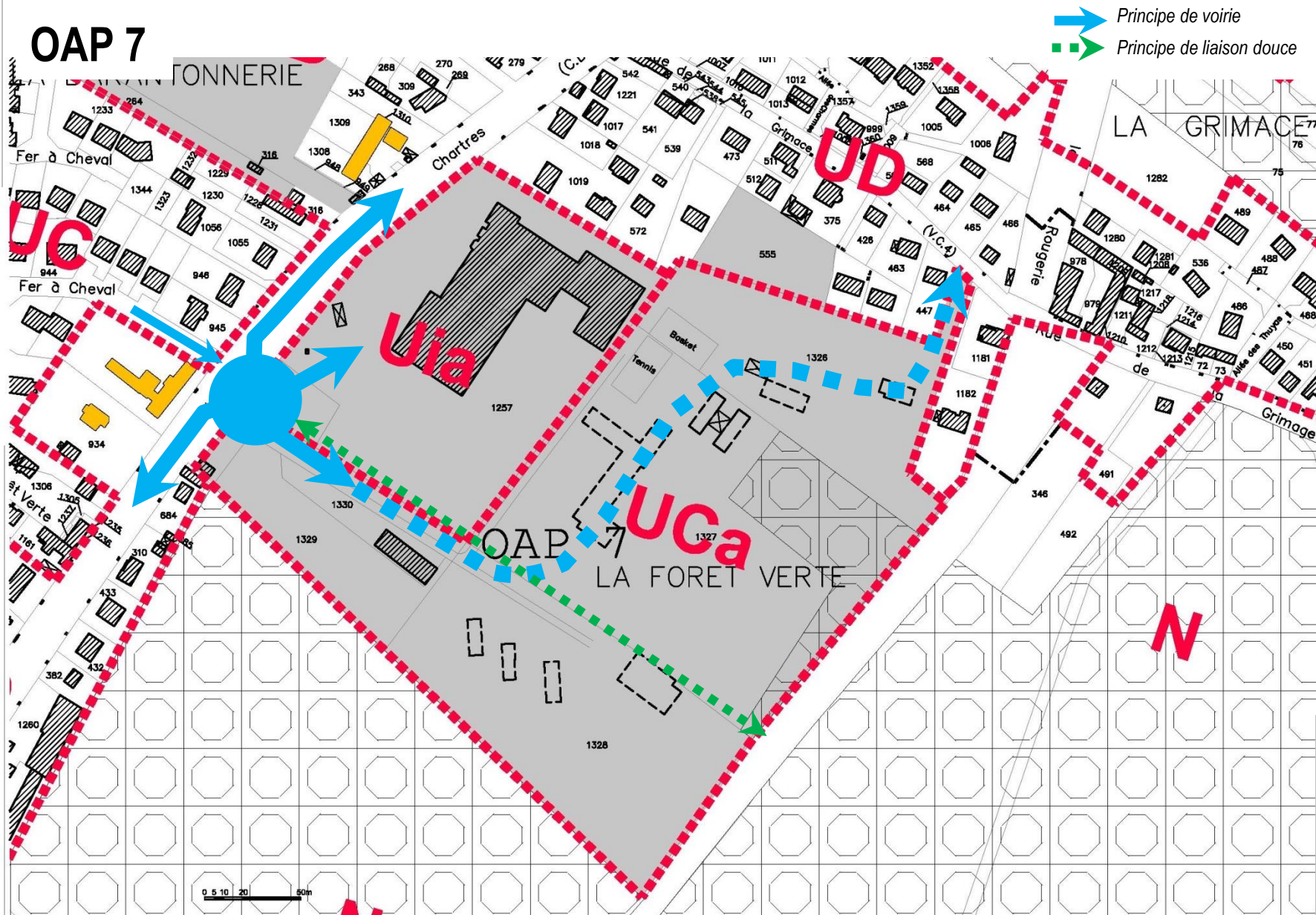
- Liaisons douces :

- Toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux équipements communaux, aux écoles, aux transports en commun...).

❖ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **15 400m²** en contiguës.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieur à 14 mètres et leur emprise au sol devra être d'un seul tenant, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

OAP 7



OAP 7

Cette OAP concerne les parcelles n°:1257 de la section D.

