

Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines (78)

Etude pour la valorisation et la préservation de l'identité des centres et hameaux anciens



Club Planif Territoires

Mercredi 28 juin 2023

Léa Assouline - lea.assouline@sqy.fr

Déroulé de la présentation

1. Présentation du territoire et de l'étude
2. Phase 1 - Diagnostic
3. Phase 2 - Scénarios
4. Phase 3 – Outils
5. Intégration au PLUi-H

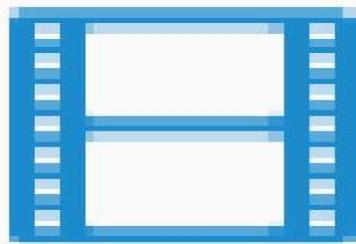


Présentation du territoire

- 12 communes
- Environ 12 000 ha
- Environ 230 000 habitants
- Densité moyenne de 1900h/km²
- 1 PLUi et 5 PLU



Vidéo de présentation du territoire



1. Présentation des objectifs



Objectifs de l'étude

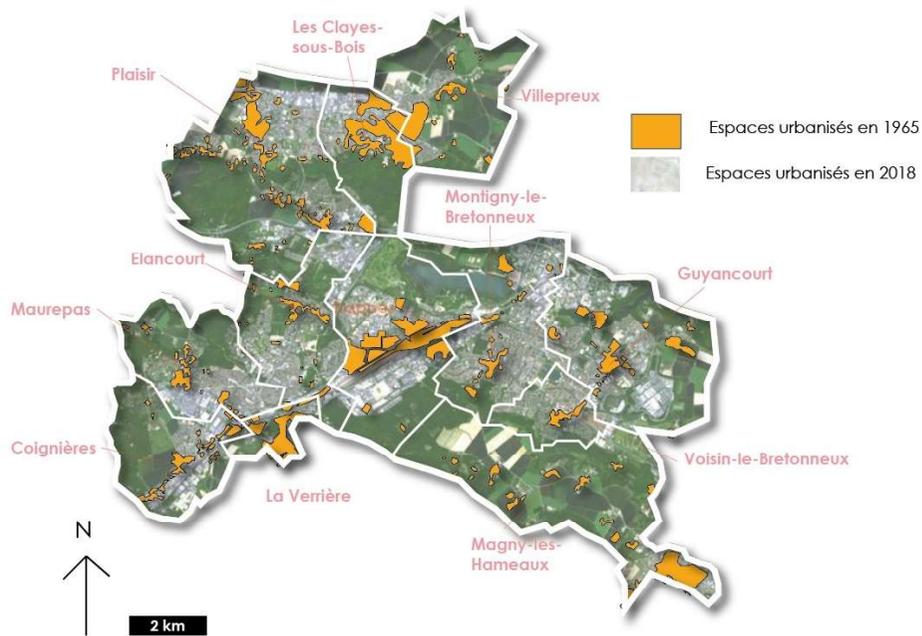


Croquis réalisé sur le site de Coignières - village

- Permettre de disposer d'une connaissance fine de chacun des centres ou hameaux anciens : le diagnostic)
- Partager et valoriser ces secteurs spécifiques : l'animation
- Identifier les risques d'évolution non maîtrisée : les scénarios d'évolution
- Orienter les évolutions souhaitables par la mise en place d'outils réglementaires adaptés : les préconisations et la boîte à outils

2. Phase 1 - Diagnostic

Diagnostic : objectifs



Secteurs urbanisés avant 1965

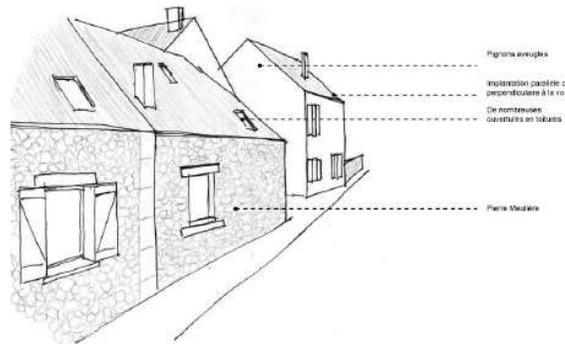
- Disposer d'une connaissance fine des secteurs anciens :
- Identifier la liste des hameaux et centres anciens de l'agglomération
- Définir leurs qualités particulières, les éléments fondateurs de leur charpente urbaine et paysagère
- Qualifier l'identité et les spécificités de chaque secteur en termes urbain, paysager, patrimonial, fonctionnel, ainsi que leur rôle dans l'armature urbaine de l'agglomération.

