

Département des Yvelines, commune de

# Saint-Arnoult-en-Yvelines



## 1<sup>ère</sup> déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu

Projet de Plu approuvé le 18 mai 2013

**1<sup>ère</sup> déclaration de projet adoptée le 21 mai 2019 emportant mise en compatibilité du PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 mai 2019 adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plu de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines

Le maire,  
Jean-Claude Husson

## Notice du projet et mise en compatibilité du PLU



Date :

**7 mai 2019**

Phase :

**Approbation**

Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines, place du Jeu de Paume, 78 730  
tél : 01 30 88 25 25 / courriel : cabinetdumaire@say78.fr

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

## Avant-propos

L'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012 relatifs aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont donné une place nouvelle à la procédure de **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet**, laquelle peut être mise en œuvre pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme (procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme décrite en annexe).

La commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines fait aujourd'hui appel à cette procédure afin de permettre la réalisation de son projet de 55 logements sociaux sur le site du Champ des Pommiers.

---

## Table des matières

I - Éléments de diagnostic	3
II - Présentation du projet et justification de l'intérêt général	13
III - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme	35
Annexes	60

---

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019\_60-DE

# I - Éléments de diagnostic

## Le contexte local

Saint-Arnoult-en-Yvelines est située en frange ouest de l'Île-de-France au sud du département des Yvelines et à quelques kilomètres du département de l'Essonne.

Sa position privilégiée avec l'échangeur de l'A10 offre un accès direct vers les pôles les plus importants.

La commune appartient à l'aire urbaine de Paris et à la zone d'emploi de Rambouillet.

Saint-Arnoult-en-Yvelines est définie administrativement comme *bassin de vie* c'est-à-dire le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (commerce, enseignement, santé, etc.)

Positionnement de Saint-Arnoult-en-Yvelines dans le Sud-Ouest parisien



Réalisation : Agence Karine Ruelland

	Paris	Chartres	Rambouillet	Dourdan
<b>Vélo</b>	/	/	50 minutes	31 minutes
<b>Voiture</b>	60 minutes (très variable)	42 minutes	25 minutes	15 minutes
<b>Transports en commun</b>	Bus + Train (gare de Rambouillet) env. 1h20	Bus + train (gare de Rambouillet) env. 1h10	Bus = 40 minutes	Bus : 21 minutes

Saint-Arnoult-en-Yvelines est répartie sur une superficie de 12,55 km<sup>2</sup> occupés majoritairement par des espaces ruraux (agricoles et boisements).

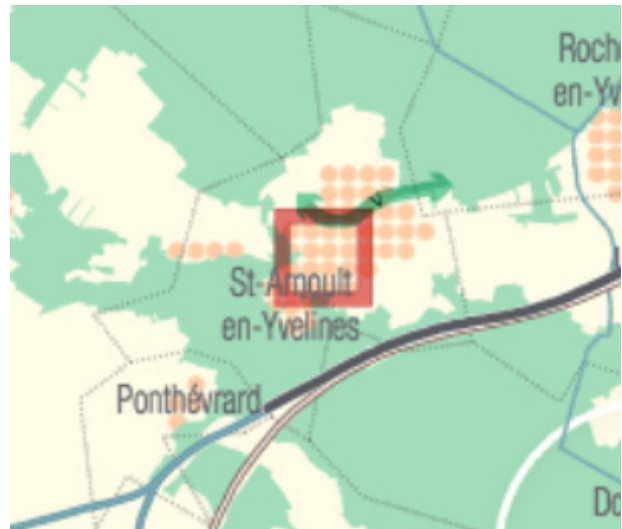
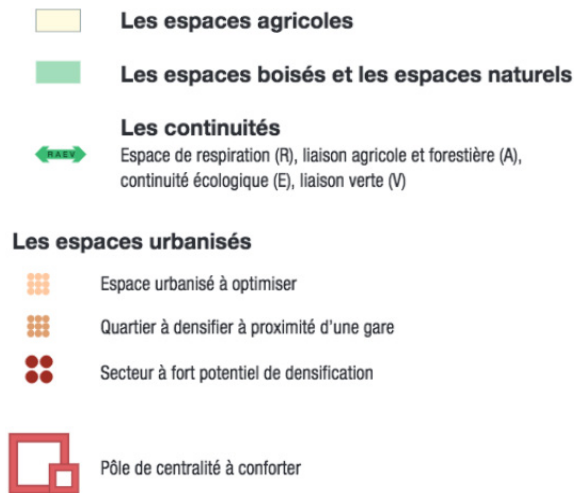
Les espaces urbanisés, au centre du territoire, sont scindés sur un axe nord / sud par la Rd 988, réseau routier principal permettant de rejoindre les communes de Longvilliers et Ablis.



Saint-Arnoult  
en Yvelines

# Le contexte supra-communal

## Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France



Extrait du Sdrif de 2013  
Carte de destination générale des différentes parties du territoire

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013.

Il vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant une amélioration du cadre de vie et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale.

Saint-Arnauld-en-Yvelines est classée par le Sdrif en tant que pôle de centralité à conforter dont l'espace urbanisé (bourg et Les Meurgers) est à optimiser.

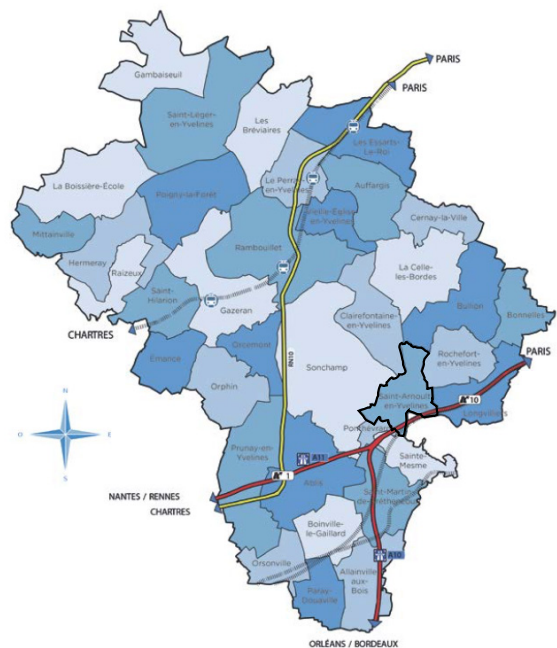
Une liaison verte traverse le nord du bourg sur un axe est / ouest.

## La communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires

La commune appartenait jusqu'en 2015 à la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline qui deviendra la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires.

En 2017, l'Epci fusionne avec les communautés de communes Contrée d'Ablis - Portes d'Yvelines et des Étangs.

Aujourd'hui, Rambouillet Territoires compte 36 communes et environ 77 701 habitants.



Rambouillet Territoires

# Armature commerciale

## Équipements commerciaux de niveau régional

- Centre commercial ou grand magasin

## Principaux équipements commerciaux de niveau infrarégional

- Dominante alimentaire
- Spécialisé (éqt. de la personne, de la maison, sport et loisirs)
- Magasin d'usine

## Équipements récents

- Centre commercial ou commerce ouvert depuis 2010

## Principaux équipements en projet

- Création
- Autre
- supérieur à 40 000 m<sup>2</sup>
- inférieur à 40 000 m<sup>2</sup>

## Concentrations commerciales dans les centres urbains

- Concentration très élevée
- Concentration élevée
- Concentration modérée

## Concentrations commerciales périphériques

- Zone/linéaire commercial

## Transports

- Aéroport international
- Réseau routier principal
- Réseau ferré
- Hydrographie

## Limites administratives

- Métropole du Grand Paris
- Agglomération de Paris
- Département

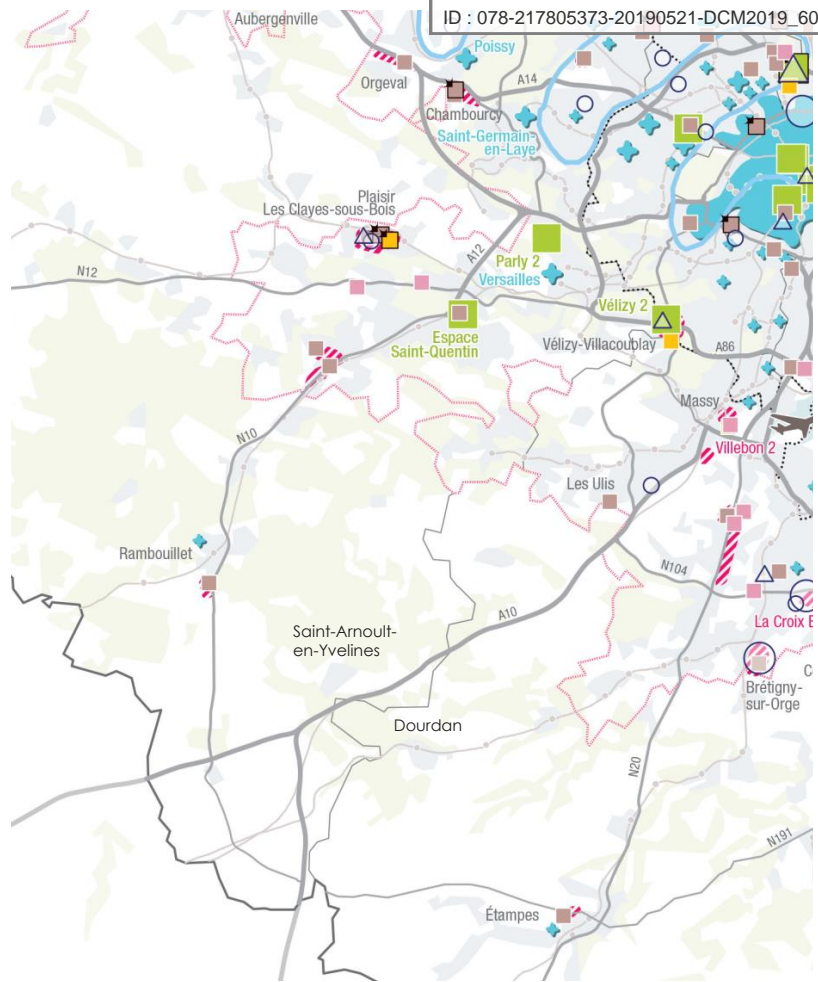
## Fond de plan

- Espace construit
- Espace boisé
- Autre espace

N 0 10 km

© IAU IdF 2017

Sources : LSA 2016, IAU IdF



Saint-Arnoult-en-Yvelines est située près du pôle commercial de Rambouillet disposant à la fois d'une concentration commerciale en centre urbain et en périphérie.

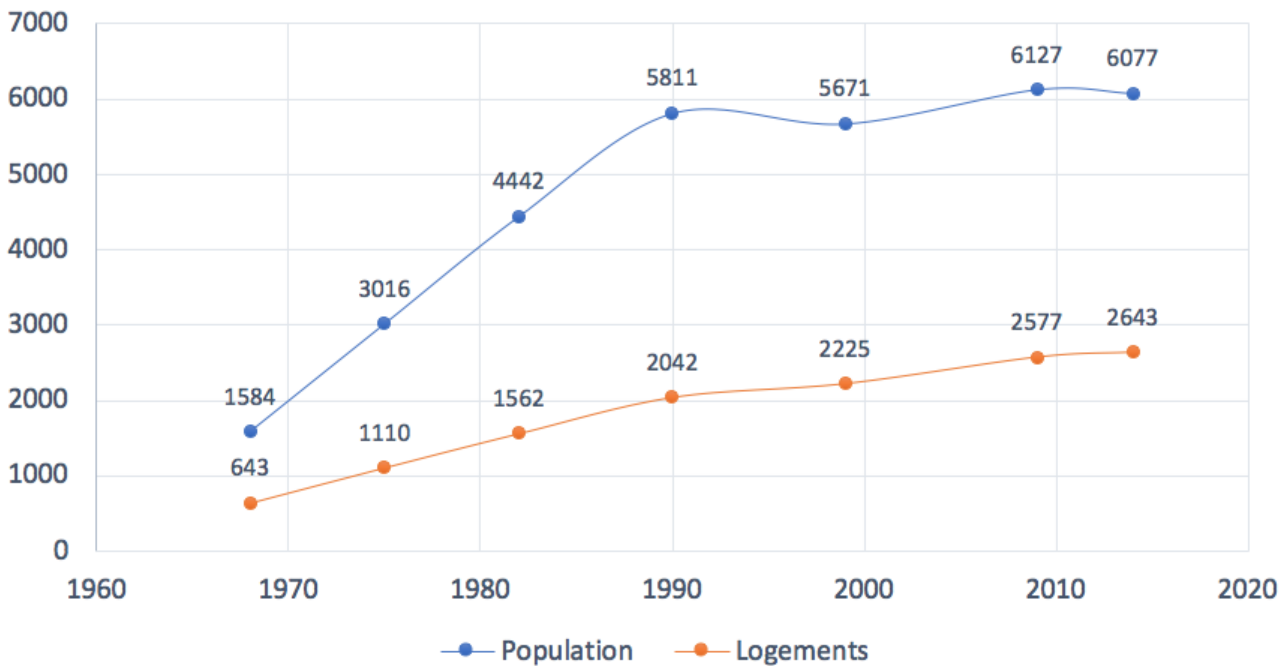
Cependant la commune dispose d'une offre commerciale bien développée avec la présence de nombreux commerces en centre-ville et de deux supermarchés.

Si l'étude de l'IAU IdF ne laisse apparaître que l'intensification de l'offre commerciale en direction de la capitale, la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines est cependant bien desservie localement par l'ensemble des commerces de proximité.

# L'évolution de la population

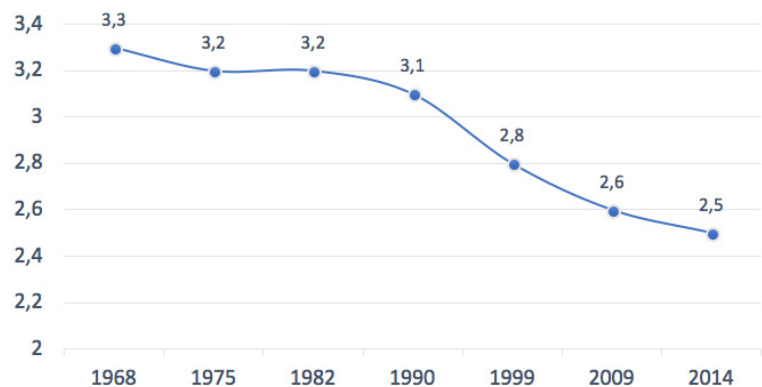
Étude réalisée à partir des recensements Insee 2014

## Évolution démographique et construction de logements



La population de Saint-Arnoult-en-Yvelines a connu de nombreuses variations depuis les années 90. Après des décennies de croissance la population chute d'environ 2,4% entre les années 90 et 1999. Entre 1999 et 2009, elle passe de 5 671 à 6 127 habitants soit une croissance de 8% environ. Une seconde phase de décroissance est amorcée en 2009. En 2014, la population atteint les 6 077 habitants (dernier recensement Insee).

### Évolution de la taille des ménages



Le second graphique montre une baisse quasi constante de la taille des ménages arnolphiens. Cette tendance nationale est due au phénomène de desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation ou augmentation du nombre de familles monoparentales).

### Pourquoi la population a diminué alors que la commune a produit du logement ?

Le phénomène de desserrement des ménages nécessite qu'un certain nombre de logements supplémentaires soient construits pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent.

La construction de logements est un enjeu majeur à Saint-Arnoult-en-Yvelines afin d'enrayer le phénomène de décroissance démographique mais également un meilleur renouvellement de population.

La population de Saint-Arnoult-en-Yvelines est assez équilibrée en terme d'âge avec 53,8% de 44 ans et moins et 46,2% de 45 ans et plus.

Cependant, les tendances montrent un vieillissement de la population.

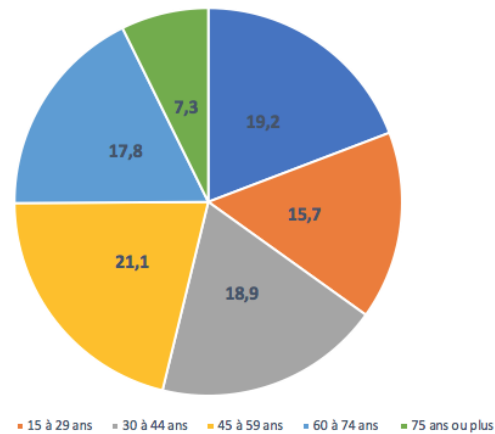
Concernant l'emploi, 22% des actifs travaillent et résident sur la commune tandis que 78% des actifs travaillent dans une commune extérieure.

