



Commune de ROCQUENCOURT

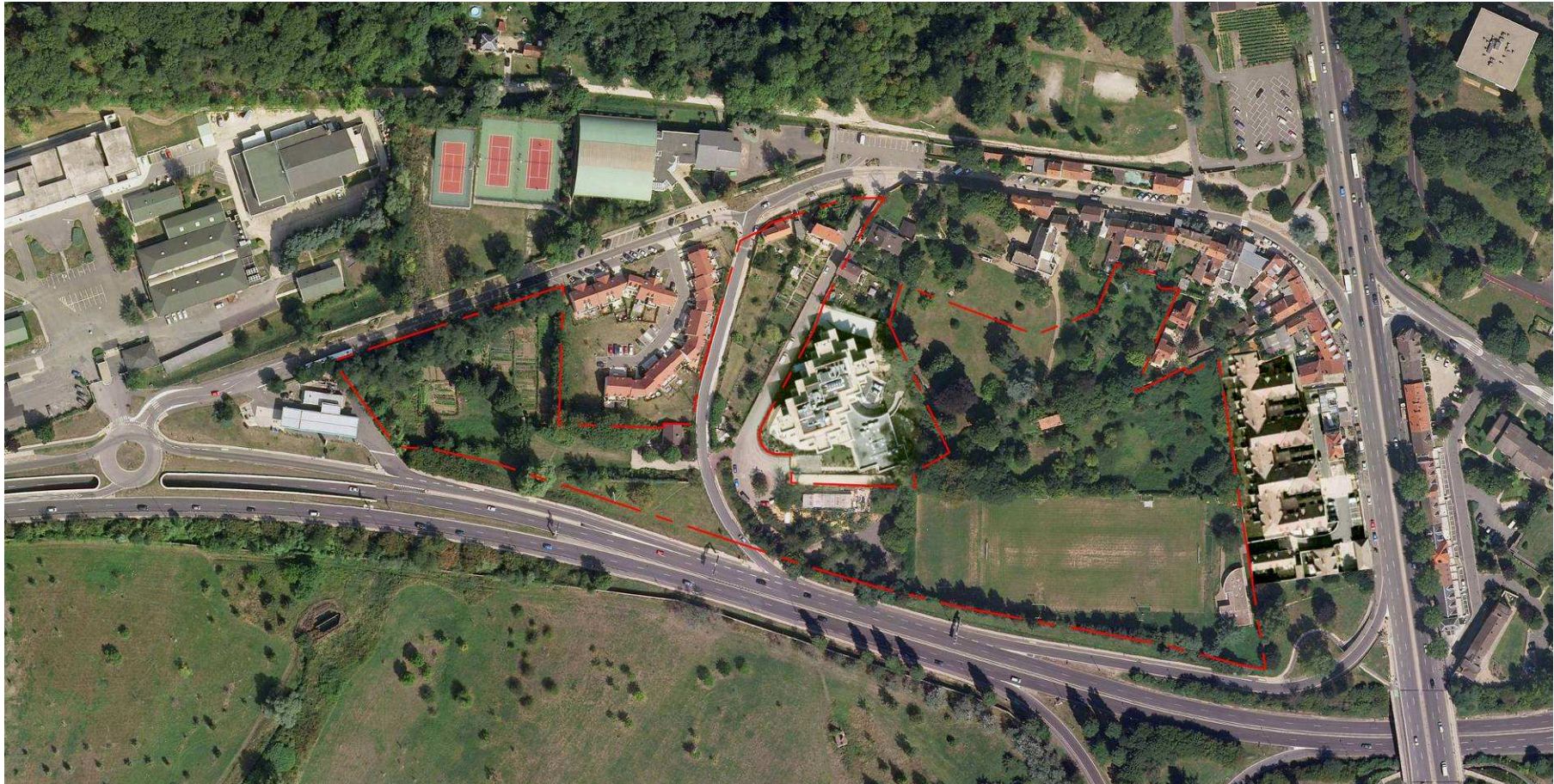
PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Orientations Particulières d'Aménagement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 19 décembre 2011

Orientation particulière d'aménagement 1 : Secteur de projet du Bourg



Les enjeux du projet

Des enjeux urbains, paysagers, environnementaux, d'accessibilité, mais aussi de qualité des constructions, des aménagements, et du cadre de vie, ... au cœur d'un projet de développement du centre bourg.

