



DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Pièce n°3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du :

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
1 CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET MAINTENIR L'IDENTITE DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	5
1.1 Assurer une croissance démographique mesurée	6
1.2 Soutenir le tissu économique local.....	8
1.3 Renforcer la centralité	9
2 ASSURER L'AMENAGEMENT HARMONIEUX POUR UNE VILLE EQUILIBREE PRENANT EN COMPTE LE DEVELOPPEMENT DURABLE	11
2.1 Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville.....	13
2.2 Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain	15
2.3 Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains	17

INTRODUCTION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui doit désormais comporter un document intitulé le projet d'aménagement et de développement durable, présenté à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

Article L. 123-1 : « Ils (les PLU) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Son contenu est défini à l'article R. 123-3 modifié par décret le 9 juin 2004 :

Article R. 123-3 « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ».

L'Etat dans une note du Certu de mars 2006 précise la nature du PADD :

Le PADD est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le PADD permet :

- un débat clair au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant l'arrêt du projet de PLU)
- un contrôle par la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

Les principaux enjeux portés par le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Arnoult-en-Yvelines

L'aménagement futur de Saint-Arnoult-en-Yvelines porte sur la valorisation des atouts et potentiels de son territoire tant liés à son positionnement régional et local qu'à son patrimoine naturel et culturel. Les principaux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic pour un développement durable et solidaire de Saint-Arnoult-en-Yvelines sont les suivants :

- Conforter l'attractivité du cadre de vie de la commune et maintenir son identité
 - . Structurer le centre-ville et renforcer la centralité
 - . Améliorer le maillage viaire secondaire
 - . Soutenir le tissu économique local
 - . Développer et valoriser le potentiel touristique
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel
 - . Préserver l'environnement et la bonne gestion des ressources
 - . Contenir l'étalement urbain
- Assurer une croissance démographique mesurée
 - . Diversifier le parc de logements
 - . Adapter les équipements aux besoins de la population

Au regard de ces enjeux, deux grandes orientations structurent ce PADD :

- **Conforter l'attractivité et maintenir l'identité de Saint-Arnoult-en-Yvelines**
- **Assurer l'aménagement harmonieux pour une ville équilibrée prenant en compte le développement durable**

1 Conforter l'attractivité et maintenir l'identité de Saint-Arnoult-en-Yvelines

Constat

Saint-Arnoult-en-Yvelines se caractérise par son rôle historique de pôle local implanté sur un grand axe de circulation est-ouest au cœur de vastes espaces naturels. Les grands massifs forestiers ainsi que les cours d'eau et vallées qui traversent le territoire constituent un réel atout pour la commune et participent à la qualité de son cadre de vie.

Depuis le Moyen-Âge, Saint-Arnoult-en-Yvelines a su tirer profit de sa situation privilégiée à proximité des grands axes de circulation. Cependant, son dynamisme s'est fragilisé ces dernières décennies : une croissance démographique ralentie, une population qui peine à se renouveler, une centralité et une activité commerciale affaiblis...

L'effort de construction amorcé ces dernières années a généré une légère relance de la croissance démographique mais ne permet pas de répondre aux besoins du parcours résidentiel et d'accueillir une population équilibrée et diversifiée.

Par ailleurs, Saint-Arnoult-en-Yvelines souffre de dysfonctionnements urbains et d'une centralité peu affirmée qui nuisent à son attractivité économique et commerciale.

Orientations :

- ★ **Assurer une croissance démographique mesurée**
- ★ **Soutenir le tissu économique local**
- ★ **Renforcer la centralité**

1.1 Assurer une croissance démographique mesurée

Objectif

L'objectif est de renforcer le retour à la croissance démographique amorcée depuis le début des années 2000 pour atteindre 6 500 habitants dans une dizaine d'années.

Cet accroissement de population doit s'accompagner de la recherche d'une diversification de la population et d'une satisfaction des besoins générés.

1.1.1 Accroître le parc de logements

Une relance de la croissance démographique permettra à Saint-Arnoult-en-Yvelines de conforter son rôle de pôle urbain local.

Afin d'assurer une augmentation modérée de sa population, qui correspond à une croissance moyenne annuelle comprise entre 0,5 et 1 % pour atteindre environ 6 500 habitants à l'horizon 2020, la construction de **400 logements** est nécessaire, soit un rythme de 40 logements par an.

