

SECTEUR DE LA GIRODERIE : LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

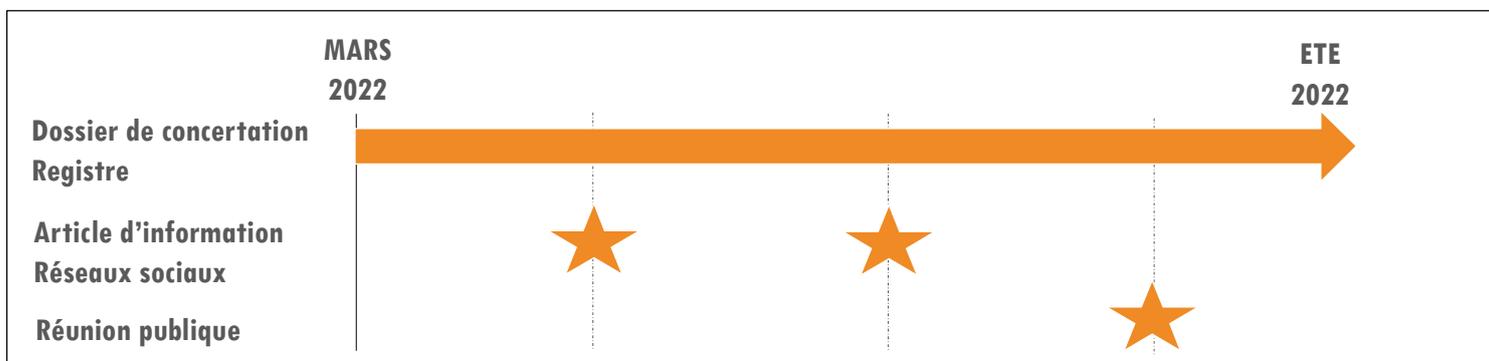
La ville de Rambouillet a été sollicitée par un opérateur et des propriétaires fonciers qui souhaitent réaliser un aménagement secteur de la Giroderie. Cet aménagement pourrait nécessiter de faire évoluer le PLU en vigueur. Une procédure de déclaration de projet serait alors engagée.

Considérant le souhait de la ville d'associer la population et les riverains au devenir de ce site et la volonté de retenir un aménagement qualitatif, le conseil municipal a décidé de lancer une concertation préalable relative à l'aménagement futur du secteur de la Giroderie dans sa séance du 17 février 2022. Les objectifs poursuivis ont été définis comme suit :

- Mobiliser cette opportunité foncière pour réaliser un ensemble résidentiel de programmes variés : habitats individuels et jumelés, intermédiaires, petites résidences,
- Aménager un quartier diversifié avec une mixité des logements dans le cadre du parcours résidentiel (logements locatifs sociaux, accession à la propriété...),
- Reprendre les codes architecturaux de la ville/qualité visuelle, avec beaucoup de verdure, pour cette entrée de Ville, en reprenant les éléments qui caractérisent le charme et l'authenticité de Rambouillet,
- Dessiner un quartier dont le relief reprend des hauteurs modérées, des trames végétalisées et permettant aux familles rambolitaines d'évoluer dans un habitat offrant des espaces extérieurs de qualité,
- Proposer des commerces/services de proximité à destination des habitants du site de la Giroderie et des alentours, en restant attentif à ne pas doubler les commerces du centre-ville mais bien de proposer une offre complémentaire,
- Créer une voie de liaison paysagée entre la rue de la Louvière et la rue de la Giroderie,
- Prévoir un phasage de la réalisation du projet.

A l'issue de la concertation préalable, le conseil municipal tirera un bilan, et décidera de l'opportunité de lancer la procédure de déclaration de projet.

