

Commune de  
Saint-Arnoult-en-Yvelines

# Plan Local d'Urbanisme

**Deuxième phase :**

Justifications des choix retenus  
pour l'élaboration du PLU et  
incidences du PLU sur  
l'environnement





## SOMMAIRE

<b>Chapitre 1 : Les choix retenus et justifications du PLU.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.....</b>	<b>6</b>
<b>2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables .....</b>	<b>9</b>
2.1 Les zones urbaines .....	9
2.1.1 La zone UA .....	11
2.1.2 La zone UB .....	13
2.1.3 La zone UC .....	13
2.1.4 La zone UD .....	14
2.1.5 La zone UE .....	15
2.1.6 La zone UX .....	15
2.2 Les zones à urbaniser .....	17
2.2.1 Les zones 1AU et 1AUX .....	17
2.2.2 La zone 2AU .....	19
2.3 La zone agricole .....	19
2.4 Les zones naturelles et forestières.....	20
2.5 Tableau de surfaces des zones, des EBC et des espaces paysagers protégés..	22
2.6 Les espaces boisés classés .....	23
2.7 Les éléments visés aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du C.U. ....	23
2.7.1 Les emplacements réservés .....	23
2.7.2 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme .....	24
2.8 La protection des massifs de plus de 100 ha .....	26
2.9 Prise en compte de l'article L. 111-1-4 du C.U. ....	26
<b>3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>35</b>
<b>Chapitre 2 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>39</b>
<b>1 Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis .....</b>	<b>40</b>
1.1 Incidences prévisibles négatives .....	40
1.2 Incidences prévisibles positives .....	41
<b>2 Incidences prévisibles sur le patrimoine culturel et le paysage .....</b>	<b>44</b>
2.1 Incidences prévisibles négatives.....	44
2.2 Incidences prévisibles positives .....	44
<b>3 Incidences prévisibles sur l'énergie .....</b>	<b>46</b>
3.1 Incidences prévisibles négatives.....	46
3.2 Incidences prévisibles positives .....	46
<b>4 Incidences prévisibles sur l'eau .....</b>	<b>48</b>
4.1 Incidences prévisibles négatives.....	48
4.2 Incidences prévisibles positives .....	49
<b>5 Incidences prévisibles sur la qualité de l'air .....</b>	<b>50</b>
5.1 Incidences prévisibles négatives.....	50
5.2 Incidences prévisibles positives .....	51
<b>6 Incidences prévisibles sur le bruit .....</b>	<b>53</b>
6.1 Incidences prévisibles négatives.....	53
6.2 Incidences prévisibles positives .....	53
<b>7 Incidences sur les risques .....</b>	<b>54</b>
7.1 Incidences prévisibles négatives.....	54
7.2 Incidences prévisibles positives .....	54
<b>8 Incidences sur les déchets .....</b>	<b>55</b>
8.1 Incidences prévisibles négatives.....	55
8.2 Incidences prévisibles positives .....	55
<b>9 Bilan des risques et des Incidences prévisibles positives .....</b>	<b>56</b>



# Chapitre 1 : Les choix retenus et justifications du PLU

# 1 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Saint-Arnoult-en-Yvelines est l'expression des orientations du projet communal. Il a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement et dans le respect des principes suivants, garants d'un développement durable du territoire :

- « **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux. »
- « **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites, et paysages naturels, ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.» *(art. L 121-1 du code de l'urbanisme).*

Le projet communal s'articule autour de deux grandes orientations générales qui structurent le 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.**

Les enjeux d'un développement cohérent de Saint-Arnoult-en-Yvelines résident :

- Dans le renforcement de l'attractivité du cadre de vie de Saint-Arnoult-en-Yvelines tant sur le plan résidentiel qu'économique, tout en maintenant l'identité communale ;
- Dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel du territoire ;
- Dans une croissance démographique mesurée tout en assurant la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs.

Les deux grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Arnoult-en-Yvelines répondent à ces enjeux qui s'inscrivent dans les principes définis à l'article 121-1 du code de l'urbanisme (Cf. ci-contre).

## L'équilibre

Le projet de Saint-Arnoult-en-Yvelines repose sur la restructuration, le renouvellement et la densification de la majeure partie des espaces urbains. Dans cette démarche, c'est avant tout en permettant le renouvellement de la ville sur elle-même et l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé que le projet communal entend maîtriser les extensions urbaines.

En favorisant le renouvellement urbain, la densification des zones urbaines et l'urbanisation de quelques espaces libres, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et à la diversité de l'habitat. Les extensions urbaines prévues sur des secteurs limités, sont phasées dans le temps afin d'urbaniser en premier les espaces les plus proches du centre ville.

Aussi, le projet vise l'extension du centre ville sur ses franges peu denses, en conservant les qualités urbanistiques et paysagères du centre ville historique et en

confortant la centralité actuelle afin de développer un centre ville à l'échelle de la commune. La réalisation de nouvelles opérations d'aménagement et de construction au cœur de l'espace urbanisé permettra le développement de l'offre de logements, d'activités, d'équipements, de commerces et services... ainsi que l'amélioration du fonctionnement urbain.

Le projet prévoit également l'extension urbaine maîtrisée de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Organisées en continuité de l'espace urbanisé. Ces extensions assureront la croissance de la ville en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. En effet, il ne s'agit pas de poursuivre l'étalement urbain pavillonnaire tel qu'il s'est effectué ces dernières décennies, mais plutôt d'inscrire les développements dans une démarche prenant en compte les dimensions sociale, écologique et économique du développement durable. Outre l'accueil de nouvelles populations et/ou d'activités, ces opérations participeront à l'amélioration du fonctionnement du territoire, notamment en complétant le maillage viaire.

Les orientations générales du PLU assurent le maintien des exploitations agricoles, des grandes entités naturelles et paysagères, notamment le massif forestier de Rambouillet, les vallées, les zones humides... Une attention particulière est accordée à la préservation et l'amélioration des qualités écologiques et paysagères de la Rémarde et de ses abords. L'accessibilité pour tous aux espaces naturels et paysagers remarquables constitue, en outre, un des axes prioritaire du projet communal.

Le projet vise à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations. Il s'agit par exemple de conforter la trame verte et paysagère pour une plus grande biodiversité au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots, paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...) ou encore de limiter les ressources énergétiques dans les constructions...

### La diversité

En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Saint-Arnoult-en-Yvelines répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Dans un objectif de rééquilibrage de l'équilibre emploi / habitat, il s'agit non seulement de conforter le maintien des activités existantes notamment en améliorant le fonctionnement urbain et la gestion des flux, mais aussi de favoriser l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace urbanisé et en continuité des zones d'activités existantes.

Mais le développement de Saint-Arnoult-en-Yvelines passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en favorisant les synergies entre les structures existantes et en valorisant les sites remarquables (Rémarde, espaces boisés, ancienne voie ferrée, centre ville historique...).

La volonté affichée de conforter le pôle local de Saint-Arnoult-en-Yvelines passe par le développement d'une centralité étendue et renforcée intégrant une grande mixité des fonctions. Dans le cadre d'opérations mixtes, l'offre en logements, équipements, commerces, services... sera confortée. Une attention particulière est portée à la consolidation de l'activité commerciale du centre ville, notamment au travers d'une restructuration des espaces publics et une meilleure gestion des flux de circulation et des stationnements.

Par ailleurs, le projet vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite au projet du PLU qui promeut la création de petits logements, de logements à caractère social... dans le cadre de formes urbaines non stigmatisantes, innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, urbanisme durable...).

Le projet entend améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements sportifs et socioculturels. Il s'agit de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'accueil scolaire et de la petite enfance, d'équipements sportifs et associatifs ainsi que de palier les dysfonctionnements identifiés (accessibilité sécurisée aux équipements, déficit énergétique des constructions...).

Dans une démarche alliant qualité de vie et développement durable, le projet s'appuie sur la création d'un maillage viaire structuré et hiérarchisé intégrant tous les modes de transports afin de palier les dysfonctionnements observés en terme de mobilité et de gestion des flux.

De même, l'amélioration de la gestion des eaux et la protection contre les pollutions constituent un des points forts du projet, pour une qualité renforcée de la ressource.

### **L'utilisation économe des espaces**

Les développements de Saint-Arnoult-en-Yvelines vont s'organiser dans le respect des limites actuelles de l'urbanisation : maintien des espaces agricoles, maintien des zones naturelles et des masses boisées, maintien des perspectives paysagères sur les vallées et le centre historique, maintien des coupures vertes...

De même, le projet entend préserver et mettre en valeur l'ensemble urbain et le patrimoine bâti remarquable du centre ville historique.

Outre la large prise en compte la préservation des grandes qualités naturelles, écologiques, paysagères du territoire arnolprien, le projet vise également l'amélioration de la qualité des ressources ainsi que la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques et plus particulièrement des risques d'inondation, de mouvement de terrain, de la pollution de l'air et des sols et des nuisances sonores.

Les extensions prévues s'inscrivent soit sur des terrains non bâtis au cœur de l'espace urbanisé, soit en continuité d'espace urbanisé sur des superficies limitées, dans un souci de limitation des impacts sur les paysages, les espaces naturels et agricoles.

C'est dans cette démarche globale valorisant le renouvellement de la ville sur la ville que le projet entend limiter les déplacements automobiles, favoriser l'usage des circulations douces et limiter les dépenses énergétiques.

## 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

### 2.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines sont au nombre de six : UA, UB, UC, UD, UE et UX. Elles recoupent toutes les parties actuellement urbanisées de la commune. La superficie des zones urbaines a augmenté par rapport au POS précédent ayant valeur juridique de PLU (+ 14,68 ha) puisqu'elle intègre désormais les zones à urbaniser qui ont été réalisées depuis.

Les règles des zones urbaines diffèrent en fonction du paysage urbain voulu et de la proximité des zones de centralité.

Les zones centrales UA et UB ont vocation à permettre la mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces, équipements et activités artisanales), la mixité sociale de l'habitat et le renouvellement urbain, dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le PLU y encourage la densité humaine au plus près des commerces et services, des emplois et des équipements.

Dans la zone UC constituées de grandes opérations pavillonnaires qui sont allées à l'encontre de cette mixité fonctionnelle et sociale, le PLU entend la renforcer en permettant la mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (artisanat et bureaux). Il vise en outre la densification du bâti et la restructuration du paysage urbain.

La zone UD qui correspond aux secteurs de constructions diffuses en mitage des espaces naturels ou agricoles est uniquement à vocation résidentielle au PLU. Compte tenu de son éloignement du centre ville, elle n'a pas vocation à se densifier ; le PLU y vise la préservation de ses ambiances paysagères et de la forte présence végétale.

La zone UE a vocation à accueillir des équipements publics qui nécessitent une localisation ainsi que des règles particulières du fait de la spécificité des équipements envisagés, de leur fonctionnement et/ou des nuisances générées.

La zone UX est destinée à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat et entrepôt) qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre-ville traditionnel.

#### **Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement**

Certaines règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit, à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.

De plus, dans une démarche de développement durable visant à limiter l'imperméabilisation des sols, le PLU exige que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus, le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels imposés dans le PLU sont conformes aux dispositions du schéma d'assainissement.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer une bonne prise en compte de l'environnement, le PLU recommande à l'article 11 de chacune des zones, une architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie...), y compris dans le centre ancien sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le PLU impose que le stationnement (article 12) soit assuré à l'intérieur de la parcelle obligatoirement. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...).

Pour les constructions destinées à l'habitation, les normes diffèrent en fonction de la SHON globale de la construction et selon les zones : dans les zones centrales UA et UB, les normes de stationnement sont moins élevées que dans les zones éloignées du centre ville (UC et UD).

De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et limiter la pollution de l'air.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain (article 5) sur l'ensemble des zones urbanisées, aucun secteur ne le justifiant.

A l'article 13, dans l'ensemble des zones urbaines, les normes de plantations s'appliquent uniquement si elles peuvent respecter une distance minimale avec les constructions. Il s'agit de limiter les impacts des aléas de retrait gonflement des argiles sur les constructions et d'intégrer, dans la mesure du possible, les prescriptions du BRGM dans le règlement du PLU.

#### Des règles distinctes selon les zones en fonction du paysage à créer

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions. Les règles sont définies en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur localisation, de leur rôle et de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou générer.

Dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception du secteur UAa correspondant au centre ville historique dans lequel la densité bâtie est élevée, les règles du PLU réglementent l'emprise au sol (article 9) pour encourager la densification des secteurs proches des commerces, services et équipements et pour maintenir

d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. La création de logements à proximité du secteur de centralité permet d'accueillir des populations au plus près des équipements, commerces et services et donc de réduire les déplacements notamment en voiture particulière, ainsi que les pollutions (atmosphériques et sonores) et la consommation d'énergie.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du centre ville plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre et préserver les espaces verts ou paysagers.

