

# ROUTE DE RAMBOUILLET COMMUNE DE SAINT-LÉGER EN YVELINES (78)



**VILLE DE SAINT-LÉGER  
EN YVELINES**  
Mairie  
6 Place de la Mairie  
78610 Saint-Léger en Yvelines



**FONCIER AMÉNAGEMENT  
AMÉNAGEUR**  
3 rue René Hatet - Appt 003  
72000 Le Mans



**STUDIO NEMO**  
**ARCHITECTE-URBANISTE  
PAYSAGISTE**  
19 avenue de Norvège  
91140 Villebon-sur-Yvette



**ARKANE FONCIER**  
**1) BUREAU D'ÉTUDES**  
17 Grande Rue  
91310 Montlhéry  
**2) GÉOMÈTRE**  
3 boulevard Henry IV  
91150 Etampes

OBJET DES MODIFICATIONS	DATE	INDICE
ÉLABORATION DU DOCUMENT	30/03/2021	A
MISE À JOUR SELON COMMENTAIRES SERVICE INSTRUCTEUR	09/07/2021	B
MISE A JOUR TYPE DE LOGEMENT SUR LE MACROLOT	04/10/2023	C

## PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF PA2

**Studio NEMO**  
Les Fjords, 19, avenue de Norvège  
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE  
Tél. 01 60 12 10 16  
434 854 394 RCS EVRY  
CODE APE 7112Z

### NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PRÉVU

N° AFFAIRE	ÉMETTEUR	FAIT PAR	VÉRIFIÉ PAR	PHASE	NOM	ÉCHELLE	DATE	INDICE
2006	STUDIO NEMO	R.F.	C.D.	PA	PA2	-	04/10/2023	C

## 1. LE PROJET

L'opération projetée se situe dans le département des Yvelines sur la commune de Saint-Léger-en-Yvelines.

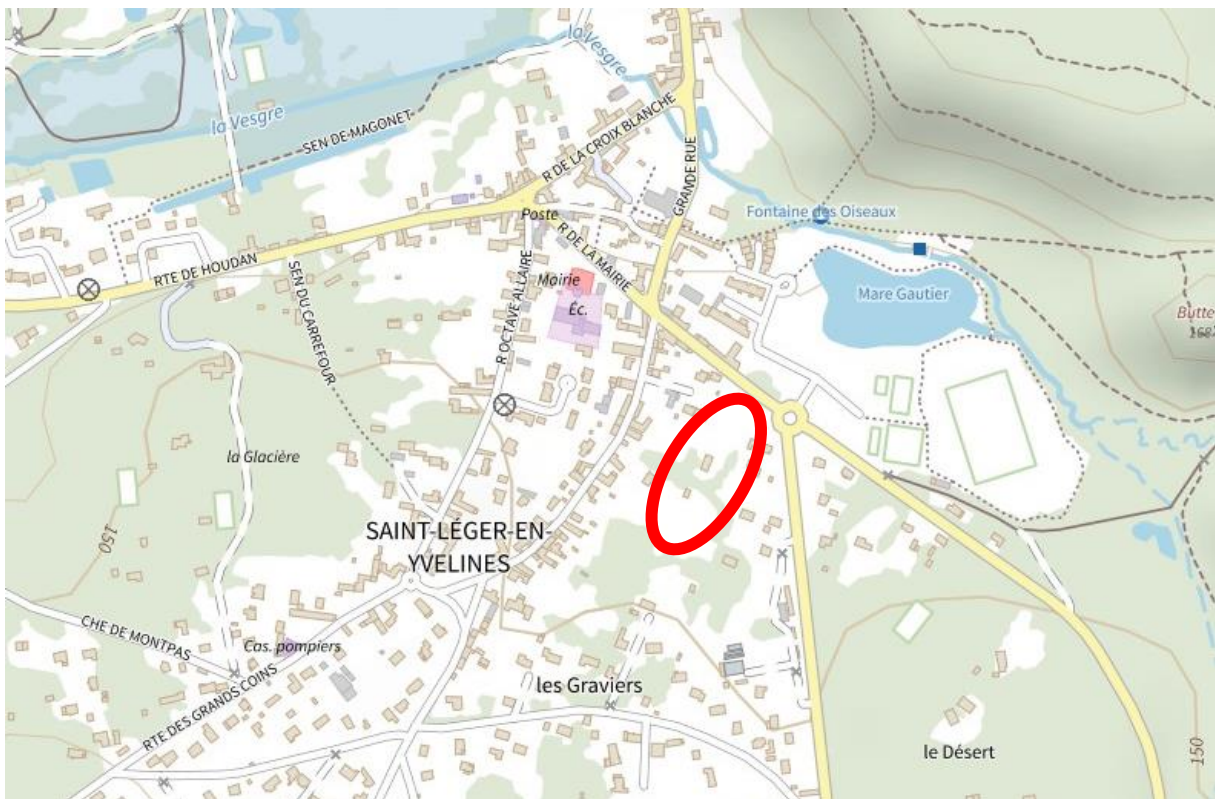
La surface d'emprise du projet est de 10 632 m<sup>2</sup>.