Cette proportion est restée assez stable entre les années 2010 et 2015.

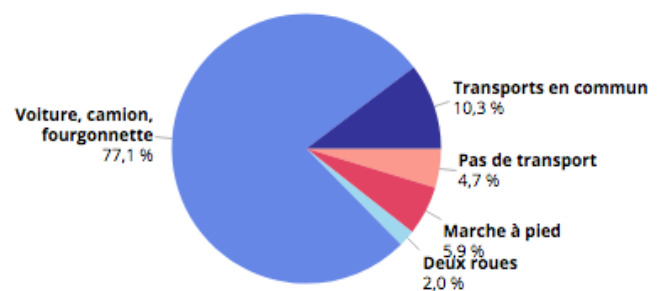
Bien que le nombre d'emploi ait baissé entre 2010 et 2015 (baisse d'environ 34%), Saint-Arnoult dispose d'un bon indicateur de concentration d'emploi (53,3) signifiant qu'en théorie un habitant sur deux pourrait vivre et travailler sur le territoire communal.

Les actifs travaillant à l'extérieur de la commune utilisent peu les transports en commun avec 10% d'usagers contre 80% favorisant les véhicules motorisés individuels.

Population par tranches d'âge en %



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 679</b>	<b>100</b>	<b>2 843</b>	<b>100</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	596	22,3	628	22,1
dans une commune autre que la commune de résidence	2 083	77,7	2 215	77,9

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	1 428	2 168
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 681	2 843
Indicateur de concentration d'emploi	53,3	76,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,3	61,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.



# Le parc de logements actuel

Comme évoqué précédemment, la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines a connu une évolution de 2,5% de son parc de logement entre 2009 et 2014 soit 66 nouveaux logements en 5 ans.

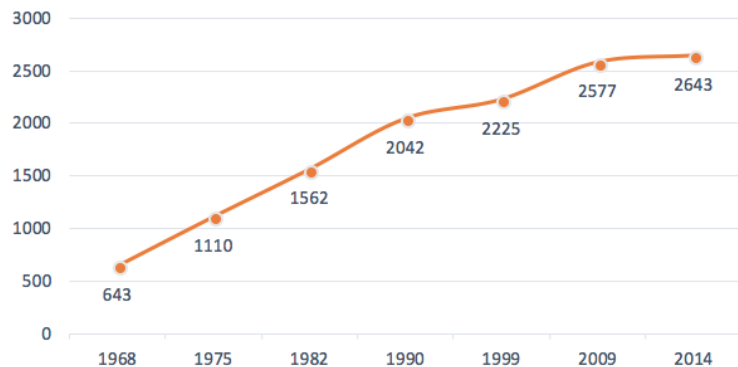
Si cette production reste positive, elle est aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins démographiques (desserrement des ménages et accueil des nouvelles populations).

Par ailleurs, le parc de logements arnolphiens est monotypé avec plus de la moitié des logements (56,6%) de 5 pièces ou plus et 77,5% de maisons contre 22,1% d'appartements.

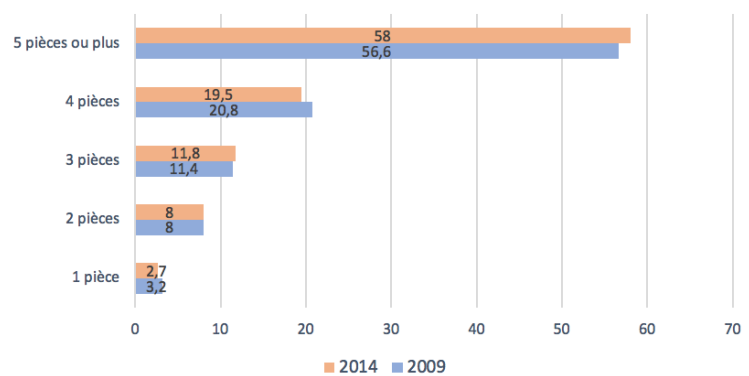
Les propriétaires représentent 74,7% des habitants contre 22,3% de locataires. Parmi ces derniers, seulement 4,9% soit 118 habitants vivent dans des logements HLM.

**Saint-Arnoult-en-Yvelines doit dynamiser et diversifier sa production de logements afin de reprendre une évolution démographique positive, améliorer le renouvellement de population et assurer le parcours résidentiel de ses habitants.**

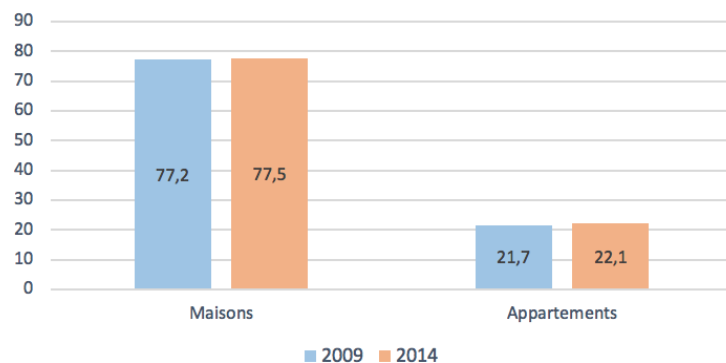
**Évolution des constructions de logements**  
(Insee 2014)



**Résidences principales selon le nombre de pièces (%)**



**Types de logements (%)**



**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 415</b>	<b>100,0</b>	<b>6 077</b>	<b>15,5</b>	<b>2 365</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	1 804	74,7	4 706	18,5	1 781	75,3
Locataire	538	22,3	1 178	6,6	508	21,5
dont d'un logement HLM loué vide	118	4,9	288	11,7	121	5,1
Logé gratuitement	73	3,0	193	8,9	76	3,2

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

# La loi SRU : Quels impacts sur la commune ?

## Pour rappel

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

L'élargissement de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires en 2013 comprenant aujourd'hui 77 701 habitants dont Rambouillet et ses 25 755 habitants, astreint la commune aux dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (Sru) en matière de construction d'habitats sociaux.

Saint-Arnoult-en-Yvelines, dont le parc de logements sociaux représente moins de 5% du parc total, doit aujourd'hui rattraper son retard.

À l'avenir et si les efforts en termes de production de logements aidés sont estimés par l'état comme étant insuffisants, Saint-Arnoult-en-Yvelines aujourd'hui commune « déficitaire » deviendra une commune dite « carencée ». Elle fera alors l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département et de sanctions en conséquence récemment alourdies par la loi ALUR du 27 janvier 2017.

Pour rappel, une commune carencée est astreinte à un certain nombre de sanctions parmi lesquelles :

- La majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux ;
- L'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches ;
- La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet ;
- La reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux, etc.

La triennale actuelle 2017-2019 se terminant, l'État aura à nouveau à prendre des décisions sur le carencement éventuel de la commune au vue de l'atteinte de ses objectifs de construction. Pour information, voici l'état de la situation à Saint-Arnoult-en-Yvelines :

Année	Nombre de logements sociaux disponibles	Nombre de logements sociaux manquants	% logements sociaux (objectif de la loi : 25%)	Nombre de logements sociaux à construire sur la triennale	Nombre de logements sociaux construits sur la triennale
2013	123	483	5,07 %		
2014	123	483	5,07 %	120 logements dont 36 PLAI et 24 PLS	Aucun
2015	123	483	5,07 %		
2016	123	498	4,95 %		
2017	123	498	4,95 %	164 logements sociaux dont 50 PLAI et 33 PLS	Aucun à la date du 31 mars 2019.
2018	123	507	4,88 %		
2019	123	509	4,86 %		

Sur la période précédente et par courrier du 17 mars 2017, le préfet des Yvelines a fait le bilan de la commune en construction de logements sociaux pour la période triennale 2014-2016.

Il a constaté que la commune avait satisfait à seulement 46% de ses objectifs. Pour arriver

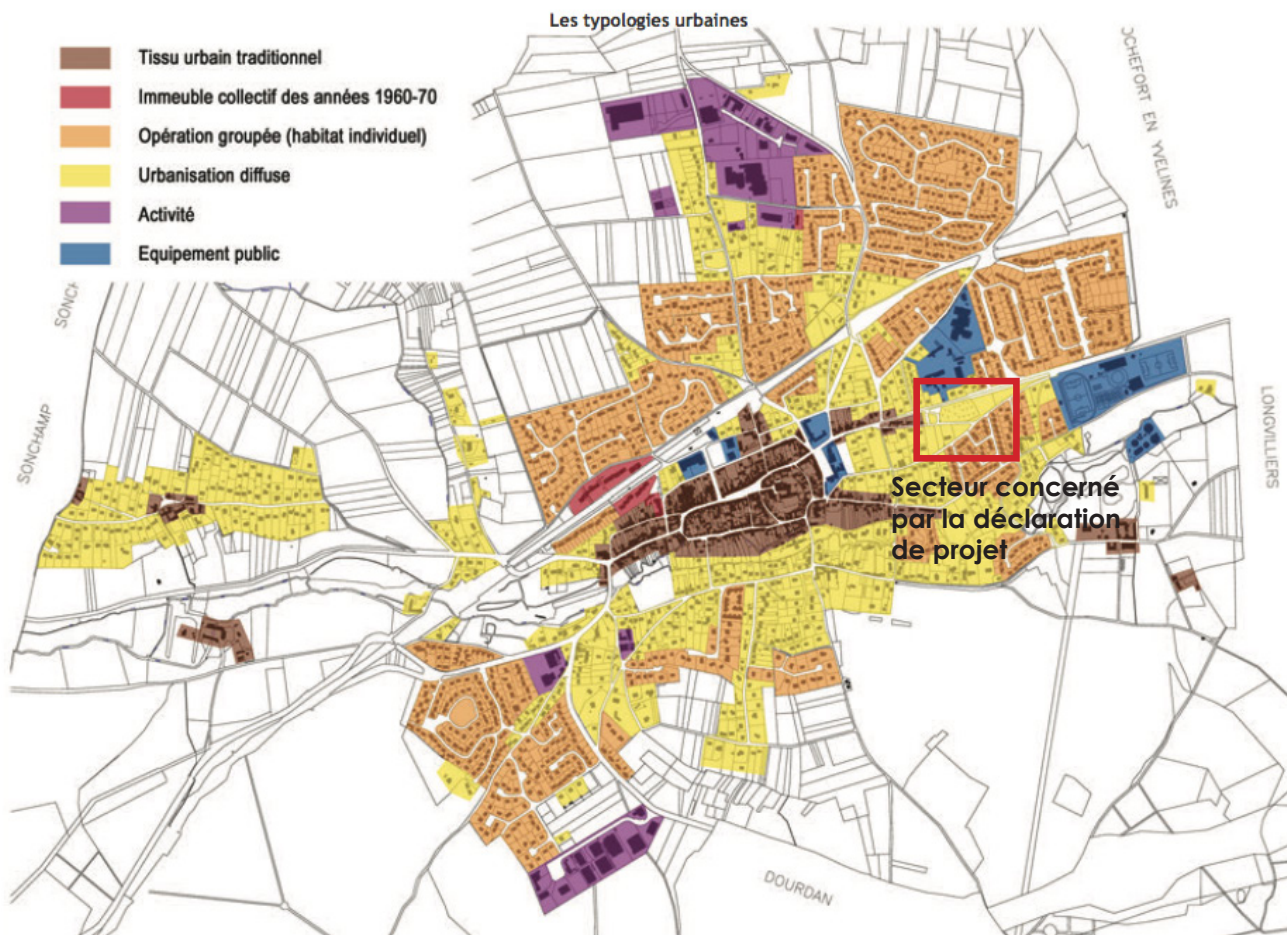
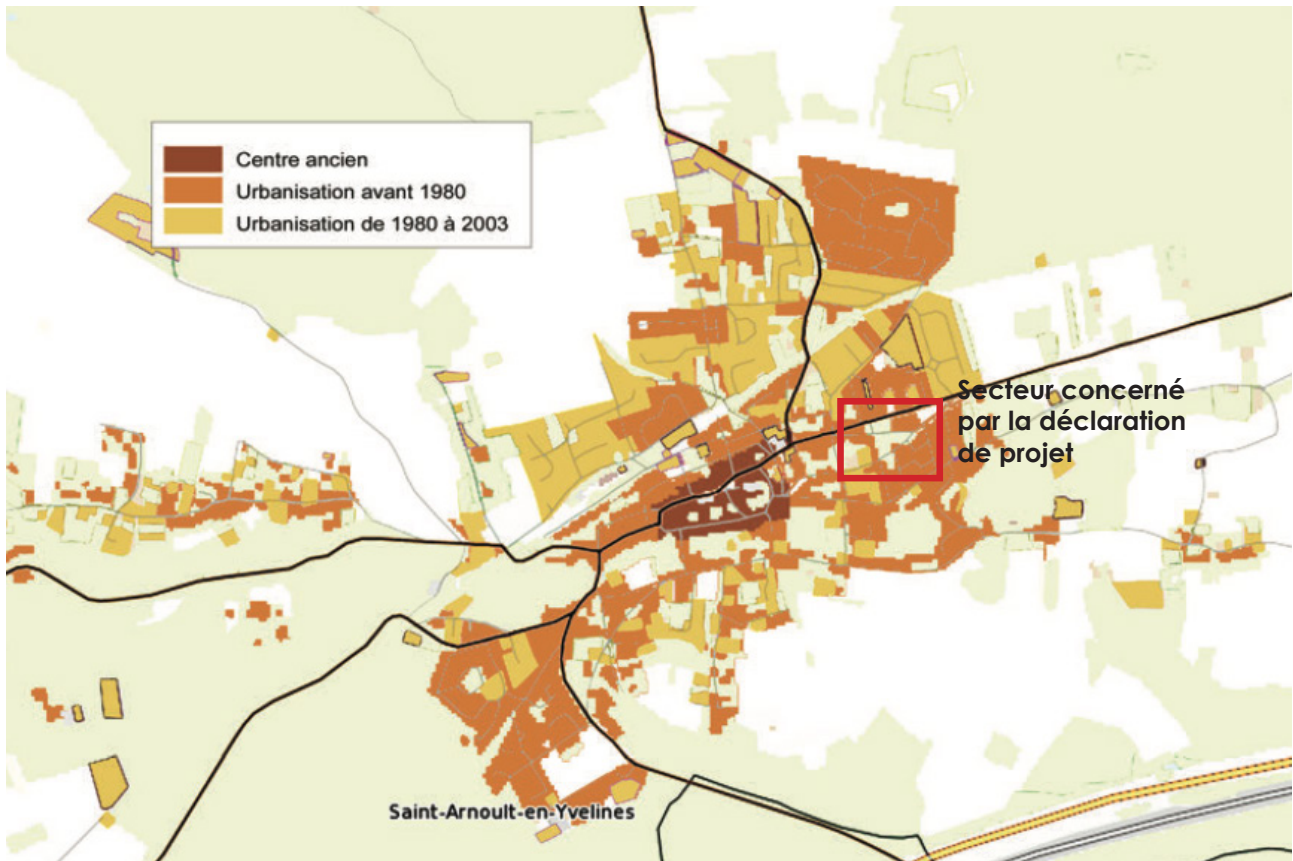
à ce résultat, alors qu'aucun logement n'a été construit, la préfecture a déclaré en 2017 que 55 logements du Champ des Pommiers (objet de la présente déclaration de projet) en les considérant comme acquis. Malgré cette prise en compte, le préfet a engagé la procédure pouvant aboutir à un carencement de la commune. L'état de carencement de la commune n'a finalement pas été déclaré en 2017.

La prochaine procédure pouvant aboutir à un carencement de la commune sera engagée en 2020 sur le bilan de la triennale 2017-2019. Alors que tout est fait pour livrer 32 logements sociaux rue des Remparts avant le 31 décembre 2019, l'abandon des constructions du Champ des Pommiers ou sa réduction en nombre conduirait de fait à une situation de carencement.

Il faut également préciser que pour atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, Saint-Arnoult-en-Yvelines devra trouver 509 logements ce qui correspond à la construction d'environ 70 logements sociaux par an pendant 7 ans (période 2017-2025).

# Développement et structure urbaine

Source : Plu de Saint-Arnoult-en-Yvelines - 2013



Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019\_60-DE

## **II - Présentation du projet et justification de l'intérêt général**

## Le contexte

### Historique du site

Le site du projet est localisé sur le secteur du «champ des Pommiers» à l'est du bourg de Saint-Arnoult-en-Yvelines entre la rue de la Chapelle Saint Fiacre et la rue du Palais.