Le projet de PLU vise la création de ces nouveaux logements notamment dans les secteurs déjà urbanisés, par le renouvellement urbain et la densification, particulièrement dans le centre-ville.

1.1.2 Diversifier l'offre de logements

Il s'agit de permettre à toutes les populations d'effectuer leur parcours résidentiel sur le territoire communal. Pour cela, le PLU vise à favoriser la création de petits logements dans des immeubles collectifs et de l'habitat intermédiaire pour permettre notamment :

- L'accueil des jeunes adultes et des jeunes ménages qui ne trouvent pas à se loger aujourd'hui ;
- Le maintien des personnes âgées dans des logements adaptés et situés à proximité des commerces et services.

Pour répondre à ces besoins, il convient d'atteindre une part de logements collectifs (au sens INSEE, incluant les logements intermédiaires) de 25 % à l'horizon 2020. Les logements en immeubles collectifs devront représenter 48 % des 400 nouveaux logements prévus, soit 190 logements environ.

Dans cette démarche de diversification, la commune envisage également de conforter son parc de logements à caractère social. Les nouveaux logements aidés devront être bien répartis sur le territoire communal et s'inscriront dans le cadre d'opérations mixtes. Les opérations sous la forme d'habitat individuel dense ou de petits immeubles collectifs seront privilégiées pour apporter une offre nouvelle et socialement diversifiée.

Pour parvenir à un taux de logements à caractère social de 8 % en 2020 sur l'ensemble du parc de résidences principales, la création de 92 nouveaux logements sociaux est nécessaire en 10 ans, soit 23 % des 400 nouveaux logements prévus.

1.1.3 Répondre aux besoins des nouvelles populations

Afin d'accueillir de nouvelles populations sur son territoire, la commune doit conforter son attractivité résidentielle notamment en proposant une offre d'équipements et de services adaptée aux attentes d'une population diversifiée.

Ainsi, le projet de PLU anticipera les demandes en équipements générées par l'arrivée de nouvelles populations et prévoira des réserves foncières bien positionnées et facilement accessibles.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée à la préservation de la qualité du cadre de vie. Aussi, les opérations de renouvellement et de densification de la ville intégreront la création d'espaces publics paysagers de qualité et comporteront des obligations de résultats en termes d'environnement et de gestion de l'énergie renouvelable.

1.2 Soutenir le tissu économique local

Objectif

Commune essentiellement résidentielle, Saint-Arnoult-en-Yvelines souhaite conserver son taux d'emploi à 0,55 (INSEE, RP2006) en accompagnement de la croissance démographique.

Il s'agit de maintenir les activités existantes tout en permettant leur évolution et d'offrir les conditions pour l'implantation de nouvelles activités sous différentes formes.

1.2.1 Assurer le maintien des activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités

L'attractivité et le développement des zones d'activités devront être favorisés. L'attention devra notamment être portée sur l'amélioration de leur accessibilité et de leur fonctionnement et sur leur possibilité d'extension, avec le concours de l'intercommunalité.

La commune possède un réseau bien développé de petites activités artisanales. Le PLU visera à conforter ce tissu artisanal et à permettre l'implantation de micro-entreprises dans le tissu urbain existant. Il s'agit non seulement de permettre une adaptation du bâti mais aussi d'offrir l'ensemble des services nécessaires à la création d'entreprises (réseau Internet, accessibilité, etc.).

Par ailleurs, le PLU vise à assurer la pérennité de l'activité agricole et son évolution vers des pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement. Il s'agit d'une part de limiter le morcellement des terres agricoles et l'étalement urbain et d'autre part, de permettre une évolution du bâti agricole afin d'adapter les installations aux exigences actuelles.

1.2.2 Exploiter le potentiel touristique

Le territoire arnolprien possède un riche potentiel patrimonial tant naturel que culturel qu'il convient non seulement de préserver, mais aussi de valoriser. La commune a d'ores et déjà amorcé son développement touristique en s'appuyant notamment sur ses deux musées et sur l'office de tourisme communautaire.

Le PLU vise à conforter cette démarche en valorisant non seulement les sites touristiques existants tels que le Moulin de Villeneuve, le Moulin Neuf, etc., mais aussi des sites au potentiel touristique peu ou pas exploités (cheminements pédestres, centre ancien, site du camping, etc.).