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communale mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- Contenir et structurer l'espace de la nouvelle rue d'accès à l'opération Forêt verte située au sud-ouest de cette OAP.
- Réaménager et structurer les circulations douces, les accès au centre commercial.
- Le long de la RD 910 un traitement paysager doit être réalisé entre la rue de Chartres et les aires de stationnement (espaces verts, noues de récupération des eaux de pluies ...)
- Apporter un soin, un traitement particulier à l'ensemble des façades des bâtiments à créer, ainsi que dans le positionnement des fonctions « gênantes » (livraison, stockage, entrepôt des déchets...) afin de garantir aux riverains en place et à venir une certaine qualité des paysages urbains en périphérie du site. Pour ce faire, chaque demande d'autorisation devra justifier de l'harmonie du projet avec son environnement et notamment les habitations limitrophes.




Pour réaliser une opération:

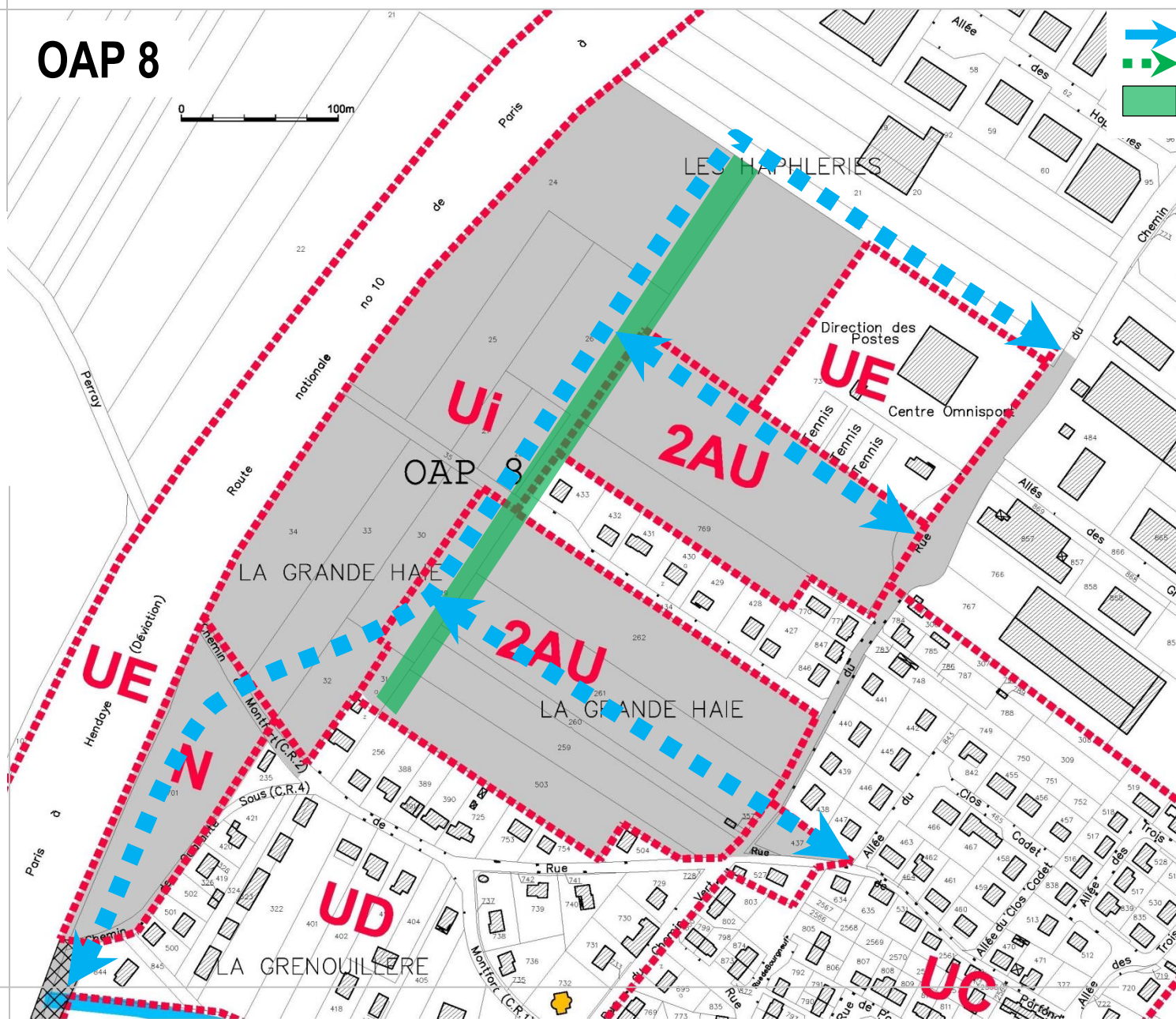
Afin de pouvoir desservir en toute sécurité ce territoire, il est indispensable de connecter l'ensemble des voies de dessertes des quartiers avoisinants à la rue de Chartres par un giratoire. Dans ce cadre les aires de stationnement du centre commercial devront être connectées au nouveau giratoire de la rue de Chartres et le délaissé de l'ancien accès devra être réaménagé. Il en est de même pour la voie de desserte de la nouvelle opération de logement de la forêt verte qui devra être desservie par ce nouveau giratoire. Dans tous les cas les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons) et ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune. De plus, toute opération d'aménagement devra intégrer les liaisons douces, en facilitant et sécurisant l'accès aux différents secteurs (zone d'habitat, zone commerciale, arrêts des transports en commun...).

Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échancier à respecter.

OAP 8

0 100m

-  Principe de voirie
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert « Espace tampon »



OAP 8

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

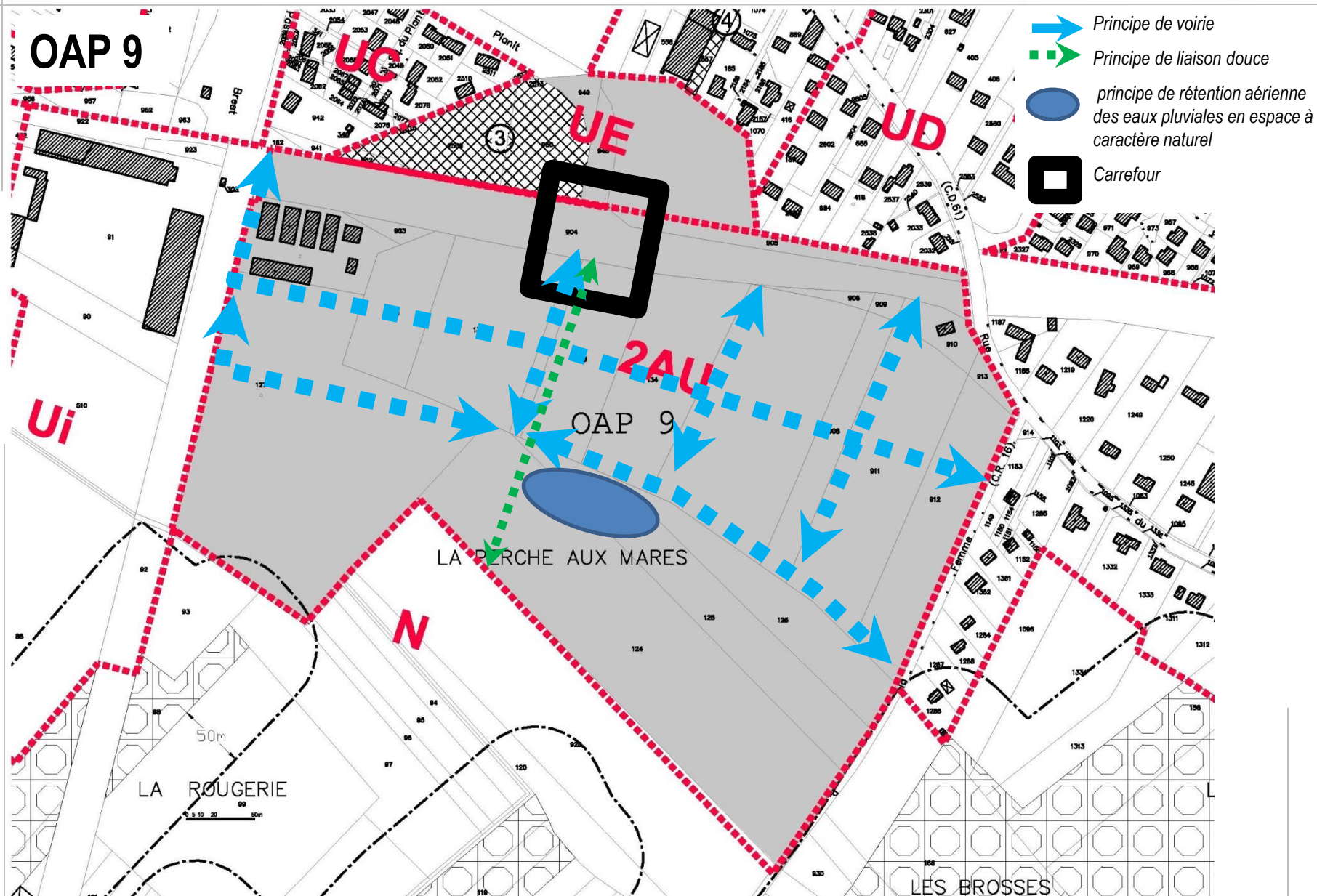
But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communale mais en le prolongeant. Une densité de 20lgs / ha y est attendue.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- la création de la voie de contournement entre la rue de Houdan et la Zone d'Activité. Cette voie présente un double intérêt : elle permet de déplacer le flux de circulation automobile dans un secteur peu/moins habité, et de favoriser la viabilisation de la zone d'activité au nord.
- Réaménager et structurer les circulations douces, les accès au centre commercial.
- Apporter un soin, un traitement particulier à l'ensemble des façades des bâtiments à créer, afin que les zones d'activité et d'habitat cohabite au mieux. Que le positionnement des fonctions « gênantes » de la zone d'activité (livraison, stockage, ...) afin de garantir aux riverains en place et à venir une certaine qualité de paysage urbain. Pour ce faire, chaque demande d'autorisation devra justifier de l'harmonie du projet avec son environnement et notamment les habitations limitrophes.
- Mise en place d'une gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales.