Une concertation préalable organisée à partir du 1^{er} mars 2022



LOCALISATION DU SECTEUR DE LA GIRODERIE A L'ÉCHELLE DE RAMBOUILLET

Un site en périphérie mais à proximité directe du centre ville (15 minutes à pied) qui bénéficie d'une très bonne accessibilité

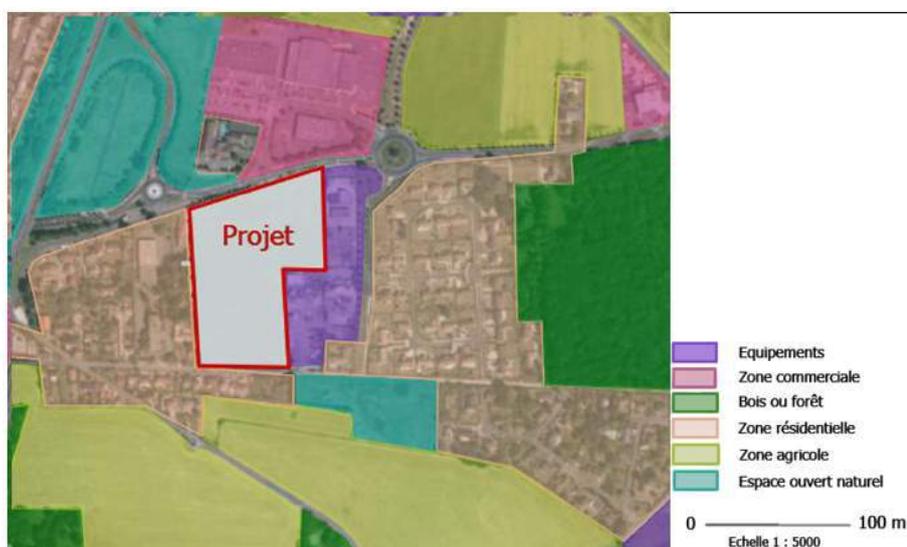
Le site est en effet desservi par plusieurs infrastructure routières, le connectant aux différents points centraux de la commune :

- la D 906 (rue de la Louvière), passant au Nord de la zone allant vers le centre-ville à l'Ouest,
- la rue de la Giroderie, au Sud,
- une piste cyclable.

Deux arrêts de bus existent au Nord du site, desservi par six lignes dont la Ligne E (passage toutes les 15 min aux heures de pointe).



Une friche entre zone commerciale, zone pavillonnaire, secteur d'activités et infrastructures routières



Le site du projet se trouve à la croisée de plusieurs composantes urbaines :

- Zone commerciale au Nord
- Quartiers résidentiels à l'Est et l'Ouest
- Infrastructure routières

Le secteur peut être considéré comme une coupure entre le centre de Rambouillet et les quartiers plus à l'Est (la Clairière, le Pâtis, Château-Bazin, la Villeneuve, la Croisée des Bois).

UN SITE DONT L'URBANISATION EST D'ORES ET DÉJÀ PRÉVUE DANS LE PLU EN VIGUEUR DE LA VILLE DE RAMBOUILLET

Le site dans l'OAP n°1 du PLU

Le site fait parti d'une Orientation Particulière d'Aménagement visant l'aménagement et mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Villeneuve et de la Clairière .

Cette OAP prévoit sur le site de la Giroderie :

- l'implantation d'activités en front de rue
- l'implantation de logements sous forme de maisons de ville sur la partie arrière.



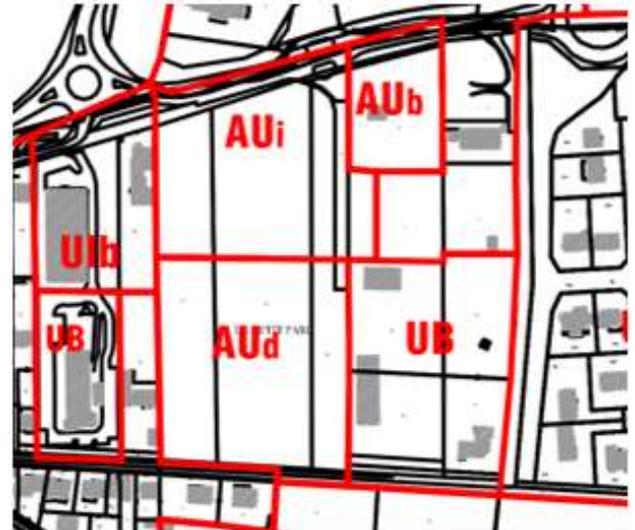
Le site dans le plan de zonage du PLU

L'emprise du projet porte actuellement sur trois zones différentes du PLU approuvé en janvier 2012 :