Plus largement, il s'agit de préserver le patrimoine local naturel (massifs forestiers, vallées et cours d'eau...) et culturel (trame urbaine Moyen-Âgeuse, histoire locale...) et d'en assurer sa mise en valeur en le rendant accessible et compréhensible à tous (accès aux abords de la Rémarde et aux massifs forestiers, information sur l'histoire locale, etc.).

Au-delà de cette démarche de valorisation, il s'agit également de mettre en réseau les sites afin de créer une synergie et de développer une offre globale à l'échelle de la commune. Cette démarche de mise en relation s'appuiera notamment sur un lieu centralisateur, sorte de « point de départ » de la découverte du territoire, ainsi que sur un circuit de promenade reliant chacun des sites entre eux.

1.3 Renforcer la centralité

Objectif

L'objectif est de développer le centre-ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines et de lui apporter une nouvelle dynamique. Au-delà d'une densification élargie de l'espace central de la commune, il s'agit également de conforter sa mixité fonctionnelle et sa vitalité commerciale.

1.3.1 Développer un centre-ville à l'échelle de la commune

L'objectif est de créer une véritable centralité à l'échelle d'une ville de 6 500 habitants, chef-lieu de canton.

Le renforcement de cette centralité passe tout d'abord par une densification du centre-ville actuel et de ses abords afin d'accompagner la plus grande partie de la croissance démographique envisagée en y complétant et diversifiant le parc de logements.

Il s'agit également d'enrichir la mixité fonctionnelle pour rendre le centre-ville plus attractif. Outre la fonction résidentielle, l'offre en équipements, en activités économiques, en commerces et services sera renforcée.

Par ailleurs, le développement et la densification du centre-ville s'accompagneront d'une restructuration des espaces publics afin d'améliorer la lisibilité et l'identité du tissu urbain. La requalification des espaces publics consistera à faciliter l'accès aux commerces et les rendre plus visibles et à réorganiser le stationnement afin de dégager des surfaces dédiées aux piétons.

1.3.2 Conforter le dynamisme commercial du centre-ville

La vitalité du centre-ville s'appuie notamment sur une activité commerciale et de services dynamique, attractive et complémentaire aux pôles commerciaux environnants.

Aussi, le PLU favorisera la création de commerces et services en centre-ville en privilégiant les implantations commerciales en vis-à-vis, notamment autour des places (place du Général Leclerc et place Jean Moulin) et le long des axes structurants (avenue Henri Grivot notamment), ceci afin de créer un lien entre les différentes zones de commerce.

Par ailleurs, le marché forain qui s'organise une fois par semaine dans le centre-ville pourra faire l'objet d'une valorisation en aménageant par exemple un espace d'accueil spécifique (hall). La création de cet équipement, le cas échéant, permettra de développer des liaisons avec les commerces du centre-ville actuel.

2 Assurer l'aménagement harmonieux pour une ville équilibrée prenant en compte le développement durable

Constat

Le diagnostic a mis en exergue la qualité architecturale et urbaine du centre-ville historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Il a également montré que le développement urbain qui s'est opéré au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle a engendré un fort étalement urbain sous forme d'opérations groupées d'habitat très majoritairement pavillonnaire.