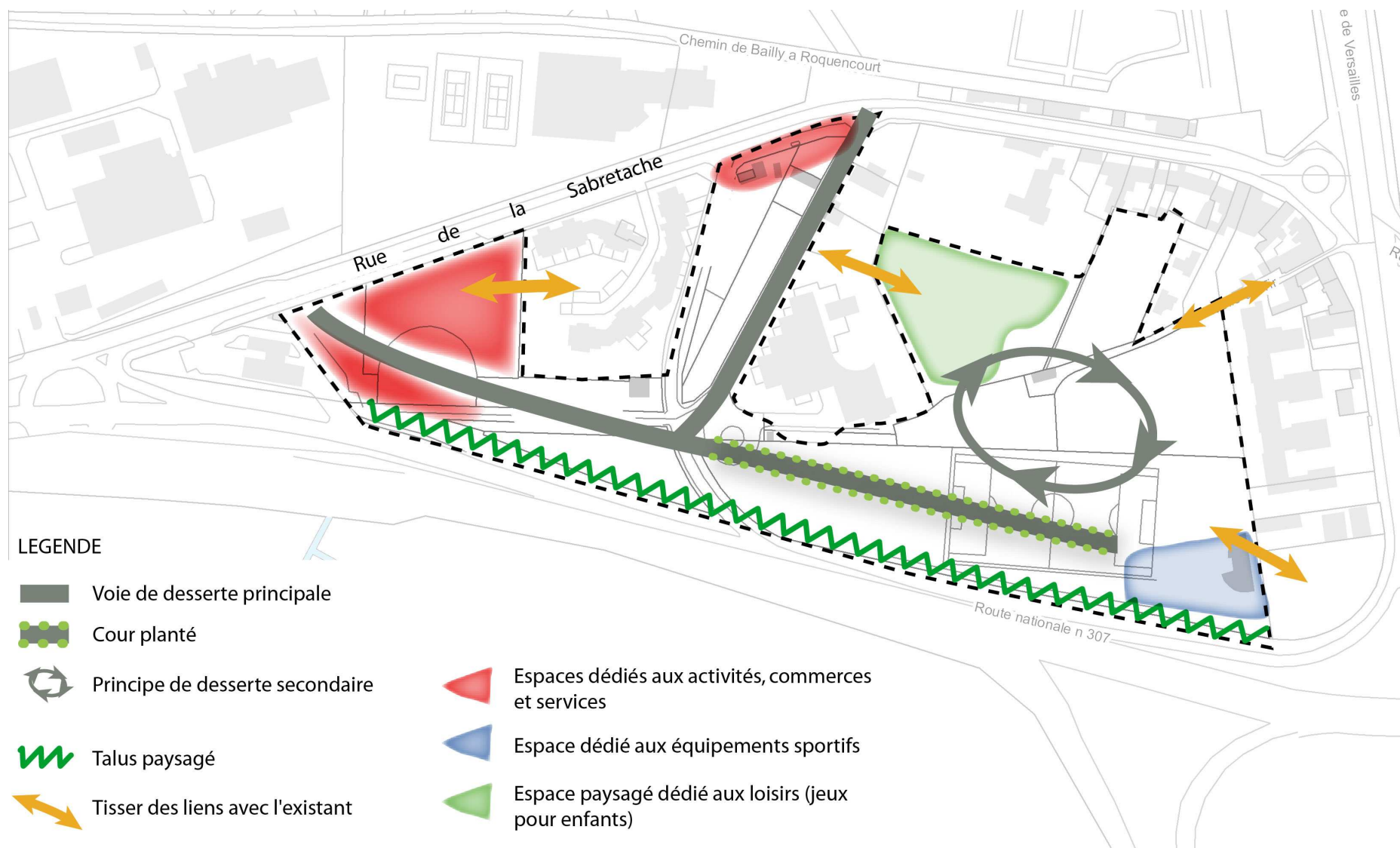
Le projet urbain et paysager s'appuie ainsi sur les orientations suivantes :