Diagnostic : méthodologie

Analyse par site : (34 sites)

- Formation du tissu urbain
- Trame paysagère, connexions et coupures
- Typologie des ilots
- Typologie de bâti
- Caractéristiques et protections patrimoniales
- Dynamiques

> Spécificités à valoriser et enjeux d'évolution



Carte patrimoniale – images anciennes – occupation du sol – trame urbaine – typologie architecturale

Diagnostic : les typologies



Carte des 31 sites anciens identifiés sur le territoire de SQY

3. Identification des typologies :

- **Centres anciens** (12 sites) : en étoile / médiéval / village-rue absorbé / poche de ruralité
- **Hameaux** (15 sites) : interface ville-campagne / hameau autonome / dépendance de polarité
- **Forme spécifiques** (7 sites) : Cités-jardins / fermes isolées

3. Phase 2 - Scénarios

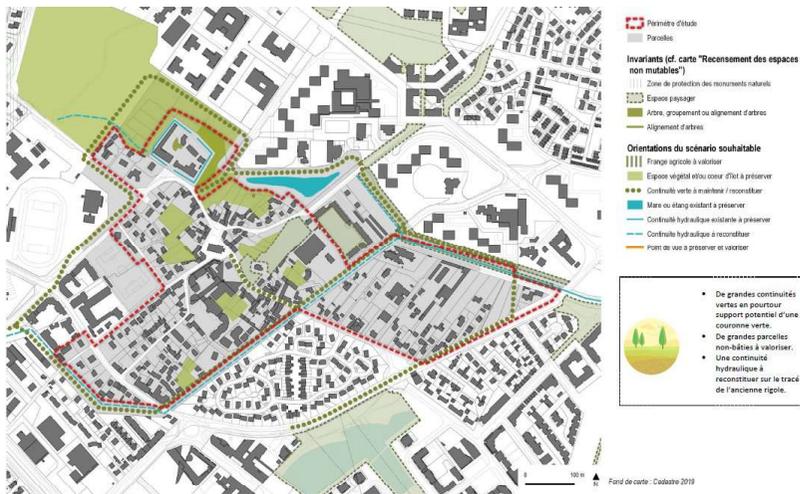
Scénarios : objectifs



Référence d'aménagement du centre ancien de Guitrancourt (78)

© Julien Falsimagne

Exemple de schéma de scénario sur Guyrancourt

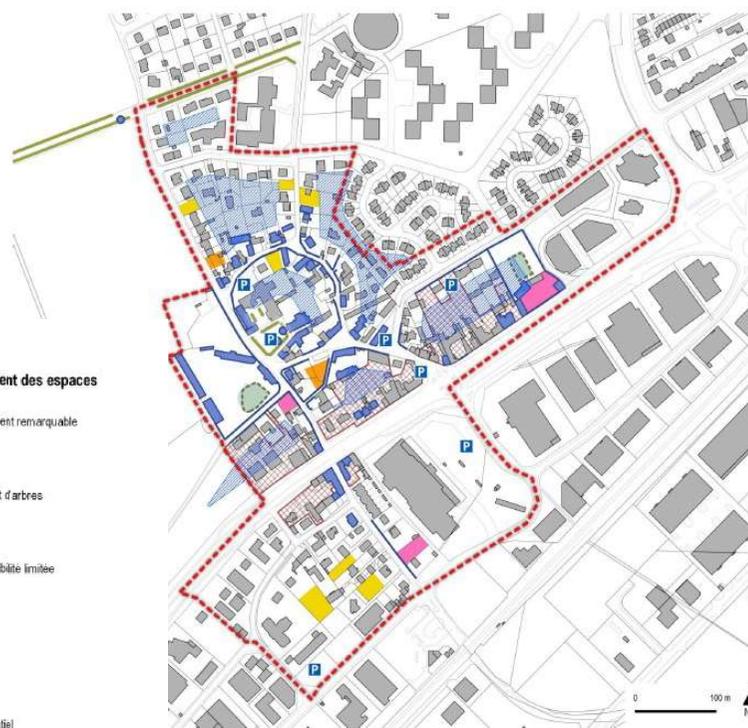


- Identifier les risques d'évolution non maîtrisée :
 - Analyser les capacités d'évolution maximales au regard des documents d'urbanisme actuel
 - Avoir un ordre de grandeur de la mutabilité des sites
 - Identifier le potentiel foncier et les invariants
 - Identifier les mutations souhaitables
 - Illustrer l'évolution favorable des sites
 - Nourrir la réflexion par des références