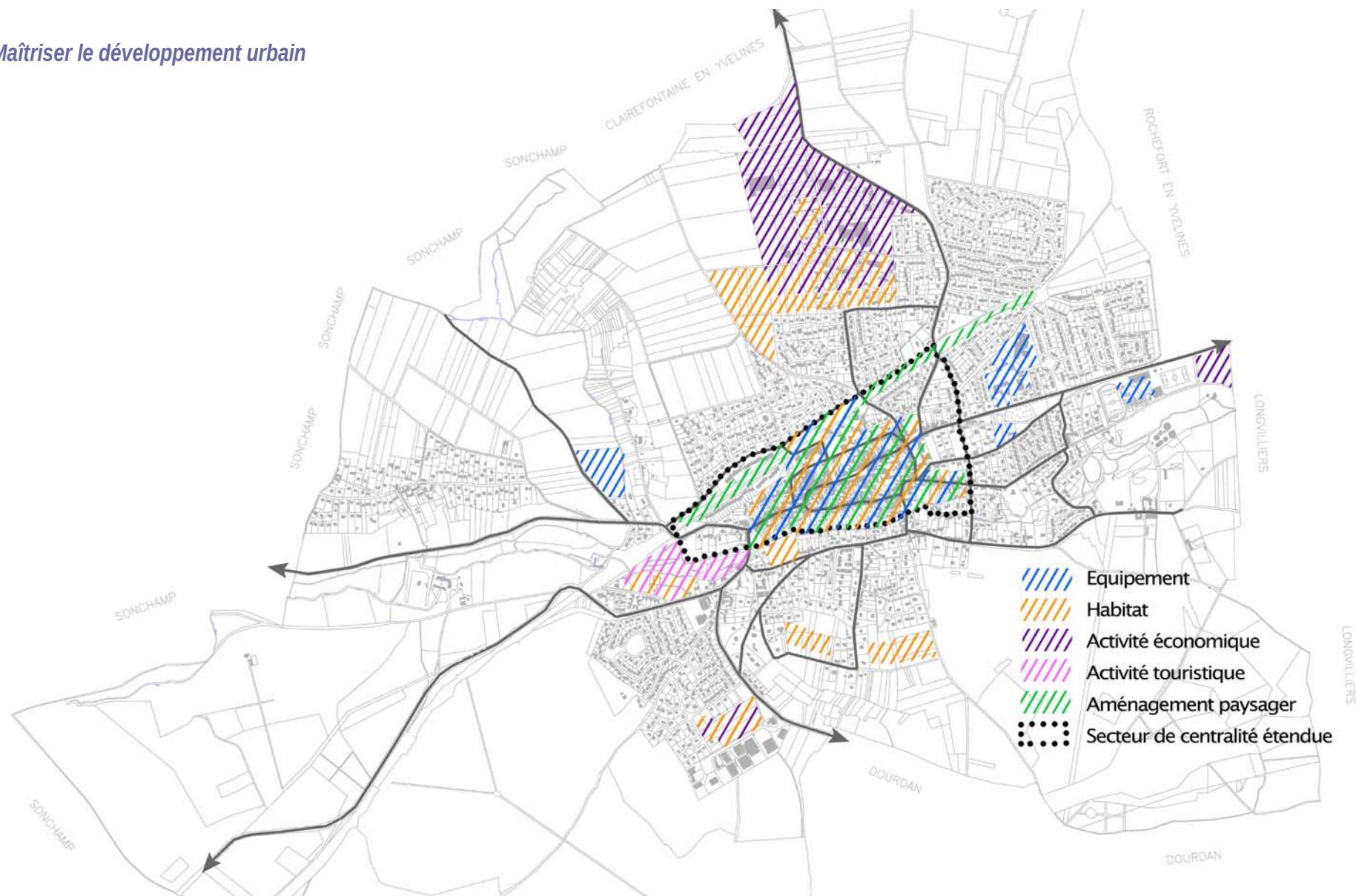
Cette extension de la ville qui ne s'est pas accompagnée de la création d'un réseau viaire structurant et hiérarchisé engendre de lourds dysfonctionnements urbains à l'échelle de la ville et notamment des liaisons inter-quartiers. De même, alors que plusieurs sentes piétonnes irriguent le centre ancien, les quartiers pavillonnaires offrent peu de place aux circulations douces (piétons, cycles).

Saint-Arnoult-en-Yvelines possède des éléments patrimoniaux et urbains de grande qualité ainsi qu'une structure paysagère qui participent à l'identité de la commune. Cependant, les constructions récentes souvent réalisées au gré des opportunités foncières ont générées des juxtapositions peu qualitatives et un espace urbain peu lisible.

Orientations

- ★ **Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville**
- ★ **Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain**
- ★ **Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains**

Maîtriser le développement urbain



2.1 *Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville*

Objectifs

L'objectif est de prendre appui sur la structure urbaine constituée pour permettre son aménagement afin d'assurer une qualité de vie toujours meilleure pour les habitants actuels et à venir et d'inscrire l'avenir de la ville dans une démarche respectueuse de son environnement naturel et urbain.

Le PLU s'attachera également à la préservation de la biodiversité notamment par le maintien des corridors biologiques, des milieux et habitats spécifiques identifiés sur le territoire communal et ses abords (ZNIEFF et zones Natura 2000) afin d'assurer la préservation des espèces faunistiques et floristiques en place.