Pour réaliser une opération:

Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de contournement cité ci-dessus et les liaisons douces, pour faciliter et sécuriser l'ensemble des déplacements. Dans tous les cas les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons).

Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. A l'exception de la voie de contournement, toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échancier à respecter.



OAP 9

Cette OAP est un complément au règlement de zone, elle peut s'y substituer ou y déroger en cas de besoin. Les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division. Lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

But de cette OAP est:

- de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communale mais en le prolongeant. Une densité de 40lgts / ha y est attendue.
- créer des équipements:
 - un 4^{ème} groupe scolaire devenu aujourd'hui indispensable au développement démographique communal et
 - une crèche en complément de la halte garderie existante.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs afin de permettre une bonne desserte du massif forestier.
- Mise en place d'une gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales, et remise en fonction des rigoles, création de noues et d'un bassin / zone humide sur ce secteur afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales non polluées. Préserver la fonctionnalité du réseau de mares et de rigoles du secteur et son caractère localement humide. Le projet d'ensemble limitera au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols. Les aménagements d'espaces verts auront un caractère naturel.

Pour réaliser une opération:

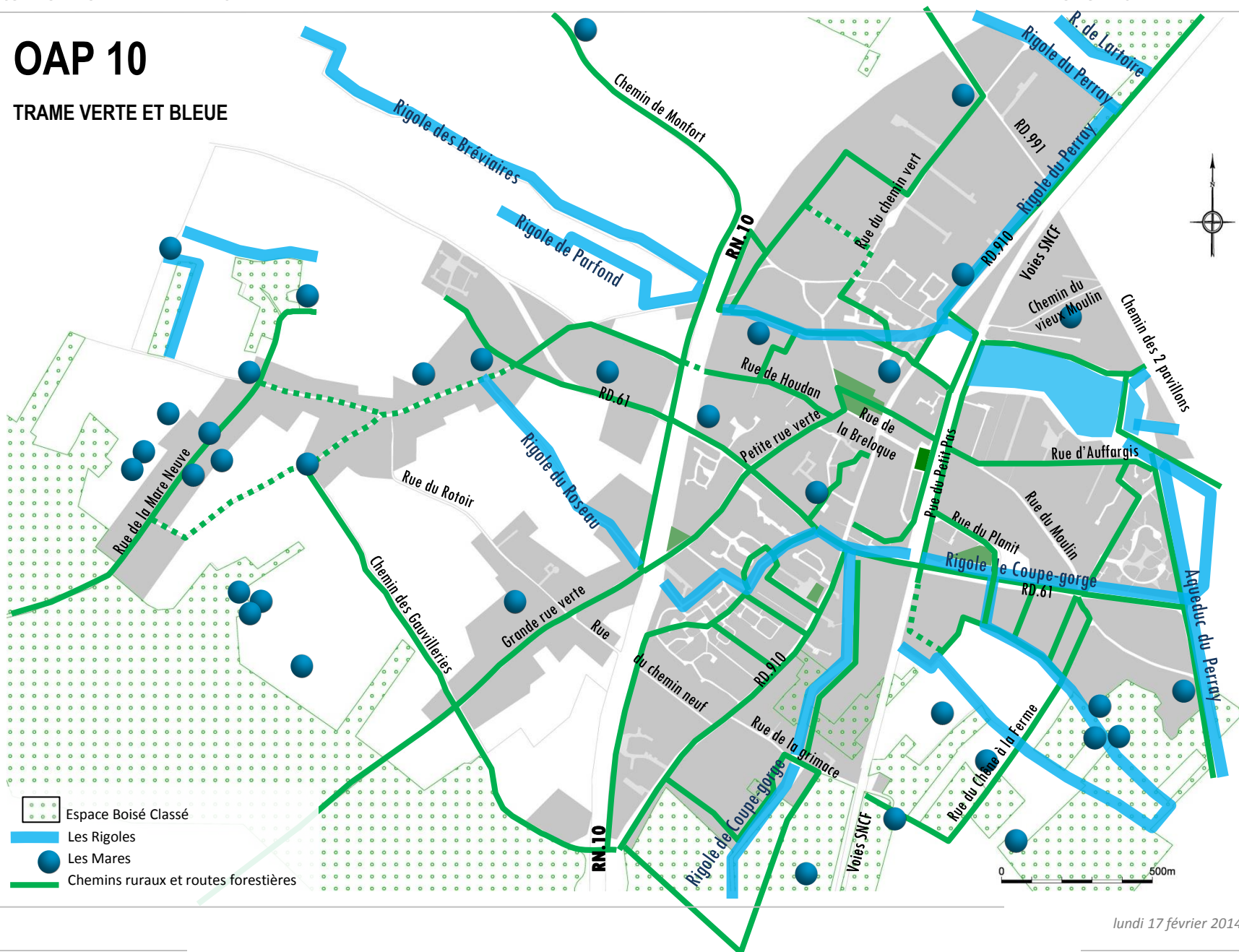
Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de desserte (quelques principes sur le plan joint) et les liaisons douces, pour faciliter et sécuriser l'ensemble des déplacements. Dans tous les cas les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons) et les voies en impasses ne pourront excéder 30m de long.