8 sites représentatifs

Typologie	Dynamique	Site sélectionné
Interface ville-campagne	Cours de fermes à protéger Perte d'attractivité	Coignières - Village
Poche de ruralité	Pression foncière, densité importante et présence de grandes parcelles	Guyancourt - Village
Cité-jardin	Mutation du foncier pavillonnaire et divisions en volume	La Verrière – Village
Village-rue	Mutation du foncier pavillonnaire	Les Clayes-sous-Bois - Village
Hameau satellite	Accompagnement de projets en cours sur ferme et nouveau lotissement	Magny-les-Hameaux - Gomberville
Hameau autonome	Divisions sur les cœurs d'îlots	Maurepas- Villeneuve
Poche de ruralité	Grandes parcelles divisibles	Plaisir – Les Gâtines
Centralité en étoile	Divisions en volume, forte densité	Voisins-le-Bretonneux - Village

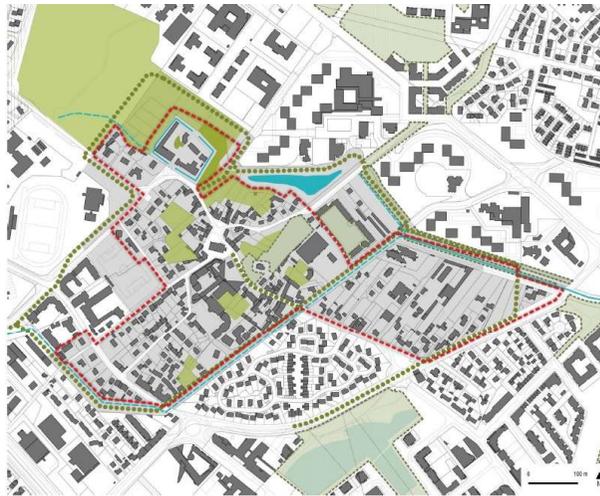
Scénarios : méthodologie



1. Scénario au fil de l'eau :

- Définition du **périmètre** (incluant la covisibilité à une rue)
- Recensement des **espaces non mutables** (protégés...)
- Identification du **potentiel foncier**
- **Analyse d'opérations** de renouvellement
- **Calcul du potentiel constructible** au regard des documents d'urbanisme

Scénarios : méthodologie



RUE EAU DE ROBEC

Localisation : Rouen (76)

Année : 1970

MO / MOe : ville

Objectif : attractivité - réouverture du cours d'eau

Spécificité : Le débusage du Robec associé à des terrasses et plantations en pot redonne une identité pittoresque à la rue.

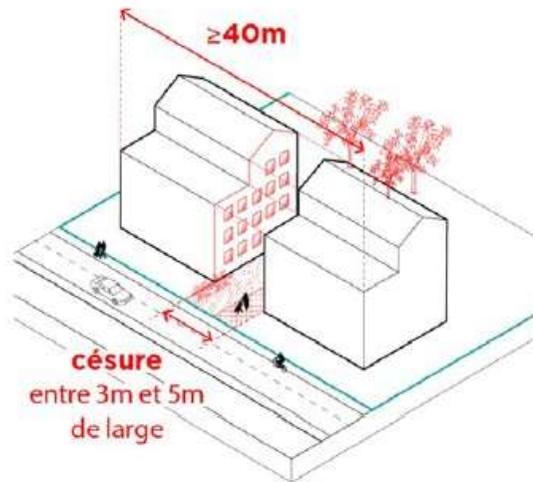


2. Scénario souhaitable :

- Trame paysagère
- Patrimoine bâti
- Trame urbaine
- Usages
- Identification des objectifs
- Illustration de principe
- Références thématiques