2.1.1 *Contenir l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles*

Il s'agit tout d'abord de contenir l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles. Ainsi, dans une démarche de développement durable, le projet de PLU vise à limiter les extensions urbaines et la consommation d'espace afin de freiner l'urbanisation pavillonnaire qui s'opère depuis plusieurs décennies.

Cette démarche vise à assurer le maintien de l'intégrité des espaces agricoles et boisés qui participent non seulement au paysage et à l'organisation du territoire (coupures vertes, espaces ouverts dégagant des perspectives...), mais aussi à l'identité rurale de Saint-Arnoult-en-Yvelines et à la qualité de son cadre de vie.

Limiter l'étalement urbain s'inscrit également dans une démarche de protection et de valorisation du patrimoine naturel :

- Les espaces naturels remarquables tels que les abords des cours d'eau (la Rémarde, la Rabette et du ru de Pampelune) et les massifs boisés (forêts de Rambouillet et du Bréau) ;
- Les espaces paysagers entre le hameau des Meurgers et le centre urbanisé et dans la partie Sud du territoire (Butte aux Fourneaux, vallée Boullon et vallée Chausson).

2.1.2 *Permettre la densification des secteurs urbanisés*

Afin de limiter l'extension urbaine, le PLU vise à favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le tissu existant en permettant notamment des extensions et mutations du bâti, des constructions en dent creuse de l'espace urbain... Ces mesures seront notamment favorisées dans le secteur du centre-ville élargi.

2.1.3 Intégrer des démarches environnementales dans les projets

Le PLU vise à inscrire les développements futurs de la commune qu'ils se situent au sein de l'espace urbanisé ou dans des secteurs limités d'extensions urbaines, dans une démarche de développement durable visant notamment la protection de l'environnement et des ressources énergétiques.

Ainsi, dans les nouvelles opérations, l'ensemble des composantes du projet seront pensées dans ce sens : orientations des parcelles, implantation des constructions et des végétaux pour limiter la consommation d'énergie, choix des matériaux renouvelables, récupération des eaux de pluie, limitation de l'imperméabilisation des sols, utilisation des énergies gratuites et renouvelables...

Dans cette démarche, le PLU visera également à ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances recensés au cours du diagnostic du territoire tels que les inondations, la pollution de l'eau et de l'air ou le bruit.

2.2 Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain

Objectifs :

- Corriger les dysfonctionnements liés au réseau viaire insuffisant, à l'inexistence d'un réseau cyclable et à un réseau piétonnier discontinu, pas toujours confortable et sécurisé.
- Aménager l'ensemble du réseau de voiries et de chemins existant et projeté pour permettre la cohabitation confortable et sécurisé de tous les modes de déplacement.
- Faciliter les déplacements tous modes et pour tous dans la ville, notamment les personnes à mobilité réduite, et encourager l'utilisation des transports en commun et des modes doux pour réduire les pollutions atmosphérique et acoustique, et limiter la consommation d'énergie.

2.2.1 Créer un maillage viaire hiérarchisé intégrant tous les modes de circulations

L'amélioration du fonctionnement urbain nécessite tout d'abord la création d'un réseau viaire hiérarchisé et structuré. Le réseau viaire sera complété afin d'assurer un maillage inter-quartiers. De plus, le PLU s'attachera à limiter les dessertes en impasse dans les nouvelles opérations.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des modes de circulations douces (piétons, cycles) dans le réseau viaire existant et projeté. Il s'agit d'assurer des déplacements en modes doux agréables et sécurisés.

Les sens de circulations seront repensés afin de diriger les circulations et éviter le trafic de transit dans les quartiers résidentiels. Le trafic poids lourds bénéficiera d'un circuit adapté et guidé (signalétique claire) reliant notamment les zones d'activités aux axes régionaux et nationaux, en limitant le trafic en centre-ville.

2.2.2 Valoriser le site de l'ancienne voie ferrée

Le site de l'ancienne voie ferrée qui traverse le centre urbanisé d'Est en Ouest devra faire l'objet d'un aménagement adapté aux vocations définies. Cet espace sera conçu comme un espace central fédérateur afin de développer une plus grande cohérence de la ville.