Les trois terrains sélectionnés constituent une importante dent-creuse d'environ 5 600 m<sup>2</sup> au cœur du tissu bâti et à proximité même du centre historique de la commune (secteur en zone Ub au Plu actuel).

Historiquement, un projet de maison d'accueil rurale destinée à des personnes âgées (MARPA) avait été évoqué sur ce site. Ce projet entrepris durant 8 années sous l'ancienne municipalité puis repris en 2012 par l'actuelle majorité municipale, faisait l'objet d'une « mise en concurrence » par le département. Ces années de travail ont abouti en 2014 à un choix par le département en défaveur de la commune, depuis aucun autre appel à projet n'a été lancé pour une MARPA par le département. Il est important de préciser que ce projet ne pouvait être comptabilisé dans le quota des logements sociaux compte tenu du prix des logements estimé à 1200 euros/mois.

Il reste bien dans les objectifs de la commune de construire des structures pour personnes âgées. La municipalité a d'ailleurs l'intention d'utiliser toutes les possibilités disponibles pour aboutir à la construction d'une structure pour personnes âgées autonomes

### Un projet inscrit dans un objectif global

Le projet du Champ des Pommiers consiste en la démolition de deux maisons individuelles mitoyennes et la construction de 55 logements sociaux par l'aménageur I3F.

Ces 55 logements seront subdivisés en :

- 51 logements collectifs représentant 5 bâtiments ;
- 4 logements individuels représentant 2 bâtiments.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les besoins de production de logements et plus particulièrement de logements sociaux demandés par la loi SRU. Il s'inscrit également dans une démarche plus globale de réhabilitation du centre-ville amorcée par la commune et initiée par la signature d'une convention de maîtrise foncière avec l'Éta-

blissement Public Foncier des Yvelines en octobre 2013. Le projet de réhabilitation du centre-ville comprend 5 éléments structurants :

1. Construction de 94 logements dont 32 sociaux en lieu et place d'une friche de centre ville (anciens abattoirs). Les premières livraisons sont prévues fin 2019.
2. Construction de 46 logements dont 23 sociaux en lieu et place d'une friche de centre ville le long de l'avenue Henri Grivot. Le projet est en phase d'acquisition foncière. La déclaration d'utilité publique a été signée en juillet 2018. L'arrêté de cessibilité a été signé en février 2019. L'ordonnance d'expropriation a été rendu le 29 mars 2019.
3. Décision en conseil municipal le 26 mars 2019 de vendre les locaux commerciaux de centre ville pour permettre leur requalification par un propriétaire privé. Le centre est peu attrayant. Seuls deux locaux commerciaux sur cinq sont occupés. L'ascenseur est en panne et le parking vétuste.
4. La création de la maison pour personnes âgées est la quatrième opérations et vient compléter les trois précédentes. Les parcelles envisagées sont situées sur un ancien garage.
5. Maison médicale : le projet est en cours d'étude. Le département a validé le principe de celui-ci le 21 décembre 2018 et a engagé une programmiste. Il est prévu 14 cabinets, un laboratoire, un logement pour accueillir un médecin remplaçant et une antenne de l'action sociale du département.

### Zoom sur le retard de production de logements sociaux à Saint-Arnoult-en-Yvelines

Afin d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, Saint-Arnoult-en-Yvelines devra trouver 509 logements ce qui correspond à la construction d'environ 70 logements sociaux par an pendant 7 ans (période 2017-2025).

Le projet du Champ des Pommiers contribuera au rattrapage de ce retard et sera comptabilisé lors du prochain bilan en 2020 de la période triennale 2017-2019. Sans le projet du Champ des Pommier, la commune pourrait faire l'objet d'un état de ca-

rencement. Pour rappel une commune carencée est astreinte à des sanctions parmi lesquelles :

- La majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux ;
- L'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches ;
- La possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet ;
- La reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux, etc.

### Un projet à proximité des équipements et services

Le secteur du champ des Pommiers se situe :

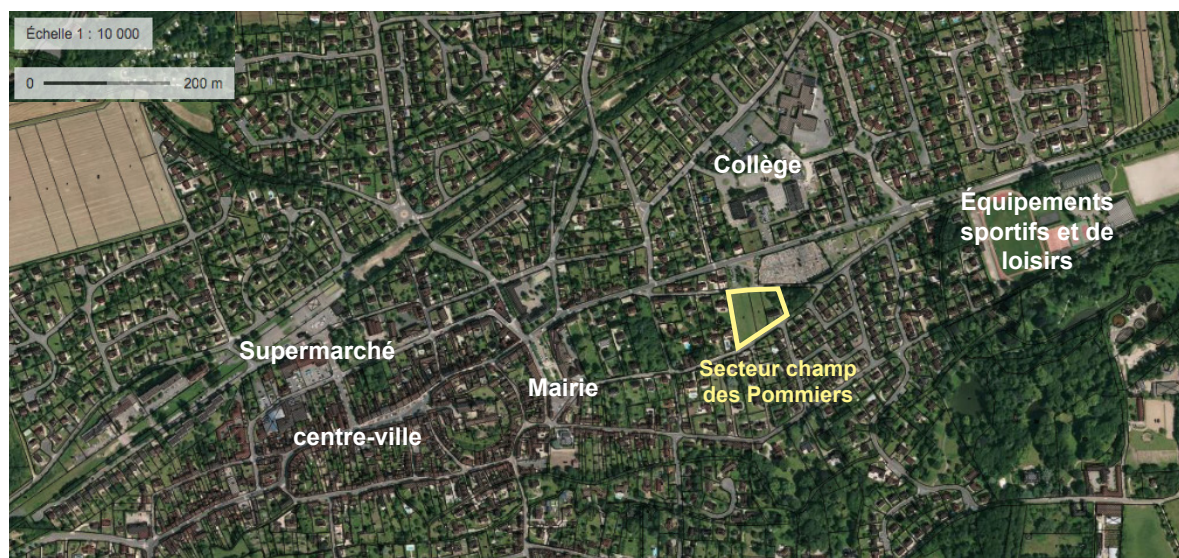
- à 5 min à pied du Collège George Brassens et du groupe scolaire Guhermont ;
- à 5 min des équipements sportifs ;
- à 6 min de la mairie et du centre-ville commerçant ;
- à environ 100m d'un arrêt de bus.

Au-delà des équipements scolaires, le site du secteur du Champ des Pommiers offrira une localisation optimale à moins d'1 km de l'ensemble des équipements et services de la commune.

	Distance à partir du champ des pommiers
Cimetière	40 mètres
Mairie	410 mètres
Place Général Leclerc (Tous commerces de centre ville)	570 mètres
Supermarché U-express	770 mètres
Future Maison médicale avec laboratoire d'analyse	900 mètres
Trésorerie	880 mètres
Cinéma	820 mètres
Salle associative Victor Hugo (Utilisée par les associations d'anciens)	770 mètres
Salle associative Arthur Rimbaud	660 mètres
Salle des fêtes	680 mètres



Vue aérienne  
Source : Géoportail



Vue aérienne  
Source : Géoportail

## L'environnement du projet



Vue du secteur depuis la rue du Palais



Vue du secteur depuis la rue de la Chapelle Saint Fiacre

*Reportage photo*



Le site du projet est localisé à la frontière entre un secteur au tissu bâti diffus et des opérations d'habitats individuels groupés. L'aménagement de ce secteur participera à l'effort de densification souligné par le PLU par l'objectif 2.1.2 du Padd « *Permettre la densification des secteurs urbanisés* ».

Actuellement il s'agit d'un parcellaire en friche n'ayant aucune vocation agricole. Seuls deux pavillons mitoyens sont localisés sur la parcelle AR 7 et feront l'objet d'un permis de démolir.

Sur la frange ouest, deux pavillons d'habitation joutent le site. Le projet veille à ce que l'orientation, l'implantation ou encore la hauteur des futures constructions assurent une bonne intégration avec les constructions voisines déjà existantes.

Le boisement tout à l'est constitue un élément paysager qualitatif important souligné par le maître d'ouvrage comme un « repère » dans la ville. Ce boisement actuellement repéré au titre de la loi paysage au PLU en vigueur sera préservé et intégré au futur aménagement.

Au nord et au sud, le secteur de projet est desservi par la voirie locale.

Le secteur du champ des Pommiers **est concerné** par :

- une zone de protection du site inscrit de la Vallée de la Rémarde ;
- un périmètre de protection de l'église Saint-Nicolas ;

Le secteur **n'est pas concerné** par un risque naturel ou technologique ni par une protection environnementale (Znieff, Natura 2000, zone humide, etc.).



# Le projet du secteur champ des Pommiers

Une première phase consistera à démolir les deux pavillons mitoyens en RDC sur la parcelle AR7, voir photo aérienne page 12.

Le secteur fait l'objet d'une division en deux lots :

**Lot A (352 m<sup>2</sup>)** : Il s'agit d'une rétrocession à la commune afin de créer un passage en limite parcellaire. L'objectif est d'améliorer les liaisons interquartiers en permettant à l'ensemble des habitants de pouvoir traverser le secteur de projet. Il permet également de marquer la coupure avec les constructions voisines afin de préserver le cadre de vie et l'intimité de chacun. *Source : Notice architecturale - RMDM Architectes - Immobilière I3F*

Voir plan des Oap mis à jour p.32.

**Lot B (5 208 m<sup>2</sup>)** : Il s'agit du secteur choisi pour l'aménagement de 55 logements sociaux (51 logements en collectif et 4 logements individuels) sur les parcelles AR5, AR6 et AR7. Le permis de construire du maître d'ouvrage concernera uniquement ce lot.

Le projet est détaillé dans la notice architectural jointe en annexe à titre indicatif.

Des constructions basses en R+1 en frange ouest afin de garder une cohérence avec les constructions avoisinantes. Les autres constructions seront en R+2. L'ensemble sera conçu de manière compact (16X19 m de long) et sera traité avec différents matériaux dans le but de réduire l'aspect de hauteur et de garder une cohérence avec l'espace urbain de la commune qui accueille très peu de collectif.

Le terrain a un dénivelé de 4,35 m sur 113 m de diagonale. Le remodelage de la pente sera minimisé et permettra la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les logements disposeront tous d'une double orientation principalement est-ouest de manière à limiter les pièces orientés au nord. Les maisons seront jumelées deux à deux et se fonderont dans l'échelle des maisons avoisinantes.

La typologie des futurs logements sera composée comme suit :

23	T2
25	T3
7	T4 (dont 4 maisons individuelles)

La végétation sera densifiée afin de créer une continuité avec le petit bois à l'est du secteur et de préserver une certaine intimité entre les différents lieux d'habitation.

En terme d'accessibilité, les logements collectifs seront implantés sur un jardin partagé desservi par 3 entrées réparties sur les rues au nord et au sud et sur le passage piéton correspondant au lot A. Dans le jardin, des circulations piétonnes desserviront l'ensemble des immeubles.

Concernant le stationnement, un parking en sous-sol sera implanté au nord du terrain accessible par le bâtiment à l'angle nord-est. Les maisons individuelles disposent d'une place de stationnement sur la parcelle. Les places destinées aux personnes à mobilité réduite sont sorties du sous-sol.

*Source : Notice architecturale - RMDM Architectes - Immobilière I3F*



**À titre indicatif : Plan masse général du projet Champ des Pommiers**  
Source : RMDM Architectes - Immobilière I3F



**À titre indicatif** : Perspectives du projet Champ des Pommiers  
Source : RMDM Architectes - Immobilière I3F

# Justification de l'intérêt général du projet

## Un projet répondant aux enjeux régionaux

La région Île-de-France à travers le Sdrif prône une densification du bâti sur son territoire. Saint-Arnoult-en-Yvelines a connu différentes étapes d'urbanisation ayant parfois entraîné un étalement des limites urbaines. Le projet proposé par I3F permet d'enrayer cette tendance grâce à l'aménagement de 55 logements sur une parcelle d'environ 5600 m<sup>2</sup> soit la construction d'environ 100 logements à l'hectare. Le projet du secteur champ des Pommiers enclavé dans le tissu bâti existant, veille ainsi à répondre aux enjeux fonciers de la région francilienne tout en luttant contre l'étalement urbain.

## Une réponse aux normes législatives et aux besoins communaux

Outre la densification du tissu bâti de la commune, l'aménagement du champ des Pommiers répond à des besoins démographiques aussi bien :

- quantitatifs : Il permettra de relancer la croissance démographique en déclin depuis les années 2009 ;
- que qualitatifs : la variété de typologie des logements et de financements (tableau ci-après) permettra d'améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune (que chacun trouve un logement adapté à la période de sa vie et à sa situation) et ainsi d'améliorer le nécessaire renouvellement de population.

«Type de lot»	Financement	Collectif Individuel	Parking
T2	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T3	PLA I	Collectif	1
T3	PLA I	Collectif	1
T3	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T3	PLA I	Collectif	1
T3	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T2	PLA I	Collectif	1
T3	PLAI	Collectif	1
T2	PLAI	Collectif	1
T3	PLAI	Collectif	1
T3	PLAI	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T3	PLS	Collectif	1
T3	PLS	Collectif	1
T3	PLS	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T3	PLS	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T2	PLS	Collectif	1
T3	PLS	Collectif	1
T2	PLUS	Collectif	1

T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T4	PLUS	Individuel	1
T4	PLUS	Individuel	1
T4	PLUS	Collectif	1
T2	PLUS	Collectif	1
T2	PLUS	Collectif	1
T2	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T4	PLUS	Collectif	1
T4	PLUS	Individuel	1
T2	PLUS	Collectif	1
T2	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T3	PLUS	Collectif	1
T4	PLUS	Collectif	1
T4	PLUS	Individuel	1
T2	PLUS 33%	Collectif	1
T2	PLUS 33%	Collectif	1

Les différentes typologies de financements permettent de répondre aux besoins du plus grand nombre et garantissent une forme de mixité sociale :

- le prêt locatif à usage social : PLUS : Prêt le plus fréquemment mobilisé, prend en compte un objectif de mixité sociale
- le prêt locatif aidé d'intégration : PLAI : Destiné aux ménages cumulant difficultés sociales et économiques
- le prêt locatif social : PLS : Essentiellement pour du logement ordinaire pour les classes moyennes en zones tendues et le logement étudiant ou destiné à des logements-foyers spécifiques pour personnes âgées ou handicapées

(source : ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité)

Sur le plan réglementaire et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires s'est agrandie pour atteindre aujourd'hui les 77 701 habitants. Saint-Arnoult-en-Yvelines est ainsi soumise aux prérogatives de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain codifiée à l'article L302-2 du code de l'urbanisme.

Cet article stipule qu'en 2025 le parc de résidences principales devra être composé au minimum de 25 % de logements sociaux.

Au 1er janvier 2019, le taux de logements sociaux de la commune social était déjà vieillissant.

Année	Nombre de logements sociaux disponibles	Nombre de logements sociaux manquants	% logements sociaux (objectif de la loi : 25%)	Nombre de logements sociaux à construire sur la triennale	Nombre de logements sociaux construits sur la triennale
2013	123	483	5,07 %		
2014	123	483	5,07 %	120 logements dont 36 PLAI et 24 PLS	Aucun
2015	123	483	5,07 %		
2016	123	498	4,95 %		
2017	123	498	4,95 %	164 logements sociaux dont 50 PLAI et 33 PLS	Aucun à la date du 31 mars 2019.
2018	123	507	4,88 %		
2019	123	509	4,86 %		

Il s'agit d'un enjeu majeur pour la commune qui peine à rattraper son retard mais qui par la réalisation de 94 logements en centre-ville dont une trentaine environ destinés à de l'habitat social, amorce sa politique de rattrapage. Il faut rappeler qu'à l'avenir et si les efforts en termes de production de logements aidés sont estimés insuffisants, Saint-Arnoult-en-Yvelines aujourd'hui commune « déficitaire » deviendra une commune dite « carencée ». Elle fera alors l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département et de sanctions en conséquence récemment alourdies par la loi ALUR du 27 janvier 2017.

Avec 100% de logements sociaux sur le programme du champ des Pommiers, l'opérateur et la commune continuent de répondre aussi bien aux objectifs quantitatifs portés par la loi SRU que qualitatifs grâce à la densification et au renouvellement du parc social de Saint-Arnoult aujourd'hui vétuste.

### L'insertion du projet dans son environnement local

L'une des difficultés du projet est d'implanter une opération dense dans un quartier de la commune plutôt aéré (densité brute allant de 6 à 16 logements à l'hectare selon les secteurs). Le projet du secteur du champ des Pommiers attache une attention particulière à l'insertion paysagère des futurs logements notamment avec les habitations environnantes : hauteurs modérées et décroissantes vers le tissu bâti, formes compactes, traitement des façades cohérent, plantations en continuité avec le boisement à l'est, végétalisation du projet en interne pour fondre les bâtiments dans un environnement végétal etc.