4. Phase 3 - Outils

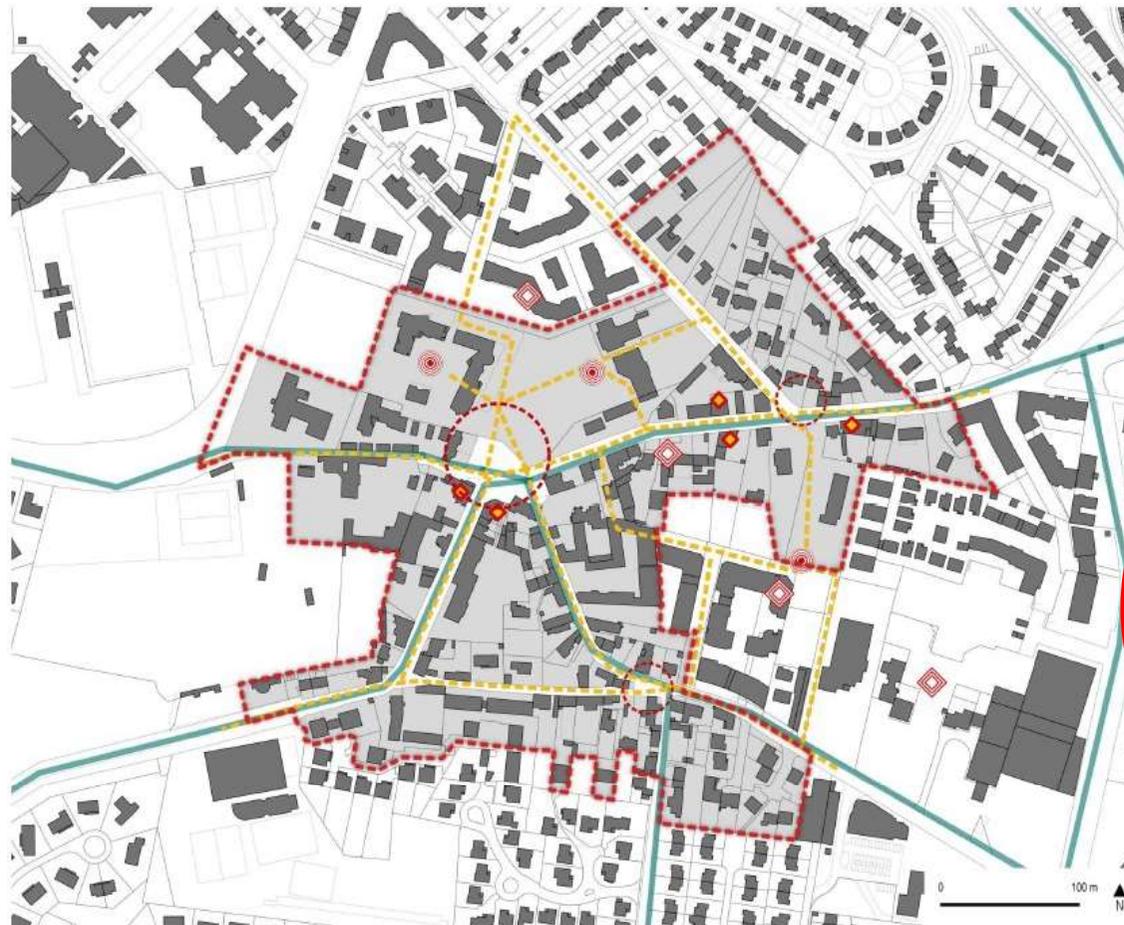
Phase 3 : objectifs



Extrait du règlement du PLUm de Nantes

- Orienter les évolutions souhaitables par la mise en place d'outils réglementaires adaptés :
 - Formuler des préconisations
 - Proposer des règles et des outils urbains permettant d'assurer une évolution qualitative
 - Encadrer les transformations possibles

Boîte à outils



- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Orientations du scénario souhaitable**
- Schéma directeur cyclable (SQY)
- - - Circulation douce à créer ou valoriser
- ⊙ Polarité à développer (programmation, etc.)
- ⊖ Articulation urbaine à valoriser
- ◇ Polarité commerciale existante
- ◆ Commerce à créer / renforcer

A partir des objectifs identifiés lors du travail de scénario souhaitable



- Des circulations douces à aménager en continuité.
- Des commerces de proximité à protéger (linéaire commercial ?).
- Des polarités culturelles et quotidiennes à articuler.
- Des entrées de secteur ancien à rendre plus lisibles.
- Une étude commerciale à réaliser, avec un volet cheminements doux.
- Une coordination avec le projet de Schéma Directeur Cyclable de SQY à avoir.