Dans le souci de gérer notamment la relation entre l'espace public et l'espace privé, une attention particulière est apportée au traitement des clôtures qui sont très prégnantes dans le paysage urbain et déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles selon les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage par secteur ou quartier. Afin de préserver et développer la biodiversité, les clôtures constituées de haies végétales seront favorisées si elles ne dénaturent pas les caractéristiques urbaines du secteur.

Le règlement protège également les masses boisées classées et les espaces paysagers particulièrement remarquables situés en zone urbaine et qui participent de la qualité des paysages urbains.

## 2.1.1 La zone UA

### **Caractéristiques générales de la zone**

Cette zone correspond au centre ville étendu de Saint-Arnoult-en-Yvelines qui a vocation à recevoir une urbanisation mixte (commerces, habitat, services, équipements...) visant à conforter le rôle de pôle local de la commune.

Elle couvre le centre historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et les urbanisations anciennes des hameaux remarquables par leurs caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles. Cette zone recoupe les constructions traditionnelles implantées, le plus souvent, en continuité sur l'alignement des voies ou derrière de hauts murs en pierre offrant un cadre urbain de qualité.

Ces caractéristiques, en raison de leur intérêt architectural et urbain, méritent d'être protégées et étendues. C'est pourquoi la zone UA englobe également les secteurs urbanisés qui jouxtent le centre historique. Étendre la centralité nécessite en effet d'encourager la densification des secteurs les plus proches du centre ville et de ses équipements et services. La zone UA se compose de deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond au centre ville actuel regroupant à la fois le centre historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et les développements urbains plus récents le long de la rue Henri Grivot et de l'ancienne voie ferrée. présentant des morphologies urbaines diversifiées.
- Le secteur UAb correspond aux extensions est et ouest du centre historique. Les premiers « faubourgs » prolongeant les caractéristiques urbaines du centre ancien se sont développés le long des axes structurants. Ils intègrent les équipements structurants de la commune réalisés vers la fin du 19<sup>ème</sup> et le début du 22<sup>ème</sup> siècle (mairie, école). Ces faubourgs ont ensuite été complétés sur leurs franges, au gré des opportunités foncières, par de petites opérations pavillonnaires ou des constructions individuelles réalisées au coup par coup.

### **Justification des règles applicables**

#### ***Les règles communes aux deux secteurs de la zone***

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone dense de la

commune, conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain (bruit, odeurs...), les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (stationnement de caravanes, carrières, stockage d'ordures ménagères...)...

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à condition) pour garantir la mixité fonctionnelle.

En vue de favoriser la mixité sociale et générationnelle et de répondre aux besoins de diversification du parc de logements, une part minimale de logements locatifs sociaux (25 %) est fixée pour la réalisation d'ensemble d'habitation composé de plus de vingt logements.

Les commerces sont encouragés dans la zone centrale et les petites activités artisanales y sont autorisées sous certaines conditions ; ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver et développer les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique sur l'ensemble du périmètre de la zone.

La principale caractéristique de ce tissu urbain est qu'il est continu, à l'alignement sur rue pour tout ou partie des constructions. Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7) imposent de conforter cette caractéristique urbaine : l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que sur une, au moins, des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public) est exigée pour préserver la qualité urbaine traditionnelle ou pour prolonger cet esprit dans les secteurs limitrophes du centre historique. Le retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé notamment pour préserver un espace libre qualitatif (cour, jardin), dès lors que la continuité urbaine est assurée par une clôture le long du domaine public.

Le règlement fixe les distances des retraits et les distances entre constructions (article 8) pour maîtriser les vis-à-vis notamment.

Compte tenu des qualités urbaines, architecturales et paysagères du centre historique et de ses extensions, l'aspect extérieur des constructions est règlementé précisément au PLU (article 11) afin d'assurer leur préservation et de les étendre sur l'ensemble de la zone. Ces règles visent une plus grande homogénéité et une meilleure harmonie du paysage urbain sur l'ensemble de la zone. Pour rappel, l'ensemble de la zone UA est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques imposant que toute construction, restauration, destruction projetée doive obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

De nombreux éléments du patrimoine bâti ont été identifiés et sont protégés dans le PLU. De plus, afin de préserver des espaces de respiration végétalisés dans un secteur où la densité des constructions est élevée, des espaces paysagers (parc, jardins, espaces arborés...) ont également été identifiés et sont préservés au règlement du PLU (articles 2 et 13).

Le règlement offre toutefois une liberté de création architecturale pour les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (article 11).

Le PLU n'impose pas de COS (article 14) dans la zone UA car les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de maîtriser suffisamment la densité urbaine recherchée selon les secteurs.

### **Justifications des règles par secteurs : UAa et UAb**

Le PLU vise à préserver les qualités urbaines, paysagères et architecturales intrinsèques du centre ville étendu tout en fixant un gradient de densité progressive du centre historique vers ses franges ; c'est pourquoi, les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 9 et 10) varient entre les secteurs UAa et UAb.

Dans le secteur UAa, certains secteurs du centre historique présentent une emprise au sol très élevée, les constructions occupant parfois la quasi-totalité de l'unité foncière. Aussi, aucune règle n'est fixée à l'article 9 afin de permettre la densification de ce pôle de centralité, notamment dans les secteurs moins denses situés en dehors du centre ville historique.

Les constructions originelles historiques comprennent de 3 niveaux (R+1+combles) à 4 niveaux (R+2+combles) et ont une hauteur comprise entre 9 et 14 mètres alors que les constructions modernes s'élèvent à 14 mètres de hauteur. Les règles fixées dans le PLU visent la confortation de ces caractéristiques dans le

respect du paysage en limitant la hauteur des constructions nouvelles à 14 mètres en cas de toiture à pente et 10 mètres en cas de toiture terrasse.

Dans le respect des caractéristiques du centre historique, le règlement du PLU prescrit un traitement traditionnel des toitures à deux versants (article 11) à l'exception de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants. Ainsi, les constructions « modernes » existantes pourront conserver leurs spécificités (toitures terrasses).

Dans le secteur UAb, le PLU vise à renforcer sa vocation mixte et à permettre sa densification de façon maîtrisée pour étendre le centre ville.

Dans le secteur UAb qui constitue la partie moins dense du centre ville étendue, l'emprise au sol des constructions (article 9) est règlementée. La règle vise à permettre une certaine densification du tissu urbain existant, tout en la maîtrisant. En outre, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et notamment les fonctions de centralité dans ce secteur du centre ville étendu, le PLU augmente l'emprise au sol en cas d'artisanat ou de commerce à rez-de-chaussée.

Aujourd'hui, les constructions ont des hauteurs variables comprises entre 7 et 11 mètres : elles comprennent le plus souvent une volumétrie de R+1+combles ou R+toiture. Le PLU vise à poursuivre et étendre les caractéristiques traditionnelles du centre ancien tout en permettant la densification du bâti ; c'est pourquoi il fixe la hauteur maximale des constructions (article 10) à 12 mètres en cas de toiture à pente et 8 mètres en cas de toiture terrasse.

Les caractéristiques historiques et patrimoniales étant moins prégnantes en UAb que dans le centre historique, les règles du PLU y sont plus souples concernant le traitement des toitures (article 11). Une plus grande liberté architecturale y est permise.

## 2.1.2 La zone UB

### Caractéristiques générales de la zone

**La zone UB** correspond à la seconde vague d'extension urbaine des « seconds faubourgs » qui s'est développée le long de la RD 988 puis dans les espaces libres au gré des opportunités foncières. Elle s'est réalisée sous forme d'habitat essentiellement pavillonnaire. Cette zone accueille les équipements (écoles, cimetière, centre de loisirs, services techniques...) et les activités qui ne pouvaient trouver place dans le centre historique. Elle a vocation à conserver sa mixité tout en se densifiant.

### Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, la mixité fonctionnelle est favorisée conformément à la loi SRU qui encourage la diversité des fonctions urbaines.

En vue de favoriser la mixité sociale et générationnelle et de répondre aux besoins de diversification du parc de logements, une part minimale de logements locatifs sociaux (25 %) est fixée pour la réalisation d'ensemble d'habitation composé de plus de vingt logements.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, nombre de construction possible sur la propriété, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre la densification en continuité avec le tissu urbain du centre traditionnel.

Aujourd'hui, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, et plus rarement, à l'alignement. Le règlement poursuit ces caractéristiques en autorisant les implantations à l'alignement de la rue ou en retrait, avec un recul minimum de 6 mètres (article 6). De plus, afin d'assurer la préservation de cœurs d'îlots paysagers, une bande constructible de 25 mètres de large est fixée à partir de l'alignement de la voie.

En outre, pour ne pas bloquer les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), le PLU autorise leurs extensions dans le prolongement de la construction, dans le respect de la bande constructible. Pour

favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions s'implanteront obligatoirement sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (article 7).

Le règlement fixe les distances des retraits et les distances entre constructions (article 8) pour maîtriser les vis-à-vis notamment.

L'emprise au sol fixée à 50 % est assez élevée pour permettre une densification du bâti (article 9).

Alors que les constructions présentent des hauteurs diversifiées, le règlement fixe une hauteur maximale à 11 mètres pour permettre la réalisation de constructions de 3 à 4 niveaux (R+2 ou R+2+combles) et assurer ainsi la densification de la zone. Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 8 mètres.

Fixé à 0,6, le COS offre également la possibilité de densifier la zone (article 14).

## 2.1.3 La zone UC

### Caractéristiques générales de la zone

**La zone UC** correspond à l'extension urbaine résidentielle réalisée sous forme d'opérations groupées composées essentiellement de pavillons individuels. Le règlement vise à préserver le caractère de chacune de ces opérations tout en permettant leur densification et à y intégrer de la mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (profession libérale, bureaux à domicile,...).

### Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UC concourent à permettre une plus grande mixité en autorisant les activités compatibles avec les occupations résidentielles. Aussi, sont autorisées, outre les logements, les bureaux et les activités artisanales dans une limite de 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain visent à permettre l'unité du tissu urbain tout en autorisant une plus forte densité des constructions.

Constituée d'un tissu pavillonnaire, l'implantation en retrait de l'alignement est la règle commune dans cette zone, avec un recul minimum de 6 mètres. La préservation des cœurs d'îlots est assurée par une bande constructible de 30 mètres de large fixée depuis l'alignement. Seules les constructions déjà existantes, les annexes et les piscines pourront déroger à ces règles.

En outre, pour ne pas bloquer les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), le PLU autorise leurs extensions dans le prolongement de la construction, dans le respect de la bande constructible.

Afin de préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives de propriété.

Les possibilités de densification de la zone sont obtenues par l'emprise au sol (40 %) et le COS (0,5) assez élevés pour ce type d'opérations pavillonnaires. De plus, la hauteur des constructions fixée à 10 mètres permet de construire 3 niveaux (R+1+combles). Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

Enfin, la constitution des clôtures en haies végétales ou en mur plein d'une hauteur limitée à 1,60 mètre permettra d'harmoniser le paysage urbain perceptible depuis le domaine public tout en préservant des espaces privatifs en avant des constructions. Il s'agit de préserver ou de retrouver les qualités paysagères des opérations pavillonnaires offrant une forte présence végétale et une homogénéité d'ensemble.

## 2.1.4 La zone UD

### Caractéristiques générales de la zone

La **zone UD** correspond aux extensions urbaines périphériques peu denses, réalisées le plus souvent au coup par coup, ou dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées. Elle ne pourra être densifiée que modérément, compte tenu de son éloignement des zones d'équipements et de services.

### Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UD concourent à préserver le caractère résidentiel de ces secteurs.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, nombre de construction possible sur la propriété, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre une plus grande unité du tissu urbain.

Constituée d'un tissu pavillonnaire, l'implantation en retrait de l'alignement avec un recul minimum de 6 mètres est la règle commune dans cette zone (article 6). Etant donné l'importance de la taille des parcelles, la bande constructible a été fixée à une profondeur de 50 mètres depuis l'alignement de la voie et des emprises publiques. Elle permet de préserver le caractère paysager des fonds de parcelles. Seules les constructions déjà existantes, les annexes et les piscines pourront déroger à ces règles.

En outre, pour ne pas bloquer les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), le PLU autorise leurs extensions dans le prolongement de la construction, dans le respect de la bande constructible.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives (article 7) permettent de préserver des espaces paysagers entre les constructions qui concourent à la faible densité de la zone.