Ce permis d'aménager est constitué comme suit :

- 1 lot comprenant une maison existante sur un terrain de 1 400 m<sup>2</sup>
- 15 lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels, dont les surfaces varient de 333 à 469 m<sup>2</sup>
- 1 macro-lot d'une surface de 978 m<sup>2</sup> réservé à la construction de 6 logements. [Leur destination se fera sur décision de la Commune de Saint Leger en Yvelines.](#)

Le lotissement disposera de 14 places visiteurs disposées de la façon suivante :

- 10 places longitudinales le long de la voie d'entrée au nord du projet
- 2 places en poche à l'ouest du projet
- 2 places en poche au sud du projet





## 2. PRÉSENTATION DU TERRAIN

Le projet s'installe à l'entrée sud-est du centre-bourg, au niveau d'un rond-point au croisement de la route de Rambouillet (RD 936) et de la route du Perray (RD 61).

Il est bordé de la façon suivante :

- Au nord, un grand parking desservant un cabinet médical, des terrains sportifs et le bassin de la Vesgre.
- Au sud, à l'est et à l'ouest, des habitations riveraines sur de grands terrains.

Le terrain est de forme allongée, d'une longueur d'environ 200m et une largeur de 45 à 60m.

Il présente un dénivelé important de 7 mètres et est globalement penté vers le nord-est, vers la route de Rambouillet.



*Le parking au nord*



*Les terrains riverains*



Malgré la présence de la route de Rambouillet et du rond-point, l'environnement est très paysagé. En effet, le parcellaire constitué de grands terrains pavillonnaires favorise les vastes espaces jardinés, plantés d'arbres de très haute tige, de bosquets et de haies bocagères.

A l'exception de l'accès au nord route de Rambouillet, le terrain du projet est ceinturé d'espaces plantés. Les arbres existants sur l'emprise du projet ne présentent pas un intérêt majeur.



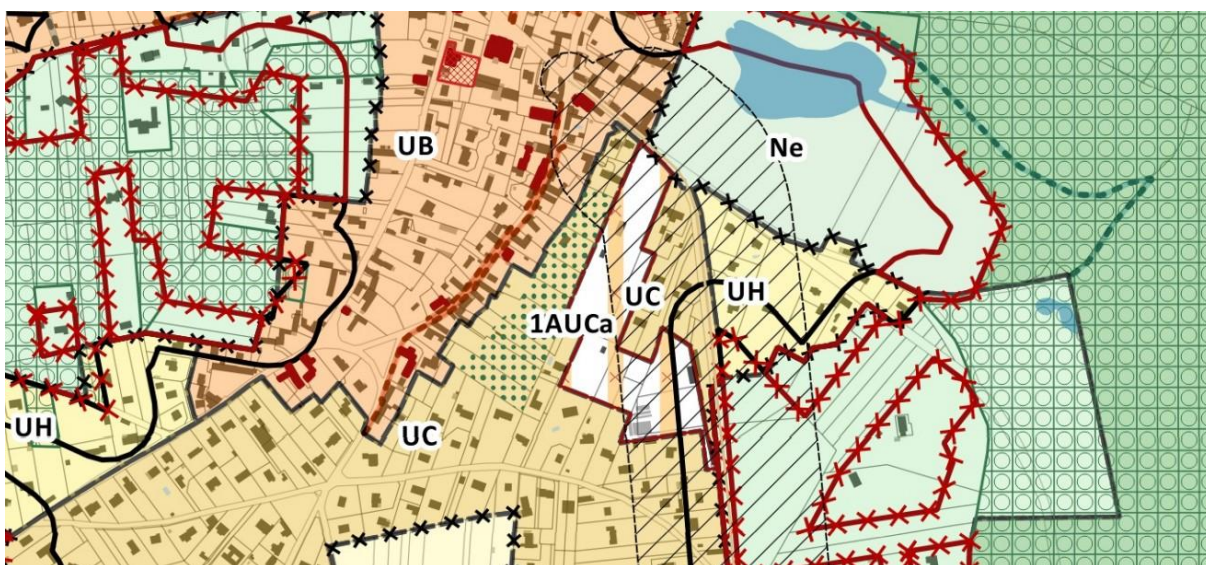
### 3. CADASTRE

Le projet porte sur les parcelles foncières cadastrées suivantes :