Boîte à outils

Famille	Sous-catégorie	Numéro	Outil	Page
Application des outils aux dynamiques urbaines de SQY				8
Outils réglementaires	Adaptation du règlement écrit et graphique	01	Coefficients d'emprise au sol, de pleine terre et de biotope	16
		02	Règles de volumétrie et hauteur des constructions	18
		03	Reculs différenciés des implantations bâties	22
		04	Bande constructible	24
		05	Linéaire commercial	26
		06	Éléments bâtis remarquables	28
		07	Alignements d'arbres et arbres remarquables	32
		08	Espaces boisés classés (EBC)	36
		09	Protection des espaces paysagers	38
		10	Zonage agricole / naturel inconstructible	40
		11	Cônes de vue	42
	Documents d'approfondissement des règles de projet	12	Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle	46
		13	Orientation d'aménagement et de programmation valant règlement	50
		14	Orientation d'aménagement et de programmation thématique «qualité urbaine»	52
		15	Cahier de prescriptions architecturales et paysagères	54
	Procédures réglementaires hors PLU(i)	16	Site Patrimonial Remarquable (SPR)	60
		17	Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques (PDA)	62

Boîte à outils

Famille	Sous-catégorie	Numéro	Outil	Page
Outils opérationnels	Périmètres de projets et d'études	18	Périmètre d'études	68
		19	Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	70
		20	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	72
		21	Zone d'aménagement différé (ZAD)	74
		22	Secteur de mixité sociale (SMS)	78
		23	Emplacement réservé (ER)	80
	Dispositifs d'acquisitions foncières	24	Déclaration d'utilité publique (DUP)	82
		25	Droit de préemption commercial (DPC)	84
	Autorisations et déclarations préalables	26	Déclaration préalable pour division foncière	88
		27	Permis de louer	92
		28	Permis de diviser	94
	Dispositifs d'intervention	29	Office de foncier Solidaire (OFS)	98
		30	Bail réel Solidaire (BRS)	100
		31	Boutique à l'essai	102
Pré-opérationnel	32	Études pré-opérationnelles	106	
Outils financiers		33	Taxe d'aménagement majorée (TAM)	110
		34	Projet urbain partenarial (PUP)	112

Boîte à outils

Famille	Sous-catégorie	Numéro	Outil	Page
Outils de valorisation		35	Réaménagement des espaces publics	118
		36	Charte des espaces publics et du mobilier urbain	122
		37	Charte de la promotion immobilière résidentielle	126
		38	Charte de l'arbre	128
		39	Plan de Paysage	130
		40	Déclaration préalable pour les clôtures	132
		41	Parcours patrimonial et signalétique historique	134
		42	Animations urbaines	136
Outils d'accompagnement	Accompagnement des particuliers	43	Aides locales à la rénovation	142
		44	Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)	144
		45	Bureau d'informations aux particuliers	146
		46	Accompagnement du CAUE	148
		47	Achats groupés d'éléments de construction	1450
	Interface avec les acteurs locaux	48	Manager de centre-ville	154
		49	Collaboration avec les agriculteurs	156

Structure des fiches

03

OUTILS RÉGLEMENTAIRES RECULS DIFFÉRENCIÉS DES IMPLANTATIONS BÂTIES

Description

Des distances particulières de recul par rapport aux voies publiques sont précisées au règlement pour certaines portions de rue (L151-18 CU). Elles sont à prendre en compte pour toute nouvelle construction sur une parcelle concernée.

Objectifs

- Préserver l'identité d'un site ou le profil d'une rue
- Limiter la constructibilité

▶ MODALITÉS DE MISE EN PLACE

Un recul peut être inscrit dans le règlement écrit et associé à un certain zonage ou une certaine destination. **Il peut également être représenté dans le règlement graphique**, pour un secteur ou une rue spécifique, sous la forme d'un figuré linéaire. Les cotes sont inscrites en mètres sur le plan.

Un alignement continu ou discontinu peut être modulé à l'échelle de chaque parcelle.

Des règles sur la végétalisation des espaces libres situés dans la marge de recul peuvent être ajoutées au règlement (coef. de pleine terre minimum, arbres à préserver, etc.)

▶ PROCÉDURE ET DÉLAIS

L'inscription de reculs peut se faire lors de la modification ou la révision du PLU(i). Une modification de droit commun est nécessaire lorsque l'on cherche à diminuer les possibilités de construire..

Inscrit dans le PLU*i* : Oui
Inscrit dans le PLU : CO, CL, MP
Non inscrit dans le PLU : VI, PL

+ AVANTAGES

- Permet de décider très finement du recul voulu sur une portion de rue.

- INCONVÉNIENTS

- N'assure pas que les nouvelles constructions se feront à la distance exacte indiquée (c'est un recul minimum).

COMBINAISON D'OUTILS

- Bande constructible : afin de contrôler plus finement les limites de l'espace constructible.