Pour préserver les ambiances paysagères actuelles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres (article 10) permettant la création de constructions de 3 niveaux (R+1+combles ou R+2). Pour gérer la hauteur des

façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

Une certaine densification est toutefois possible avec l'emprise au sol des constructions fixée à 30 % (article 9) et le COS à 0,3 (article 14).

## 2.1.5 La zone UE

### **Caractéristiques générales de la zone**

La **zone UE** est destinée principalement à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle se compose d'un secteur UEa qui, du fait de sa localisation en frange des espaces urbanisés, dans la vallée du ru de Pampelune, fait l'objet de règles spécifiques visant l'intégration paysagères des constructions.

### **Justification des règles applicables**

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées dans la zone UE concourent à permettre l'implantation et l'extension d'équipements publics. Aussi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU fixe des règles nécessaires à la bonne intégration des équipements.

Aussi, en dehors du secteur UEa, le PLU ne fixe pas de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, d'emprise au sol, de COS (articles 8, 9 et 14).

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres (article 10) pour minimiser l'impact des constructions sur les zones agricoles, naturelles et forestières.

Pour libérer des espaces libres en avant des constructions et le long des parcelles voisines, le PLU exige des marges de reculement des constructions par rapport à

l'alignement des voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7). Ce recul permet en outre le paysagement des abords des constructions et l'accueil des zones techniques et de services.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, le PLU vise à limiter leur impact dans le paysage en imposant leur caractère végétal (article 11).

Dans le **secteur UEa**, les règles du PLU visent à gérer le paysage en limite des espaces agricoles, naturels et forestiers de la vallée de Pampelune. C'est pourquoi, le PLU porte sur les documents graphiques une bande d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1 7° du CU pour gérer la transition entre espace agricole et espace urbanisé. Cet espace doit être largement paysager et arborée (article 13).

De plus, les marges de recul des constructions par rapport aux voies sont augmentées (article 6).

La constructibilité est limitée sur ce secteur par une emprise au sol des constructions limitée à 20 % (article 10) et un COS fixé à 0,2 (article 14).

Les espaces libres ainsi dégagés seront aménagés en espaces verts et en parkings végétalisés selon les normes de plantation prescrites à l'article 13.

## 2.1.6 La zone UX

### **Caractéristiques générales de la zone**

La **zone UX** a vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées et sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre ville traditionnel.

Elle correspond aux zones d'activités économiques de Saint-Arnoult-en-Yvelines implantées sur 2 sites :

- à l'entrée nord de la ville, la zone d'activités de la Fosse aux Chevaux et celle des Vosseries dont l'extension est envisagée ;
- à l'entrée sud-ouest, la zone d'activités des Corroyés.

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et des bureaux.

### **Justification des règles applicables**

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone tout en favorisant une unité de paysage. Les logements liés aux activités économiques sont également autorisés.

En termes de paysage urbain et de densité, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et limites (articles 6 et 7), la hauteur des constructions et l'emprise au sol (article 9) : une distance de 6 mètres par rapport à l'alignement est imposée et l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est fixée à 14 mètres pour répondre aux besoins des activités.

Outre les règles communes aux zones urbaines à l'article 11, le PLU règlemente également les teintes des bâtiments et les clôtures : teintes sombres pour les bâtiments et unité des clôtures sur l'ensemble de la zone (grillage doublé de haies végétales d'essences locales, hauteur 1,80 mètre).

Il n'est pas fixé de COS, les autres règles suffisent pour maîtriser le paysage.

## 2.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU, zones à urbaniser, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court terme (1AU et 1AUX) dans le cadre du présent PLU, ou à moyen et plus long termes (2AU).

Dans les zones 1AU et 1AUX, l'urbanisation ne sera possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements urbains.

Dans la zone 2AU, l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

Les zones à urbaniser du PLU reprennent la majeure partie des zones à urbaniser du POS précédent ayant valeur juridique de PLU. Le seul secteur d'extension urbaine supplémentaire se situe au nord de la commune : il borde les espaces urbanisés longeant la rue du Docteur Rémond et relie le secteur d'extension de la zone d'activités des Vosseries à la rue de Saint-Benoît. Toutefois, une grande partie de ces espaces sont classés en zone 2AU au PLU, à urbaniser à long terme.

### 2.2.1 Les zones 1AU et 1AUX

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU sont destinées à permettre des extensions urbaines limitées soit pour permettre l'accueil d'une structure d'hébergement hôtelier, soit pour le développement des activités économiques.

Certaines règles du PLU sont communes à ces deux zones à urbaniser, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, la prise en compte dans les aménagements et les constructions de la préservation de l'environnement et du développement durable :

- Les voies de desserte principale doivent s'organiser par la constitution d'un maillage viaire se raccordant aux voies existantes (article 3).

- Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit, à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.
- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales devra répondre aux exigences en matière de préservation de l'environnement. Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus, le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.
- Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain (article 4).
- La prise en compte de l'environnement dans le PLU s'exprime également au travers de l'article 11 dans toutes les zones urbaines. L'architecture contemporaine et l'architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles est obligatoire pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie.....).
- Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement (article 12) sera assuré à l'intérieur de la parcelle obligatoirement. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...). De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos afin de faciliter et encourager les déplacements en modes doux et limiter la pollution de l'air.
- Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain (article 5) sur l'ensemble des zones à urbaniser, aucun secteur ne le justifiant.

### **Caractéristiques générales de la zone 1AU**

**La zone 1AU** est destinée à permettre l'urbanisation des terrains situés en entrée de ville est, en bordure de la RD 988.

Elle est vouée à recevoir une structure d'hébergement hôtelier ainsi que l'ensemble des constructions ou installations nécessaire à son fonctionnement.

Cette zone fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée en pièce n°4 du dossier de PLU qui s'impose aux aménageurs et constructeurs.

Elle est concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

### **Justification des règles applicables**

Les règles sont édictées dans le respect du paysage et de la morphologie urbaine de Saint-Arnoult-en-Yvelines pour permettre l'extension urbaine comme un prolongement « naturel » du tissu urbain existant, dans le respect de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, l'harmonisation du paysage et l'insertion du projet dans son environnement est obtenu par :

- l'implantation des constructions dans le secteur d'implantation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation, soit en recul de 40 mètres minimum depuis la RD 988 et la limite communale et de 20 mètres minimum par rapport aux autres voies (article 6 et 7).
- la hauteur des constructions n'excédant pas 11 mètres pour tenir compte de la morphologie des constructions existantes à Saint-Arnoult-en-Yvelines et l'insertion des constructions dans le site (article 10). Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 8 mètres.
- la création d'espaces paysagers ou arborés conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation et aux normes de plantations des espaces non construits fixées à l'article 13.

### **Caractéristiques générales de la zone 1AUx**

**La zone 1AUx** est située en continuité de la zone d'activités des Corroyés à l'ouest de l'espace urbanisé pour permettre son extension. Elle est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services), en continuité des activités industrielles et commerciales existantes, lorsque la zone d'activités qui dispose encore de quelques lots disponibles, sera commercialisée en totalité. Ainsi, le PLU vise à offrir des possibilités de développement économique pour les dix années à venir.

### **Justification des règles applicables**

Dans cette zone destinée à accueillir des activités économiques, les règles qui s'imposent s'apparentent à celles énoncées dans la zone UX qui a la même vocation. Le souci principal étant de conforter le développement économique tout en favorisant une approche paysagère qualitative.

Une distance de 6 mètres par rapport à l'alignement est imposée pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et surtout le traitement paysager des abords des bâtiments industriels (article 6).

Pour permettre de répondre aux besoins liés aux activités (aires de services, de fonctionnement, de stockage...), le règlement permet une implantation des constructions en retrait ou sur les limites séparatives de propriété (article 7).

L'emprise au sol y est également réglementée, ainsi que la hauteur des constructions, en revanche il n'y a pas de COS, les autres règles suffisent à maîtriser la densité et le paysage.

En termes de paysage, le règlement exige des clôtures végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre (article 11) et impose, à l'article 13, le paysagement des espaces non bâtis (marges de recul des constructions, aires de stationnement...).

### 2.2.2 La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux terrains non équipés destinés à recevoir une urbanisation nouvelle ultérieurement.

Le PLU délimite deux zones 2AU d'extension future à vocation mixte à dominante d'habitat :

- l'une, au nord-ouest de l'espace urbanisé, est limitée au sud par le chemin de Saint-Benoît et au nord par le chemin des Vosseries. L'extension de la zone à urbaniser inscrite au POS précédent ayant valeur juridique de PLU vise à assurer un développement plus qualitatif de ce secteur, notamment en permettant de relier le chemin de Vosseries au nord du site à la ruelle de Rambouillet au sud du site. Il s'agit de prévoir la création d'un quartier relié au réseau viaire communal et d'améliorer le fonctionnement urbain de cette partie de la ville.
- l'autre se situe au sud de l'espace urbanisé, au lieu-dit les Moussettes, de part et d'autre du chemin des Garennes. Cette zone 2AU reconduit la zone à urbaniser inscrite au POS précédent ayant valeur juridique de PLU. Néanmoins, le PLU y protège les boisements existants en partie nord du site par des espaces paysagers protégés.

Il n'est pas fixé de règles pour ces zones non ouvertes à l'urbanisation dans le présent PLU à l'exception des articles 6 et 7 obligatoires (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Les règles fixées y sont assez souples.

## 2.3 La zone agricole

### Caractéristiques générales de la zone

**La zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Au nord, à l'est et au sud de la commune, les zones A bordent les espaces urbanisés de Saint-Arnoult-en-Yvelines et sont encadrés au nord et au sud du territoire par des espaces naturels et forestiers.

A l'ouest du territoire, sur les abords de la RD988, les espaces agricoles longeant la limite communale avec Sonchamp et Ponthévrard sont encadrés par des espaces naturels.

La superficie de la zone agricole a diminué de 81 ha par rapport à celle du POS précédent ayant valeur de PLU. Cette évolution est notamment liée à l'intégration des espaces construits ou non n'ayant plus de vocation agricole en zone naturelle ainsi qu'aux zones d'extensions urbaines instaurées au nord de la commune. Toutefois, ces secteurs d'extension urbaine, en partie classés en zone 2AU au PLU, ne sont pas urbanisables de suite ; leur vocation agricole sera donc préservée jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.

### Justification des règles applicables

Les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules autorisées en zone A (article 2).

Les constructions y étant interdites à l'exception des constructions liées à l'exploitation agricole, il n'y est pas fixé de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol, ni de COS.

Les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres par rapport aux voies, 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et 75 mètres de l'axe de la RD 988, conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

A l'article 7, l'implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 10 mètres est permise.

La hauteur maximale est de 17 mètres pour les constructions à usage agricole. Elle est de 10 mètres pour la construction du logement autorisé par exploitation.

Les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage (article 11).

## 2.4 Les zones naturelles et forestières

**La zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Intégrant désormais les secteurs peu ou pas construits ayant perdu leur vocation agricole ainsi que les espaces remarquables sur le plan de l'écologie et/ou du paysage tels que les abords de la Rémarde ou la coulée verte, la superficie des zones naturelles a augmenté de 81 ha par rapport au POS précédent ayant valeur de PLU.

Elle se décompose en cinq secteurs.

**Le secteur Na** dans lequel la protection est totale qui comprend de vastes espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du CU. Ce secteur reprend les périmètres des diverses protections de l'environnement qui s'appliquent sur la commune et notamment de la servitude d'utilité publique liée à la forêt de protection du massif de Rambouillet. Il vise également la protection des espaces agricoles ayant une valeur paysagère, afin qu'aucune construction, même liée à l'agriculture, ne soit possible.

**Le secteur Nb** porte sur les terrains comprenant des constructions déjà réalisées mais qui n'ont pas ou plus de vocation agricole. Les possibilités de construire y seront limitées afin de permettre leur aménagement, extension et entretien. Dans ce secteur, aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.

**Le secteur Nh** correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. Il s'agit notamment de la Rémarde, des rus et mares et de leurs abords. Aucune construction n'y est autorisée.

**Le secteur Ni** porte sur la zone d'équipements sportifs, de loisirs et de tourisme.

**Le secteur Nr** porte sur la zone de services de l'autoroute, de l'emprise autoroutière et ferroviaire.

### **Justification des règles applicables**

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif ou d'aménagement et pour l'extension des constructions existantes...

Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces territoires.

Une partie des terrains de la zone Na sont classés en forêt de protection du massif de Rambouillet. Ce classement implique la conservation de la vocation forestière des parcelles classées et soumet les parcelles à un régime forestier spécial qui garantit la vocation boisée des terrains sur le long terme. « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements » (article L. 412-2 du code forestier).