- Développer un quartier de qualité intégré et connecté au centre bourg existant,
- Constituer une identité au futur quartier en cohérence avec son environnement paysager et bâti existant,
- Bâtir un projet urbain respectueux de l'environnement et du contexte dans lequel il s'insère et qui exploite au maximum les atouts et la richesse offerte par ce site.

Les axes de compositions majeurs et le plan d'aménagement d'ensemble

Le projet est composé autour de différents axes :

- Une organisation générale qui renforce la fonction et l'identité du centre bourg et qui permette de tisser des liens avec l'existant afin d'éviter toute ségrégation spatiale, sociale, et d'améliorer le fonctionnement urbain actuel,
- La création d'une nouvelle desserte structurante à l'échelle du quartier par un mail paysager offrant une accessibilité aisée à l'ensemble des secteurs et un positionnement permettant une gestion rationnelle et sans nuisances des stationnements,
- L'aménagement d'un dispositif participant de la stratégie paysagère générale du projet limitant les nuisances sonores et visuelles générées par la RD 307,
- Un positionnement de voiries secondaires et tertiaires, délimitant des parcelles ou lots facilement constructibles, et un traitement avec des matériaux selon les typologies de voiries qui confèrent une identité et des ambiances propres au cœur de bourg,
- Une répartition des espaces publics et privés, qui offre des espaces privilégiés en cœur d'îlots.



L'inscription du projet dans le paysage et la topographie

La topographie est utilisée comme un véritable atout pour l'aménagement avec un projet en surplomb de l'arboretum de Chèvreloup qui s'ouvre sur le grand paysage :

- Une inscription du projet dans la topographie en pente, respectueuse du terrain et de l'environnement naturel (gestion de l'eau, des sols, de la biodiversité), valorisant les vues dégagées sur la plaine depuis les espaces publics,
- Une implantation de bâtiments de hauteurs limitées, en cohérence avec la pente naturelle du terrain, limitant l'impact visuel du projet tout en favorisant l'ensoleillement des espaces publics et bâtiments du quartier (existants et futurs).

Les sujets d'arbres présents sur le site seront pour les plus intéressants conservés (sous réserve d'une étude phytosanitaire), et participeront de l'ambiance paysagère d'ensemble du centre bourg.