- Une zone AU_i, destinée à accueillir de nouvelles activités,
- Une zone AU_b, destinée à la réalisation d'une opération d'ensemble, potentiellement mixte,
- Une zone AU_d, destinée aux nouveaux quartiers résidentiels.

Une zone AU ou « À Urbaniser » est une zone du PLU destinée à être ouverte à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Un emplacement réservé pour voirie existe au bénéfice de la ville de Rambouillet, et traverse le centre du site du Nord vers le Sud.



Au regard des objectifs poursuivis sur le secteur, notamment en termes de production de logements et de morphologie urbaine, certains éléments de l'OAP et du plan de zonage du secteur devront être modifiés.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DU SECTEUR DE LA GIRODERIE

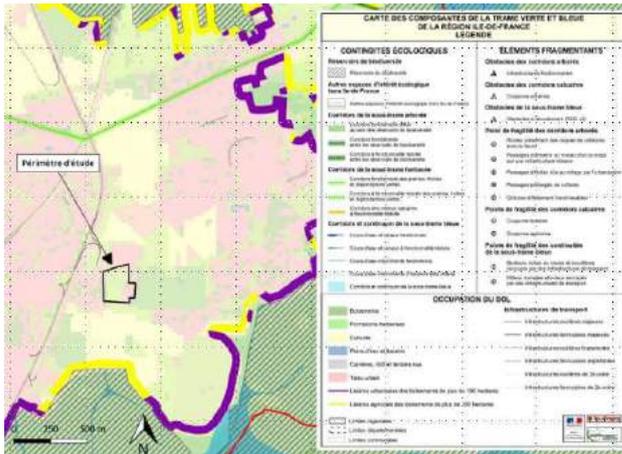
Un site hors Natura 2000

Le site se situe en dehors de la zone Natura 2000 de la commune.



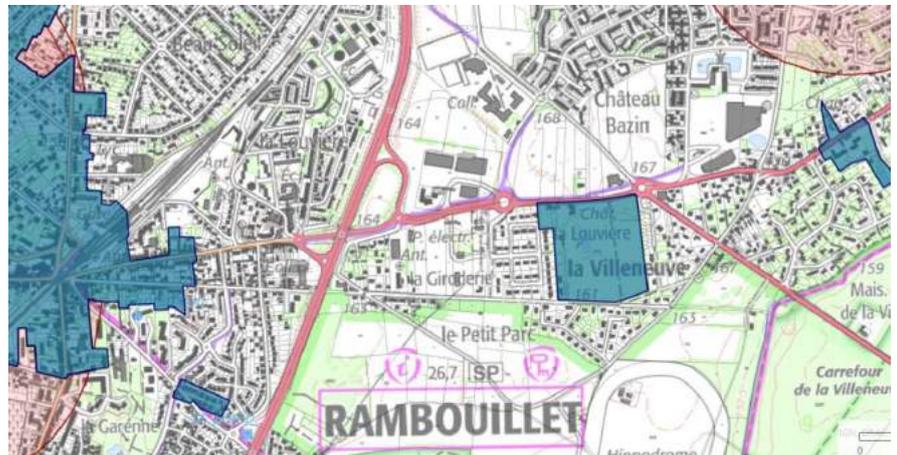
Un site hors trame verte et bleue du SRCE

Le site n'est pas concerné par la trame verte et bleue du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).