## 2.5 Tableau de surfaces des zones, des EBC et des espaces paysagers protégés

		Surfaces (en ha) au POS approuvé en 2002 ayant valeur de PLU (révision simplifiée en 2009)	% de la surface totale	Surfaces (en ha) au PLU 2013	% de la surface totale	Evolution (en ha)	Evolution (en % de la surface totale)	Réceptivité en logements
<b>ZONES</b>								
URBAINES		<b>264,22</b>	21,07%	<b>277,91</b>	22,16%	13,69	1,09%	<b>400</b>
A URBANISER	1AU et 1AUX	19,57	1,56%	5,80	0,46%	-13,77	-1,10%	0
	2AU	9,27	0,74%	8,90	0,71%	-0,37	-0,03%	0
	TOTAL	<b>28,84</b>	2,30%	<b>14,70</b>	1,17%	-14,14	-1,13%	0
NATURELLES ET FORESTIERES		<b>557,42</b>	44,45%	<b>639,14</b>	50,97%	81,72	6,52%	0
AGRICOLES		<b>403,52</b>	32,18%	<b>322,25</b>	25,70%	-81,27	-6,48%	0
<b>ESPACES BOISES CLASSES</b>		<b>528,49</b>	<b>42,14%</b>	<b>542,65</b>	<b>43,27%</b>	14,16	<b>1,13%</b>	
<b>ESPACES PAYSAGERS PROTEGES</b>		<b>10,77</b>	<b>0,86%</b>	<b>25,6</b>	<b>2,04%</b>	14,83	<b>1,18%</b>	
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>1254</b>	<b>100%</b>	<b>1254</b>	<b>100%</b>			<b>400</b>

## 2.6 Les espaces boisés classés

Ce classement peut concerner tous les espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier... Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des plantations en alignements.

Le PLU préserve les boisements (y compris des parcs et jardins) remarquables notamment ceux qui sont identifiés dans le schéma directeur de la région Île-de-France.

L'ensemble du périmètre de la forêt de protection du massif de Rambouillet est inscrit en espaces boisés classés, à l'exception du secteur situé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée inscrit en espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de permettre son aménagement en chemin de promenade. Les espaces boisés classés couvrent également les espaces forestiers et boisés situés au sud de la commune notamment dans la forêt domaniale du Bréau.

Au total, 542,65 ha sont couverts par des espaces boisés classés, soit 43,3 % de la superficie du territoire communal. Par rapport au POS précédent ayant valeur juridique de PLU, 14,16 ha d'espaces boisés classés ont été ajoutés.

## 2.7 Les éléments visés aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du C.U.

### 2.7.1 Les emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés au bénéfice de la commune.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines compte 13 emplacements réservés sur le territoire communal dont les objets sont les réalisations d'ouvrages à caractère technique, de voiries ou cheminements piétonniers, d'équipements publics... permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'emplacement réservé n°11 destiné à la réalisation d'équipement public et de logements locatifs sociaux a été pris en vertu de l'article L. 123-2 b du code de l'urbanisme. 5 à 8 logements locatifs sociaux seront créés sur ce site.

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE Approchée en m <sup>2</sup>
1	Equipement public – services techniques	Commune	2 053 m <sup>2</sup>
2	Liaison douce	Commune	698 m <sup>2</sup>
3	Forage	Syndicat des eaux de la Rémarde	1 617 m <sup>2</sup>
4	Chemin de promenade	Commune	4 269 m <sup>2</sup>
5	Espace public	Commune	329 m <sup>2</sup>
7	Voirie	Commune	1 409 m <sup>2</sup>
8	Voirie – espace public	Commune	998 m <sup>2</sup>
9	Parking	Commune	554 m <sup>2</sup>
10	Parking	Commune	87 m <sup>2</sup>
11	Equipement public – logements sociaux	Commune	643 m <sup>2</sup>
12	Elargissement de voirie	Commune	1 506 m <sup>2</sup>
13	Voirie	Commune	807 m <sup>2</sup>
14	Voirie	Commune	2 149 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>17 119 m<sup>2</sup></b>

### 2.7.2 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire apparaître notamment :

« Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique (...) »

Le PLU protège au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments remarquables du patrimoine bâti ou paysager. Il s'agit d'une part des bâtiments présentant des qualités architecturales, urbanistiques ou historiques remarquables, et d'autre part des espaces paysagers situés en cœur d'îlots, des parcs ou jardins, privés ou publics, qu'il convient de préserver puisqu'ils contribuent à maintenir des respirations et des espaces verts arborés dans le tissu urbanisé dense.

**Les éléments du patrimoine bâti** protégés et identifiés dans le diagnostic et identifiés aux documents graphiques du PLU sont :

2- Châteaux du Mesnil

3- Château de l'Aleu

4- Demeure de la Boucauderie, rue Stourm

5- Prieuré des Bénédictins Saint-Arnoul, Saint-Nicolas (12<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> s.), Place de l'église

6- Manoir du Prieuré, rue des remparts, rue du Billoir

7- Moulin Neuf, rue de Noisement (17, 18, 19<sup>è</sup> s.)

8- Immeuble, 38 rue Poupinel (16<sup>è</sup> siècle)

9- Demeure de la Grande Teinturerie, 2 rue Basse

10- Fontaine du Bon Saint-Arnoul, rue du Bon Saint-Arnoul

11- Vestiges des fortifications d'agglomération (tours et remparts 15/16<sup>ème</sup> s.), rue de l'Isle

- 12- Maison dite Hôtel du Grand Saint-Nicolas (18-19ème s.), 70 rue Charles de Gaulle
- 13- Maison, 43 rue Charles de Gaulle
- 14- Maison, 38 rue Charles de Gaulles
- 15- Maison dite Hôtel Saint-Martin, 20 rue Charles de Gaulle
- 16- Immeuble, 57 rue Charles de Gaulle
- 17- Maison de Tanneur, 14 rue Basse
- 18- Maison (15ème jusqu'au 19ème s.), 71 et 73 rue Charles de Gaulle
- 19- Maison le Grand Écu de Bretagne (16, 18, 19ème s.), 7 rue Charles de Gaulle
- 20- Maison, 9 rue Charles de Gaulle
- 21- Maisons, 2 à 8 rue de l'église
- 22- Cave, 55 rue Charles de Gaulle
- 23- Cave, 21 rue Charles de Gaulle
- 24- Cave, 19 rue Charles de Gaulle
- 25- École Camescasse (19ème s.), rue du Docteur Camescasse
- 26- Vestige de la tannerie, ancienne cheminée (20ème s.), 30 rue Basse
- 27- Place du Jeu de Paume, mairie et école (19è s.)
- 28- Moulin de Villeneuve
- 29- Maison bourgeoise, rue des Nuisements
- 30- Maison bourgeoise, rue Stourm
- 31- Maison bourgeoise, rue de l'Aleu

La grande partie de ces éléments, issus majoritairement de l'inventaire général du patrimoine culturel, était déjà protégée au POS précédent ayant valeur juridique de PLU.

**Les éléments du patrimoine paysager** suivants sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme en raison de leur valeur écologique et patrimoniale au sein d'un tissu urbain qui se densifie. Cette protection pour ce type d'espace permet de préserver les parcs arborés en milieu urbain sans utiliser la trame des boisements classés qui correspond plus aux vastes masses boisées du milieu naturel. Leur caractère paysager doit être maintenu.

Il s'agit de :

- De parcs ou espaces paysagers publics tel que le square du Docteur Arsonneau, le site de l'ancienne voie ferrée...
- De masses boisées localisées en cœur d'îlot : elles se situent dans l'ensemble des quartiers de la commune, et plus particulièrement dans les secteurs résidentiels où la taille des parcelles offre de larges espaces paysagers qui devront être maintenus dans le cadre d'une densification.
- D'espaces paysagers publics ou ouverts au public qui offrent des respirations dans le tissu urbain.

## 2.8 La protection des massifs de plus de 100 ha

Le SDRIF de 1994 impose que « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite ».

Ainsi, en dehors des sites urbains constitués qui correspondent à l'ensemble des zones naturelles et forestières (N), des zones agricoles (A) et des zones à urbaniser (1AU, 1AUx et 2AU) dans le présent PLU, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Dans les sites urbains constitués qui correspondent à l'ensemble des zones urbaines (U), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif.

Cette disposition est rappelée à l'article 1 du règlement des zones concernées.

Les documents graphiques du règlement délimitent les secteurs dans lesquels toute nouvelle urbanisation est interdite autour des forêts de plus de 100 ha :

- en dehors des sites urbains constitués, il s'agit de la bande de 50 mètres autour du massif ;
- dans les sites urbains constitués, il s'agit de l'espace situé entre le massif et les angles extérieurs des constructions.

## 2.9 Prise en compte de l'article L. 111-1-4 du C.U.

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des grandes infrastructures routières en dehors des espaces urbanisés de la commune en entrée de ville:

- pour les autoroutes, les voies express et les déviations, l'inconstructibilité est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure,
- pour les routes classées grande circulation, l'inconstructibilité est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Saint-Arnoult-en-Yvelines est concernée par l'application de cet article aux abords des voies suivantes :

- sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 ;
- sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 988.

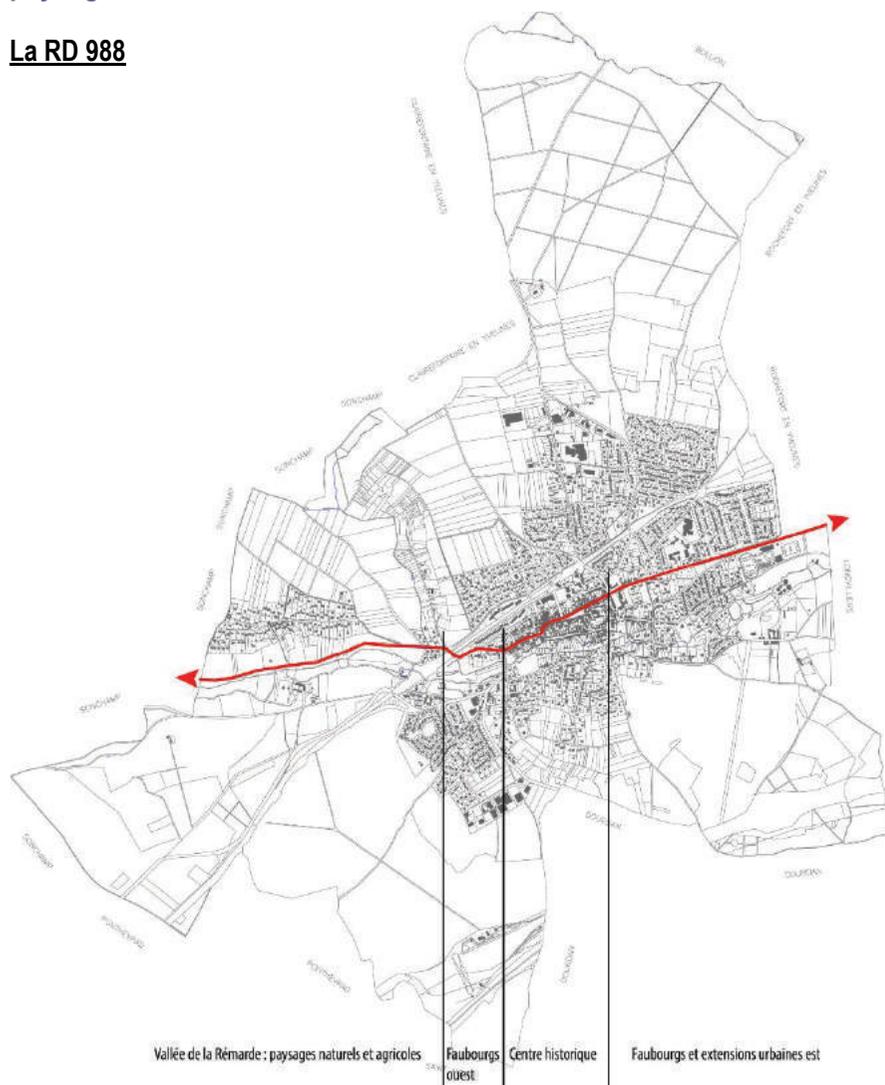
L'article L 111-1-4 permet une adaptation des règles qu'il convient de justifier en fonction des spécificités locales et en fonction du projet d'aménagement que le site est susceptible d'accueillir.