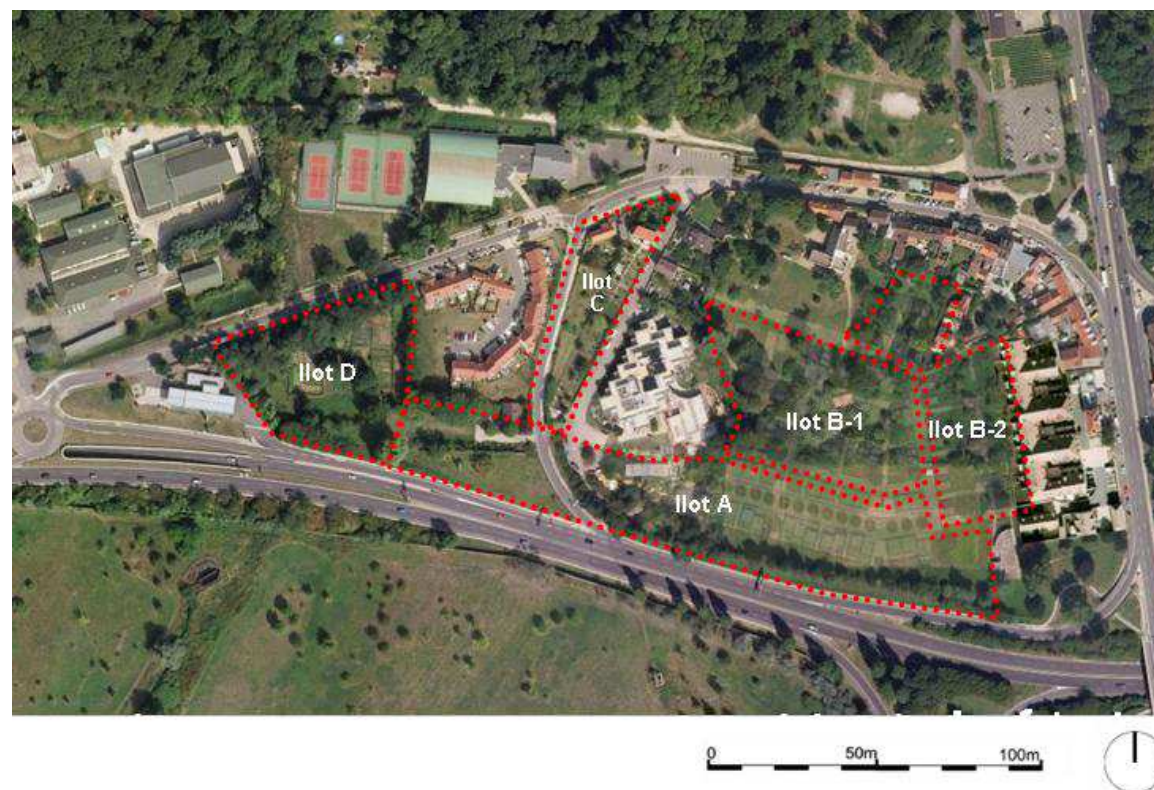
La répartition des espaces publics

- Un réseau d'espaces publics paysager et d'équipements de qualité (place, placettes, belvédères, aires de jeux, terrain multisports,) structure le développement du centre bourg pour l'ensemble des habitants et usagers de la commune.
- Les aires de jeux, placettes et espaces verts publics sont implantés le long des cheminements piétons en cœur d'îlots.
- Les liaisons piétonnes sont privilégiées entre ces différents lieux de convivialité, tant pour les habitants de ces nouveaux logements que pour les habitants de Rocquencourt.
- Le terrain multisports en plein air est implanté au plus près de la route de Versailles et sera accessible par un cheminement piéton depuis le Sud du Centre Bourg existant. L'actuel vestiaire du terrain de football pourra être maintenu si les études techniques le permettent.

Les grandes lignes du programme

La programmation du projet du centre bourg, constitue un premier secteur opérationnel pour répondre à l'objectif prioritaire de rééquilibrage d'une offre de logements, adéquate et diversifiée, sur la commune de Rocquencourt.

- Le programme, composé essentiellement de logements, est réparti sur l'ensemble du site de projet, avec des typologies adaptées à chaque secteur, selon l'accessibilité, l'ambiance recherchée, et la prise en compte du contexte et bâti existant.
- Les activités, services et équipements, sont positionnés sur l'entrée principale du quartier et les commerces le long de la rue de la Sabretache. Le projet décline une diversité de typologies de logements avec une majorité de logements intermédiaires dans le respect des orientations du PLHI.



L'accessibilité et les voiries

La hiérarchisation et les typologies de voiries

- La desserte principale sera aménagée en mail paysager et planté, assurant des cheminements agréables pour les piétons et un accès efficace aux véhicules et aux différents stationnements.
 - La rue Auguste Brunot sera requalifiée avec des trottoirs redimensionnés afin de permettre un cheminement plus confortable des piétons.
 - Un système de boucle permettra d'assurer la desserte interne au cœur de bourg par une voirie secondaire depuis le mail principal.
- Une faible emprise des voies secondaires permettra de limiter la vitesse et de laisser toute leur place aux modes doux. Les automobilistes ont leur place, mais les piétons et les cyclistes y sont prioritaires avec des aménagements confortables et sans délimitation physique entre le trottoir et la chaussée. Ces voies seront mixtes afin de permettre la desserte occasionnelle de chaque habitation.
- L'accès aux RDC des logements situés au cœur du site s'effectuera via des sentes piétonnes reliées aux voiries primaire et secondaire avec des cheminements et accès conformes aux réglementations en vigueur relatives aux personnes à mobilité réduite.

