



4. Orientations particulières d'aménagement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012

Sommaire

<i>I. L'aménagement et la mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Villeneuve à la Clairière .</i>	<i>p 3</i>
<i>II. Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville</i>	<i>p 8</i>
<i>III. Faire de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville</i>	<i>p 10</i>
<i>IV. Vallon du Moulinet – Groussay.....</i>	<i>p 13</i>
<i>V. Site Continental : une opération de renouvellement urbain, un petit pôle de quartier</i>	<i>p 15</i>
<i>VI. La mise en valeur du quartier de la Louvière - Centre Nickel Odéon</i>	<i>p 16</i>

I - L'aménagement et la mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Villeneuve à la Clairière

La ville de Rambouillet est marquée par la présence de la RN 10 et de la voie ferrée, qui constituent deux importantes coupures physiques et visuelles franchissables en quelques points seulement. La présence d'espaces agricoles interstitiels à l'Est de la RN 10 renforce le sentiment que la ville s'organise en deux entités urbaines assez distinctes.

Par ailleurs, les abords de l'axe de la RD 906 (rues de la Louvière et rue de l'Etang de la Tour), à l'Est de la RN 10, constituent aujourd'hui un site sans véritable composition urbaine, avec des fonctions et des ambiances très diverses.

De nombreux projets d'aménagement, programmés ou encore à l'étude, y seront réalisés dans les années à venir, faisant de la RD 906 l'axe prioritaire de développement de la ville

Cette orientation particulière répond ainsi à un double enjeu :

- Réunifier la ville, c'est-à-dire les quartiers Est de la Clairière avec le reste du territoire, en affirmant le rôle stratégique de lien majeur de la RD 906 entre les deux grandes entités urbaines qui composent Rambouillet
- Définir un mode de développement urbain cohérent et durable en maîtrisant les différents projets à venir

Elle se décline à travers les actions suivantes :

- ***L'adoption d'un parti d'aménagement durable et cohérent le long de la RD 906***

Aujourd'hui, la partie Est de la RD 906 est devenue le nouvel axe de développement de Rambouillet. Plusieurs projets d'aménagement vont bientôt y voir le jour :

- les « Senioriales », une résidence composée d'une cinquantaine de pavillons pour les personnes retraitées et située en entrée de ville à proximité de la forêt
- la création d'un centre de séminaires dans le domaine de la Louvière

L'objectif est de faire de la RD 906 une nouvelle ossature urbaine permettant de relier et de desservir les différents quartiers de la ville, sur laquelle se greffera une partie importante des nouveaux projets prévus pour les années à venir.

Cela passe par une valorisation des différentes séquences paysagères - depuis l'entrée de ville jusqu'au rond-point Jean Monnet - et une requalification de l'espace public afin de rendre ce boulevard plus agréable, notamment pour les piétons et les cyclistes : choix de matériaux et de mobilier urbain de qualité, plantations d'arbres d'essences forestières locales, une large place accordée aux liaisons douces...

L'enjeu est d'engager un travail de recomposition urbaine et paysagère - et plus largement de « couture » entre l'est et l'ouest de Rambouillet - en menant une réflexion sur l'évolution des autres sites à enjeux situés aux abords de la RD 906 ; cela permettra à terme d'y constituer une façade urbaine et qualitative

- **La zone commerciale à proximité de la RN 10**

Elle constitue un espace déqualifié qui banalise considérablement le paysage du secteur ; l'objectif est de favoriser une évolution qualitative du site par la définition de prescriptions sur le choix des matériaux, la signalétique des enseignes, l'intégration paysagère, la sécurisation des accès, etc.

- **La Giroderie**

Ce site accueillera un programme mixte combinant :

- des activités économiques : elles seront obligatoirement implantées dans la moitié Nord du site en front de rue, sur une surface comprise entre 1 et 2 hectares

- des logements : ils seront implantés en majorité sur la partie arrière du site, sur une surface totale comprise entre 2 et 3 hectares, et prendront la forme de maisons de ville en respectant une densité minimale de l'ordre de 15 lgts/ha

- **Le site actuellement non-urbanisé situé à proximité de la place de l'Europe**

Comme l'avait fait le POS précédent, ce site de près de 6 hectares a été identifié pour accueillir une future opération d'aménagement.

Aujourd'hui, si la réflexion n'est pas suffisamment avancée pour permettre de définir précisément un vrai projet urbain, toutefois, la nécessité d'une mixité fonctionnelle, avec des activités en front de la RD 906 et des logements en partie arrière, constitue un orientation majeure, de même que la possibilité d'implanter un équipement public fédérant les différents quartiers de la ville.

D'une manière générale, le futur projet devra s'inspirer des principes mis en oeuvre dans les éco-quartiers : formes urbaines compactes, intégration paysagère des constructions nouvelles avec l'environnement, respect de la biodiversité, gestion des eaux pluviales, large place accordée aux liaisons douces, etc.

- ***L'affirmation d'un véritable pôle de quartier***

L'affirmation d'une centralité de quartier dans la partie Est de Rambouillet représente aujourd'hui un enjeu très fort. La restructuration à venir de l'Intermarché et du parking constitue l'occasion, à travers des aménagements complémentaires, de redonner à la place de l'Europe son rôle de pôle de vie et d'animation, en y favorisant l'implantation de nouveaux commerces et services publics et en redonnant à cet espace plus de convivialité.