Le plan local d'urbanisme peut en effet fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-1-4 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Le PLU fixe des règles d'implantation des constructions différentes en entrée de ville est, en bordure sud de la RD 988, sur les terrains classés en secteur 1AU au PLU et faisant l'objet de l'orientation n°4. Ces règles sont justifiées dans l'étude ci-dessous.**

## Etude justificative de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages

### La RD 988



La RD 988 (rues du Docteur Camecasse, Charles de Gaulle, Stourm, Poupinel) est recensée comme une voie à grande circulation. Elle assure une liaison intercommunale en reliant Ablis au sud-ouest de Saint-Arnoult-en-Yvelines à Gometz-le-Châtel au nord-est.

A l'échelle communale, la RD 988 constitue un des axes routiers structurants de direction est-ouest à partir duquel s'est développée l'urbanisation de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Plusieurs séquences s'identifient :

- Dans le centre historique, la RD 988 emprunte la voie centrale historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines (actuelle rue Charles de Gaulle et rue Poupinel) bordée par la majeure partie des commerces et services de la commune et dégagant un espace central aujourd'hui occupé par des espaces de stationnement (place du Général Leclerc).

*La place du général Leclerc et la rue Charles de Gaulle*



- A l'ouest du centre historique, la RD 988 s'oriente vers le sud puis, après avoir franchi la Rémarde, longe la vallée par son côté sud et s'infléchit une nouvelle fois vers le nord pour traverser l'ancienne voie ferrée. Sur cette séquence de « faubourgs », l'urbanisation s'est peu à peu étendue le long de la route départementale. Elle constitue désormais un secteur d'entrée de ville ouest présentant des paysages assez diversifiés aux qualités inégales mêlant des pavillons individuels, des commerces et services accompagnés de leurs parkings et des espaces libres paysagers sur les abords de la Rémarde et de l'ancienne voie ferrée.

*La rue Stourm à proximité du centre ancien et son passage sous l'ancienne voie ferrée*



- En poursuivant vers l'ouest, la RD 988 longe le nord de la vallée de la Rémarde. Elle quitte les zones urbaines et s'inscrit dans des paysages naturels et agricoles.
- A l'est du centre historique, la RD 988 s'inscrit dans des espaces urbanisés. A proximité du centre ancien, il s'agit de l'extension du centre ville sous forme de faubourgs où le tissu urbain poursuit les caractéristiques du centre ancien (implantation des constructions à l'alignement des voies ou derrière de hauts murs, forte densité bâtie...). A mesure que l'on s'éloigne du centre ville, le tissu urbain se dédensifie : la RD 988 est bordée de pavillons individuels construits au coup par coup ou dans le cadre d'opérations groupées et d'équipements publics (mairie, cimetière, écoles,...).

*La rue du Docteur Camescasse au croisement avec des écoles et au niveau du cimetière...*



*... et au niveau de l'opération de la Pierre Saint-Marc* *Entrée de ville est depuis Rochefort-en-Yvelines*



### Le site de la zone 1AU

Le secteur 1AU se situe à l'extrémité est de cette séquence, au sud de la RD 988. Il est délimité par :

- la limite communale avec Longvilliers à l'est ;
- la RD 988 et la limite communale avec Rochefort-en-Yvelines au nord ;
- l'allée du Moulin Neuf à l'ouest ;

- le chemin inscrit dans le prolongement de la rue de Nuisement au sud.

Le site est bordé au nord et à l'est par des boisements, au nord-ouest par des terres agricoles, à l'ouest par le complexe sportif de Saint-Arnoult-en-Yvelines et au sud par le parc de l'Aleu et le Moulin Neuf.



Le site est occupé par des terres agricoles cultivées. Ses franges sont constituées par des boisements à l'est et au sud, des alignements d'arbres le long de la RD 988 au nord et des espaces sportifs ouverts à l'ouest.

Il présente un dénivelé d'environ 10 mètres du nord vers le sud : de 117 mètres d'altitude sur la RD 988 au nord du site, à 107 mètres d'altitude environ en limite sud.

Le site de la zone 1AU vu depuis le nord-ouest



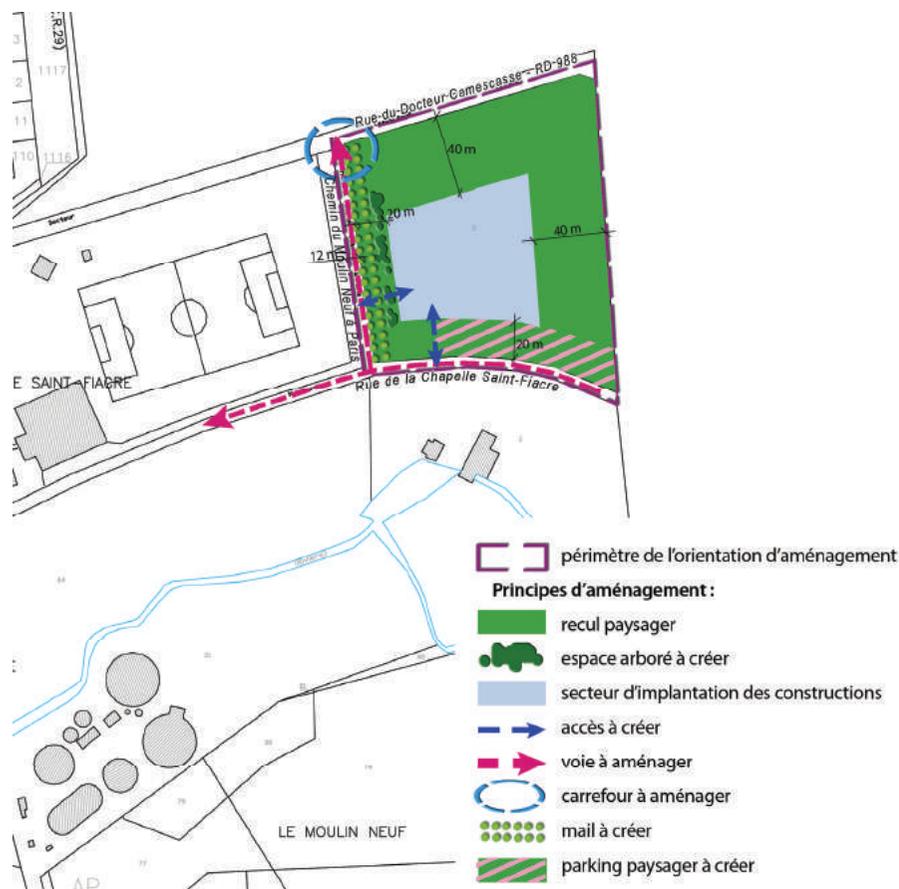
Le site de la zone 1AU vu depuis le nord-est



Les enjeux définis pour l'urbanisation du secteur 1AU sont les suivants :

- renforcer l'offre de structure d'hébergement hôtelier sur la commune ;
- renforcer l'attractivité de la commune.

Ce secteur inscrit en zone 1AU au PLU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation accompagnée d'un schéma présenté ci-dessous. Elle fixe des orientations sur les plans du paysage et du fonctionnement urbain.



### Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Le PLU vise à maîtriser la constructibilité de ce secteur pour préserver la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville est de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Sur les plans architectural, urbanistique et paysager, l'objectif est d'assurer l'intégration d'une structure d'accueil hôtelier dans son environnement paysager à la fois agricole et urbain ouvert (espaces sportifs) et des masses boisées sur ses franges est et sud.

Pour limiter l'impact du projet depuis la RD 988, les marges de recul d'implantation des constructions ont été fixées à 40 mètres depuis l'alignement de la RD 988 et la limite séparative est avec la commune de Longvilliers. Ainsi le secteur d'implantation des constructions est défini au sud-ouest du site, en contrebas par rapport à la RD 988 et à proximité des espaces sportifs, de façon à limiter les impacts dans le paysage.

Le PLU prescrit en outre le paysagement des marges de recul en fixant des normes de plantations à l'article 13 de la zone 1AU pour limiter les vues sur les nouvelles constructions et les inscrire dans un environnement arboré. Il s'agit de créer un espace de transition paysagère entre les masses boisées qui encadrent le site et les espaces urbains à l'ouest.

En frange ouest le long des espaces urbanisés, les espaces libres seront également plantés mais de façon plus structurée, en accompagnement de l'allée du Moulin Neuf réaménagée pour la desserte routière du projet. Aussi, un mail de direction nord-sud structure cette nouvelle voie en poursuivant l'ambiance rurale du secteur et orientant le regard vers le parc de l'Aleu, en arrière plan.

Pour limiter l'impact des constructions dans le paysage, le PLU en limite la hauteur à 11 mètres. Il favorise en outre l'architecture moderne et l'utilisation des énergies renouvelables.

Enfin, l'insertion du projet est assurée par le traitement des clôtures qui, si elles sont envisagées, seront composées de haies végétales de hauteur limitée.

### **Prise en compte des nuisances**

Les importantes marges de recul fixées pour l'implantation des constructions permettent de limiter les nuisances liées au trafic routier (pollution sonore et atmosphérique).

L'aménagement d'un carrefour qui, comme le précise l'orientation d'aménagement et de programmation, devra faire l'objet d'une étude de circulation spécifique, générera un ralentissement du trafic et diminuera les nuisances liées au trafic.

### **Prise en compte de la sécurité**

La création d'une voie de desserte sur l'allée du Moulin Neuf accompagnée d'une liaison douce vise à assurer des déplacements tous modes sécurisés.

En assurant également la desserte du projet par la rue de Nuisement le trafic généré par le projet sera partagé et pas supporté en totalité par la RD 988.

De plus, l'aménagement du carrefour sera pensé de façon à assurer la sécurité de la circulation routière en intégrant la traversée de la RD 988 pour les liaisons douces (piétons, cycles, équestre...).

**Mesures réglementaires de la zone 1AU**

	Articles	Mesures réglementaires
<b>Prise en compte de la qualité architecturale</b>	Article 10	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.
	Article 11	Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Les projets d'architecture contemporaine* utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.
<b>Prise en compte de la qualité de l'urbanisme</b>	Article 3	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et les voiries devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du PLU. En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
	Article 4	Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement afin de ne pas excéder 2 l/s. Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle. La desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée. Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères destinées à l'habitation de plus de 200 m <sup>2</sup> de SHON, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, il sera exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

<b>Prise en compte des paysages</b>	Article 11	<p>Les constructions seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage</p> <p>Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.</p> <p>Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (Cf. liste en annexe) dont la hauteur n'excédera pas 1,80 m. Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,60 m.</p>
	Article 6	<p>Les constructions devront s'inscrire dans le secteur d'implantation des constructions défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU.</p>
	Article 7	<p>Les constructions devront s'inscrire dans le secteur d'implantation des constructions défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU.</p>
	Article 13	<p>Les espaces à paysager et les espaces arborés définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU seront impérativement respectés.</p> <p><i>Obligation de planter :</i></p> <p>Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues. Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations reprenant l'esprit d'origine et les essences locales traditionnelles, dans le respect de la qualité du site.</p> <p>Les marges de recul définies aux articles 1AU6 et 1AU7 ci-dessus seront paysagées et arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essences locales (Cf. liste en annexe) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces plantés..</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. liste en annexe).</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;</li> <li>- 3 mètres pour les autres plantations.</li> </ul>

<sup>1</sup> Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

<b>Prise en compte des nuisances</b>	Article 3	Les accès et les voiries devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du PLU.
	Article 6	Les constructions devront s'inscrire dans le secteur d'implantation des constructions défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU.
<b>Prise en compte de la sécurité</b>	Article 3	<i>Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante).</i> Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée. Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
	Article 12	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## 3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines comprend quatre orientations d'aménagement et de programmation.

### OAP n°1 : Le secteur du centre ville

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 concerne la partie nord du centre ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines classée en majorité en secteur UAa et, pour une petite partie, en secteur NI.

Au sud de la rue Jean Moulin, le site est occupé au sud par des îlots historiques aux occupations diversifiées. Les possibilités de délocalisation ou de mutation des activités artisanales occupant de larges emprises offrent une opportunité pour le renouvellement de ces îlots inscrits dans le secteur de centralité de la commune. Néanmoins, le projet assurera la préservation de la façade de la construction située au 9 rue Charles de Gaulle, inscrite aux Monuments Historiques.

Au nord de la rue Jean Moulin, la majeure partie de l'espace est occupée par la place Jean Moulin non construite et dédiée au stationnement et à la circulation des véhicules (voitures individuelles et cars). Les seules constructions existantes sont implantées le long de la rue Louis Genêt. Ce secteur regroupe de nombreux éléments de centralité (cinéma, salle des fêtes, square, surface commerciale...).