L'organisation du stationnement

Les stationnements des différents programmes sont organisés de manière compacte et rationalisée afin de limiter non seulement leur impact visuel dans l'aménagement des espaces extérieurs mais aussi spatiale dans une approche d'aménagement durable.

L'essentiel du parc de stationnement sera aménagé dans des parkings en infrastructure ou de surface accessibles depuis les voiries principales. Les voiries de desserte permettront le stationnement occasionnel pour les usages quotidiens des habitants (courses, déménagements, etc.).

Les stationnements visiteurs seront intégrés dans des parkings paysager en surface, accessibles depuis les voiries principales.

Des emplacements vélos abrités et sécurisés en extérieur seront aménagés au plus près des voiries et à proximité immédiate des habitations.

Les grandes caractéristiques des différents secteurs du projet

ILOT A

L'îlot A est situé en partie basse du site, le long d'un dispositif paysager permettant d'atténuer les nuisances vis-à-vis la RD307.

Les bâtiments s'organiseront de part et d'autre d'un mail paysager.

Les alignements de bâti seront rythmés par des espaces paysagers ouverts en direction de l'arboretum.

Les logements sont de typologie «intermédiaire» et permettront des volumes en double hauteurs, avec des terrasses et loggias, des toitures terrasses végétalisées, des jardins au Sud pour les logements situés en rez-de-chaussée, etc.

Le stationnement du bâti de cet îlot est mutualisé avec l'îlot B-1 dans un parking en infrastructure sous les constructions. Les sorties piétons du parking sont intégrées dans l'espace public et le bâti.

ILOT B-1

L'îlot B-1 est situé au cœur du site. Les bâtiments s'inscrivent en suivant les courbes de niveaux privilégiant les logements traversants orientés Nord/Sud.

Des typologies type «intermédiaire» prendront place dans cette situation de cœur d'îlot. Les hauteurs de R+2 offriront également la possibilité de développer des émergences et accès et/ou terrasses en R+3.

L'accès aux logements s'effectuera en façade Nord des constructions, le long de sentes piétonnes situées en contrebas des jardins. Les jardins de chaque maison seront surélevés par rapport aux sentes afin de respecter la pente naturelle du terrain et de garantir l'intimité des habitants.

Les toitures-terrasses seront végétalisées pour se fondre dans le paysage et permettront la récupération des eaux de pluie.

Le stationnement du bâti de cet îlot est mutualisé avec l'îlot A dans un parking en infrastructure sous les constructions. Les sorties piétons du parking sont intégrées dans l'espace public et le bâti. Des sentes piétonnes permettront le cheminement direct vers ce parking.

ILOT B-2

L'îlot B-2 est situé dans le prolongement direct des constructions existantes du centre bourg. L'ensemble de cet îlot s'intègre dans le respect des bâtiments existants avec une hauteur du bâti de R+1 et R+2 jusqu'à R+3 dans la partie haute de l'îlot en limite avec l'îlot B-1.

Les typologies développées sont des maisons individuelles groupées, soit alignées sur la voirie secondaire ou en cœur d'îlot.

L'accès aux constructions s'effectuera directement depuis les voiries secondaires ou en cœur d'îlot par des sentes piétonnes privées.

Le lien avec le bourg existant est maintenu et renforcé par la ruelle du Tir.

Les jardins privés des parcelles de cœur d'îlot assureront un rôle d'espace tampon avec l'opération du « Clos des 3 fontaines », assurant l'intimité des deux opérations et préservant les vues des habitants du Clos sur le paysage.

Les stationnements de cet îlot peuvent être mutualisés avec l'îlot A ou l'îlot B-1 dans un parking en infrastructure sous les constructions ou à l'intérieur même de l'îlot toujours dans un parking en infrastructure. Dans la partie Nord de l'îlot, quelques places de stationnements sont prévus en surface.