- ***La préservation du corridor écologique et paysager à l'est de la RN 10***

Une partie des terrains qui était classée en zone future d'urbanisation dans l'ancien POS et qui n'a pas été urbanisée, est reclassée en zone agricole. Cela s'inscrit dans l'objectif de constituer durablement une coupure verte située à l'est de la RN 10 et de faciliter le maintien d'une agriculture périurbaine. Cette agriculture pourra évoluer vers d'autres modèles agricoles potentiels (maraîchage, vente directe, agriculture biologique, jardins familiaux, vergers, etc.). La création d'un cordon végétal composé d'essences forestières le long de la RN 10 permettra de renforcer la fonction paysagère et écologique de ce corridor qui relie deux zones Natura 2000 et d'assurer ainsi la préservation de la biodiversité à l'échelle communale mais aussi à l'échelle intercommunale.

Au Sud de la RD 906, le choix du tracé de la future voie de liaison Est sera guidé par la volonté d'assurer une parfaite intégration paysagère de cette nouvelle voie et de limiter le morcellement des terrains agricoles.

- **La « Onzième tranche »**

Le site, d'une superficie de près de 13 hectares dont 2 hectares boisés à l'Est, rassemble les conditions pour accueillir une opération d'aménagement puisqu'il est en situé en continuité de deux secteurs déjà urbanisés (La Clairière et la Villeneuve) et que le raccordement à l'ensemble des réseaux avait été préalablement envisagé, en particulier aux réseaux de voiries (5 entrées et sorties desservent le site).

La proximité immédiate d'espaces boisés et de la zone Natura 2000 liée au massif forestier de Rambouillet impose de définir des exigences environnementales fortes afin d'éviter tout impact négatif du futur projet dans son environnement. Faisant suite à l'urbanisation de la Clairière qui s'est effectuée sous forme majoritairement pavillonnaire, l'opération dite de la « Onzième tranche » devra se différencier par une prise en compte approfondie du développement durable, afin d'en faire un véritable « **éco-quartier forestier** ».

Le projet d'aménagement devra ainsi prendre en compte les principes de réalisation suivants :

- la compacité des formes urbaines sera favorisée (maisons de villes et petits collectifs) ; au total, environ 200 logements sont prévus, équivalent à une densité minimale de 16 logts/ha. Ces logements seront réalisés sous la forme de maisons individuelles situées plutôt en frange des quartiers d'habitation existants contigus au site, et des maisons de ville ainsi que quelques petits immeubles d'habitation collectifs ou logements intermédiaires (semi collectifs) situés de préférence à proximité de la coulée verte. Les hauteurs ne dépasseront pas RDC+1 maximum en cas de toiture terrasse végétalisée ou des combles. Elles pourront atteindre 2 étages sur une proportion des emprises bâties qui ne dépassera pas 20% du total, les constructions les plus hautes seront localisées de préférence à proximité de la coulée verte. Des logements spécifiques devront être prévus pour les personnes âgées ou les personnes handicapées : logements en rez de chaussée avec des équipements et des aménagements adaptés.
- les formes urbaines seront diversifiées ; maisons de ville plutôt sur les franges du site, petits collectifs en cœur de site aux abords du mail
- une vigilance particulière sera apportée quant à l'intégration paysagère et urbaine des constructions dans leur environnement afin de préserver le caractère et le charme des lieux, en donnant la possibilité de développer une architecture contemporaine de qualité et en incitant à l'utilisation de matériaux de qualité ; par exemple, en bordure de la RD 906, seront privilégiées des constructions en bois, avec des tonalités brunes. Les franges du site avec la forêt et les quartiers voisins devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- le recours aux énergies renouvelables (solaire, éoliennes domestiques intégrées dans les constructions) sera privilégié et les normes d'isolation et de consommation énergétique respectées
- la conception urbaine du quartier permettra de préserver des perspectives visuelles depuis les espaces publics vers la forêt et d'optimiser l'architecture bioclimatique, avec une attention particulière sur l'orientation des bâtiments (course du soleil, ombres portées, vents dominants, etc.)
- une part importante des programmes de logements sera destinée à favoriser l'arrivée de jeunes ménages : logements de taille moyenne, logements locatifs sociaux ou privés, logements en accession aidée à la propriété, etc.
- un équipement public pourra être implanté, de préférence en cœur du site et à proximité d'un mail piéton
- une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics, dans leur conception (éviter leur surdimensionnement) et dans le choix des matériaux utilisés ; les aménagements de la voirie permettront d'assurer un partage entre les modes de circulation et les usages, notamment par l'intégration maîtrisée de la voiture dans le quartier et une part importante réservée aux circulations douces ; il devra notamment être prévu un mail traversant Sud-ouest – nord-ouest -sud, permettant un partage des différents modes de circulation
- les espèces végétales plantées seront favorables à la biodiversité, avec une priorité donnée aux espèces forestières locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques
- les déchets feront l'objet d'une gestion écologique : recyclage, tri à la source, points d'apport volontaire, composteur, etc.

Le traitement écologique des eaux pluviales et la protection des zones humides

Situé à proximité du site de la « Onzième tranche », le massif forestier de Rambouillet est classé en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la « directive oiseaux » du réseau européen Natura 2000. Il s'agit en effet de l'une des plus importantes forêts d'Ile-de-France, dans laquelle les zones humides ont un rôle écologique et environnemental essentiel dans la protection d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux sauvages.