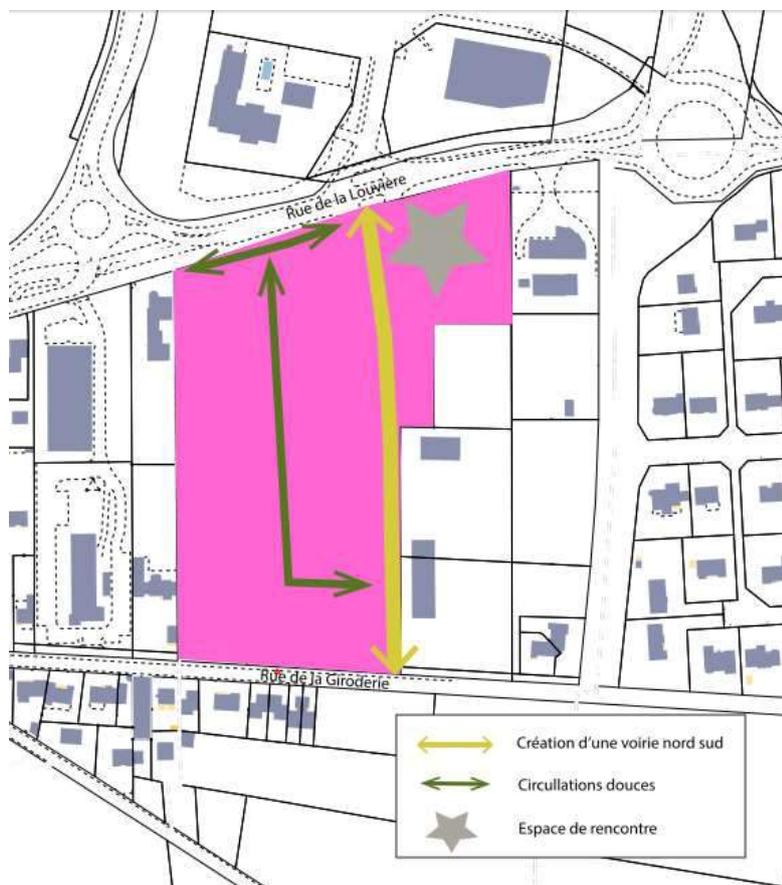
Un site hors périmètres de protection patrimoniale

Le site n'est pas concerné par le Site Patrimonial Remarquable de Rambouillet, ni par une protection au titre des abords des Monuments Historiques.



LES DIFFÉRENTS ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Carte des enjeux du projet



Différents enjeux d'aménagement du site ont été identifiés :

- Le maillage des pistes cyclables existantes : à partir de la rue de la Louvière vers la rue de la Giroderie pour étendre le réseau préexistant au bénéfice du futur quartier tout en répondant aux objectifs du PLU en matière de mobilité douce
- La création d'une voirie Nord-Sud depuis de la rue de la Louvière vers la rue de la Giroderie, comme prévu par l'emplacement réservé du PLU en vigueur
- La création d'un front urbain sur la rue de la Louvière face à la zone commerciale afin de créer une continuité et une cohérence urbaine
- La mise en place d'un « épannelage » des constructions gérant les hauteurs avec le tissu urbain existant et le grand paysage
- L'aménagement d'un espace de rencontre et de vie pour animer le quartier
- La végétalisation et le large paysagement du site

LES AMBIANCES DE PROJET RECHERCHÉES

**Reprendre les codes architecturaux de la Ville :
la qualité visuelle ainsi que la continuité paysagère
comme marqueurs de cette entrée de ville.**



**Types d'habitats variés qui permettent de
dégager de larges espaces verts, lieux d'échanges et de
balade pour les piétons.**



**Des petites résidences avec des grandes
ouvertures et des vues sur la nature.
Une large place donnée aux espaces piétons.**



**Des espaces paysagers conçus
pour favoriser la biodiversité**