De plus le projet favorisera les liaisons interquartiers grâce à l'aménagement d'une sente piétonne à l'ouest permettant de relier la rue de la Chapelle-Saint-Fiacre et la rue du Palais ; Cette sente s'inscrit dans une logique de développement du réseau piéton plus globale retranscrite notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation du Plu.

# Compatibilité avec le schéma directeur de la Région Île-de-France

Dans le Sdrif, Saint-Arnoult-en-Yvelines est un pôle de centralité à conforter.  
Les prescriptions suivantes sont applicables.

*Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.*

## ORIENTATIONS

*Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Les documents d'urbanisme doivent permettre de :*

- *répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- *intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;*
- *respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.*

*Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.*

*À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.*

*Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.*

**La mise en compatibilité du Plu est tout à fait cohérente avec les orientations du Sdrif** puisque :

- l'opération est réalisée à 100% en renouvellement ;
- l'opération permet de répondre à l'ensemble des besoins démographiques de la commune (croissance et point-mort démographique) ;
- l'opération favorise le parcours résidentiel grâce à une diversification de la typologie des logements allant du T2 au T4 ;
- l'opération favorise la mixité sociale en prévoyant 100% de logements sociaux ;
- l'opération est intégrée à la morphologie et à l'implantation du tissu bâti environnant par une limitation de la hauteur, des formes urbaines compactes ainsi que des traitements de toitures et façades cohérent avec l'environnement du site ;
- le projet sera intégré dans son environnement par la préservation de la végétation et la plantation de nouveaux massifs et par l'aménagement d'une voie piétonne sur un axe nord / sud accessible à tous les habitants ;
- le projet n'a aucun impact sur les circulations agricoles

# Compatibilité avec le schéma de Cohérence territoriale Sud-Yvelines

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territorial.

Ci-dessous figurent les prescriptions concernant Saint-Arnoult-en-Yvelines et les justifications du Plu après mise en compatibilité. Il faut rappeler que Saint-Arnoult-en-Yvelines fait partie avec Ablis, Les Essarts-le-Roi et Saint-Arnoult-en-Yvelines des pôles d'appui retenus dans le Scot. Rambouillet étant le pôle urbain retenu sur territoire du Scot.

## CHAPITRE 1 : L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services 1/ Structurer l'armature urbaine du Sud-Yvelines autour des pôles de centralité existants

Prescriptions du SCOT :

- **Privilégier le renouvellement et le développement urbain du pôle Rambouillet et des 4 pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines) sur les sites et les axes bien desservis par les transports collectifs et / ou ceux proches des lieux de centralité, afin de contribuer à réduire la part des déplacements automobiles en favorisant à la fois les déplacements courts et l'usage des transports en commun.**

### Justifications

Le projet du Champ des Pommiers veille à une bonne insertion dans le tissu urbain. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain, au coeur du centre bourg, à 500 mètres des commerces de proximité et à une dizaine de mètres d'un arrêt de bus permettant de rejoindre notamment les gares de Dourdan et de Rambouillet.

- **Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre d'accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé de ces pôles de centralité en matière d'habitat et d'emploi en :**
  - augmentant et diversifiant l'offre de logements afin de répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants et contribuer à l'effort de construction du territoire dans les communes les mieux équipées en emplois, commerces, équipements et dessertes multimodales ;
  - renforçant la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (commerces de détail, services, PME-PMI, artisanat...);
  - y implantant en priorité les équipements et services de rayonnement intercommunal ;
  - confortant les transports collectifs qui les desservent et permettent leur rayonnement sur les communes rurales.

### Justifications

Grâce à la construction de 55 logements sociaux dont 51 collectifs et 4 individuels de type T2/T3/T4, le projet permettra de répondre aux besoins démographiques et de renforcer le parcours résidentiel sur la commune. Par ailleurs, il offre une situation privilégiée en centre urbain : proximité des commerces, des équipements et des transports collectifs.



## CHAPITRE 3 / POLITIQUE DE L'HABITAT

### 1/ Accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d'organisation urbaine du Sud-Yvelines

#### Prescriptions du SCOT :

- Viser la production de logements de l'ordre de **480 logements/an** sur l'ensemble du territoire, pour accompagner le développement du territoire, en cohérence avec la croissance démographique évoquée au chapitre 1 du DOO. Cet objectif s'inscrit pleinement dans le cadre de l'effort de construction du Grand Paris, décliné à l'échelle du territoire.
- L'ambition de ce rythme de croissance et de la production de logements associée ne pourra trouver de réponse complète que si les conditions suivantes sont réunies :
  - la mise en œuvre d'amélioration sensible des conditions de transports collectifs sur le territoire, en particulier pour sa desserte ferrée et la valorisation de transports en commun routiers rapides (sites propres et sur autoroute).
  - la capacité des communes et des intercommunalités à financer de nouveaux équipements (assainissement, écoles, ...).
- Répartir la production de logements en fonction de la structure de l'armature urbaine du territoire définie à l'orientation 1.1, et conformément à la territorialisation définie dans le tableau ci-dessous. Il s'agit principalement de :
  - renforcer l'urbanisation sur le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui d'Ablis, des Essarts-le-Roi, du Perray-en-Yvelines, de Saint-Arnoult-en-Yvelines, et aux abords de la gare de Gazeran, de façon adaptée à un contexte plus rural;
  - accompagner le développement des communes rurales de façon encadrée afin de ne pas générer une dispersion trop importante des besoins en transports collectifs, en équipements et en services. Cependant les communes s'inscrivant dans les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU peuvent mettre en place des volumes de logements plus importants.

**Territorialisation de la production de logements sur le Sud-Yvelines** : le tableau suivant établit les objectifs de production de logements par grand type de communes, en reprenant la typologie de l'armature urbaine du SCoT. Il est important de préciser que le SCOT inscrit 75% de la production de logements future sur les 5 pôles urbains et Gazeran, comme le démontre le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, il faut souligner les efforts du SMESSY en termes de maîtrise de l'étalement urbain, compte tenu de son contexte à dominante rurale. Ainsi le SCoT fixe l'objectif de réaliser 48% de la production des 4 800 logements par renouvellement urbain et densification. Cet objectif est porté à 50% à l'échelle des 30 communes rurales.

Territoires déterminés par l'armature urbaine	Objectif annuel de production sur 10 ans (horizon 2023)	
	nombre	%
Rambouillet	150	31%
4 pôles urbains structurants : Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines	190	40%
Gazeran (gare et pôle d'emploi)	21	4%
30 communes rurales résidentielles	119	25%
<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>	<b>480</b>	<b>100%</b>

- Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines et de façon à renforcer la corrélation entre l'urbanisation et les dessertes en transport en commun et les cheminements de qualité pour les modes actifs (définis aux chapitres 2 et 5).
- Poursuivre et développer l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux (PLHi), afin de préciser la territorialisation de production de logements définie dans le tableau ci-dessous, et décliner ces objectifs par commune.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la politique de l'habitat pourra se baser également sur le principe d'Opérations Mutualisées.

### Justifications

Il faut rappeler que Saint-Arnoult est concernée par les objectifs de mixité sociale imposés par la loi Sru justifiant une production de logements soutenue dans les dix prochaines années.

Le Scot prévoit la production d'environ 190 logements par an pour les 4 pôles structurants soit environ 1900 en 10 ans. Par conséquent, il s'agit de prévoir une cinquantaine de logements par an et par communes soit 500 logements environ à l'horizon du SCOT.

Le projet du Champ des Pommiers prévoit 55 logements ce qui correspond à 28% des objectifs annuels prévus par le Scot pour les pôles urbains structurants. Il s'agit d'une importante opération mais qui permettra de répondre aux obligations de la loi Sru en matière de production de logements sociaux, ce que prévoit le Scot.

Ces 55 logements seront produits uniquement en densification du tissu bâti puisque le secteur est actuellement occupé par un terrain enherbé et deux pavillons faisant l'objet d'un permis de démolition.

Ainsi l'objectif de 48% de production de logements par renouvellement urbain et densification sera-t-il largement respecté.

## Compatibilité avec l'objectif : 2 développer un habitat diversifié aux besoins de la population

- Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts pour accompagner le parcours résidentiel de chacun aux différentes étapes de sa vie.
- Mettre en œuvre une production de logements diversifiés dans les PLU (collectifs, individuels, intermédiaires, locatifs privés ou social ...) par la mise en place de règles adaptées et/ou par l'institution de servitudes (ex : emplacements réservés prévus, sur-densités ...).
- Développer une offre en petits logements (surtout 1 à 3 pièces), favorable aux besoins en logements des jeunes et des plus anciens, afin de conserver une diversité sociale au sein des villes et villages. Cet objectif peut notamment trouver des réponses avec des opérations par mutation ou densification des secteurs urbanisés existants.
- Assurer la qualité des logements et du cadre de vie :
  - en travaillant à l'amélioration du parc privé inconfortable, voire encore indigne et insalubre sur quelques secteurs très ponctuels du Sud-Yvelines;
  - en mettant en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat orientées à la fois vers l'amélioration du niveau de confort des logements mais aussi pour inciter à la remise sur le marché de logements vacants ;
  - en renouvelant les parties les plus obsolètes du parc social, notamment à Rambouillet ;
  - en encourageant de nouvelles formes d'habitat (maisons de ville, petits collectifs, ...).
- Mettre en œuvre les orientations du SCoT sur la production de logements intégrées à leur environnement (orientation 7.3.2), économisant l'eau et l'énergie (chapitre 8), réduisant les déplacements automobiles,...

Tous ces objectifs sont respectés par le projet et donc par le plan local d'urbanisme mis en compatibilité.

## Compatibilité avec l'objectif : 3 Assurer une mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant la production de logements

- Les Programmes Locaux de l'Habitat, les PLU et les nouvelles opérations d'urbanisme doivent permettre la production de logements aidés sur toutes les communes du SMESSY. Le SCoT vise à terme l'objectif minimum de 15% du parc de résidences principales à l'échelle du Sud-Yvelines (En 2012, le parc de résidences principales compte environ 11% de logements aidés à l'échelle des 36 communes).

- Pour les communes soumises à la loi SRU: Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, en-Yvelines et Sonchamp ainsi qu'Auffargis à compter de l'année 2014, les logements locatifs sociaux doivent y être développés. Cependant, toutes ces communes ne sont pas dans les mêmes conditions pour pouvoir répondre en termes d'urbanisme, de potentiels d'aménagement et de moyens financiers à l'objectif de 25% du parc des résidences principales à l'horizon 2025.

En effet, à l'exception de Rambouillet et de St Arnoult en Yvelines dans une moindre mesure, il s'agit de communes rurales de moins de 2000 habitants (en 2010 seule Auffargis atteint la population de 2024 habitants) dont le mode de développement et d'urbanisation n'a pas ou peu permis de mettre en œuvre des logements sociaux jusqu'à présent.

Il est donc important de préciser que ces communes sont en situation très difficile et très contrainte face à cet objectif qui s'impose brutalement à elle via leur récente intégration dans la communauté de communes de Plaines et Forêts d'Yveline.

Sur l'ensemble de ces communes, les contraintes et difficultés de mise en œuvre se traduisent de plusieurs façons et notamment par :

- leur contexte géographique qui insère souvent les bourgs en limites d'espaces boisés ou à proximité d'espaces naturels sensibles ;
- le respect de l'application de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, limitant les possibilités d'étalement urbain sur le plan de parc ;
- le prix extrêmement élevé du foncier et de l'immobilier sur ce secteur, rendant impossible ou très difficile la mobilisation d'outils de préemption ou de conventionnement à la seule échelle de ces petites communes ;
- des volumes à produire qui remettent en cause l'équilibre démographique des villages, généralement peu équipés en commerce, services et dessertes en transports en commun ;
- des volumes à produire qui sont cependant directement corrélés aux capacités des communes et de la CCPFY à réaliser les ajustements nécessaires en matière d'équipements, notamment les équipements scolaires et ceux liés à l'assainissement, deux préalables essentiels.

L'opération proposera 55 logements sociaux soit 100% de logements aidés. Il faut rappeler que l'élargissement de la communauté d'agglomération Plaines et Forêt d'Yvelines en 2013, devenue communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, contraint la commune à respecter les dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (Sru). Le parc de logements sociaux est aujourd'hui vieillissant et représente moins de 5% du parc total. La commune met aujourd'hui tout en œuvre pour rattraper son retard tout en proposant des programmes qualitatifs.

## CHAPITRE 4 / LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS ET À URBANISER ET LES ESPACES RURAUX, NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Compatibilité avec l'objectif: 1/ donner la priorité au renouvellement urbain

- Afin de limiter les consommations d'espaces naturels et agricoles, le développement urbain (en logements, équipements, activités...) doit en priorité utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activités par :
  - réhabilitation de quartiers anciens et en déshérence,
  - réhabilitation de bâtiments désaffectés,
  - reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris des bâtiments à caractère patrimonial délaissé,
  - construction dans les espaces libres insérés dans les tissus urbanisés existants (« dents creuses »),
  - identification des terrains non bâtis au cœur des quartiers et des villages pour leur donner des règles adaptées dans les PLU, voire pour les inscrire en tant qu'emplacement réservé pour des projets urbains (logement, équipement...).

Le projet est basé sur l'intensification d'une importante dent creuse en tissu urbain. Deux logements font l'objet d'un permis de démolir à l'est du secteur afin de créer un programme cohérent et inséré dans l'environnement urbain.

- **Sur tout le territoire, l'objectif de mutation et densification des secteurs urbanisés doit être mis en œuvre :**
  - en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque quartier, ville et village, de façon adaptée aux tissus urbanisés existants et compatible avec l'existence d'espaces de respirations (espaces publics, espaces libres, espaces verts...)
  - en préservant les paysages urbains, le patrimoine bâti, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque secteur,
  - en contribuant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, de façon adaptée à chaque projet,
  - en exigeant un traitement harmonieux des franges urbaines en contact avec des espaces non bâtis (espaces verts, espaces boisés, milieux agricoles).
- Dans tous les cas, la mise en œuvre de nouveaux quartiers doit pouvoir être accompagnée d'espaces libres de qualité (espaces publics, espaces verts publics ou privés, espaces de stationnement...) et contribuer à la qualité du cadre de vie. Ainsi, tout potentiel de mutation doit être étudié en fonction des besoins et des équilibres à l'échelle du quartier ou du bourg dans son ensemble. La mutation d'un site déjà urbanisé peut ainsi donner lieu, le cas échéant, à la production d'un espace vert public.

Le projet prend particulièrement en compte l'intégration paysagère par traitement des franges et est soumis aux prescriptions strictes du Plu (mis en compatibilité) concernant la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### **Compatibilité avec l'objectif: 4/ maîtriser la consommation d'espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées**

Le projet est intégralement réalisé dans le tissu urbain de la commune et ne consomme pas d'espace.

#### **Compatibilité avec l'objectif: 5/ favoriser la densification des nouveaux espaces à urbaniser**

- Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre de favoriser des densités soutenues, en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services :
  - la diversification de l'habitat doit favoriser des productions de logements et de formes urbaines moins consommatrices d'espace comme l'habitat individuel « dense » (maisons mitoyennes, habitat individuel dense, maisons de ville, petits collectifs aux gabarits réduits...);
  - de même, des formes innovantes d'aménagement de zones d'activités doivent être recherchées, alliant diversité de l'offre, qualité du cadre paysager et limitation des impacts sur l'environnement : le développement de l'immobilier locatif, la mutualisation et le regroupement des espaces de stationnement, la création d'espaces verts partagés... doivent être étudiés et concourir à cet objectif d'économie d'espace, de façon adaptée à chaque cas.
- Ces densités doivent s'inscrire dans les prescriptions du SDRIF 2013, définies selon les types d'espaces représentés sur son document graphique :
  - Pour les **espaces urbanisés à optimiser**, une augmentation de **10%** de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Toutes les communes du SCoT sont concernées. Cette augmentation est portée à **15%** pour les **quartiers à proximité d'une gare**. Sont concernées les communes des Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Rambouillet et Gazeran, ainsi que les parties de bourgs ou hameaux des communes de Raizeux (Route du Muguet) et St Hilarion (Séry / Route de Rambouillet) pour leur proximité avec la gare d'Epernon.