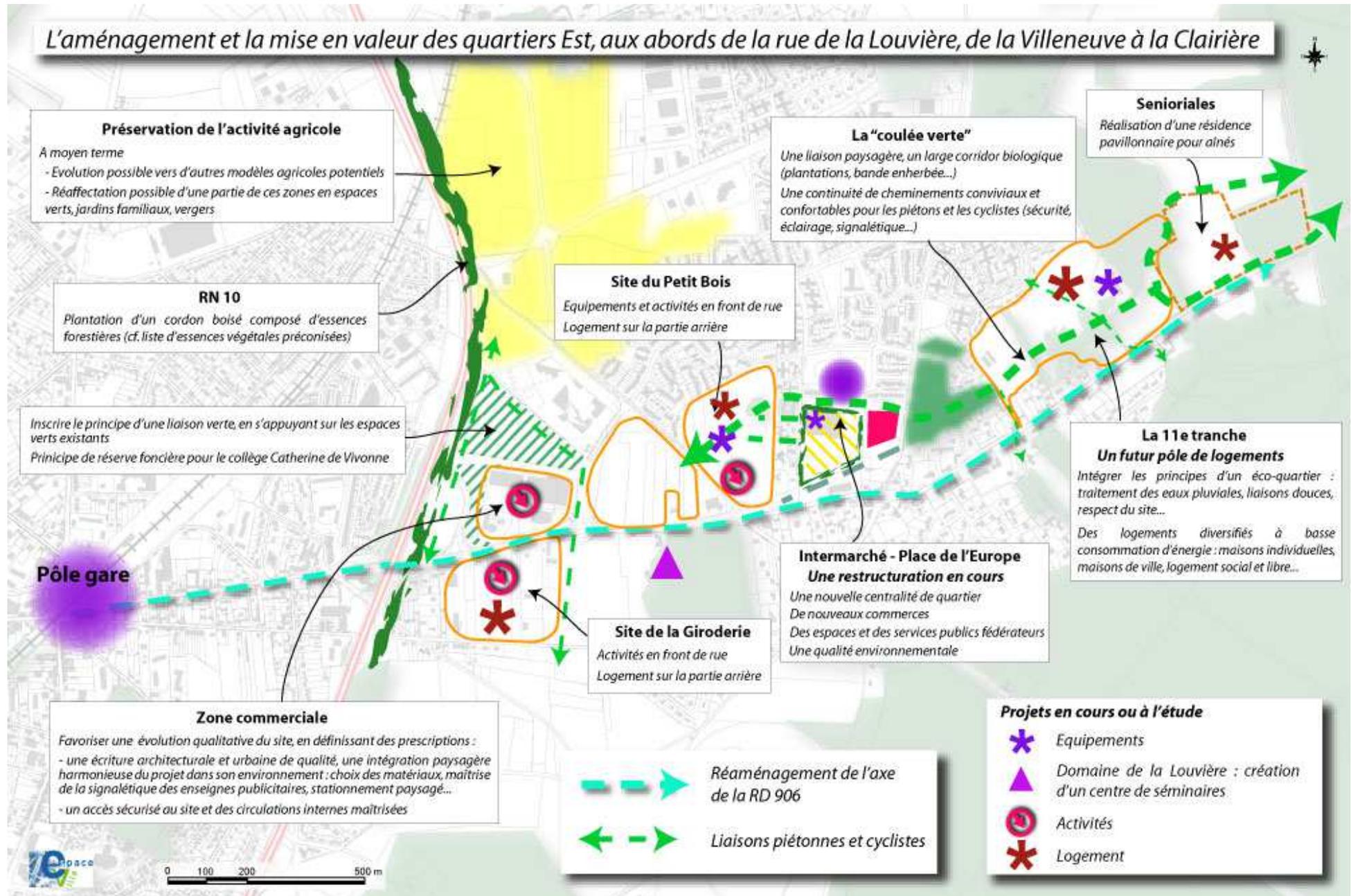
L'aménagement du site devra donc être conçu de manière à ce qu'il y ait une absence totale de rejet d'eaux pluviales et usées dans le milieu naturel.

- eaux usées : toutes les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer leur rejet dans le réseau d'assainissement collectif

- eaux pluviales : différents procédés écologiques permettront de maîtriser les ruissellements afin qu'il n'y ait aucune perméabilité avec les zones humides situées en périphérie : réutilisation et infiltration sur place, redirection des eaux pluviales, etc.

- **La réalisation d'un « fil vert » paysager permettant de relier les futurs projets**

L'objectif est de réaliser en parallèle de la RD 906 un mail de liaisons douces qui constitue un fil conducteur entre les différents sites de projets, depuis le terrain agricole situé en face du domaine de la Louvière jusqu'aux « Sénioriales » et la forêt. L'aménagement de cette succession de cheminements piétons et cyclistes devra prendre en compte le confort et la sécurité des futurs usagers par une signalétique et un éclairage approprié. Elle constituera également une liaison paysagère de qualité et un corridor écologique, grâce à la présence de plantations.



II – Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville

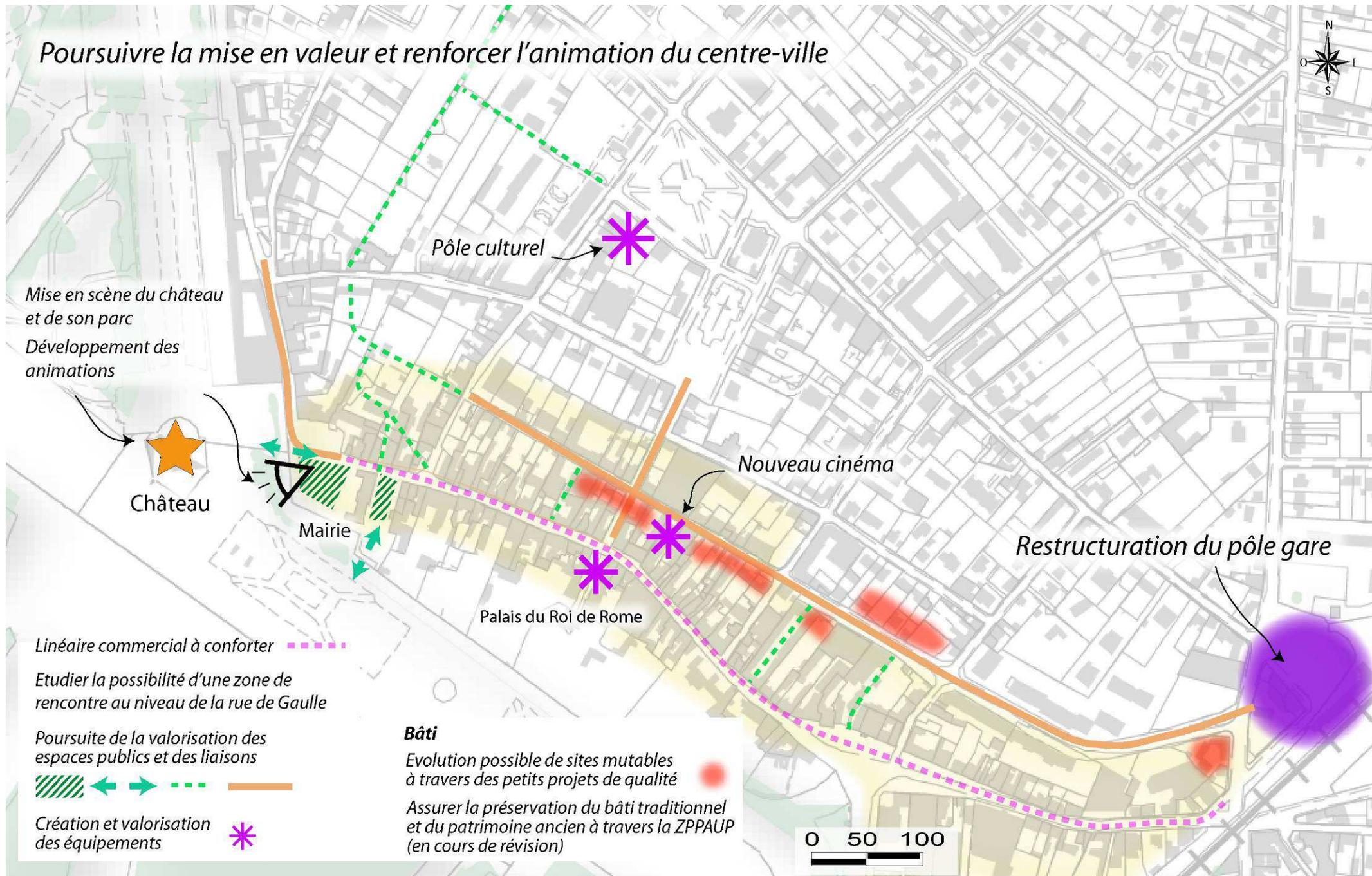
Le cœur historique de Rambouillet constitue un vrai centre-ville commerçant, animé et pôle de services. Il se caractérise notamment par la présence d'un bâti ancien de qualité qui a pour une large part fait l'objet de travaux de réhabilitation et une forte concentration en équipements.

Aujourd'hui, l'attractivité du centre ancien de Rambouillet est amenée à se renforcer à travers différents projets (pôle spectacles, cinéma Vox, etc.). Son évolution doit s'effectuer nécessairement en lien avec celle du secteur de la gare destiné à devenir dans les prochaines années un vrai pôle urbain.

Pour conduire l'évolution du centre ville, l'orientation particulière se décline selon les principes suivants :

- la poursuite de la revalorisation du bâti ancien à travers la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), actuellement en cours de révision
- là où existent des sites peu ou mal utilisés, notamment aux abords de la rue d'Angiviller : permettre la réalisation d'opérations de construction de logements, sous forme de petits immeubles, avec un encadrement réglementaire précis (notamment sur les emprises au sol et les hauteurs)
- la protection des commerces de proximité le long des rues du Général de Gaulle et Chasles, grâce au périmètre de préservation de la diversité commerciale et l'interdiction de la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement
- l'aménagement de liaisons douces sur les axes principaux et notamment ceux reliant le centre historique et la gare ; la possibilité de mettre en place une « zone de rencontre » dans la rue du Général de Gaulle, ce qui se traduira par plus de place accordée aux circulations douces le long de cet axe commerçant
- la requalification des places Marie Roux et de la Libération - à l'image du traitement qualitatif dont a bénéficié la place Félix Faure - afin de leur donner plus de convivialité et en étudiant la possibilité d'ouvrir ces espaces publics sur le parc du château
- la mise en valeur du château de Rambouillet et de son parc, en lui redonnant plus de lisibilité (perspectives visuelles, éclairage, etc.) et à travers le développement d'activités touristiques ou para-touristiques (spectacles, activités de canotage, etc.) permettant d'apporter plus d'animation dans le centre-ville et de développer la vie culturelle.

Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville



III – Faire de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville

La gare de Rambouillet constitue un lieu majeur à l'échelle de la commune et au-delà, dont le caractère stratégique est renforcé par sa position centrale dans l'agglomération où convergent les axes principaux de communication.

Malgré cela, le secteur de la gare ne constitue pas à l'heure actuelle un vrai pôle au sein de la ville. La pauvreté du traitement des espaces publics, le manque de signalétique notamment en direction du centre-ville, l'absence d'une façade urbaine qualitative et le manque de fonctionnalité de l'esplanade ne permet pas au site de jouer pleinement son rôle de lieu de centralité dans une ville moyenne de l'Île-de-France comme Rambouillet.

A ce titre, la Municipalité mène depuis plusieurs années une réflexion sur la restructuration du site, le but étant de faire du quartier de la gare un véritable pôle urbain à la fois vivant et fonctionnel et une entrée de ville conviviale, ce qui passe par la mise en œuvre d'un projet ambitieux et de grande qualité architecturale et urbaine.

▪ En partie Ouest : un lieu de vie fonctionnel et animé

L'animation et la revalorisation du parvis de la gare et ses abords représentent un enjeu majeur. Elles constituent l'occasion de redonner à cet espace public, par ailleurs entrée de ville et nœud d'échanges central dans la ville, la place qu'il mérite dans Rambouillet. Cela passe par les actions suivantes :

- la requalification de l'esplanade grâce à un traitement paysager et le choix d'un mobilier urbain de qualité
- l'optimisation de l'intermodalité des lieux en lien avec les conclusions du Schéma Local de Déplacements, permettant de faire cohabiter en toute sécurité les bus, autocars, taxis, voitures et redonnant plus de place aux modes doux de circulation grâce à des aménagements adaptés (pistes cyclables, garages à vélos, aménagements PMR, etc.)
- la réalisation d'un nouveau franchissement routier permettant à la fois de relier les quartiers Est et Ouest et de désengorger le Pont Hardy
- l'amélioration de l'accueil des visiteurs, grâce à l'implantation d'un point d'accueil de l'office de tourisme, la mise en place d'une signalétique et la valorisation des liaisons vers le centre-ville
- le développement d'une façade urbaine de qualité comportant des commerces et des activités résidentielles en rez-de-chaussée, au niveau de la rue Sadi Carnot et du petit îlot rue de l'Embarcadère où une ouverture sous forme de placette pourrait être aménagée, afin de constituer une accroche visuelle depuis le parvis de la gare

▪ En partie Est : la création d'un éco-quartier, une nouvelle image pour le pôle gare

La vaste emprise non-bâtie aux abords de la rue de la Prairie constitue une opportunité d'accueillir dans le cœur de Rambouillet une importante opération de logements et de bureaux.

Ce nouveau quartier, à proximité immédiate de la gare et situé à une ½ heure de Paris par le train, constituera une véritable « vitrine », une nouvelle image de la ville, notamment pour les voyageurs en train ; cette localisation stratégique impose donc la définition d'un projet d'aménagement urbain ambitieux.

A ce titre, celui-ci devra reprendre un certain nombre de critères mis en œuvre dans les éco-quartiers :

- économie de la consommation de l'espace grâce à la compacité des formes urbaines
- utilisation des énergies renouvelables et architecture bioclimatique (orientation des bâtiments, choix des matériaux, etc.)
- gestion écologique des eaux pluviales
- création de liaisons douces, sous la forme de petits cheminements en prolongement de la trame viaire existante

- mixité fonctionnelle et sociale (part minimale de logements locatifs sociaux et en accession aidée, implantation d'une résidence sociale, etc.)
- des logements spécifiques devront être prévus pour les personnes âgées ou les personnes handicapées : logements en rez de chaussée avec des équipements et des aménagements adaptés.

Afin de donner une image urbaine et moderne du futur pôle gare, le recours à une architecture contemporaine de qualité sera privilégié tout en veillant à l'intégration des futures constructions dans leur environnement urbain. De même, la plantation d'un cordon boisé aux abords de la voie ferrée permettra de qualifier cette entrée de ville ; l'utilisation d'essences locales, favorables à la biodiversité, constituera également une référence à l'environnement forestier qui caractérise le territoire ramboliteau.