Le carrefour de la rue du Planit et de la RD61 devra avoir un traitement très urbain de façon à sécuriser les traversés vers la gare, les équipements et le centre ville.

Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. A l'exception des voies structurantes, toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Ceci permet l'application par anticipation de l'article 6 dans le cadre de la présente OAP. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échancier à respecter.

OAP 10

TRAME VERTE ET BLEUE



OAP 10

Le But de cette OAP

Cette OAP a pour but l'amélioration des continuités écologiques du territoire communal, notamment par :

- La préservation et le renforcement des lisières
- La protection du réseau de mares et de rigoles du territoire communal.

Elle projette également de

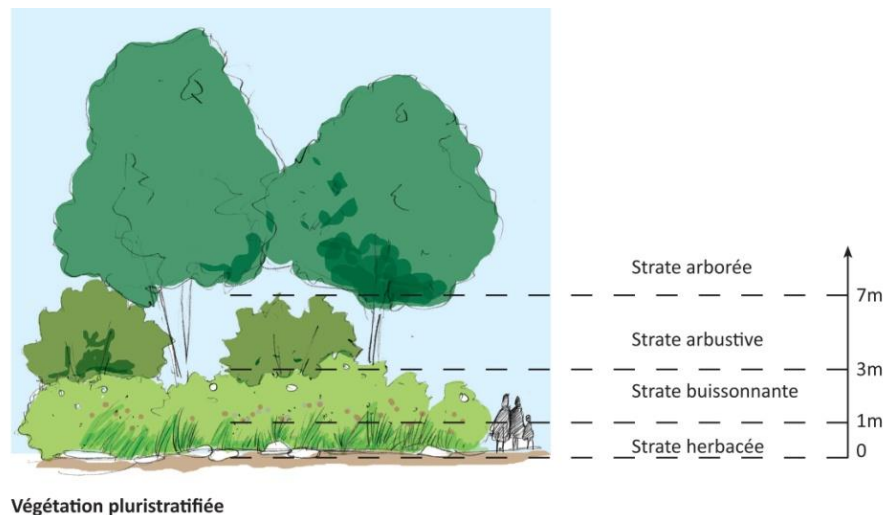
- Compenser les surfaces vertes des secteurs 2AU qui seront aménagés dans le cadre de la ZAC multisites..

Justifications

Les nécessités de la fonctionnalité des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés imposent d'y maintenir ou développer une végétation pluri stratifiée, favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales.

En effet, les habitats naturels (forêts, clairières et lisières, fourrés...) ou les plantations vernaculaires (pré-verger, haie bocagère...) sont composés de plusieurs strates de végétation. Ces juxtapositions créent une diversité de micro-milieus et offre aux espèces animales une variété de ressources (nourriture par des floraisons et fructifications étagées, refuge...) qui leur permettent d'accomplir leur cycle de vie.