Structure des fiches

Outil non-utilisé
à SQY >

EXEMPLES DE RECLUS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

SAINT-BRICE-SOUS-FORÊT (95)

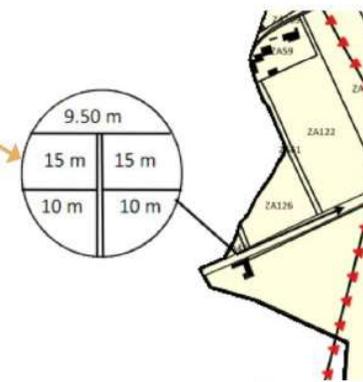
RECLUS COTÉ



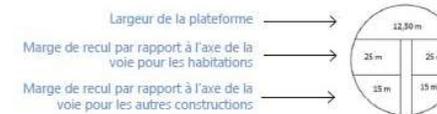
Extrait du règlement du PLU de Saint-Brice-sous-Forêt

LA BÉGUDE-DE-MAZENC (26)

RECLUS DIFFÉRENCIÉ



Extrait du règlement du PLU de la Béguide-de-Mazenc



La marge de recul est différente selon le type de construction :

- 15 m pour les habitations
- 10 m pour les autres constructions

Structure des fiches

Outil non-utilisé
à SQY >

EXEMPLE 1 : BÂTIMENT REMARQUABLE

ANCIEN CORPS DE FERME À ÉLANCOURT

Prescriptions :

- Ne pas démolir
- Conserver les volumes et les matériaux
- Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments
- Maintenir l'organisation autour de la cour



Fiche patrimoniale



Thème :
Élément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Urbain et architectural

Description :
Cet ancien corps de ferme accueille aujourd'hui deux habitations distinctes limitées dans l'ancien cour de la cour centrale de la ferme. Celle-ci est formée sur la route de Montfort, son accès se fait sur la sente du four. Les façades intérieures sont en pierre meulière et certaines d'entre elles sont surmontées d'un linteau en bois forcé apparent.



Prescription :
Ne pas démolir / Conserver les volumes et les matériaux / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments / Maintenir l'organisation autour de la cour

5. Intégration à la démarche de PLUi-H

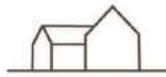
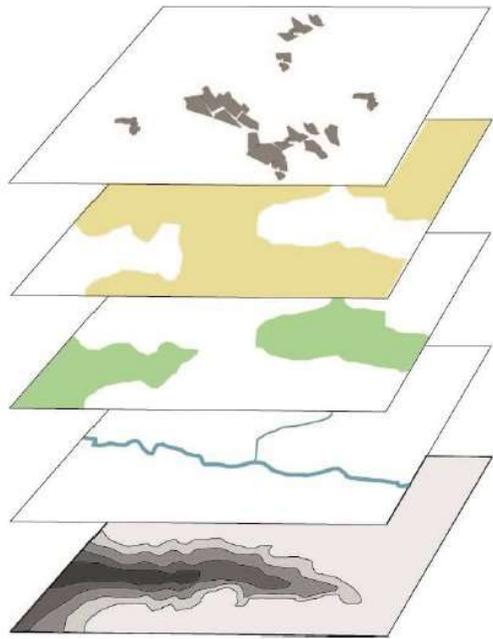
Objectifs d'appropriation



- La **pression foncière** toujours d'actualité
- L'harmonisation nécessaire des documents d'urbanisme en vue du PLUi-H à 12
- Une demande d'accompagnement à la carte de la part des communes
- Des projets déjà en cours ou sur le point d'être lancés à maîtriser

- Privilégier la méthode de **scénario par les trames urbaines et paysagères pour les OAP** des documents d'urbanisme en cours de modification portant sur des secteurs anciens
- Réunir les 12 communes dans une démarche conjointe pour intégrer ces enjeux dans le PLUi-H à 12

Enjeux opérationnels



- **Accompagner les communes sur le choix et l'utilisation des outils de la boîte à outil au quotidien**
- **Organiser des ateliers sur les OAP en secteur ancien pour les documents en cours de modification**
- **Veiller à l'intégration des règles permettant la préservation et l'évolution maîtrisée des éléments de patrimoine au sein des documents en cours de modification**
- **Veiller à l'intégration des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine dans la démarche de PLUi à 12**

Intégration à la démarche de PLUi-H à 12 :



- **Inventaire et diagnostic fin, réflexion sur les règles, méthode prospective**
- **Complément à la charte de la promotion immobilière**
- **Cahier de recommandations architecturales et paysagères**
- **Groupes de communes** ayant des tendances et objectifs similaires (temps d'échanges entre techniciens, retours d'expérience sur les outils et règles testés)

Merci pour votre écoute