Un terrain multisports sera intégré dans l'ambiance paysagère à proximité de l'îlot B-2, et placeront ces équipements publics à proximité immédiate du centre bourg et au cœur du projet.

ILOT C

L'îlot C est situé le long de la rue Auguste Brunot qui sera requalifiée. Dans cet îlot, les bâtiments s'implanteront à l'alignement rue de la Sabretache et rue Auguste Brunot.

Rue de la Sabretache, les bâtiments auront une hauteur de R+2 à R+3 en s'insérant dans la topographie du site. Les rez-de-chaussée des ces petits immeubles accueilleront des commerces.

Rue Auguste Brunot, les bâtiments auront une hauteur de R+2 et R+3 avec des toitures terrasses végétalisées s'inscrivant dans la pente.

Le stationnement sera assuré en infrastructure sous les bâtiments et en surface le long de la rue Auguste Brunot.

ILOT D

L'îlot D, constituera une véritable entrée du nouveau quartier depuis la RD307, et accueillera des programmes de type commerces, services, hôtellerie, activités diverses, salle de quartier.

Ces programmes seront situés en entrée de ZA, visibles depuis les axes routiers.

Rue de la Sabretache, les bâtiments seront implantés en retrait de la limite séparative (en alignements avec les constructions existantes) avec une hauteur de R+2/R+3. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des commerces. Le niveau de référence R+0 de ces constructions se trouvera rue de la Sabretache. Un parking en ouvrage ou en surface intégré au bâtiment, permettra de traiter l'important dénivelé actuel et de rejoindre le niveau altimétrique de la nouvelle voie principale au Sud.

Les bâtiments qui s'implanteront sur la nouvelle voie auront une hauteur de R à R+3, dans des volumes compatibles avec le traitement de l'entrée du site. Les stationnements seront intégrés aux parcelles, pouvant être mutualisés entre les différents programmes.

La nouvelle voie accueillera du stationnement de voirie paysager.

Le programme global

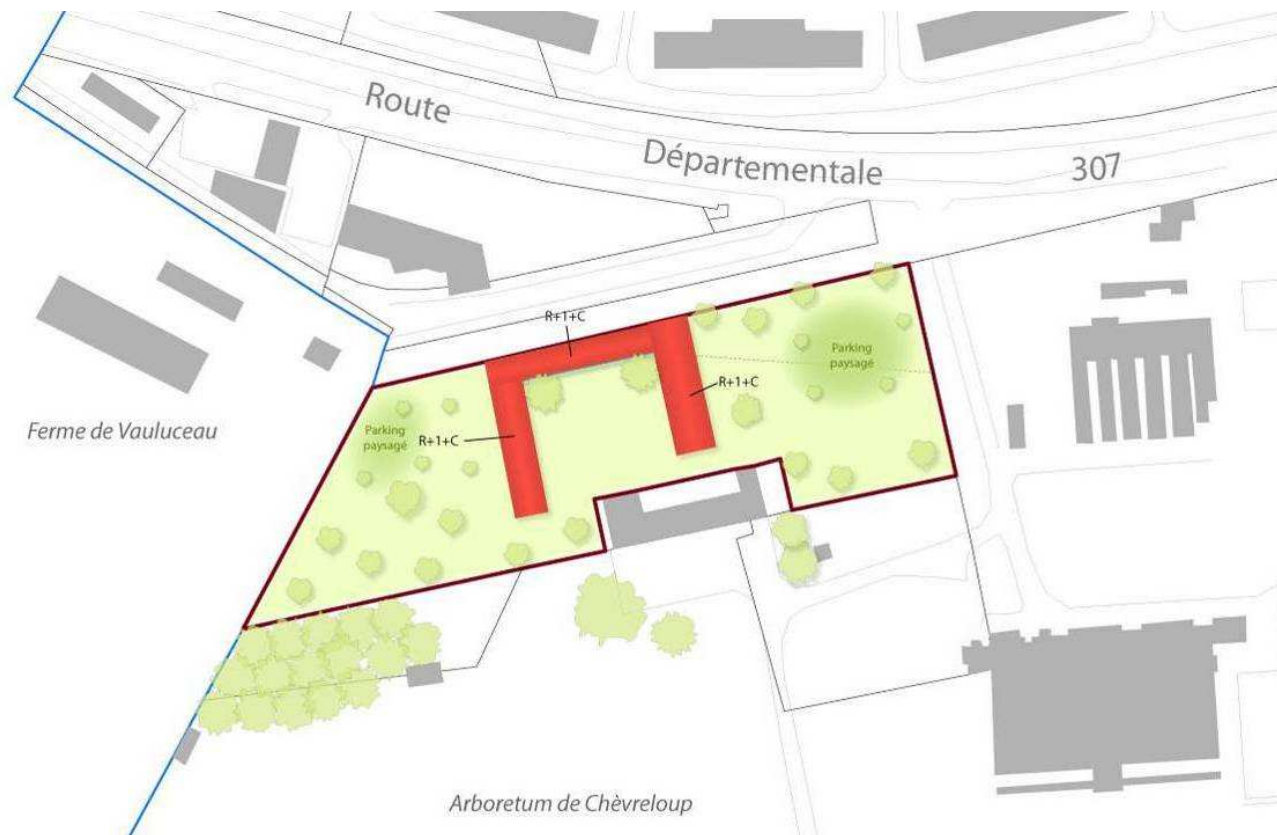
La SHON globale des différents programmes s'élève à environ 26 000 m², réparti entre :