Au contraire, les plantations en ville sont le plus souvent très simplifiées : arbres isolés, gazon... Leur uniformité n'offre pas aux espèces la variété qui leur est nécessaire et leur est de ce fait défavorable. De plus, leur caractère majoritairement monospécifique les rend très sensibles aux maladies et aux variations climatiques.

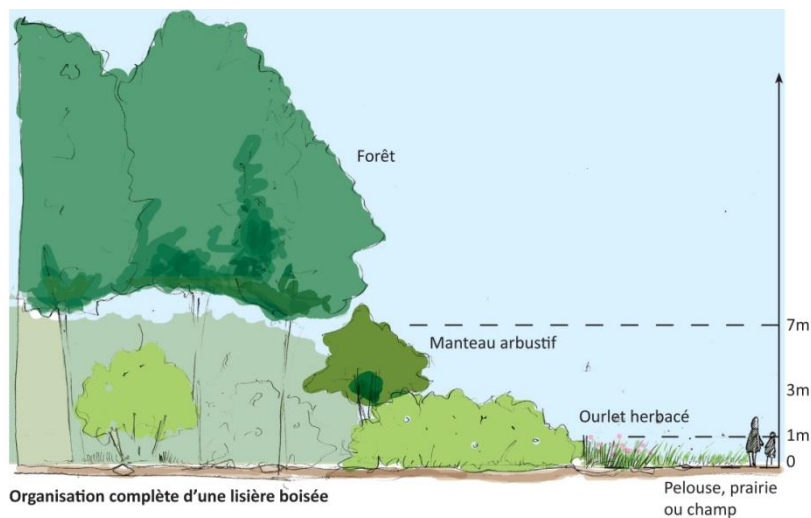


OAP 10 (suite)

Justifications (suite)

Au Perray-en-Yvelines en particulier, la proximité de la forêt de Rambouillet, espace remarquable pour le paysage et le patrimoine naturel, cette stratification des plantations permettra de restituer l'organisation d'une lisière forestière.

Cette structure peut être reconstituée, y compris dans des espaces très réduits, comme le montre l'exemple de haie présenté ci-dessous.



OAP 10 (suite)

2 - Prescriptions

➤ Préservation et le renforcement des lisières

- À la limite entre la zones A ou le secteur Ab d'une part, et la zone UE ou les secteurs As ou Na d'autre part, une haie de 3 m de large sur 2 rangs en quinconce devra être plantée sur les parcelles de la zone urbaine, en associant tout ou partie des espèces végétales suivantes :

Plantes mellifères		Fruitiers	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Pommier	<i>Malus sylvestris</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
		Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
		Ronce frutière	<i>Rubus fruticosus</i>
		Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>

➤ Protection du réseau de mares et de rigoles du territoire communal.

- Préserver les principales caractéristiques des rigoles repérées : forme, caractéristiques d'écoulement, continuité hydraulique, fonctionnalité écologique
- Préserver les principales caractéristiques des mares repérées : forme, fonctionnalité hydraulique et écologique

OAP 10 (suite)

3 - Recommandations

- Chaque aménagement sera l'occasion, si l'espace disponible le permet, de planter une strate de végétation supplémentaire.
- La taille adulte des plantations sera adaptée à l'espace disponible
- Chaque strate sera constituée au minimum :
 - Strate arborée : d'au moins 1 arbre de haute tige (7 m ou plus)
 - Strate arbustive : d'au moins 1 arbustes ou 1 cépées de 3 à 7 m
 - Strate buissonnante : d'au moins 5 buissons de 1 à 3 m
 - Strate herbacée : d'au moins 7 m² de prairie ou couvre-sol
- Dans le contexte écologique du Perray-en-Yvelines (proximité du massif de Rambouillet et présente d'un site Natura 2000 essentiellement lié à des oiseaux forestiers), la strate arborée est favorisée dans les aménagements par rapport aux autres strates
- Les plantations diversifiées, associant au moins 5 à 7 espèces différentes, seront préférées aux plantations monospécifiques
- Les espèces végétales invasives sont très vivement déconseillées
- Les espèces végétales indigènes seront privilégiées

Références :



Guide éco-jardin, Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, avril 2010 : http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/fileadmin/media/pratique/Guide_eco_jardin.pdf





Liste des plantes invasives en Île-de-France, in Guide de gestion différenciée à l'usage des collectivités, Natureparif, janvier 2013 : <http://www.natureparif.fr/attachments/guidegd/Pages/Fleurissement/9.pdf>

OAP 10 (suite)

3 - Recommandations (suite)