La définition de l'orientation d'aménagement et de programmation a fait l'objet de réflexions préalables avec les élus sur la base de simulations d'aménagements indicatives pour le renforcement et l'extension du centre ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Elles présentent d'une part la densification des îlots historiques du centre ville entre les rues Jean Moulin, des Remparts et Charles de Gaulle et, d'autre part, la restructuration de la place Jean Moulin et de ses abords.

Simulation d'aménagement : scénario 1



Simulation d'aménagement : scénario 2



Au sud de la rue Jean Moulin, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe des principes de liaisons douces à créer. Le renouvellement et la densification des îlots seront permis par le règlement du secteur UAa qui favorisent une morphologie urbaine compacte en lien avec la trame urbaine historique.

Au Nord de la rue Jean Moulin, les principes d'aménagement définis visent à assurer l'extension du centre ville vers le nord, en intégrant notamment la Place Jean Moulin et les éléments de centralité qui la bordent. Ils s'attachent à permettre la restructuration de la place Jean Moulin en :

- restructurant l'espace par des éléments bâtis,
- intégrant et valorisant le passage de la coulée verte,
- gérant la transition paysagère entre les quartiers pavillonnaires au nord et le centre historique au sud
- améliorant le fonctionnement urbain,
- développant l'offre de logements (100 à 120 logements sont prévus), d'équipements, commerces et services.

### OAP n°2 : Le secteur des Amorteaux

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 relative au lieu-dit des Amorteaux concerne le secteur d'extension du centre ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le périmètre recoupe des espaces non construits actuellement occupés par :

- des espaces enherbés (champs pâturés) au sud-ouest du site (zone UB),
- des constructions pavillonnaires au sud-est du site et traditionnelles au nord-est inscrites dans le centre historique (secteur UAa),
- des espaces naturels et paysagers sur les abords de la Rémarde (secteur Nh).

Les principes d'aménagement visent à assurer une urbanisation maîtrisée du secteur en lien avec l'environnement naturel, paysager et urbain du site par :

- une desserte du quartier par un maillage viaire raccordé au réseau existant ;

- la création de liaisons douces reliant les quartiers pavillonnaires au sud et le centre historique au nord et se raccordant au chemin de promenade projeté sur les abords de la Rémarde ;
- la préservation des espaces naturels et paysagers aux abords de la Rémarde ;
- le maintien de perspectives paysagères sur la vallée de la Rémarde ;
- l'intégration d'un bassin de rétention des eaux.

L'OAP encadre le développement d'une offre de logements diversifiés pour répondre aux prévisions démographiques de la commune et aux orientations du PADD. Ainsi, 20 à 40 logements sont prévus sur le site de l'OAP n°2.

### OAP n°3 : Le secteur des équipements

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des équipements concerne la partie est du secteur d'extension du centre ville (zone UB).

Au nord de la RD988, le secteur recoupe actuellement plusieurs équipements scolaires, socio-culturels et administratifs juxtaposés et implantés au cœur d'opérations groupées de logements pavillonnaires, constituant une enclave infranchissable. La délocalisation des services techniques offre une opportunité pour renouveler et aménager le site et améliorer son fonctionnement.

Au sud de la RD988, le secteur est occupé par le parvis du cimetière et un espace enherbé sur lequel se trouve une construction à l'est.

Les principes d'aménagement visent à assurer le renouvellement de ce secteur et d'améliorer le fonctionnement urbain en :

- créant de nouvelles voies (tous modes) desservant les équipements et les reliant aux quartiers environnants,
- dégagant des emprises constructibles pour l'accueil de nouveaux programmes (5 logements, équipements dont notamment une maison de retraite de 23 logements...) ;
- créant une liaison douce reliant les équipements aux quartiers d'habitats
- aménageant de façon qualitative les espaces publics (parvis du cimetière, rues de la Chapelle Saint-Fiacre et du Palais).

#### **OAP n°4 : L'entrée de ville est**

L'orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée de ville est concerne les terrains actuellement à vocation agricole en limite est de la commune, au sud de la RD988.

Classé en zone 1AU au PLU, ce secteur est destiné à l'accueil d'une structure d'hébergement hôtelier en lien avec l'environnement naturel, paysager et urbain du site. Il est concerné par l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les principes d'aménagement visent à assurer la constructibilité maîtrisée de la zone en assurant :

- l'insertion paysagère du projet et la qualification de l'entrée de ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines ;
- une desserte performante et sécurisée pour tous les modes de déplacements et raccordée au réseau existant ;
- le stationnement des véhicules sur le site.



## Chapitre 2 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les chapitres Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâti ; Patrimoine et paysage ; Énergie ; Eau ; Air ; Bruit ; Risques ; Déchets. Dans cette évaluation sont données des mesures réductrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

# 1 Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis

L'urbanisation peut avoir des effets directs et indirects négatifs liés à la perturbation/destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par fréquentation des espaces naturels et semi-naturels...

## 1.1 Incidences prévisibles négatives

Quatre secteurs à urbaniser ont été définis sur le territoire communal : un secteur est classé en zone 1AU, un autre en zone 1AUX et deux secteurs en zone 2AU. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée. Toutefois, la majorité de ces espaces est occupée par des espaces agricoles qui présentent peu d'intérêt sur le plan de la biodiversité (grande culture).

L'ensemble des secteurs à urbaniser de Saint-Arnoult-en-Yvelines s'inscrit dans une logique d'extension urbaine consommant des espaces agricoles.

### **Mesures réductrices**

Les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). Seules les zones 1AU et 1AUX peuvent être urbanisées immédiatement ou à court terme. Les zones 2AU sont urbanisables à moyen ou long terme ; elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra de conserver à moyen terme et de manière temporaire l'utilisation agricole de ces espaces. Il permettra en outre de se réinterroger, en temps voulu, sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les terrains classés en zone 2AU. Par

rapport au POS précédent ayant valeur de PLU, les zones à urbaniser ont été réduite de plus de 14 ha.

La zone 1AU, quant à elle, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, outil qui permet notamment d'encadrer un paysagement, support potentiel de biodiversité.

Elle a également fait l'objet d'une étude spécifique justifiant la comptabilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, dans le cadre de l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les bosquets et espaces arborés situés dans les zones 2AU sont repérés en espace paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et seront préservés dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

## 1.2 Incidences prévisibles positives

Le Plan Local d'Urbanisme protège les éléments présentant un intérêt écologique, espaces naturels ou plus généralement non bâtis qui participent à la trame verte arnolpennienne et à la préservation ou la mise en valeur de la biodiversité locale.

Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de la préservation des espaces naturels et non bâtis :

### 2.3 Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains

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

2.3.2 Assurer des continuités vertes entre les espaces paysagers remarquables

D'autres orientations ont des effets indirects sur la préservation du patrimoine naturel :

- en maîtrisant le développement urbain et préservant les espaces naturels et agricoles :

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

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

2.1.2 Permettre la densification des secteurs urbanisés

### 2.1.3 Intégrer des démarches environnementales dans les projets

- ou en visant à la sensibilisation de la population autour de ces questions :

#### 1.2 Soutenir le tissu économique local

1.2.2 Exploiter le potentiel touristique

- Ou en développant des espaces urbains intégrant des espaces végétalisés et favorisant la biodiversité

### 2.3 Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains

2.3.3 Structurer et qualifier les espaces publics

2.3.4 Favoriser l'aménagement de qualité et durable

Ces orientations ont été traduites au règlement du PLU et ses documents graphiques.

Ainsi, plus des trois quarts du territoire est classée en zone naturelle et forestière ou en zone agricole (76,7 % de la superficie communale).

Dans ces zones A et N, les occupations du sol sont maîtrisées en fonction de leur vocation de manière à garantir leur vocation dominante (agricole ou naturelle et forestière) et à limiter la pression sur ces espaces.

Les secteurs Na et Nh protègent strictement les espaces naturels (espaces boisés, arborés, forestiers, habitats naturels, milieux humides et leurs abords).

Les implantations bâties situées en dehors de la zone agglomérée n'ayant pas ou plus de vocation agricole sont classées en secteur Nb au PLU ; elles n'ont pas vocation à se développer, mais le PLU autorise uniquement leur position au sein d'espaces naturels.

Ce classement au PLU est complété par la mobilisation de deux dispositifs complémentaires visant la protection des espaces boisés et non bâtis :

- Les espaces boisés classés (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme) déjà inscrits au document d'urbanisme précédent sont repris et complétés au projet de PLU (14,16 ha supplémentaires sont classés en EBC au PLU par rapport au POS précédent ayant valeur de PLU).
- La protection des secteurs d'intérêts paysager et/ou écologique (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan de zonage vient compléter la trame de protection des espaces non bâtis. Ces secteurs

sont localisés en frange de zones urbanisées (secteur des Moussettes, franges paysagères de l'opération de la Pierre Saint-Marc...) ou au cœur d'espaces agricoles (espaces boisés ou arborés, bosquets...). Ces secteurs sont aussi localisés au cœur des zones urbanisées (UA, UB, UC, UD et UE). Dans ce dernier cas, ces espaces constituent des espaces de respiration urbaine qui peuvent contribuer à la biodiversité locale. Ne sont permis que des aménagements ponctuels dans ces espaces.

La rédaction du règlement complète la traduction réglementaire de ces orientations en faveur de la biodiversité.

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, notamment par rapport aux voies publiques (article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible) visent à structurer un front bâti côté rue et préserver des cœurs d'îlot, non construits, disponibles pour une végétalisation totale ou partielle (article 13).

La définition d'une emprise au sol maximum des constructions (article 9) dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception du centre ville historique classé en secteur UAa, dont les coefficients sont définis en fonction du degré de centralité et de densité recherché vise elle aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver des espaces non bâtis en zone urbaine.

Enfin, les articles 11 et 13 permettent la mise en place d'une trame verte, notamment en zone urbaine, support potentiel de développement de la biodiversité. Parmi les types de clôtures possibles, une large place est faite aux clôtures végétales. Il s'agit par exemple du seul type de clôture autorisé en zones UE, UX, 1AU et 1AUX, en bordure des voies et en limite séparative.

En outre, le règlement impose des plantations sur les espaces libres non bâtis ainsi que sur les aires de stationnement, avec notamment le maintien des plantations existantes ou leur remplacement.

Dans tous les cas de végétalisation (clôtures et plantations), le règlement rappelle par ailleurs qu'il doit s'agir d'« essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques ». Une liste des essences locales est annexée au règlement.

### **Les incidences prévisibles du PLU sur les zones Natura 2000**

Comme expliqué dans l'analyse de l'état initial de l'environnement en partie 1 du rapport de présentation, la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines est limitrophe de la commune de Bullion concernée par deux sites Natura 2000 qui bordent la limite nord de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines :

- N° FR 1112011 « Massif de Rambouillet » désigné au titre de la directive « oiseaux » ;
- N° FR 1030803 « tourbières et prairies tourbeuses de la Forêt d'Yvelines », désigné au titre de la directive « habitat ».

Sur une largeur minimale de 1 200 mètres depuis la limite nord de la commune et des sites Natura 2000, plusieurs mesures assurent la protection et la préservation des espaces naturels et paysagers :

- Le classement de la partie nord de la commune en secteurs Na et Nh, zones naturelles dans lesquelles la protection des espaces naturels est totale.
- L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de ces zones naturelles préservant les boisements en interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».
- Le classement en forêt de protection du massif de Rambouillet, outil juridique le plus contraignant pour la protection des forêts qui soumet la forêt à un régime forestier spécial entraînant une restriction de la jouissance du droit de propriété : tout défrichement est notamment interdit ainsi que toute implantation d'infrastructure et toutes les coupes soient soumises à autorisation du Préfet (article R.412-2 du code forestier). Ce classement permet également de contrôler la circulation du public et des véhicules motorisés.

Ainsi, l'ensemble de ces outils assure la préservation des espaces et milieux naturels situés sur cette partie nord de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

De ce fait, la mise en œuvre du PLU ne générera aucune incidence négative qu'elle soit directe ou indirecte sur les sites Natura 2000 de la commune de Bullion.

La mise en œuvre du PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines ne portant pas atteinte à l'intégrité des sites Natura 2000, la réalisation de la procédure d'évaluation environnementale (article R. 121-14 du code de l'urbanisme) n'a pas été jugée nécessaire.

## 2 Incidences prévisibles sur le patrimoine culturel et le paysage

### 2.1 Incidences prévisibles négatives

Le PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines prévoit des secteurs d'extension urbaine sur les espaces agricoles. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée.

Il prévoit également l'urbanisation en franges d'espaces urbanisés notamment à vocation d'équipements publics (zone UE et secteur UEa).

#### **Mesures réductrices**

Le PADD entend « Favoriser l'aménagement de qualité et durable » notamment dans les secteurs d'extension urbaine.