- 22 000 m² de logements,
- 4 000 m² de SHON d'activité (type commerces, services, hôtellerie, activités diverses),
- Des équipements publics (terrain multisports, aires de jeux pour les enfants),
- Des équipements complémentaires (une salle de quartier et un logement de gardien),
- Un programme de voiries dont 17 200 m² d'espaces publics et voiries réservées aux piétons au cœur du bourg.

Le nombre de logements envisagé est d'environ 300, dont environ 85 logements sociaux.

Orientation particulière d'aménagement 2 : L'ancienne gendarmerie de Chèvreloup

Le diagnostic a montré qu'une requalification du site était indispensable. Cette reconquête du site doit permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux (50 environ). Un des objectifs principaux du projet est d'avoir un impact paysager limité, en particulier en ce qui concerne les perceptions proches et lointaines depuis la Plaine de Versailles. Afin d'atteindre cet objectif, il convient de donner des prescriptions en termes de volumétrie, d'architecture et de structuration paysagère.



- En termes de volumétrie, il est essentiel que la hauteur des bâtiments futurs ne dépasse pas celle de l'existant (R+1+C <-> 9m environ)
- En termes d'architecture, les bâtiments intégreront les principes du développement durable (haute qualité environnementale et à haute performance énergétique)
- En termes de structuration paysagère, il faut établir un plan de paysage adapté au projet qui permette de structurer le site et d'assurer une bonne insertion du bâti, tout en préservant les vues et les arbres existants.
- Tous les espaces libres seront partagés par les futurs habitants, aucun espace ne sera privatif afin de préserver l'unité paysagère du site.
- Les éléments de mur les plus significatifs et les plus qualitatifs seront à restaurer.

Le réaménagement de ce site aura un impact qualifiant d'une frange du site classé de la Plaine.

Proposition d'aménagement : respect de l'implantation actuelle et création d'une cour

La proposition se place dans l'optique d'un projet compact afin de limiter l'étalement et l'emprise des bâtiments sur la parcelle. Le projet s'inscrit dans la continuité des emprises existantes et aboutit à un principe de cour. L'espace de vie est donc centralisé au cœur de la cour. Les parkings se répartissent de part et d'autre de la parcelle et les espaces non bâtis sont aménagés en espaces verts.

Les variations des largeurs et des hauteurs des bâtiments donneront des réceptivités différentes.

La hauteur maximale au faîtage des constructions nouvelles ne peut en aucun cas excéder la hauteur de la construction existante réhabilitée.