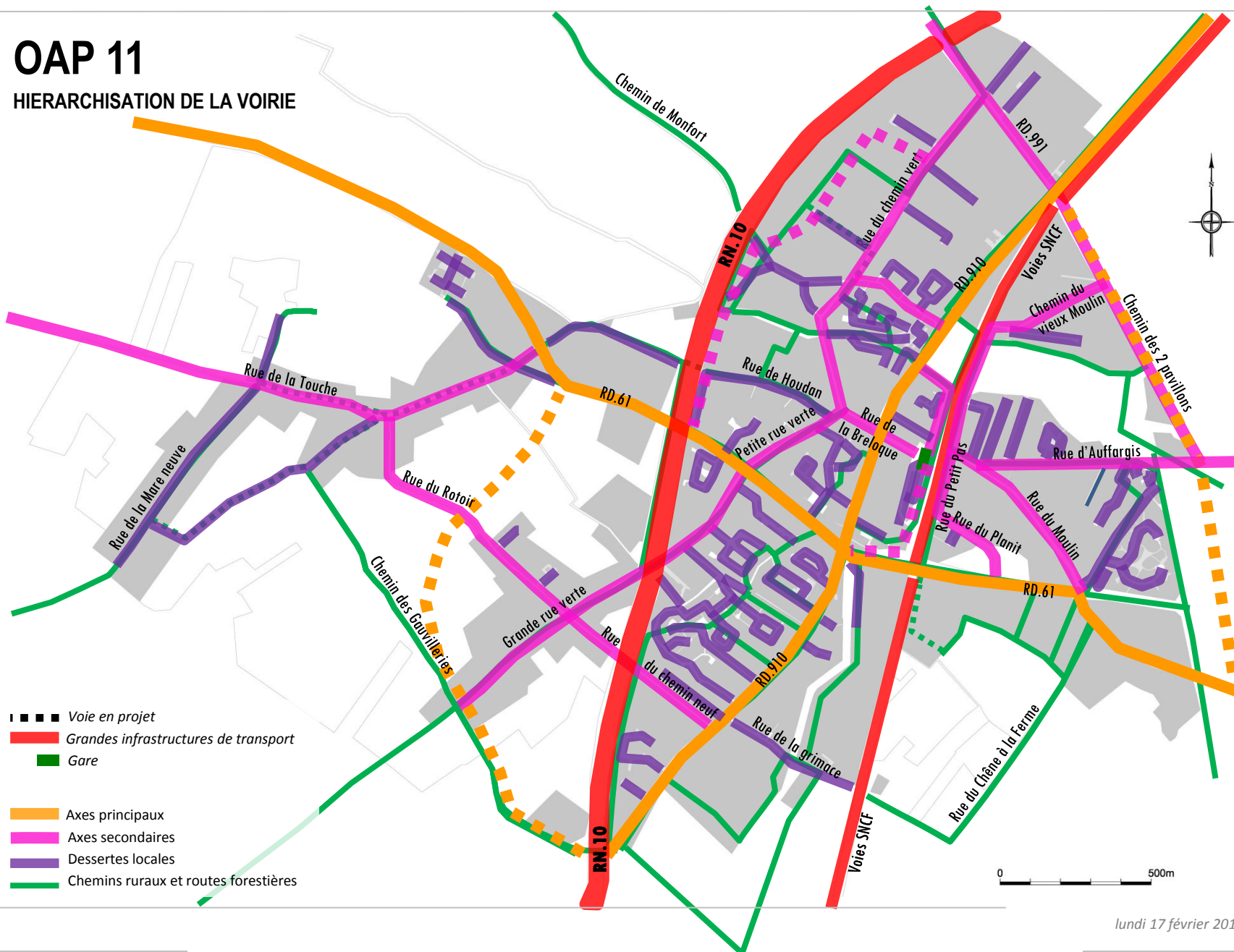
- Les plantations installées dans le cadre des projets d'aménagement respecteront l'une des structures décrites ci-contre. Selon la dimension des espaces libres, la structure choisie sera, par ordre de priorité :

Ordre de priorité	Structure : strates présentes	Nombre de strates	Schéma
1	arborée + arbustive + buissonnante + herbacée	4	
2	arborée + arbustive + herbacée	3	

Ordre de priorité	Structure : strates présentes	Nombre de strates	Schéma
3	arborée + buissonnante + herbacée	3	
	arborée + herbacée	2	
4	arbustive + herbacée	2	
4	buissonnante + herbacée	2	