Le secteur 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à maîtriser l'aménagement de la zone, à assurer l'insertion du projet dans son environnement et à garantir une qualité paysagère d'ensemble.

De plus, le PLU intègre des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme permettant notamment de limiter l'impact de nouvelles constructions dans le paysage.

### 2.2 Incidences prévisibles positives

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de Saint-Arnoult-en-Yvelines constitue un objectif transversal du projet de PLU qui transparait dans différentes orientations du PADD. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine culturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants et un support attractif pour le développement touristique.

Le PADD non seulement porte une attention particulière sur la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines, mais au-delà, il vise à étendre et retrouver ses caractéristiques sur les franges urbaines du centre ancien et ses faubourgs.

De plus, il s'attache à préserver et mettre en valeur le grand paysage et les éléments naturels du paysage (forêt, vallées, cours d'eau, coulée verte...).

En effet, les orientations visent :

- la préservation du cadre bâti :

#### **2.3 Mettre en valeur et harmoniser les paysages urbains**

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

- la préservation des grands équilibres du paysage, pour contenir tant que possible l'empreinte urbaine existante et limiter l'extension au détriment des grands ensembles paysagers environnants (espaces agricoles, forestiers et boisés) :

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

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

*2.1.2 Permettre la densification des secteurs urbanisés*

- à prévoir des évolutions plus contemporaines et innovantes, notamment dans les formes bâties, permettant de faire évoluer le paysage urbain :

*2.1.3 Intégrer des démarches environnementales dans les projets*

- à inscrire la préservation du patrimoine dans une logique de sensibilisation et de mise en valeur :

*1.2.2 Exploiter le potentiel touristique*

*2.2.2 Valoriser le site de l'ancienne voie ferrée*

*2.3.3 Structurer et qualifier les espaces publics*

Le PADD, notamment dans sa cartographie, identifie plusieurs orientations qui vont dans le sens de ces actions en faveur du patrimoine culturel et du paysage :

- perspectives à valoriser
- continuité paysagère à préserver
- entrée de ville à valoriser
- site touristique à valoriser.

Il traite ainsi de deux échelles de paysages : les grandes unités paysagères qui composent l'identité de Saint-Arnoult-en-Yvelines et le paysage urbain.

Le règlement et ses documents graphiques relayent ces orientations par plusieurs prescriptions. A titre d'exemple :

- l'article 4 prévoit que les câbles réseaux soient enterrés afin de limiter leur impact notamment dans le paysage urbain.
- une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (articles 6 à 7) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones, de retrouver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique et ses extensions ainsi que l'unité d'ensemble qui fait la qualité des opérations groupées.
- les articles 11 et 13 encadrent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils sont rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères identifiées dans le diagnostic des différents quartiers.

L'instauration d'une zone Nh sur les abords de la Rémarde accompagnée d'un emplacement réservé destiné à la création d'un chemin de promenade assure la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager et du petit patrimoine lié à l'eau.

De même, le classement en zone NI de la « coulée verte » vise la préservation et la valorisation de l'ancienne voie ferrée, dans le cadre de la création d'une voie douce de promenade à l'échelle intercommunale.

De plus, au zonage, la préservation des espaces boisés classés fait l'objet d'une trame particulière (Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme), et les possibilités de classement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été mobilisées.

Le PLU classe en espaces paysagers à protéger les espaces arborés situés dans les espaces urbanisés publics (square du docteur Arsonneau, espaces verts collectifs au sein des opérations pavillonnaires...) ou privés (fonds de parcelle et cœur d'îlot) afin d'assurer non seulement leur préservation, mais aussi leur mise en valeur. De même, les espaces paysagers s'inscrivant dans un cadre plus naturel tels que le site de la Boucauderie (abords de la Rémarde et de la piscine de plein air) sont protégés à ce titre.

De plus, les éléments d'architecture remarquable sont identifiés au PLU non seulement dans le centre historique mais aussi dans les écarts (châteaux, moulin...).

Dans la zone 1AU et l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, le PLU permet l'implantation d'une structure d'hébergement hôtelier dans un environnement largement paysager et donc l'accueil et la sensibilisation de nouvelles populations aux patrimoines paysager et culturel de la commune. Dans ce cadre, une étude spécifique justifiant la comptabilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages a été réalisée et intégrée dans le PLU (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme).

Enfin, dans le diagnostic et en annexe du dossier de PLU, sont précisées la localisation et la description des sites archéologiques, et mentionnés les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique.

## 3 Incidences prévisibles sur l'énergie

### 3.1 Incidences prévisibles négatives

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires et la présence de touristes sur le territoire, prévues par plusieurs orientations du PADD va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et pour le fonctionnement de ces bâtiments. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

#### **Mesures réductrices**

En vue de limiter l'impact énergétique des nouvelles opérations, le PADD inscrit comme orientation d'« intégrer les démarches environnementales dans les projets ».

Pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le règlement (article 11) prend en compte ces problématiques sur l'utilisation d'énergies renouvelables et la production locale en énergie. Il prévoit de :

- privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, pompes à chaleur... et des énergies recyclées
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les capteurs solaires sont pris en compte et leur implantation est encadrée à l'article 11 du règlement. En outre, les prescriptions concernant les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont assouplies afin de ne pas contraindre la mise en place de telles installations visant notamment à limiter les dépenses énergétiques fossiles.

### 3.2 Incidences prévisibles positives

D'autres orientations du PADD contribuent à limiter la consommation d'énergie :

- En favorisant une morphologie urbaine plus compacte favorisant les économies d'énergie, par le renforcement de la centralité, le renouvellement urbain, et des prescriptions réglementaires en matière d'implantation, ce qui a pour incidence prévisible de limiter les déperditions d'énergie ainsi que le nombre et la longueur des déplacements :

#### **1.3 Renforcer la centralité**

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

1.3.2 Conforter le dynamisme commercial du centre-ville

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

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

2.1.2 Permettre la densification des secteurs urbanisés

- En améliorant le fonctionnement urbain et créer les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile, ce qui a pour incidence prévisible de réduire les besoins en énergie fossile ou électrique :

#### **2.2 Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain**

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

2.2.2 Valoriser le site de l'ancienne voie ferrée

2.2.3 Gérer le stationnement, notamment dans le centre-ville

- En permettant la réduction de la consommation des ressources énergétiques par des réflexions intégrées en amont des projets de construction pour favoriser les énergies renouvelables et encourager la création de bâtiments dans le cadre de démarches environnementales (HQE, BBC...), qui permettent des économies d'énergie grâce à une bonne conception, à une bonne isolation et à l'utilisation d'éclairages basse consommation... :

2.1.3 Intégrer des démarches environnementales dans les projets

2.3.4 Favoriser l'aménagement de qualité et durable

Enfin, dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation, le PLU vise à améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux et l'usage des transports en commun.

Les prescriptions du PADD sont traduites réglementairement, notamment en ce qui concerne la densification des espaces urbanisés (modes d'implantation des constructions par rapport au voies et aux limites séparatives, emprise au sol...) et la mise en œuvre des énergies renouvelables (article 11).

## 4 Incidences prévisibles sur l'eau

### 4.1 Incidences prévisibles négatives

L'intensification urbaine et la croissance de la population attendue (Cf. orientations du PADD « *Conforter l'attractivité et maintenir l'identité de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Assurer une croissance démographique mesurée, Accroître le parc de logements, Diversifier l'offre de logements, Répondre aux besoins des nouvelles populations, Soutenir le tissu économique local, Assurer le maintien des activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités* ») vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

#### **Mesures réductrices**

A l'heure actuelle la ressource en eau est locale et suffisante. L'impact devrait donc rester modéré.

De plus, les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). Seules les zones 1AU et 1AUX pourront être urbanisées à court terme. Les zones 2AU ne pourront être urbanisées qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement les besoins en eau potable et en assainissement sur la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Pour rappel, les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif existent au droit des zones à urbaniser. Les captages d'eau potable situés sur la commune (rue de la Boucauderie, rue de l'Aleu) ainsi que le captage de Chatonville sur la commune de Sonchamp qui peut, grâce au maillage du réseau d'eau potable,

alimenter Saint-Arnoult-en-Yvelines via la réserve de 2000m<sup>3</sup> de Ponthévard sont en mesure de répondre aux prévisions démographiques de la commune.

Tous ces forages ont fait l'objet de déclarations d'utilité publiques dans lesquelles la pression urbanistique a été gérée. Le SIAEP est en mesure de satisfaire, en plus des 300 000m<sup>3</sup> d'eau potable actuels, 50 000m<sup>3</sup> de plus qui correspondent à 400 logements supplémentaires environ. De plus, la station d'épuration permet de répondre aux besoins futurs liés aux prévisions démographiques et économiques de la commune.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 4, une gestion des eaux pluviales autant que possible à la parcelle. Il prévoit que des dispositifs de récupération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins). De plus, il est précisé que les aménagements doivent prévoir sur chaque parcelle l'infiltration des eaux pluviales. Ces mesures ont pour objectif de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable.

En matière d'eaux usées, l'article 4 du règlement prévoit le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines et la gestion par un système autonome dans les zones agricoles et naturelles quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite et le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

Afin de limiter les risques de pollution liés au ruissellement urbain, les articles 4 et 12 imposent d'ailleurs pour certains aménagements un prétraitement. A titre d'exemple, les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

Enfin, afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, plusieurs mesures sont prises à travers les différents articles du règlement :

- les articles 1 et 2 encadrent et limitent certaines occupations du sol, notamment en zone agricole et en zone naturelle et forestière afin de conserver la vocation dominante de ces espaces. Seules des extensions mesurées des constructions sont par exemple permises en secteur Nb et certaines constructions permises en secteurs NI et Nr.
- l'article 3 prévoit que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- les articles gérant l'implantation des constructions sur la parcelle (article 6,7 et 8) visent à préserver les fonds de parcelle de toute urbanisation et ainsi limiter l'imperméabilisation.
- l'emprise au sol est réglementée à l'article 9 des zones urbaines (à l'exception du secteur UAa sur le centre ville historique). Le coefficient est évalué selon la vocation de la zone et le rôle que celle-ci peut être amenée à jouer dans le projet (renforcement de la centralité, de la mixité fonctionnelle des zones urbaines avec pour objectif de limiter les déplacements...).
- à l'article 12, la possibilité de création de clôtures végétales (sous la forme de haies) est généralement offerte afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement des abords des constructions.
- l'article 13 impose quant à lui des principes de végétalisation visant au maintien de poches vertes dans le tissu urbanisé. Il impose en outre, pour les terrains situés en bordure de rivière, le maintien ou le remplacement des arbres existants.

ressources en eau, notamment en phase chantier et en favorisant la récupération des eaux de pluie.

- de « contenir l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles et protéger et mettre en valeur les espaces naturels et bâtis remarquables » : la préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger ces surfaces de l'imperméabilisation. Pour rappel, plusieurs éléments ont été identifiés comme espaces boisés classés ou espaces paysagers à protéger, respectivement au titre des articles L. 130-1 et L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ces secteurs localisés permettent de garantir la vocation végétale et un couvert non imperméabilisé des sols.

La protection des abords de la Rémarde et des rus par le classement en zone Nh participe de cet objectif d'amélioration et de préservation de la qualité des eaux des rus par la mise en œuvre d'une bande de protection.

- de « privilégier le renouvellement de la ville sur la ville » : cette orientation permet d'inscrire une partie des développements urbains de Saint-Arnoult-en-Yvelines dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles, conformément à la loi SRU, et de limiter les besoins en extension des réseaux existants.

Le PLU prend en compte les périmètres de protection des forages : les périmètres de protection immédiate des deux forages de la commune sont reportés au plan de zonage.

## 4.2 Incidences prévisibles positives

Plusieurs orientations figurant au PADD visent à protéger et préserver la ressource en eau. Il s'agit...

- d' « intégrer des démarches environnementales dans les projets » qui permettent la réduction de la consommation et la protection des

## 5 Incidences prévisibles sur la qualité de l'air

La région Ile-de-France concentre d'importants enjeux liés à la qualité de l'air. Il existe ainsi de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle locale et concernent plus généralement l'environnement de la commune. Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effets de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrice de rejets polluants, les émissions liées au secteur agricole...

Pour rappel, de nombreux textes et plans liés à la qualité de l'air encadrent spécifiquement cette thématique. Le PLU, quant à lui, peut être porteur d'effets négatifs souvent indirects : augmentation de la densité de population exposée, ouverture à l'urbanisation et densification urbaines multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques,...