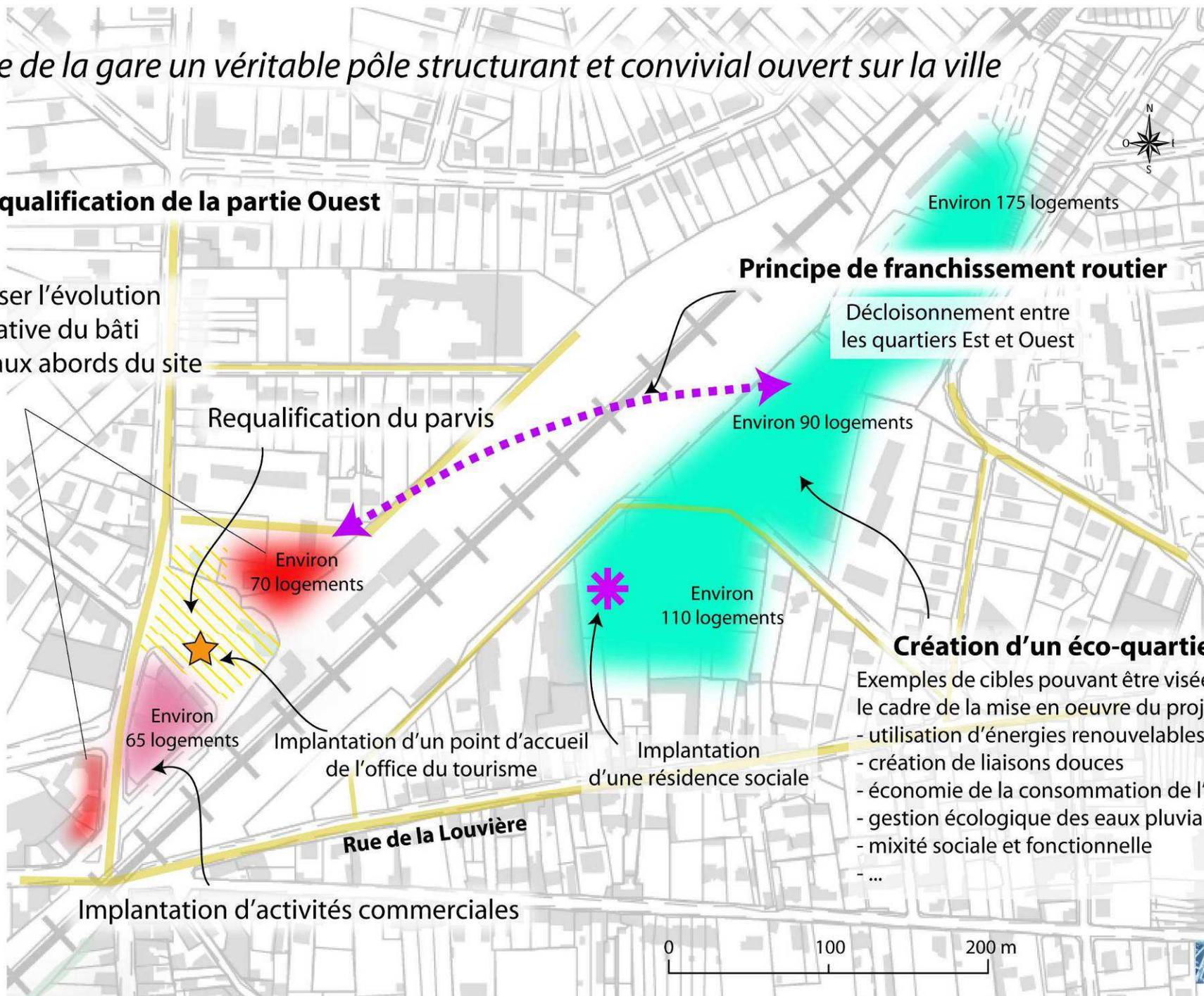
Concernant le quartier de la Louvière, ce projet est également l'occasion :

- de le désenclaver en ouvrant la gare sur sa partie Est et en créant de nouveaux cheminements réservés aux circulations piétonnes et cyclistes
- de lui redonner plus de lisibilité et de mieux hiérarchiser la trame viaire en faisant de la rue Auguste Moutié un front urbain structurant

Faire de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville

Requalification de la partie Ouest

Favoriser l'évolution qualitative du bâti situé aux abords du site



Création d'un éco-quartier

Exemples de cibles pouvant être visées dans le cadre de la mise en oeuvre du projet :

- utilisation d'énergies renouvelables
- création de liaisons douces
- économie de la consommation de l'espace
- gestion écologique des eaux pluviales
- mixité sociale et fonctionnelle
- ...

IV – Vallon du Moulinet – Groussay

Le Vallon du Moulinet a été identifié au Plan du Parc Naturel Régional comme une zone d'intérêt écologique à conforter avec une continuité écologique dite herbacée. En raison de sa fragilité écologique et de sa sensibilité paysagère, le vallon du Moulinet doit être préservé d'éventuelles nuisances des aménagements sur les milieux et sur la biodiversité telles que l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, la fréquentation importante du site par le public... Des aménagements légers et une gestion raisonnée du site sont à privilégier pour veiller et garantir la non-perturbation du milieu et de la faune. Un des enjeux majeurs du Vallon du Moulinet est la réouverture de prairies humides.