- **parcelle 000 D3**
- **parcelle 000 D594**

### 4. ZONAGE AU PLU

Le terrain formant l'assiette du lotissement est situé au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Léger-en-Yvelines en zone 1AUCa à vocation principale d'habitation. Il fait l'objet de l'OAP nommée « Cœur d'Illet route de Rambouillet » secteur A.



## 5. ACCÈS

Le terrain ne peut être desservi que par la route de Rambouillet. Celle-ci est une voie large (environ 6m30 de chaussée) et relativement passante, puisqu'elle draine les véhicules venant des communes de Poigny-la-Forêt et de Les Bréviaires en direction du centre-bourg de Saint-Léger-en-Yvelines.

Dans le cadre du projet, la voie d'accès au lotissement sera créée au niveau de l'entrée véhicule actuelle de la maison existante. Cet accès aura un fonctionnement d'entrée/sortie, avec une aire de retournement aménagée en fond de projet.

Une liaison future est prévue au sud du projet, qui aura pour vocation de relier un deuxième site d'urbanisation inscrit au PLU et dans l'OAP.

## 6. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Le lotissement se construit le long d'une voie principale, d'une aire de retournement et d'une voie secondaire. Ces deux voies sont en impasse et à double sens.

La voie principale, qui épouse le sens nord-sud du terrain, fonctionne en voie partagée avec une largeur globale de 5m50. Cette voie est séquencée par deux décrochés permettant de rythmer le linéaire. Ceux-ci sont traités sous la forme de « placettes » avec des revêtements en pavés et en enrobés cloutés. Cette voie dessert les lots 1 à 9 et le lot 16.

L'aire de retournement et la voie secondaire desservent les lots 10 à 15. La voie secondaire a un profil variant de 5m à 7m de large. L'aire de retournement permet la giration des riverains, des véhicules de ramassage d'ordures ménagères et des véhicules de secours.

A noter que l'espace vert public indiqué à l'OAP sera réalisé dans le cadre de l'extension de l'opération vers le secteur B, en lieu et place de la placette de retournement. Celle-ci est exigée dans cette 1<sup>er</sup> phase d'aménagement (secteur A) sur demande du Syndicat des Ordures Ménagères. Cette disposition ne sera plus exigée dès que le secteur B sera réalisé, la voirie n'étant plus en cul de sac.

L'esprit de l'aménagement est celui d'un secteur en zone de rencontre où les modes doux sont largement priorités.



Les espaces verts à la charge de l'aménageur articulent les différentes séquences du projet, plantés d'arbres tiges d'essences locales. Le projet impose des haies obligatoires d'essences locales à la charge des acquéreurs, permettant d'assurer une bonne végétalisation du site.

Les essences utilisées sont conformes aux prescriptions du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

## **7. ÉTAT ACTUEL**

Le terrain est à ce jour une parcelle en herbe.

Il est occupé par une maison d'habitation existante d'environ 130 m<sup>2</sup> au sol et de deux annexes, dont une partie sera démolie par la propriétaire.

## **8. TRAVAUX**

Des travaux de branchement aux réseaux divers seront réalisés par le lotisseur en fonction des contraintes d'aménagement de chaque lot.

## **9. MORCELLEMENT**

Les travaux de viabilisation seront réalisés en une seule tranche. Il n'est pas prévu d'équipement commun à usage collectif.

## **10. RÈGLEMENT**

Un règlement rédigé en PA10 apporte les compléments nécessaires aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone 1AUCa du PLU de Saint-Léger-en-Yvelines.

## **11. REPRISE DES OUVRAGES COMMUNS PAR LA COMMUNE**

Une association syndicale libre (ASL) sera constituée ayant vocation à reprendre la propriété des espaces communs et à assurer la gestion avant le transfert dans le domaine privé de la commune.

\*\*\*