Le bourg de Saint-Arnoult-en-Yvelines est classé par le Sdrif comme espace urbanisé à optimiser. Le projet prévoit 55 logements sur 0,53 hectare. L'opération répond ainsi aux objectifs de densité préconisé par le SCOT ainsi que le Sdrif concernant les espaces urbains à optimiser. Si la densité semble élevée au premier abord, l'opérateur ainsi que la commune ont particulièrement veillé à ce que le projet s'intègre dans son environnement (prise en compte de la pente, des matériaux, de l'implantation des bâtis voisins, etc.).

## CHAPITRE 5 / LA POLITIQUE DE TRANSPORT ET DE DÉPLACEMENT

### Compatibilité avec l'objectif: 1/ *structurer le développement urbain du Sud-Yvelines dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun*

- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement (en extension ou en renouvellement urbain) doivent viser à :
  - développer un urbanisme plus dense et privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des gares et arrêts de transports en commun ;

Le projet tient compte de la desserte par les transports en commun actuel. Les arrêts des lignes 3 et 10 du réseau Transdev se situent à une dizaine de mètres de la future opération. Ces lignes permettent notamment de rejoindre les gares de Rambouillet (env.30 min) et Dourdan (env. 10 minutes) ainsi que le parking de covoiturage de Longvilliers à la sortie de l'A10. La ligne 10 est dite «Express» c'est-à-dire que les cars passent toutes les demi-heures voire tous les quarts d'heure en heure de pointe.

### Compatibilité avec l'objectif: 5/ *Aménager l'espace pour favoriser les modes actifs*

- Afin de développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo), les projets urbains (nouveaux quartiers, opérations de renouvellement urbain, aménagements d'espaces publics,...) seront conçus de telle sorte que :
  - les modes actifs soient pris en compte avec la volonté de les rendre les plus attractifs possible pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à au stationnement des vélos ;
  - les réseaux de modes actifs soient connectés les uns avec les autres et avec les principaux points de desserte en transports en commun (gares, arrêts et station des transports en commun ferrés et routiers).

Un arrêt de bus est situé à une dizaine de mètre du projet et une liaison douce en site propre sera créée de part et d'autre de l'aménagement sur un axe nord/sud. Cette liaison permettra en autres de faciliter la liaison vers l'arrêt de bus mais également, vers les équipements collectifs. La sente devra à terme déboucher sur un aménagement permettant de sécuriser la traversée des usagers.

### Compatibilité avec l'objectif: 6/ *Développer une politique de stationnement économe en espace et articulées avec les dessertes en transports en commun et l'usage du vélo*

Le projet prévoit des stationnements dans l'emprise de l'opération grâce à la construction d'un parking en sous-sol et de places PMR en aérien. Au vu de la proximité avec les transports en commun, l'offre de stationnement correspond à une place par logement. Des stationnements vélos sont également prévus dans l'enceinte du projet.

## CHAPITRE 6 / LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES PAYSAGERS

### Compatibilité avec les objectifs : F. Favoriser la nature en ville

- Préserver les espaces verts publics existants dans les villes et villages (autres que ceux correspondant à une démarche volontaire d'acquisition en vue d'un projet urbain).
- L'urbanisation éventuelle des espaces verts publics existants devra être justifiée au regard de l'intérêt général (construction de logements sociaux, restructuration de quartier, élargissement de voirie, ...). En effet, ces espaces verts urbains répondent aux besoins des habitants en tant que « poumons de verdure », en particulier dans les ensembles urbains les plus importants (Rambouillet et pôles d'appui).
- Préserver, voire développer, les jardins familiaux sur le territoire, et notamment aux abords des principaux pôles urbains.
- Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. Ces espaces verts doivent participer à la structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles...).

Le projet attache une importance particulière à maintenir des espaces verts et plantés à l'intérieur du site. Il est prévu une densification des arbres de hautes tiges (58 arbres seront plantés pour 6 supprimés)

Il permettra également de créer une continuité verte entre le petit bois et la végétation des pavillons à l'ouest. Ce même petit boisement fait l'objet d'une trame Espace Boisé Classé et est intégré dans l'Oap du PLU afin de sanctuariser sa protection. De même, la sente sera végétalisée par une haie.

- Au regard de l'urbanisme et de l'architecture en place dans les communes, les actions doivent mettre en œuvre :
  - la préservation de l'identité de la ville ou du village par un développement urbain maîtrisé (notamment en évitant les divisions parcellaires successives et les lotissements en cul-de-sac qui perturbent et contraignent les déplacements des piétons/vélos) ;
  - les réhabilitations respectueuses de l'aspect des bâtiments anciens remarquables ;
  - la qualité architecturale des constructions neuves, y compris contemporaine, et les modalités d'implantation cohérentes avec les formes bâties et le parcellaire marquant de la commune ou du quartier (ne pas « banaliser ») ;
  - les aménagements de l'espace public privilégiant un nouveau partage entre modes de déplacements et stationnement automobiles.
- Les futures zones à urbaniser seront conçues comme de nouveaux quartiers devant bénéficier d'une bonne qualité de connexion / insertion avec le bourg (ou les quartiers voisins) et son fonctionnement. Plusieurs axes de travail peuvent y contribuer selon les possibilités de chaque site :
  - prévoir des liaisons entre ces nouvelles zones et le tissu urbain existant, notamment des liaisons directes vers le centre-ville pour les piétons et les vélos ; à ce titre les opérations ne devront pas comporter de voirie en impasse, au moins pour les modes actifs ;
  - assurer une continuité avec les caractéristiques paysagères et architecturales du bourg (ou des quartiers voisins), en recherchant notamment une organisation parcellaire cohérente ;
  - concevoir une urbanisation adaptée aux éléments structurants du site (reliefs, zones humides, liaisons vertes,...) et prévoir les contraintes techniques ;
  - anticiper les nouveaux besoins générés par l'apport de nouvelles populations (équipements, commerces, stationnement, réseaux divers...).

**Compatibilité avec les objectifs : C. Intégrer avec qualité l'urbanisation**

Le projet attache une attention particulière à l'insertion paysagère des futurs logements. Sur le plan architectural, il y est recherché des formes compactes, des hauteurs mesurées, des implantations cohérentes avec le tissu bâti existant ou encore l'utilisation de matériaux facilitant l'intégration du projet dans son environnement.

La création d'un passage sur la limite parcellaire ouest du terrain représente un élément fort et structurant pour le projet. Il s'agit de préserver la possibilité, pour de nombreux habitants, de traverser le terrain et de se rendre par le plus court chemin au collège ou aux différents arrêts de bus. Ce passage est essentiel aux futures relations du quartier et à l'intégration des nouveaux habitants.



# L'impact du projet sur l'environnement

## Sur les réseaux

Le projet n'aura pas d'impact notable sur les réseaux. La station d'épuration est largement dimensionnée (13 000 équivalents habitants) pour répondre à l'aménagement du Champ des Pommiers et traite environ 98% des polluants. La synthèse de 2016 de l'Agence Régionale de Santé indique que l'eau potable est de bonne qualité à Saint-Arnoult-en-Yvelines et respecte les limites de qualité réglementaire. Concernant la rétention des eaux pluviales, la parcelle sera mise en conformité avec le Plu (noues sur la parcelle, etc.).

## Sur la gestion des déchets

Comme il est préconisé dans le Plu, les 5 bâtiments collectifs du projet posséderont un local dédié aux ordures ménagères au rez-de-chaussée. Les maisons individuelles disposeront d'un espace extérieur dédié aux conteneurs. 3 conteneurs sont prévus par local afin de permettre le tri. Deux aires de collectes seront prévus sur la parcelles. La gestion des déchets sera de type «centre-ville» avec une collectes des ordures ménagères plusieurs fois par semaine.

## Sur le paysage

La prise en compte du paysage est précisée et illustrée dans la note architecturale du projet jointe en annexe.

Pour rappel, le secteur du projet est situé dans la zone de protection du site inscrit de la Vallée de la Rémarde ainsi que dans le périmètre de protection de l'église Saint-Nicolas. Par conséquent, le permis de construire sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France dont l'expertise permettra de garantir une bonne insertion du projet sur le plan paysager et architectural.

Le traitement paysager tiendra en quelques points majeurs : insertion du site dans le quartier et plus globalement dans l'ambiance urbaine de la commune, maintien et création de franges plantées et boisées, etc.

Ces dispositions impliquent que le projet de paysage soit composé en tenant compte de l'épannelage<sup>1</sup> des constructions, la réflexion sur l'aspect extérieur des couvertures, le choix des essences qui devront être à l'échelle du projet et limiter au maximum les vues sur et depuis les fonds voisins.

Le projet du secteur du champ des Pommiers attache une attention particulière à l'insertion paysagère des futurs logements. Sur le plan architectural, il y est recherché des formes compactes, des hauteurs mesurées, des implantations cohérentes avec le tissu bâti existant ou encore l'utilisation de matériaux facilitant l'intégration du projet dans son environnement. Concernant la partie végétale, une soixantaine d'arbres seront plantés afin de créer une continuité avec le bois sur la frange. Des haies participeront à l'environnement local.

Le futur quartier sera à l'échelle du site et apportera une diversification des ambiances, profitable à tous.

Source : Notice architecturale. RMDM Architectes - Immobilière I3F

---

<sup>1</sup> En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain

## Sur la biodiversité

Le programme veillera à prendre en compte l'ensemble des prismes liés à la biodiversité : utilisation d'essences locales, déplacement des espèces animales, richesses des sols, etc.

Les arbres de haute tige seront principalement d'essences locales déjà présentes dans le bois à proximité du site. Il s'agira notamment d'épicéas, d'érables ou encore de chênes. Les sols du jardin commun seront composés d'une prairie fleurie qui a pour particularité d'enrichir la biodiversité en attirant les insectes butineurs et pollinisateurs et en protégeant le sol d'une couverture végétale permanente.

Deux types de haies seront plantées : des haies fruitières composées de plusieurs arbustes fruitiers et des haies refuges des auxiliaires ou arbustes épineux parfaits refuges pour les oiseaux. Il faut noter que les haies ont été favorisées dans le cadre du projet car elles constituent des couloirs privilégiés pour les déplacements de la faune terrestre.

Les essences de haies sont détaillées dans la notice architecturale.

Source : Notice architecturale. RMDM Architectes - Immobilière I3F

## Sur les circulations

Le projet attache une importance particulière aux circulations douces. Une sente piétonne correspondant au lot A de 352m<sup>2</sup> est rétrocédée à la ville et sera aménagée en même temps que les logements sociaux. Il s'agit de valoriser la possibilité pour de nombreux habitants de traverser le terrain et de se rendre par le plus court chemin au collège ou aux différents arrêts de bus. Jusqu'à présent il fallait traverser un espace enherbé, à terme une vraie sente piétonne sera offerte. Ce passage est essentiel aux futures relations du quartier et à l'intégration des nouveaux habitants. Pour ces raisons, son traitement doit être particulièrement soigné. Des circulations piétonnes internes sont également aménagées et desservent de manière fluide l'ensemble des accès aux immeubles.

Les quelques entrées/sorties des véhicules motorisés sur le site permettront de rejoindre les places en surfaces des logements individuels, les 3 places PMR et enfin les 52 places prévues en sous-sol à l'angle nord/est du site. 15 places de stationnement pour les 2 roues sont également disponibles à l'entrée du parking. Aucun stationnement n'est prévu sur les voies et emprises publiques afin de préserver l'harmonie actuelle du quartier. L'usage de la voiture est majoritaire à Saint-Arnoult. Si ce parking arrivait à saturation, la commune dispose de réserves foncières afin de compléter son parc de stationnement.

Concernant les circulations, le projet aura un impact quasi négligeable sur la rue du Palais et dans une moindre mesure sur la rue Saint-Fiacre (en matière d'aménagement le ratio retenu pour l'estimation des flux véhicules est de 17 véhicules / heure pour 100 logements en heure de pointe). Le nouveau plan de circulation de la commune instaure une zone 30 dans le bourg. La circulation est ainsi apaisée et ralentie sécurisant les circulations même futures dans le quartier du site.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019\_60-DE

# **III - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

# 1 - Évolution du rapport de présentation PARTIE 1

## 1. 1 Évolution de la partie «2 Habitat» -> «2.2 un parc arnolprien très peu diversifié» -> «2.2.7 Un parc social peu représenté»

### Texte initial

En 2009, 125 logements sociaux sont comptabilisés sur la commune, dont 2 en maisons individuelles. Ils représentent 5,4 % du parc de résidences principales arnolprien.

La majorité d'entre eux sont regroupés dans le centre-ville, rue Jean Moulin. Seuls les deux logements individuels se situent à l'Est de l'espace urbanisé, rue de la Chapelle Saint-Fiacre.

Le parc de logements sociaux de la commune

	Localisation	Mairie	Préfecture	Total
Logements en immeubles collectifs	5 rue Jean Moulin	9	4	24
	8 rue Jean Moulin	8		32
	7 rue Jean Moulin	4	7	24
	16 rue Jean Moulin	7	15	43
Maisons individuelles	21 rue de la Chapelle Saint-Fiacre	1		1
	23 rue de la Chapelle Saint-Fiacre	1		1
<b>Total</b>		<b>28</b>	<b>26</b>	<b>125</b>

Source : Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines

La commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi relative à la solidarité entre les communes en matière d'habitat puisqu'elle ne fait pas partie de l'agglomération parisienne au sens de l'INSEE.

Toutefois, une demande potentielle en logement social existe puisqu'il est estimé, en 2006, que 57 % des ménages arnolpiens sont éligibles aux logements HLM du types PLAI et PLUS.<sup>1</sup>

### Texte mis en compatibilité

En 2009, 125 logements sociaux sont comptabilisés sur la commune, dont 2 en maisons individuelles. Ils représentent 5,4% du parc de résidences principales arnolprien. **En 2019, 123 logements sociaux sont comptabilisés représentant 4,86% du parc de résidences principales. Ce parc principalement construit dans les années 70 et aujourd'hui vétuste et ne répond plus aux exigences qualitatives actuelles.**

La ~~majorité~~ **totalité** est ~~située d'entre eux sont regroupés dans le centre-ville, rue Jean Moulin.~~ **seuls les deux logements individuels se situent à l'est de l'espace urbanisé, rue de la Chappelle Saint Fiacre.**

Le parc de logements sociaux de la commune

	Localisation	Mairie	Préfecture	Total
Logements en immeuble collectifs	5 rue Jean Moulin	9	4	24
	8 rue Jean Moulin	8		32
	7 rue Jean Moulin	4	7	24
	16 rue Jean Moulin	7	15	43
<b>TOTAL</b>		<b>28</b>	<b>26</b>	<b>123</b>

## Texte mis en compatibilité (suite)

L'élargissement de la future communauté d'agglomération Rambouillet Territoires en 2013 comprenant aujourd'hui 77 701 habitants dont Rambouillet et ses 25 755 habitants, astreint la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines aux dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (Sru).

Saint-Arnoult-en-Yvelines, dont le parc de logements sociaux est vieillissant et représente moins de 5% du parc total, doit aujourd'hui rattraper son retard.

Par conséquent pour atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, la commune devra trouver 507 logements ce qui correspond à la construction d'environ 70 logements sociaux par an pendant 7 ans (période 2018-2025).

Plusieurs projets sont en cours d'études notamment sur le secteur du Champ des Pommiers qui constitue une importante dent creuse de 5 600 m<sup>2</sup> à proximité du centre urbain. Initialement, ce secteur avait vocation à accueillir un programme MARPA (Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Âgées) dans le but d'étoffer l'offre de résidences seniors sur le département des Yvelines. Ce projet entrepris durant 8 années sous l'ancienne municipalité et repris en 2012 pour la municipalité actuelle, faisait l'objet d'une « mise en concurrence » par le département. Ces années de travail ont abouti en 2014 à un choix par le département en défaveur de la commune. L'appel à projet lancé par le Conseil Départemental n'ayant pas retenu la candidature de Saint-Arnoult, de nouvelles perspectives d'évolution s'ouvrent sur ce site aujourd'hui en friche.

Dans le but de répondre aux exigences de la loi SRU et afin de rattraper son retard la commune souhaite aujourd'hui voir se réaliser le projet de 55 logements sociaux (51 logements en collectif et 4 logements individuels) porté par l'aménageur I3F sur le secteur du Champ des Pommiers. Ce projet permettra de renforcer la diversité de logements nécessaires au parcours résidentiel des arnolphiens. La répartition des tailles de logements est pressentie comme suit : environ 42% de T2, 46% de T3 et 13% de T4. Cette pluralité permettra aussi bien d'accueillir des personnes seules (jeunes souhaitant s'installer, personnes âgées, etc.) que des familles avec 1 ou 2 enfants. Différentes typologies de financements locatifs (PLAI, PLUS et PLS) élargiront les conditions d'éligibilité en fonction des ressources des habitants. Il s'agit ici de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à cette future offre locative, il faut rappeler qu'il s'agit d'un objectif central pour la commune également soutenu dans l'orientation 1.1.2 *Diversifier l'offre de logements* du PADD du présent PLU.