Cette orientation particulière répond à un double enjeu :

- Mettre en valeur ce secteur d'entrée de ville, caractérisé par la proximité de la forêt, la présence de petits îlots de bâti ancien
- Faire redécouvrir aux Rambolitains - et notamment aux habitants du quartier de Groussay – le vallon du Moulinet, en y aménageant un espace différent et complémentaire des autres espaces verts et d'eaux (parc du château, place de l'Europe) : un espace naturel « éco-loisirs »

Différentes interventions sont à mener pour atteindre cet objectif :

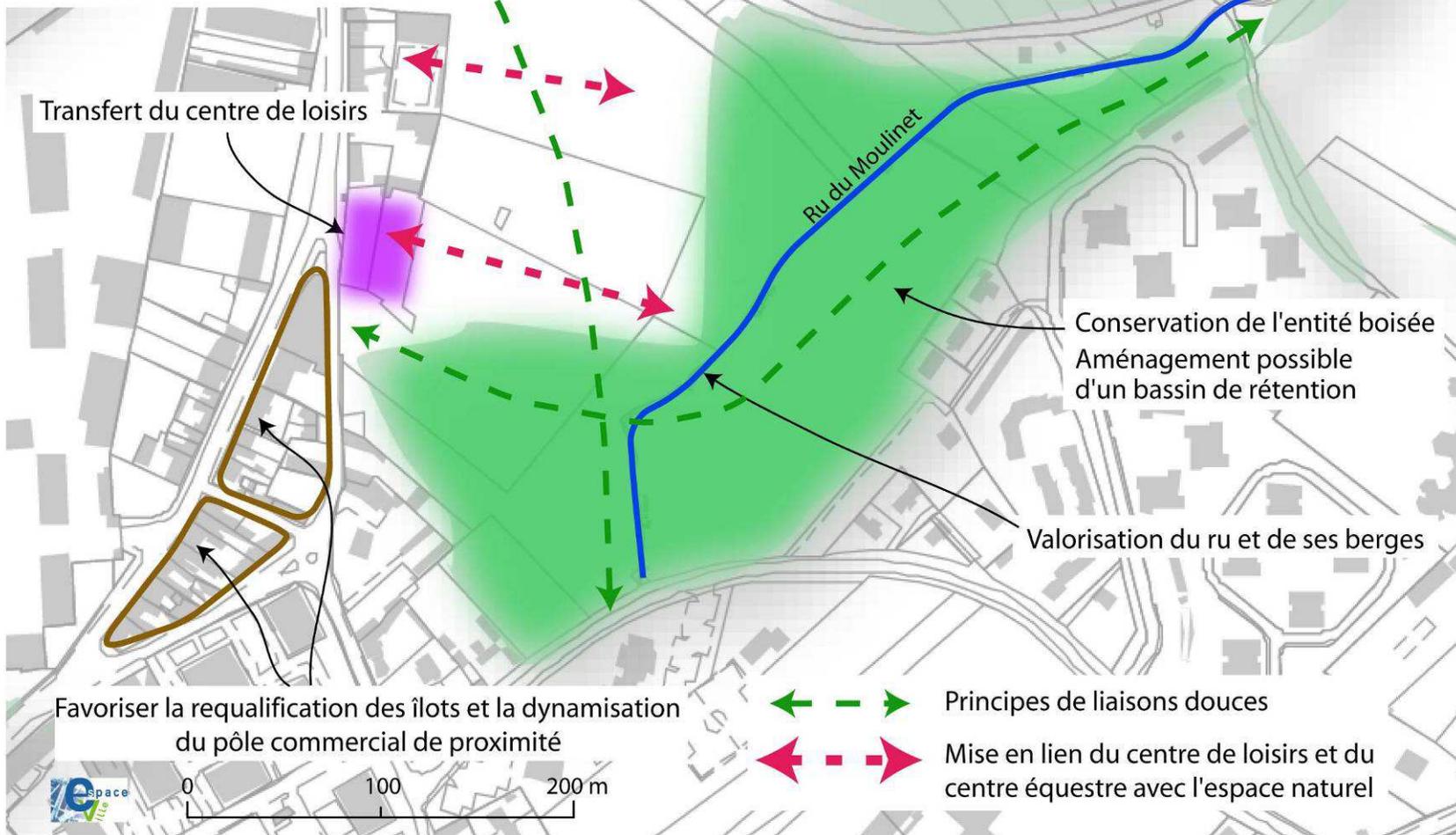
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien
- Conforter le petit pôle de quartier existant à travers l'implantation de nouveaux commerces de proximité
- Tisser des liens entre le vallon et le centre équestre et le futur centre de loisirs, à travers la mise en place de promenades et d'activités autour des thèmes de la nature, de l'eau et du sport
- Maintenir la proportion de couverture arborée ; préserver et mettre en valeur le ru grâce à l'entretien de ses berges
- Aménager des liaisons douces, avec notamment un accès au niveau du carrefour de la Grille de Versailles au Nord et de la rue Antoinette Vernes au Sud ; étudier la possibilité de réaliser une allée sableuse pour la randonnée à cheval, en lien avec le centre équestre
- Limiter le risque d'inondation du secteur en étudiant les différentes solutions techniques possibles (par exemple l'aménagement d'un bassin de rétention)