Son aménagement renforcera son caractère paysager afin de contribuer à la formation d'une continuité verte à l'échelle du territoire.

L'aménagement de ce site participera à la restructuration du centre-ville, à son extension et sa mise en valeur. Il intégrera par ailleurs un espace commun conçu centralisateur, point de départ des circuits de découverte du territoire communal.

2.2.3 Gérer le stationnement, notamment dans le centre-ville

Intégrer des espaces de stationnement au sein de la ville est indispensable à son bon fonctionnement et à son dynamisme local, notamment commercial. Le centre-ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines possède de larges aires de stationnement (place Jean Moulin notamment) qui devront être restructurées afin de réorganiser les espaces publics et de libérer des lieux dédiés aux piétons.

Le stationnement de l'ensemble des modes de transports (automobiles, cycles, cars de tourisme...) sera assuré à proximité des commerces, services, équipements par des aménagements sécurisés, paysagés et intégrés dans la ville.

2.3 Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains

Objectifs

Il s'agit non seulement d'assurer la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du paysage de la commune, mais aussi de requalifier les paysages de faible qualité, et notamment de gérer les transitions entre les espaces aux vocations diversifiées, tout en intégrant les exigences d'un aménagement durable du territoire.

2.3.1 Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et bâtis remarquables

Le PLU visera à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti identifié dans le centre ancien ainsi que les constructions ou éléments architecturaux présentant un intérêt architectural et paysager, notamment dans les secteurs de faubourg (maisons rurales et bourgeoises).

Au-delà de la protection de bâtiments spécifiques, il s'attachera également à préserver et mettre en valeur la trame urbaine historique (volumes, implantation, aspect extérieurs des constructions, caractéristiques des espaces publics, etc.) participant à l'identité de la commune.

Qu'ils soient publics ou privés, naturels ou créés par l'homme, les espaces paysagers de qualité feront également l'objet d'une protection particulière. Constituant des espaces de respiration dans la ville et parfois des lieux communs d'échanges, ils participent grandement à la qualité du cadre de vie de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

2.3.2 Assurer des continuités vertes entre les espaces paysagers remarquables

Au-delà de la préservation des espaces paysagers remarquables, le PLU s'attachera à constituer une trame verte à l'échelle du territoire. Il s'agit d'assurer une continuité entre les espaces naturels remarquables de la commune afin de créer un « axe vert » s'appuyant notamment sur la vallée de la Rémarde et sur les terrains libres de l'ancienne voie ferrée.

2.3.3 Structurer et qualifier les espaces publics

Requalifier les voiries et aménager les places publiques

Sur l'ensemble de la commune, le PLU visera à requalifier les voiries pour une meilleure lisibilité de l'espace et une cohabitation des différents modes de déplacements.

Les places publiques feront l'objet d'un réaménagement afin d'organiser leurs usages, notamment en organisant la place de la voiture et en aménageant des espaces piétonniers de qualité. Leur aménagement sera conçu afin de permettre l'accueil de manifestations publiques et du marché.

Améliorer la qualité paysagère et l'image des zones d'activités

Le PLU s'attachera à requalifier le paysage des zones d'activités existantes en aménageant les espaces publics afin de les adapter à la circulation des poids lourds et de valoriser l'attractivité de la zone d'activités. Les extensions des zones d'activités seront étudiées, à partir d'une desserte maillée.

Les nouvelles implantations seront anticipées et organisées afin d'éviter les juxtapositions trop brutales entre des espaces aux cohabitations difficiles (activités/habitat notamment).

2.3.4 Favoriser l'aménagement de qualité et durable

La création d'un paysage de qualité sera favorisée en harmonisant le paysage et notamment l'aspect extérieur des constructions (volumétrie, façades...), le paysagement des espaces privatifs et le traitement des clôtures.

Le PLU favorisera le traitement paysager tant sur les espaces publics que privés afin notamment de gérer les transitions entre des espaces aux vocations différentes.

Il s'agit de plus, de définir des règles du PLU favorisant l'architecture contemporaine de qualité, dans les constructions neuves à l'intérieur du tissu urbanisé et dans le cadre des rénovations ou réhabilitations, tout particulièrement pour réduire la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre et promouvoir les énergies renouvelables.

Orientations générales d'aménagement