## Justification

L'objectif est de mettre à jour les données concernant l'habitat social à Saint-Arnoult et de mettre en avant la récente éligibilité de la commune envers les dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbain (Sru). Il s'agit également de montrer la volonté communale de réaliser des projets en ce sens, destinés au plus grand nombre de citoyens à travers un parcours résidentiel adapté.

## 2 - Évolution du rapport de présentation **PARTIE 2**

### 2. 1 Évolution de la partie «3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation»

#### Texte initial

#### 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,
- dégageant 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).

#### Texte mis en compatibilité

#### OAP n°3 : Le secteur des équipements **et de l'habitat social**

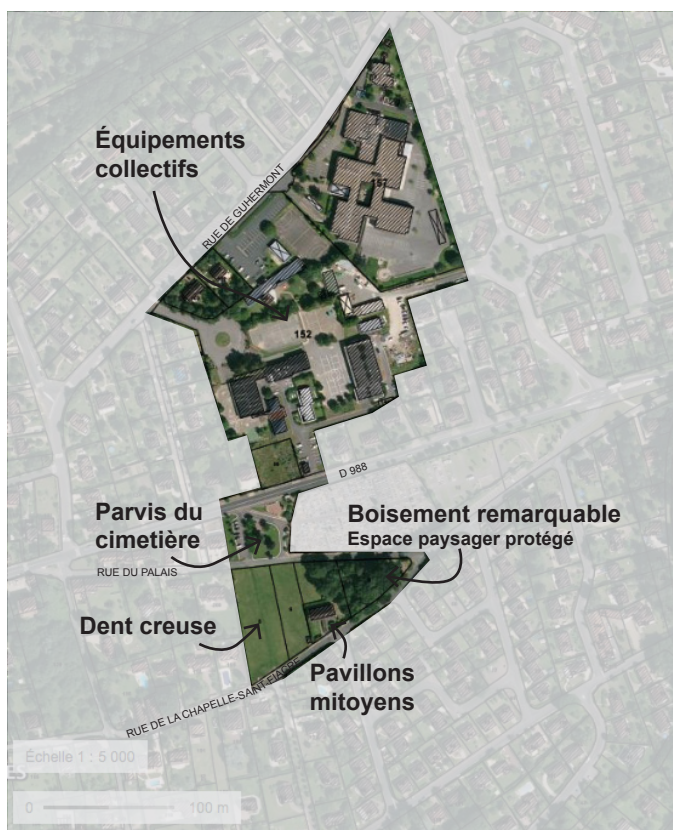
L'orientation d'aménagement et de programmation ~~du secteur des équipements~~ concerne la partie est du secteur d'extension du centre ville (zone UB)

[..]

Au sud de la Rd 988, le secteur est occupé par le parvis du cimetière et un espace enherbé sur lequel se trouve une construction à l'est **ainsi qu'un espace paysager protégé.**

Les principes d'aménagement visent à assurer le renouvellement de ce secteur et d'améliorer le fonctionnement urbain tout en préservant ses qualités paysagères en :

- créant de nouvelles voies (tous modes) desservant les équipements et **le secteur d'habitat social** et les reliant aux quartiers environnants ;
- dégageant des emprises constructibles pour l'accueil de nouveau programme **d'une cinquantaine de logements sociaux** ;
- créant une liaison douce **reliant la quartier d'habitat au secteur d'équipement au nord** ;
- aménageant de façon qualitative les espaces publics (parvis du cimetière, rues de la Chapelle Saint-Flacre et du Palais ;
- **en préservant le petit bois**



### Justification

L'objectif est de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et de programmation (Oap) et sa justification au rapport de présentation en intégrant le programme de création de logements sociaux sur le secteur.

## 2. 2 - Évolution de la partie «2 Les motifs de la délimitation des règles applicables» -> «2.1 Les zones urbaines» -> «2.1.1 La zone Ub»

### Texte initial

#### 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

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).

### Texte mis en compatibilité

#### **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.

**Elle comprend le sous-secteur UBa correspondant à un projet d'aménagement d'ensemble destiné à accueillir de l'habitat dont les règles d'implantation et de volume des constructions diffèrent légèrement de celles de la zone UB.**

#### **Justification des règles applicables**

En termes de modes d'occupation des sols (...)

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 secteur UBa, la distance en retrait pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs est réduite à 0,5 mètre par rapport aux emprises publiques (article 6). Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (article 7).**

**Il s'agit d'ajuster les prescriptions aux spécificités de bâtiments à usage d'habitat collectif sans remettre en cause l'harmonie avec les secteurs voisins.**

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



## 2. 3 - Évolution de la partie «2 Les motifs de la délimitation des règles applicables» -> «2.7 Les éléments visés aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du C.U» -> «2.7.1 Les emplacements réservés»

### Texte initial

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>

### Texte mis en compatibilité

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	<b>352 m<sup>2</sup></b>
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>
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>16 219 m<sup>2</sup></b>

#### Justification

L'emplacement réservé n°2 correspond à la sente piétonne rétrocédée à la commune qui permettra de traverser le secteur du Champ des Pommiers sur un axe nord/sud.

Le projet s'est aujourd'hui précisé et l'emprise initialement prévue pour cette sente était trop importante. Il a par conséquent été choisi de réduire cet emplacement afin de correspondre plus précisément aux besoins du programme.

L'emplacement réservé n°9 a été supprimé suite à la modification simplifiée n°2, le tableau a été mis à jour en conséquence.

## 2 - Évolution du plan d'aménagement et de développement durables (Padd)

### 2.2. Évolution du texte p.6 du PADD : 1.1 assurer une croissance démographique mesurée -> 1.1.2 Diversifier l'offre de logements

#### Texte initial

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

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

#### Texte mis en compatibilité

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

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

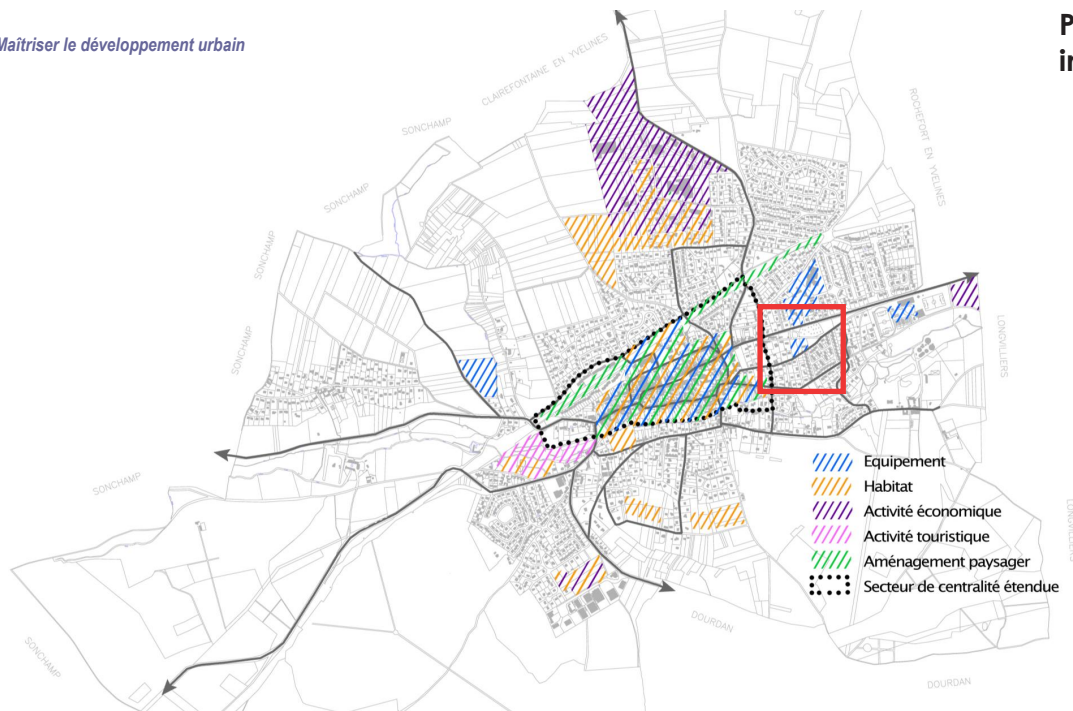
Pour atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc à l'horizon 2025 (article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain), Saint-Arnoult-en-Yvelines devra créer 509 logements sociaux ce qui correspond à la construction d'environ 70 logements sociaux par an pendant 7 ans (période 2017-2025).

## 2.2. Évolution du plan p.12 du PADD « maîtriser le développement urbain »

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Maîtriser le développement urbain*

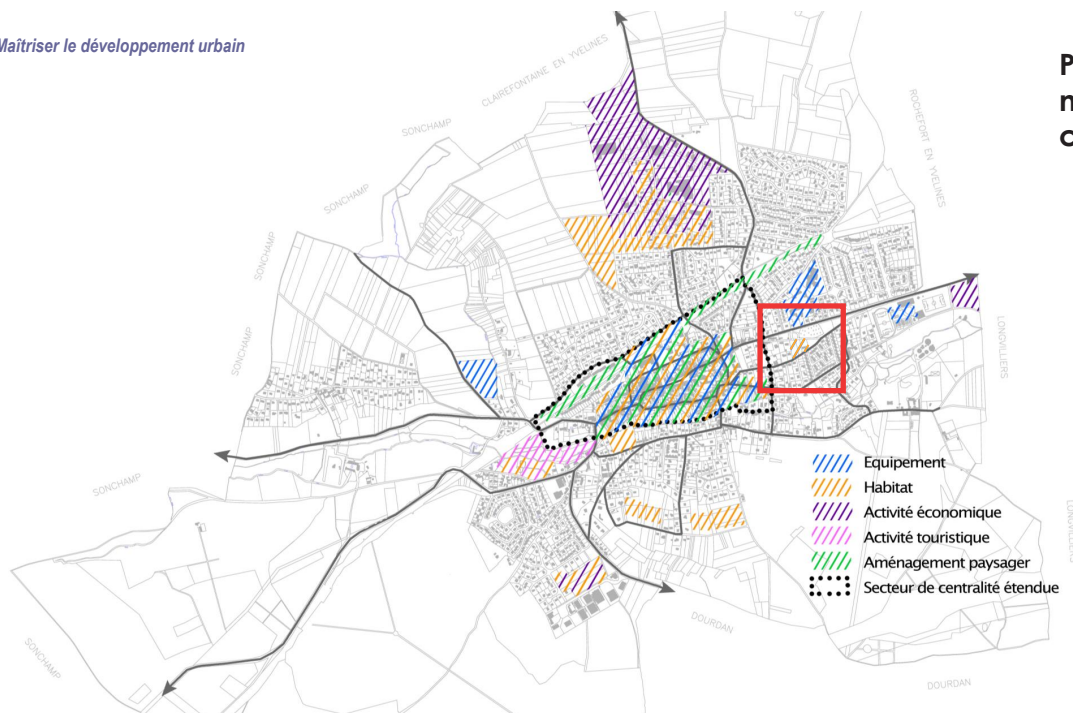
**Plan Padd initial**



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Maîtriser le développement urbain*

**Plan Padd mis en compatibilité**



### Justification

Le site devait initialement accueillir une maison d'accueil rural pour personnes âgées (Marpa) pouvant être qualifiée comme équipement collectif au sens du droit de l'urbanisme.

Le Padd avait classifié le secteur en ce sens. Le projet de Marpa n'est plus d'actualité car l'appel à projet lancé par le conseil départemental n'a pas retenu la candidature de Saint-Arnoult offrant de nouvelles perspectives d'évolution sur ce site aujourd'hui en friche. Le plan a été modifié afin de donner une vocation d'habitat à ce secteur qui accueillera une cinquantaine de logements sociaux.

## 3 - Évolution des orientations d'aménagement et de programmation (Oap)

### 3.1. Modification de l'Oap 3 «secteur des équipements»

#### Modifications apportées au texte

#### Texte initial

### 3. Le secteur des équipements

Aussi, l'orientation d'aménagement et de programmation vise d'une part à améliorer le fonctionnement urbain de ce secteur et d'autre part à assurer l'implantation d'une résidence pour les personnes âgées s'inscrivant dans le respect du cadre urbain et paysager.

Deux thématiques sont traitées dans cette orientation d'aménagement et de programmation : le programme et les liaisons.

#### Le programme

La délocalisation des services techniques permettra l'extension des équipements existants ainsi que la création d'environ 5 logements.

Au sud du site, entre les rues du Palais et de la Chapelle Saint-Fiacre, une résidence pour personnes âgées composée d'environ 23 logements sera créée.

#### Texte mis en compatibilité

### 3. Le secteur des équipements **et de l'habitat social**

Aussi l'orientation d'aménagement et de programmation vise d'une part à améliorer le fonctionnement de ce secteur et d'autre part à assurer **l'implantation d'habitat social** s'inscrivant dans le respect du cadre urbain et paysager.

Deux thématiques sont traitées dans cette orientation d'aménagement et de programmation : le programme et les liaisons

#### Le programme

La délocalisation des services techniques permettra l'extension des équipements existants ainsi que la création d'environ 5 logements.

Au sud **du site de la Rd988**, entre les rues du Palais et de la Chapelle-Saint-Fiacre, **une cinquantaine à une soixantaine de logements seront aménagés** :

**Le traitement paysager et architectural tiendra en quelques points majeurs: insertion du site dans le quartier et plus globalement dans l'ambiance urbaine de la commune, maintien et création de franges plantées et boisées, aménagement d'espaces plantés de qualité, etc.**

**Les espaces publics de l'opération seront généreusement plantés d'essences à l'échelle des bâtiments prévus et existants pour assurer l'intégration paysagère et limiter les vis-à-vis avec les fonds voisins.**

**Le boisement à l'est est classé en « espace boisé classé ». Il est situé sur la parcelle n°8 du cadastre et est considéré comme un élément repère : il sera préservé. La future opération veillera à intégrer ce boisement dans son projet par exemple grâce à la plantation d'essences similaires.**

**Les déplacements piétons et cyclables seront favorisés. Une sente piétonne ouverte à tous les riverains et permettant de relier la rue du Palais et la rue Saint-Fiacre devra être aménagée. Il s'agit d'apaiser la voirie et d'offrir plus de place aux piétons en préservant la possibilité, pour de nombreux habitants, de traverser le terrain et de se rendre par le plus court chemin au collège ou aux différents arrêts de bus.**

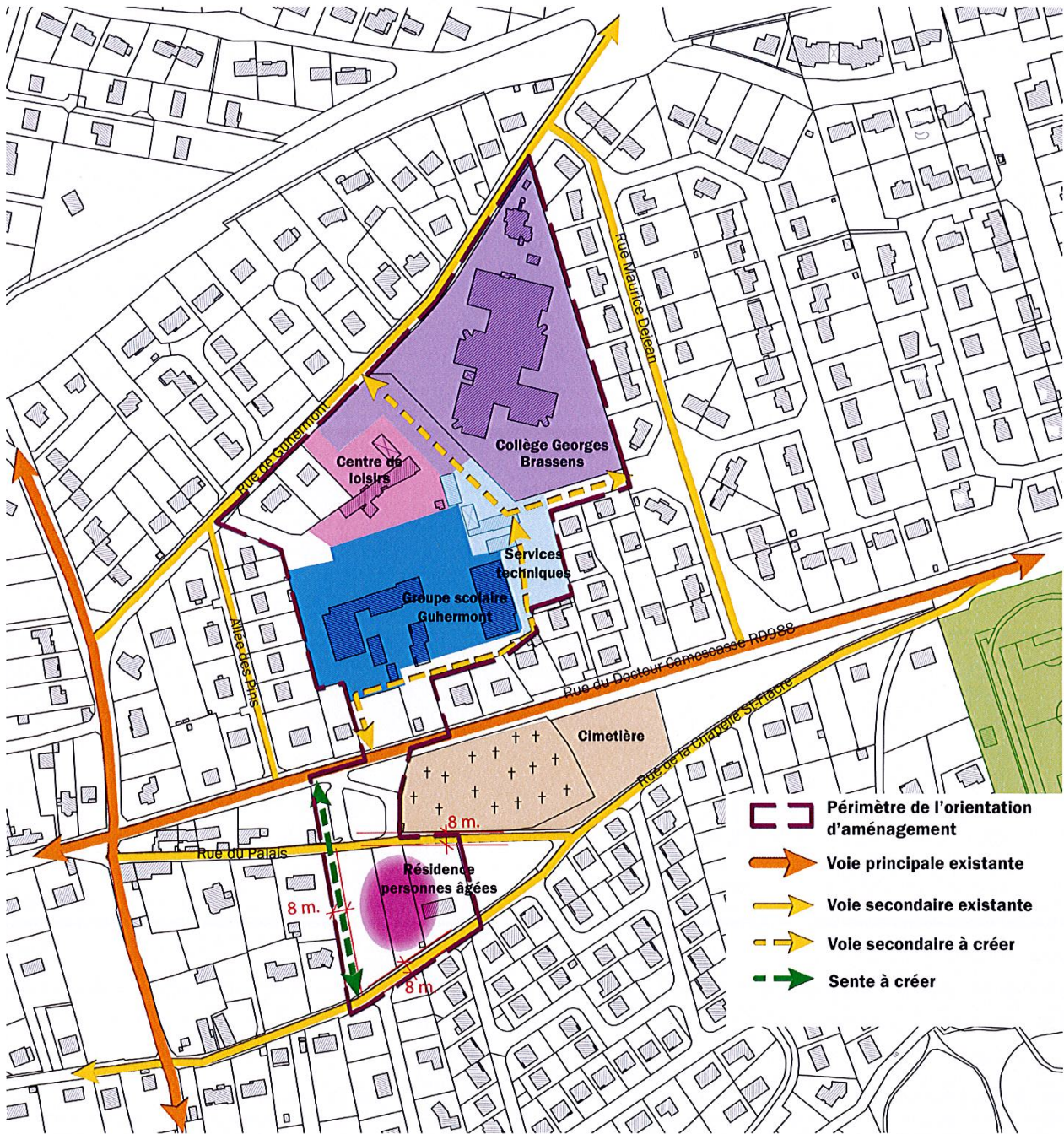
**Texte mis en  
compatibilité  
(suite)**

Les voies internes au projet seront également piétonnes et a  
sée apaisée, la priorité étant donnée aux usagers faibles tels piétons et cyclistes.