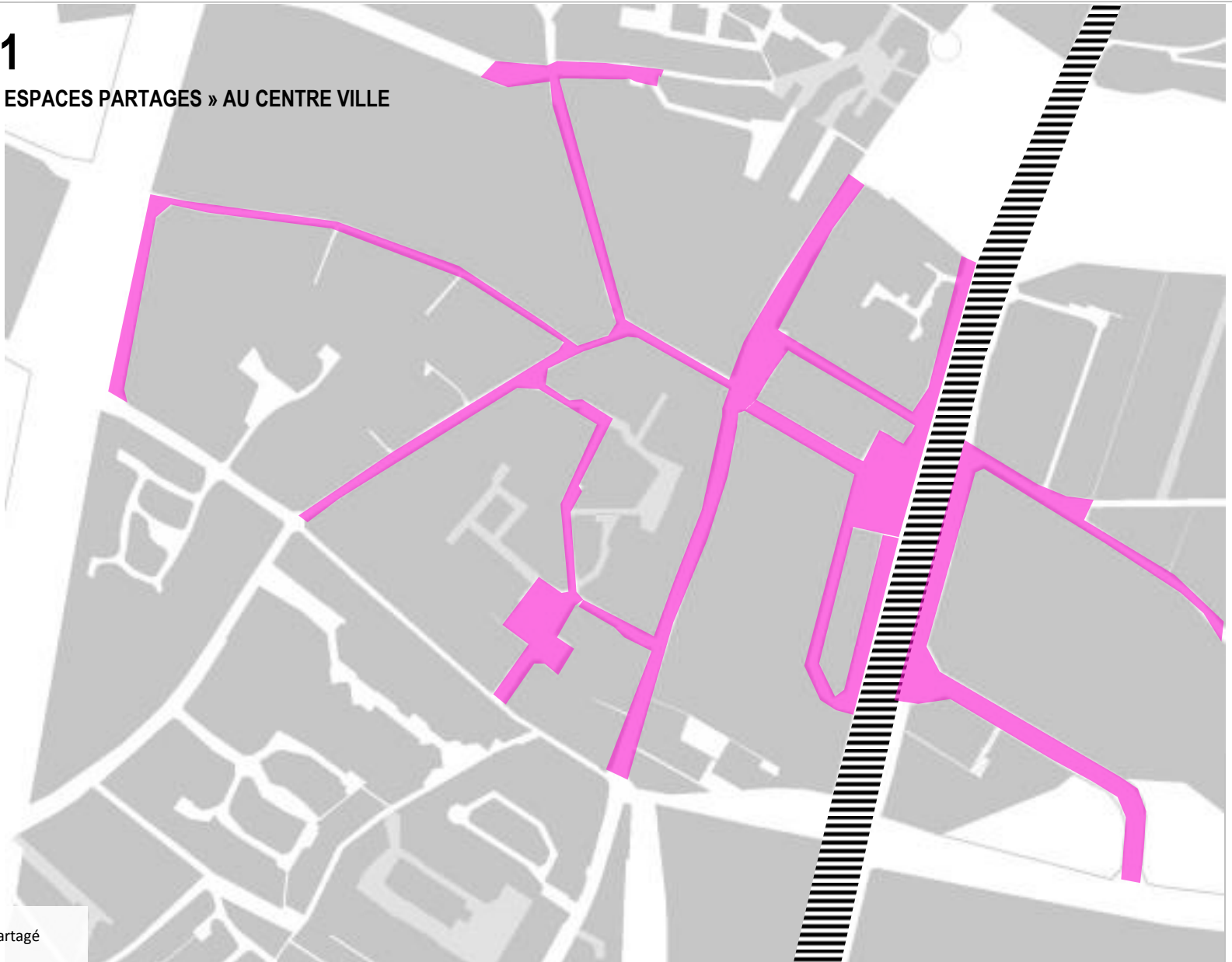
OAP 11


HIERARCHISATION DE LA VOIRIE



OAP 11

REPERAGE « ESPACES PARTAGES » AU CENTRE VILLE



 Espace partagé

OAP 11

Parti général d'aménagement'

L'enjeu principal de cette orientation d'aménagement est de donner à chaque voie communale certains repères à destination des usagers qui permettent à ce dernier de comprendre sur quel type de voie ils se trouvent (rue qui dessert quelques logements, rue qui traverse la ville, rue qui mène au centre ville...). Ces repères peuvent exister par une dimension, des plantations, du mobilier urbain...

Cette OAP vise à libérer le centre ville de la voiture et donc à la mise en place d'espaces partagés sur lesquels les voitures doivent rouler au pas. Cette OAP a d'ores et déjà été amorcée par le traitement de la rue de l'Eglise qui donne l'espace aux piétons en tolérant le passage et le stationnement des véhicules.