### 5.1 Incidences prévisibles négatives

Les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur la qualité de l'air :

#### **1.1 Assurer une croissance démographique mesurée**

- 1.1.1 *Accroître le parc de logements*
- 1.1.2 *Diversifier l'offre de logements*
- 1.1.3 *Répondre aux besoins des nouvelles populations*

#### **1.2 Soutenir le tissu économique local**

- 1.2.1 *Assurer le maintien des activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités*
- 1.2.2 *Exploiter le potentiel touristique*

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer un trafic de transit et des ralentissements ayant une incidence sur la qualité de l'air.

Le PLU, par le maintien des zones agricoles, peut avoir des effets indirects permanents sur la qualité de l'air. En effet, l'activité agricole, par ses pratiques peut générer des sources de pollution de l'air liées à l'utilisation de traitements phytosanitaires et à celle des engins agricoles. Toutefois, le PLU n'a pas vocation à encadrer les pratiques agricoles elles-mêmes mais à encadrer les conditions du maintien de l'activité.

Le PLU ne peut s'opposer, sur l'ensemble de la commune, à l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui pourraient générer des émissions polluantes. Il s'agit donc d'un effet indirect permanent. Aujourd'hui, deux ICPE sont recensées sur la commune. Le règlement du PLU encadre donc l'aménagement et l'extension des ICPE existantes et l'implantation future de ces installations classées selon l'environnement immédiat des zones. Il autorise l'aménagement et l'extension des installations existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage dans les zones urbaines centrales et dans les zones UX et 1AUX destinées à l'accueil d'activités économiques. Le PLU gère l'implantation de nouvelles installations classées soumises à déclaration (les moins nuisantes) en zone urbaine et limite l'implantation des installations classées soumises à autorisation aux zones d'activités existantes (zones UX et 1AUX). Ainsi, le PLU ne gère pas le fonctionnement des ICPE mais crée les conditions de leur accueil. L'Inspection des Installations Classées et la législation en vigueur en la matière encadrent les émissions polluantes de ce type d'installations.

#### **Mesures réductrices**

En matière d'implantation des constructions, dans les zones urbaines centrales (UA, UB) et à vocation d'activités économiques (UX), les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives, favorisant une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et l'utilisation du chauffage domestique.

En matière d'aspect des constructions, l'article 11 ne s'oppose pas et recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (isolation thermique ; utilisation des énergies renouvelables, solaires... ; orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires, valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques).

## 5.2 Incidences prévisibles positives

Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air telles que :

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

2.3.2 Assurer des continuités vertes entre les espaces paysagers remarquables

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

Elles ont pour effet, à travers le zonage en zone naturelle et forestière, la protection en Espaces Boisés Classés (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme) et en Espaces Paysagers à Protéger (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme), de maintenir des poches vertes relativement préservées des pollutions d'origine anthropique. De plus, ces éléments jouent un rôle, quoique limité, d'épuration de l'air.

Parallèlement, plusieurs orientations ont des effets directs pour limiter les émissions de polluants dans le secteur des transports (réduction des déplacements domicile/travail/équipements/espaces de loisirs, zone de production agricole/zone de consommation) et qui doivent permettre de réduire l'usage de la voiture et les émissions de polluants liées :

### **2.2 Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain**

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

2.2.2 Valoriser le site de l'ancienne voie ferrée

2.2.3 Gérer le stationnement, notamment dans le centre-ville

Cette volonté de développement des déplacements doux se matérialise dans le PLU par la mise en place d'emplacements réservés pour créer les voies nouvelles intégrant tous les modes de déplacements, des liaisons nouvelles piétonnes et/ou cycles, ou l'inscription de principes de liaisons à créer dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement du PLU traduit ces orientations à l'article 3, en imposant qu'en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci soit aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette attention au fonctionnement urbain vise à fluidifier le trafic et réduire les distances pour rejoindre les différents points de la ville.

Par ailleurs, les règles imposées à l'article 12 rationalisent le stationnement des véhicules :

- en prenant en compte le stationnement automobile par des règles qui répondent aux besoins des ménages tout en limitant la place donnée à l'automobile dans les projets de construction ;
- en intégrant, pour les programmes les plus importants, du stationnement visiteur, non affecté à l'usage privatif ;
- en prévoyant la création d'espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos pour les constructions tant à vocation d'habitat que d'activités.

D'autres orientations du PADD ont des effets indirects sur la qualité de l'air en s'appuyant sur :

- la morphologie des zones urbanisées pour limiter les déplacements et créer une ville à l'échelle de déplacements de proximité :

### **1.3 Renforcer la centralité**

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

1.3.2 Conforter le dynamisme commercial du centre-ville

- la recherche d'une mixité fonctionnelle permettant de rapprocher lieux de vie, de loisirs, de consommation et lieux d'emplois et ainsi limiter les déplacements quotidiens :

1.1.3 Répondre aux besoins des nouvelles populations

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

1.2.2 Exploiter le potentiel touristique

Le règlement crée les conditions d'une telle mixité fonctionnelle en encadrant notamment, dans les articles 1 et 2, les occupations du sol interdites ou soumises à conditions. A titre d'exemple, dans la zone UC, le règlement conditionne l'installation de bureaux et d'activité artisanale dans le volume existant des constructions et favorise au sein d'un même bâtiment la mixité fonctionnelle avec des logements.

## 6 Incidences prévisibles sur le bruit

### 6.1 Incidences prévisibles négatives

Par les développements qu'elles visent, les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur le bruit :

#### **1.1 Assurer une croissance démographique mesurée**

1.1.1 Accroître le parc de logements

1.1.2 Diversifier l'offre de logements

1.1.3 Répondre aux besoins des nouvelles populations

#### **1.2 Soutenir le tissu économique local**

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

1.2.2 Exploiter le potentiel touristique

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer un trafic de transit et des ralentissements ayant une incidence sur le bruit et l'implantation d'activités provoquant des nuisances sonores.

Le PLU a donc des incidences prévisibles indirectes permanentes sur les nuisances sonores.

#### **Mesures réductrices**

Pour limiter les nuisances sonores, le PLU vise au travers du règlement et ses documents graphiques à implanter les activités nuisantes à l'écart des secteurs d'habitat (zones UX et 1AUX). Les articles 1 et 2 du règlement visent à encadrer les occupations du sol de manière à prendre en compte le caractère compatible des nuisances avec la proximité directe des zones d'habitat.

Par ailleurs, le PLU vise au travers des orientations du PADD à *Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain* et à *Créer un maillage viaire hiérarchisé intégrant tous les modes de circulations*. La traduction, dans les orientations

d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques par des emplacements réservés, permettra notamment de limiter les distances de déplacements, de sortir le trafic de transit des espaces urbains. Ainsi, les impacts liés à la croissance de la ville seront limités.

### 6.2 Incidences prévisibles positives

Le PLU prévoit plusieurs orientations ayant des incidences prévisibles indirectes positives sur les nuisances sonores. En effet, plusieurs actions visent à « améliorer le fonctionnement urbain » et la desserte du territoire communal afin de créer les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile (*voir ci-dessus dans « Incidences prévisibles sur la qualité de l'air »*) en s'appuyant sur la morphologie urbaine recherchée, la mixité fonctionnelle et le développement de modes alternatifs à la voiture.

De plus, l'orientation « 2.1.3. Intégrer des démarches environnementales dans les projets » doit permettre d'orienter les opérations vers la prise en compte en amont du bruit et particulièrement en phase chantier. Dans la droite ligne de cette orientation figurant au PADD, l'article 11 ne s'oppose pas et recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

Le PLU prend en compte les secteurs affectés par le bruit des infrastructures : ils sont reportés au plan de zonage et au plan des annexes comme le prescrit l'article R. 123-13 et 14 du code de l'urbanisme. De la même façon, l'arrêté du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit figure en annexe et contribue à l'information des habitants.

## 7 Incidences sur les risques

Pour rappel, le risque d'inondation, risque majeur identifié sur la commune, fait l'objet de prescriptions particulières qui figurent en annexe du PLU, conformément à l'article R. 123-13 et 14 du code de l'urbanisme. L'existence d'un arrêté valant plan de prévention des risques (PPR) est rappelée dans l'état initial de l'environnement (première partie du rapport de présentation). Le contenu du PLU vise ainsi à l'information des habitants.

Les autres risques peuvent être liés au transport des matières dangereuses, à la présence d'activités facteurs de risque (installations classées...) à la qualité des terrains (mouvement de terrain, secteur affectés par des travaux souterrains...).

### 7.1 Incidences prévisibles négatives

Plusieurs orientations du PLU visent à renforcer la densité de population soumise aux risques présents sur la commune :

#### 1 Assurer une croissance démographique mesurée

- 1.1.1 Accroître le parc de logements
- 1.1.2 Diversifier l'offre de logements
- 1.1.3 Répondre aux besoins des nouvelles populations

#### 1.2 Soutenir le tissu économique local

- 1.2.1 Assurer le maintien des activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités
- 1.2.2 Exploiter le potentiel touristique

Ces orientations induisent aussi une imperméabilisation des sols qui est susceptible d'aggraver le risque inondation. Toutefois, sur la commune, le secteur classé en zone inondable est très localisé (dans la vallée de la Rémarde au nord du lieu dit le Mesnil) et ne concerne pas de secteurs résidentiels ou de lieu de travail.

#### Mesures réductrices

En matière de gestion des inondations, le règlement prévoit que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Parallèlement, plusieurs éléments dans le règlement visent à limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, et à retenir les eaux sur la parcelle (*voir Incidences prévisibles sur l'eau*).

Le PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines vise à encadrer la présence des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) selon le degré de risque induit généralement admis, selon qu'elles soient soumises à simple déclaration ou à autorisation (*voir Incidences prévisibles sur l'air*).

Au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD) ne sont autorisées sous conditions que les ICPE soumises à déclaration. L'article 2 vise ainsi à réduire la population directement exposée aux risques éventuels d'installations présentant le plus de dangers.

Le PLU limite les possibilités de construction du secteur concerné par les risques de mouvement de terrain (partie est du hameau des Meurgers) au travers de son règlement et ses documents graphiques (classement en zone A, N et UD).

### 7.2 Incidences prévisibles positives

L'orientation « *Intégrer des démarches environnementales dans les projets* » vise à favoriser l'intégration, en amont, de la problématique des risques sur la commune en incitant à la réalisation d'une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme par exemple.

## 8 Incidences sur les déchets

### 8.1 Incidences prévisibles négatives

L'augmentation de la population et des activités permise par les orientations suivantes devrait entraîner une production accrue de déchets :

#### **1 Assurer une croissance démographique mesurée**

1.1.1 *Accroître le parc de logements*

1.1.2 *Diversifier l'offre de logements*

1.1.3 *Répondre aux besoins des nouvelles populations*

#### **1.2 Soutenir le tissu économique local**

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

1.2.2 *Exploiter le potentiel touristique*

De la même façon, les chantiers de construction liés aux extensions urbaines et au renouvellement de la ville sur la ville (« *privilégier le renouvellement de la ville sur la ville* ») qui entraîne des déconstructions peuvent être des sources importantes de déchets.

#### **Mesures réductrices**

Les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). Seules les zones 1AU et 1AUX peuvent être urbanisées de suite, les zones 2AU ne pouvant être urbanisées qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement la production de déchets sur la commune.

Par ailleurs, le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant, à l'article 3 du règlement, les accès et voiries. En effet, en

cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. De plus, les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il prescrit également que les constructions devront respecter les normes imposées par l'organisme compétent.

### 8.2 Incidences prévisibles positives

Plusieurs orientations visent à intégrer en amont la gestion des déchets :

- « *Intégrer des démarches environnementales dans les projets* » ce qui peut permettre la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés, calepinage...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.
- D'autres orientations permettent de favoriser une forme urbaine compacte, facilitant les parcours liés à la collecte des ordures ménagères :

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

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

2.1.2 *Permettre la densification des secteurs urbanisés*

2.1.3 *Intégrer des démarches environnementales dans les projets*

## 9 Bilan des risques et des Incidences prévisibles positives

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ; la mise en œuvre du PLU aura donc un impact à priori positif sur l'environnement.

Les développements urbains visant l'accueil de nouvelles populations et activités économiques sont limitées et maîtrisées dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, les espaces boisés et humides sont préservés. Tout en augmentant le parc de logements, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en accueillant de nouvelles activités économiques, touristiques et de loisirs, la commune souhaite limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement (mise en œuvre de démarche environnementale de projet).

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront de réorganiser la commune avec un maillage viaire plus adapté, une polarisation plus équilibrée de la ville, un centre ville renforcé tout en renouvelant la ville sur la ville et en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant la biodiversité et les paysages.