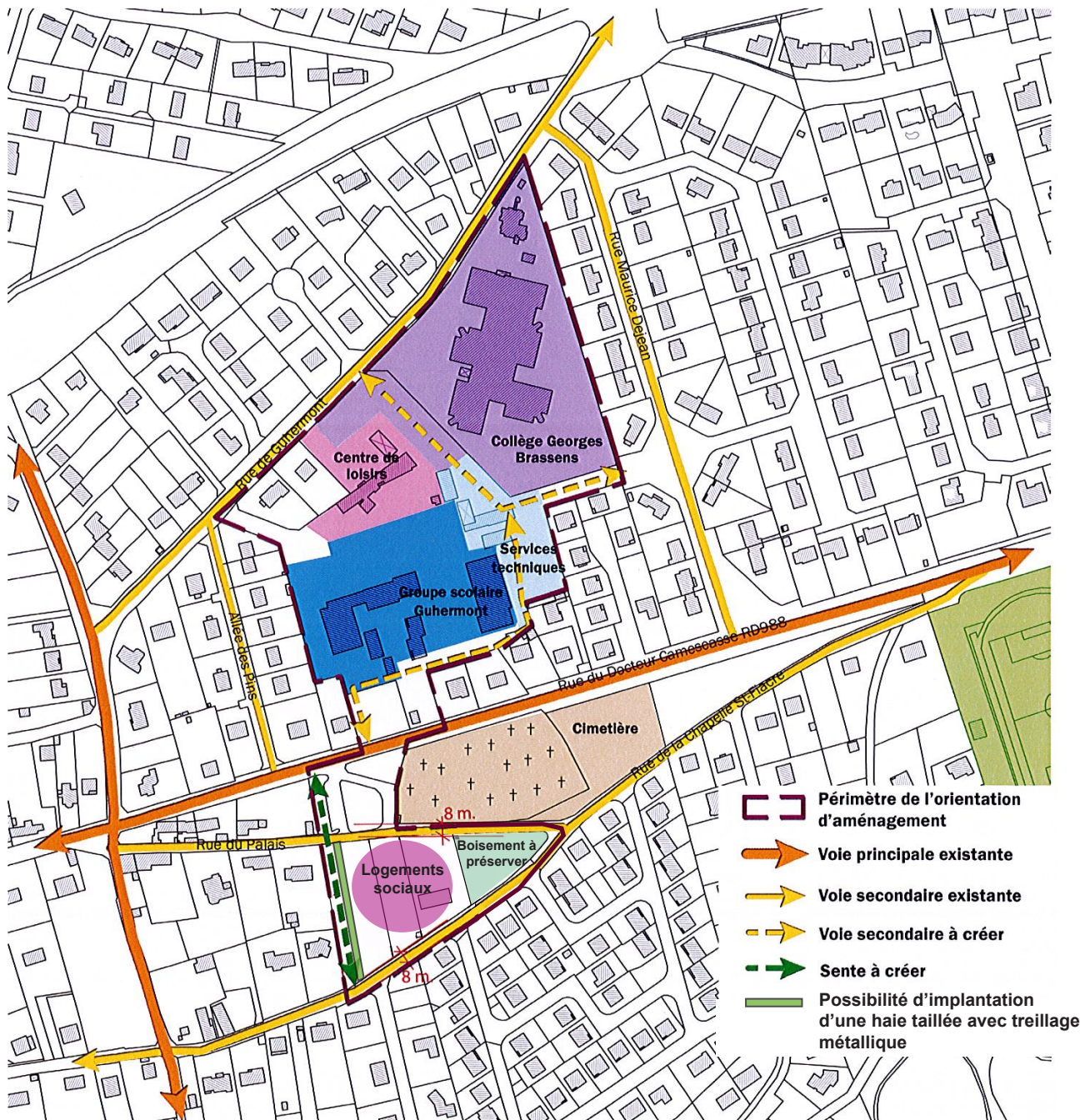
Concernant la circulation des véhicules motorisés et par mesure de sécurité, le projet devra minimiser les entrées/sorties sur la voirie par la création d'un parking en site propre par exemple. Des places de stationnements destinées aux Personnes à Mobilité réduite devront être prévues. Afin de maintenir l'harmonie actuelle du quartier aucun stationnement ne sera prévu sur les emprises et voies publiques. L'emplacement réservé n°8 également localisé dans le secteur d'orientation, permettra de créer de nouvelles places de stationnement au cas où le stationnement existant serait en saturation.

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales sera privilégié par noues et fossés plutôt que par tuyaux.

## Modifications apportées au plan de l'Oap



Plan Oap initial



**Plan Oap mis en compatibilité**

**Justification**

Tout comme pour le Padd et le rapport de présentation, il faut intégrer le projet de logements sociaux aux orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont pour objet d'assurer l'intégration paysagère, notamment par rapport aux fonds voisins, en maintenant les ensembles végétaux y participant et en imposant un traitement végétal adapté.

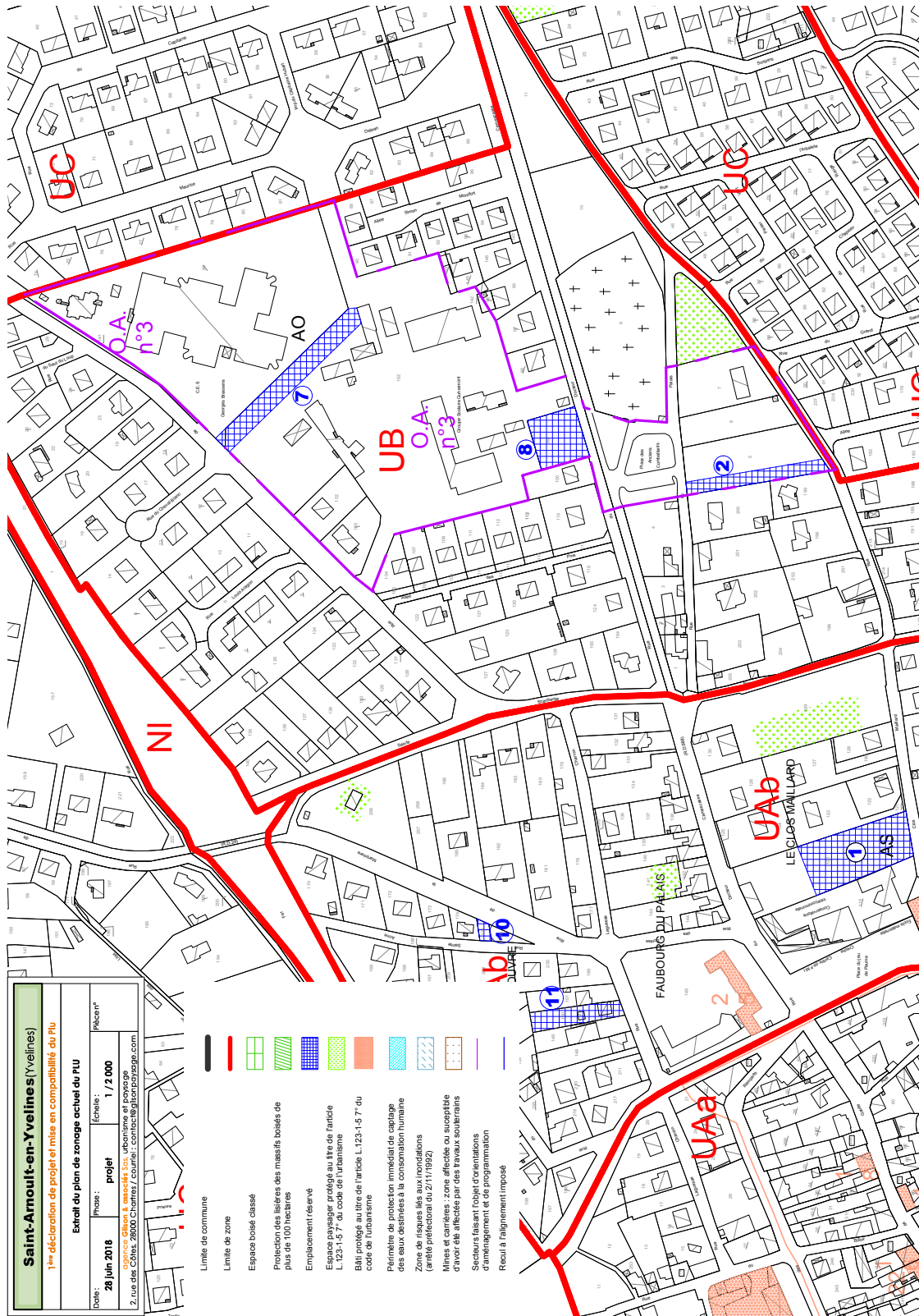
Elles visent également à assurer des circulations apaisées.

Le secteur d'orientation est élargi au boisement, il s'agit également d'accroître l'intérêt paysager et environnemental de ce dernier.

Enfin, les dispositions pour limiter les vis-à-vis avec les fonds voisins sont renforcées.

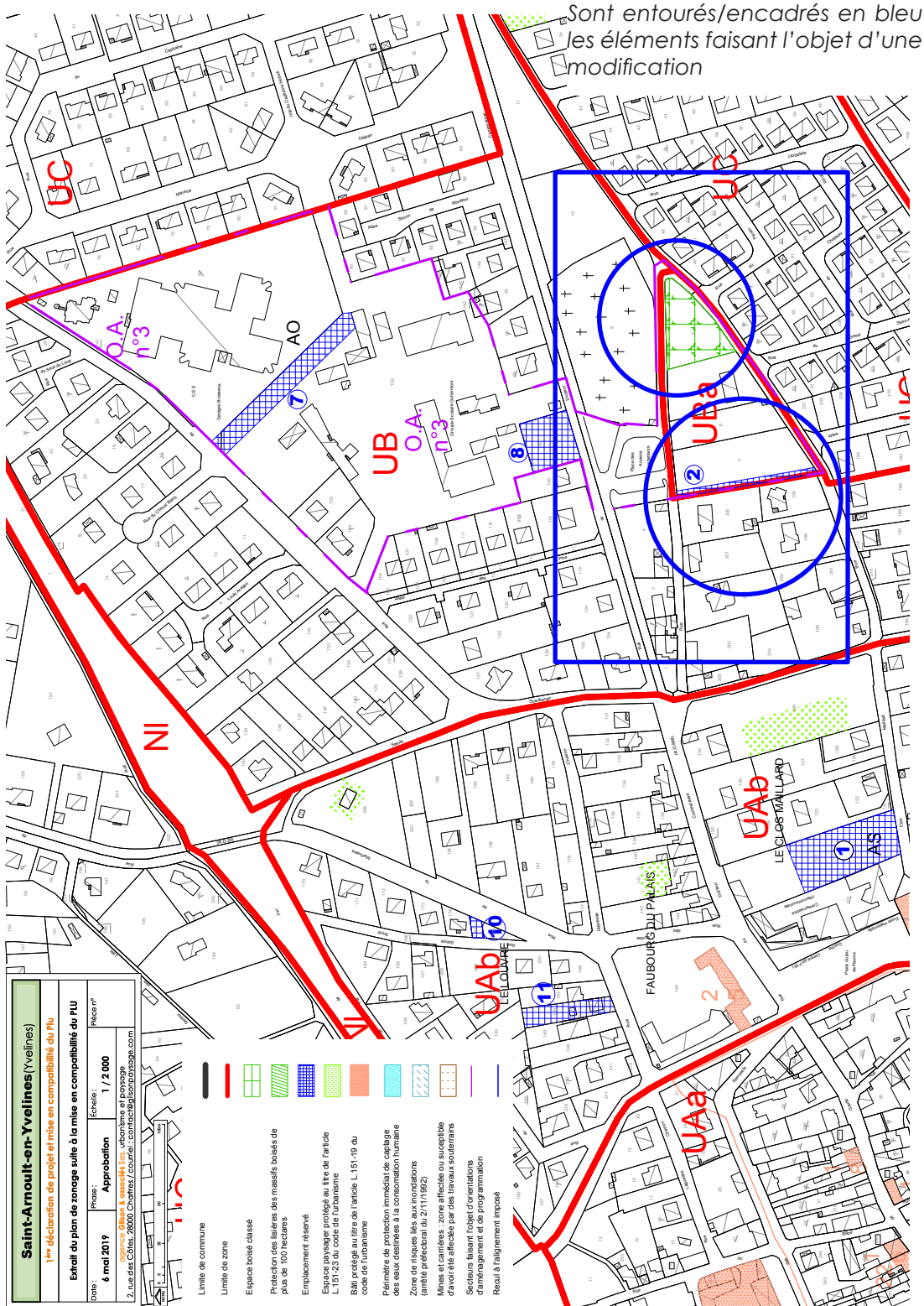
# 4 - Évolution du plan de zonage du Plu

## Plan de zonage initial du Plu





# Plan de zonage du Plu mis en compatibilité



## Justification

La modification apportée sur le plan de zonage consiste en l'élargissement du secteur d'orientation n°3 afin de prendre en compte le boisement à préserver au sud-est de la zone (entouré en bleu dans le plan mis en compatibilité). Ce même boisement repéré au titre de l'article L.151-23 sur le PLU vigueur fait maintenant l'objet d'une trame espace boisé classé dans le but de renforcer la volonté de sa préservation. L'emplacement réservé n°2 est réduit à 4 mètres de largeur pour correspondre plus finement à la future emprise publique.

Enfin, le secteur du Champ des Pommiers initialement en UB est passé en sous-secteur UBA afin d'apporter une traduction réglementaire cohérente aux besoins de projet et à la réalité du terrain.

## 5. Évolution du règlement

Le règlement de la zone Ub (concernant l'Oap n°3) est repris dans les pages suivantes. y figurent **en rouge** les évolutions introduites par la présente procédure.

### CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend deux secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

**Elle comprend le sous secteur UBa correspondant à un projet d'aménagement d'ensemble dont les règles d'implantation et de volume des constructions sont adaptées à la marge pour tenir compte des spécificités des bâtiments prévus.**

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les nouvelles installations classées soumises à autorisation\*

##### Article UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout programme de construction neuve destiné à l'habitation composé de 3 à 11 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tel par la législation en vigueur. La répartition se fera selon le tableau suivant :

Nombre de logements du programme	Nombre de logement sociaux imposés
3 à 4	1
5 à 8	2
9 à 11	3

Tout programme de construction neuve destiné à l'habitation composé de 12 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements sociaux, reconnus comme tel par la législation en vigueur.