Vallon du Moulinet - Groussay

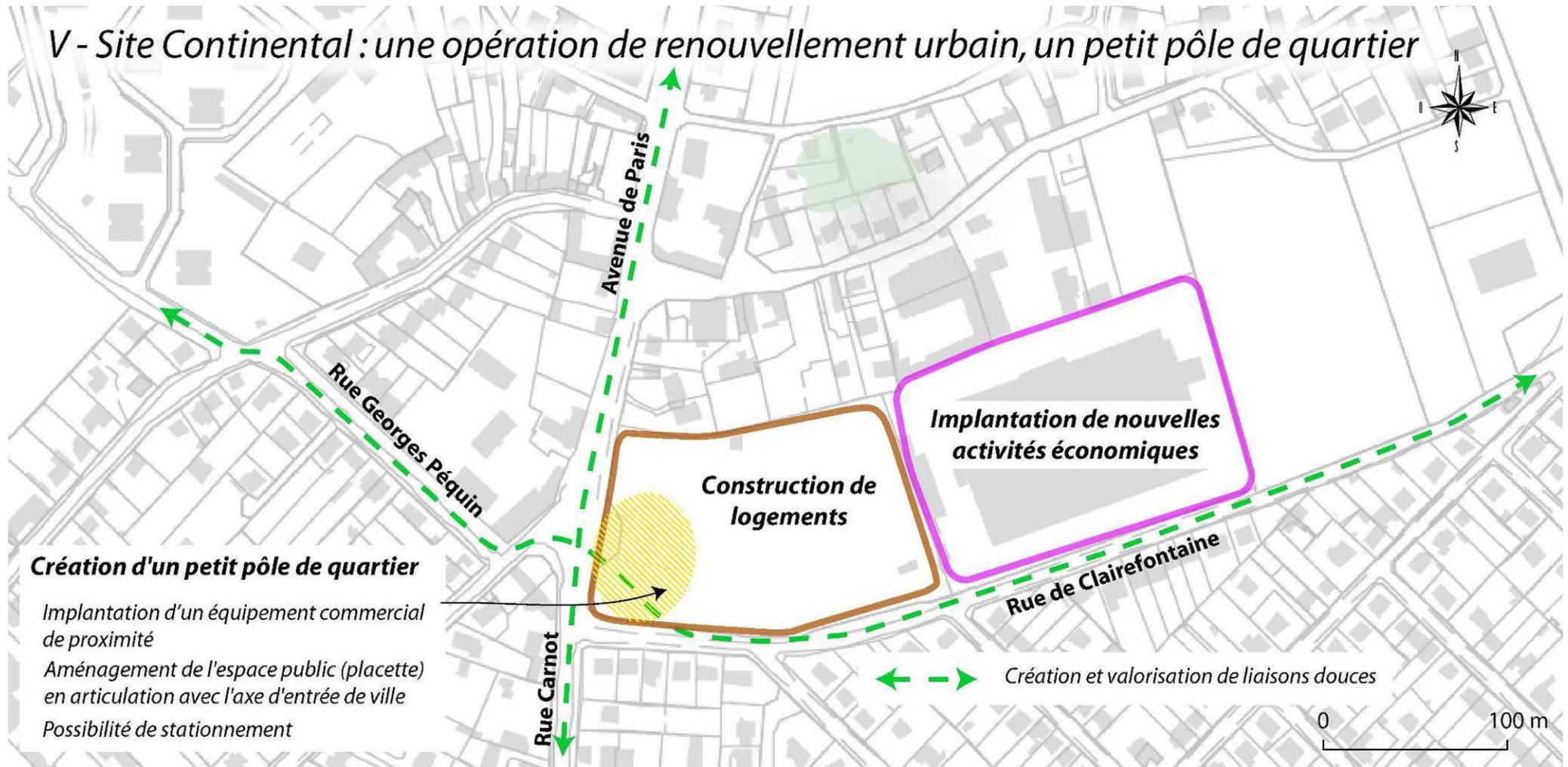


Aménagement d'un espace naturel à vocation "éco-loisirs"

Valorisation de l'entrée de ville



V - Site Continental : une opération de renouvellement urbain, un petit pôle de quartier



Le site concerné par cette orientation particulière d'aménagement est localisé en entrée de ville, dans le quartier de Grenonvilliers. Son périmètre comprend à la fois une petite partie du site occupé par l'usine Continental et un espace non-bâti occupé par un parking et des terrains de tennis, au niveau du rond-point.

- La partie du site occupée actuellement par l'entreprise Continental est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.
- La partie Ouest a vocation à accueillir un programme de logements
- L'évolution de la partie Ouest du site peut être l'occasion de créer un petit pôle de quartier, à travers l'implantation d'un commerce de proximité et l'aménagement d'une placette en articulation avec l'axe d'entrée de ville et le rond-point du 23 août 1944
- En accompagnement, des liaisons douces seront créées ou revalorisées sur les principaux axes aux abords du site

Cette orientation particulière traduit le projet d'aménagement prévu sur ce site et dont le but est de recréer un petit pôle de vie convivial et plus ouvert sur le quartier.

Les axes forts de ce projet sont les suivants :

- **la construction de 85 logements, dans la partie Est du site à l'arrière de Nickel Odéon**
- **la démolition/reconstruction du gymnase afin de créer un petit pôle d'équipements**
- **la création d'un espace public vert en coeur d'îlot à l'emplacement actuel du gymnase**
- **l'implantation d'un centre de loisirs dans l'immeuble prévu à l'arrière du Centre Nickel Odéon**
- **la réalisation d'un parvis et d'aménagements paysagers devant le Centre Nickel Odéon, afin de revaloriser ce lieu culturel**
- **la réalisation de nouvelles places de stationnement**
- **la valorisation de la zone non-aedificandi (le long de la RN 10) grâce à l'aménagement d'espaces verts et d'une promenade piétonne**

VI - La mise en valeur du quartier de la Louvière - Centre Nickel Odéon