Les constructions destinées à l'artisanat \* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher \*, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés

de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur superficie\*n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
- Les piscines de plein air,
- les parkings publics à condition qu'ils soient paysagés et arborés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

### **Article UB3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### ACCÈS

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.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante).

#### VOIRIE

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 et être compatible avec les orientations d'aménagement n°2 et 3 présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du PLU.

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.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

### **Article UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable

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.

#### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. 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.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

La desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée.

Ordures ménagères et déchets

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères destinées à l'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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.

## **Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques ou des cours communes, soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 2 mètres.

En sous-secteur UBa, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent s'implanter soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques ou des cours communes, soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 0,5 mètre.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes\*, n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension\* des constructions existantes implantées dans la bande de 10 mètres réglementée ci-dessus s'implanteront :

- Soit à l'alignement tel que défini ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

### **Article UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) et en retrait des autres limites séparatives\*.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 4 mètres,
- la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrances\* avec un minimum de 2,50 mètres.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative\*. Aucune ouverture ne pourrait être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative\*.
- la construction d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et 3 mètres de hauteur qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

La marge de recul\* pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

En sous-secteur UBa, les constructions nouvelles doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives\* soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

### **Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 8 mètres,
- la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrances\* avec un minimum de 4 mètres.

En sous-secteur UBa, les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances minimum de 8 mètres quelle que soit la hauteur.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Article non réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

## Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 50 % de la superficie\* de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- l'aménagement n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

## Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage en cas de toitures à pentes et 8 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes\* :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quant il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes\* dont la superficie\* est comprise entre 12m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Sauf dans le sous-secteur UBa**, les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel\* avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel\* avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

## Article UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- 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.

## 1- Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine\* utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant. Les toitures pourront être à pentes comprises entre 35° et 45° ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

### Percements

Les menuiseries seront de préférence en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert tilleul, ...) ou foncée (brun-rouge foncé, vert bouteille, ...). Le P.V.C et l'aluminium seront autorisés uniquement pour les fenêtres, de couleur beige ou gris clair de préférence au blanc.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes\* dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

## 2- Aménagement des abords des constructions

### Clôtures

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public et elle n'excèdera pas 1,60 mètres.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.
- soit d'une haie vive d'essences locales (Cf. liste en annexe) doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, non visible du domaine public. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,40 m.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera d'un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales (Cf. liste en annexe) doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2 m.

### 3- Dispositions diverses

Les citernes de stockage des eaux pluviales, puits canadiens, pompes à chaleur ainsi que toute installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable seront implantées de manière à limiter leur visibilité depuis de la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, paraboles, ventilations, climatiseurs devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) sur les toitures à pente devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.

## Article UB12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.



Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• Constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux)

Pour les constructions de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, dont une au moins sera couverte.

La règle ci-dessus s'applique pour chaque tranche de surface de plancher\* entamée.

Pour les constructions de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Pour les constructions de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, au moins 80 % des places de stationnement créées seront en sous-sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

• Constructions destinées à du logement social

Pour les constructions de logements sociaux, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

• Constructions à autre destination que l'habitation

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher\* destinée aux bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera exigé qu'une place de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat\* :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées au commerce\* :

Il n'est pas fixé de règles pour les établissements de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces à paysager définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU seront impérativement respectés.

#### Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 40% de leur superficie\* et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie\* affectée à cet usage.

#### Espaces paysagers protégés (article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés aux documents graphiques n°5.2 et 5.3, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (Cf. liste en annexe) en nombre équivalent.

Les parkings publics autorisés à l'article UB2 dans les espaces paysagers protégés devront être largement paysagers. Ils devront de plus être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019\_60-DE

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019\_60-DE

# ANNEXES

## Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

### Fondements législatifs et réglementaires

- Loi [n° 2003-710](#) du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi [n° 2006-872](#) du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi [n° 2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret [n° 2010-304](#) du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi [n° 2010-788](#) du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Ordonnance [n° 2012-11](#) du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Décret [n° 2012-995](#) du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- Décret [n° 2015-1783](#) du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- Article [L. 104-3](#) du code de l'urbanisme
- Articles [R. 104-8](#) à [R. 104-14](#) du code de l'urbanisme
- Articles [L. 153-54](#) à [L. 153-59](#), [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme
- Articles [R. 153-15](#) à [R. 153-17](#) du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

[Etude du GRIDAUH](#) relative aux difficultés de mise en œuvre des nouvelles procédures d'adaptation des PLU, *Recherche pour la ville de Paris*, Mai 2013

## I) Champ d'application

### 1- Objectifs

La [loi du 1<sup>er</sup> août 2003](#) a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme, est donc la **mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

Il y a là une différence fondamentale avec **la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 126-1 du code de l'environnement** qui prévoit que "*lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du [code de l'environnement], l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée*".

La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs. Issue de la [loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002](#), cette déclaration de projet, peut, à titre accessoire, déboucher sur une mise en compatibilité du PLU. Sur le modèle de la déclaration d'utilité publique, le législateur avait en effet souhaité qu'une déclaration de projet ne puisse pas être adoptée en cas d'incompatibilité avec le document d'urbanisme.

De son côté, la **déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics** par la [loi du 13 juillet 2006](#) portant engagement national pour le logement.

La [loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux **programmes de construction**.

Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "*adaptations nécessaires*" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

## 2- Une simple faculté

Si la réalisation du projet nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en œuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document. **Contrairement à la déclaration de projet du code de l'environnement, celle prise sur le fondement du code de l'urbanisme a un caractère facultatif**. Elle constitue simplement un moyen que le porteur de projet décide de mettre en œuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU.

## 3- Déclaration de projet au titre du code de l'environnement ou sur le fondement du code de l'urbanisme ?

Il n'est pas possible d'appliquer de manière simultanée les articles [L. 126-1](#) du code de l'environnement et [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme. En effet, **chaque déclaration de projet correspond à une catégorie de projets bien définie :**

- Le projet en cause est un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages qui a fait l'objet d'une enquête publique "Bouchardeau" : il entre obligatoirement dans le champ d'application de l'article [L. 126-1](#) du code de l'environnement. Sont ici visés les projets publics soumis à étude d'impact, le champ de l'enquête publique étant aligné sur celui des études d'impact ;
- Le projet n'entre pas dans le champ d'application de l'article [L. 126-1](#) du code de l'environnement : la personne publique responsable du projet peut décider d'utiliser l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme si le projet entre dans le champ d'application de ce texte, c'est-à-dire si est en jeu une action ou une opération d'aménagement au sens du livre III du code de l'urbanisme ou la réalisation d'un programme de construction.

## 4-Typologies des projets

### a) Des projets d'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La procédure de révision simplifiée du PLU – qui s'appliquait notamment à la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général – ayant été supprimée par cette ordonnance.

**La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU ([n° 350077](#)).

Il ressort de cette décision que, « *eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ».

**Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.**

Le recours à ces procédures, en particulier à la mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose à l'administration de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet : elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

### b) Des projets publics ou privés

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. **Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.**

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

*"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

Ce qui importe est finalement la réalité du projet répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1, sa consistance mais aussi son ampleur (Conseil d'Etat, 2 novembre 2015, [n° 374957](#), rendu à propos de l'exercice du droit de préemption urbain).

### c) L'atteinte à l'économie générale du PADD du PLU

Si la mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, du PLU, elle ne peut pas être mise en œuvre par l'Etat ou un de ses établissements publics, un département ou une région (article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme, al.1<sup>er</sup>).

Si, en revanche, la déclaration de projet est adoptée par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Si la rédaction de cette disposition n'est pas nécessairement d'une grande clarté, les débats parlementaires qui ont précédé son introduction par voie d'amendement dans le code de l'urbanisme sont néanmoins clairs quant à la volonté du législateur. Il en ressort ainsi que l'objectif était de renforcer les garanties des communes et EPCI compétents en matière de PLU et donc d'exiger que "*l'action ou l'opération d'aménagement pouvant faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, à moins qu'elle ne soit le fruit d'une initiative de la commune ou de l'EPCI*" en charge du PLU (Commission des lois au Sénat, loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

## II) Personnes publiques compétentes pour mettre en œuvre la déclaration de projet

La déclaration de projet du code de l'urbanisme **peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.**

Pour mémoire, l'article [L. 5111-1](#) du CGCT a précisé la définition d'un groupement de collectivités territoriales : "*Forment la catégorie des groupements de collectivités territoriales les établissements publics de coopération intercommunale et les syndicats mixtes, mentionnés aux articles [L. 5711-1](#) et [L. 5721-8](#), les pôles métropolitains, les pôles d'équilibre territoriaux et ruraux, les agences départementales, les institutions ou organismes interdépartementaux et les ententes interrégionales*".

Ainsi, seuls sont des groupements de collectivités territoriales les syndicats mixtes mentionnés aux articles L. 5711-1 et L. 5721-8 du CGCT, c'est-à-dire :

- les syndicats mixtes fermés constitués de communes et d'EPCI ou exclusivement d'EPCI ;
- les syndicats mixtes ouverts « restreints » associant exclusivement des communes, des EPCI, des départements et des régions.

A contrario, un syndicat mixte ouvert "élargi", c'est-à-dire associant d'autres personnes morales de droit public (un syndicat par exemple constitué de communautés de communes, d'une chambre de commerce et d'industrie ainsi que d'un conseil départemental), ne constitue pas un groupement de collectivités territoriales. Il ne peut donc pas se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au titre de l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, une des particularités de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est qu'elle peut être initiée par une personne publique autre que celle compétente sur le document d'urbanisme applicable sur le lieu du projet. Néanmoins, dans ce cas, la personne publique doit obligatoirement être compétente pour mettre en œuvre le projet poursuivi. C'est ce qu'a jugé la Cour administrative d'appel de Nancy dans un arrêt du 27 juin 2013 ([n° 12NC01884](#)) en considérant qu'une commune n'est pas compétente pour se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération de requalification de friches militaires dès lors que la communauté de communes dont elle est membre est compétente, en application de ses statuts, "*pour la réhabilitation, le traitement et la reconversion des friches militaires*".



**Intervient en effet ici le principe de compétence ; si la commune dispose d'une compétence générale dès lors qu'elle peut justifier d'un intérêt local, cette compétence se trouve in fine restreinte lorsque la commune appartient à un EPCI, lui interdisant de ce fait d'intervenir sur le champ des compétences transférées :**

*"Considérant que si une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale qui souhaite réaliser un projet d'aménagement dont elle estime qu'il est d'intérêt général et qui n'a pas compétence pour modifier les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur en vue d'en rendre possible la réalisation peut engager une procédure de déclaration de projet qui emportera modification de ce document d'urbanisme, c'est toutefois nécessairement à la condition que le projet dont la commune serait maître d'ouvrage entre dans le champ des compétences qu'elle a conservées et non pas dans le champ des compétences d'intérêt communautaire transférées à l'établissement public de coopération intercommunale".*

Il convient par conséquent de trancher en pratique en fonction des domaines de compétences des personnes publiques susceptibles de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération, en se basant sur les textes et statuts qui les régissent précisément. En revanche, le juge ne tient pas compte de la compétence pour instruire les autorisations de construire auxquelles est soumis le projet.

### **III) Initiative de la déclaration de projet**

La procédure de mise en compatibilité par la voie de la déclaration de projet varie selon l'autorité à l'initiative du projet. Trois situations sont ainsi distinguées par le code de l'urbanisme.

#### **1- La commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme)**

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

Contrairement à la procédure de révision, la mise en compatibilité par déclaration de projet ne nécessite pas de délibération de lancement.

#### **2- Un établissement public d'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité autre que l'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune, décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-16-2° du code de l'urbanisme)**

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

#### **3- L'Etat décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-17-2° du code de l'urbanisme)**

La procédure de mise en compatibilité est menée par le préfet.

## IV) Dossier de mise en compatibilité

### 1- Evaluation environnementale

L'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme prévoit que "lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la [directive 2001/42/CE](#) du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement".

Les articles [R. 104-8](#) à [R. 104-14](#) du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

PLU	Soumission systématique	Soumission au cas par cas
PLUI valant SCOT	<b>Elaboration et révision</b> <b>Mises en comptabilité dans le cadre d'une déclaration de projet (DP) ayant des effets identiques à une révision</b> Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000 Mises en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou PIEM	<b>Toute autre mise en compatibilité dans le cadre d'une DP</b>
PLUI tenant lieu de PDU		
PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000		
PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale		
PLU prévoyant la réalisation d'une UTN	Elaboration, modification, <b>mise en compatibilité dans le cadre d'une DP</b> , et révision lorsqu'elles portent sur la réalisation d'une UTN soumise à autorisation Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000 Mise en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou PIEM	<b>Toute autre mise en compatibilité dans le cadre d'une DP</b>
TOUS LES AUTRES PLU	Mise en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou d'une PIEM Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000	Elaboration, révision et <b>mise en compatibilité dans le cadre d'une DP</b> susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

### 2- Composition du dossier

En application de l'article [L. 153-54](#) du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit **composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.**

En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle.

Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale.

Le second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du PLU.

Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article [R. 151-3](#) du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

## V) Procédure

### 1- Concertation préalable

Contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article [L. 103-2](#) du code de l'urbanisme.

En revanche, en application des dispositions du code de l'environnement (article [L. 121-17-1](#)), dès lors que la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale elle entre dans le champ du droit d'initiative. Ce droit a été introduit par l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Il permet au public (citoyens, collectivités territoriales ou associations) de demander l'organisation d'une concertation préalable.

Dans ce cadre, plusieurs obligations s'imposent à la personne publique responsable de la procédure de mise en compatibilité. Elle devra d'abord veiller à prendre une délibération de prescription qui vaudra alors déclaration d'intention, comme le prévoit le [II de l'article L. 121-18](#) du code de l'environnement. Cet acte devra répondre aux conditions fixées par l'article [R. 121-25](#) du même code. Lorsque la procédure relève d'un examen au cas par cas, la décision de l'autorité environnementale imposant la réalisation d'une évaluation environnementale vaut déclaration d'intention dans les conditions fixées par le [III de l'article L.121-18](#).

Le droit d'initiative peut être soulevé dans un délai de 2 mois suivant la publication de l'acte valant déclaration d'intention. Dans ce cas, la décision du préfet d'imposer ou non l'organisation d'une concertation préalable est rendue dans un délai d'1 mois à compter de la réception de la demande ([L.121-19](#) du code de l'environnement).

### 2- Examen conjoint des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article [L. 153-54 2°](#) du code de l'urbanisme).

### 3- Enquête publique unique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au

chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

En application de l'article [L. 153-55](#) du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique :

- par le préfet lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU ;
- par le maire ou le président de l'EPCI compétent dans les autres cas.

## **VI) Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU**

### **1- Autorité compétente**

**a)** Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article [R. 153-15-2°](#) du code de l'urbanisme), il **appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.**

La **déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.**

**b)** Lorsque la déclaration de projet est décidée par un établissement public d'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité autre que l'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune (article [R. 153-16-2°](#) du code de l'urbanisme), **le dossier de mise en compatibilité est soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent**, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête **pour approuver** la mise en compatibilité du plan.

**En l'absence de délibération** dans ce délai ou **en cas de désaccord**, le **préfet approuve la mise en compatibilité** du plan et notifie sa décision au maire ou président de l'EPCI compétent dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de la commune ou de l'EPCI compétent ou la décision qu'il a prise.

**c)** Lorsque la déclaration de projet est décidée par l'Etat (article [R. 153-17-2°](#) du code de l'urbanisme), **le dossier de mise en compatibilité du PLU est soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent.** Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois (article [L. 153-57](#) du code de l'urbanisme).

Le **préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet** au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

### **2- Caractère exécutoire**

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles [L. 153-23](#), [R. 153-20](#) et [R. 153-21](#) du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

### 3- La possibilité de mener une autre procédure d'évolution du PLU en parallèle

La mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet peut être menée conjointement à d'autres procédures d'évolution du document, contrairement à la procédure de mise en compatibilité par le biais d'une déclaration d'utilité publique ou à la procédure intégrée pour le logement à l'occasion desquelles il est interdit de modifier ou de réviser les dispositions concernées entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité (article [L. 153-56](#) du code de l'urbanisme).

### VII) Adaptation d'autres plans/programmes

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut par ailleurs permettre d'adapter d'autres documents listés à l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme :

- le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ;
- le plan d'aménagement et de développement durables de Corse ;
- un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- une charte de parc naturel régional ou de parc national ;
- un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- un schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- un schéma régional de cohérence écologique ;
- un plan climat-air-énergie territorial.

Est en revanche exclue l'adaptation des plans de prévention des risques naturels, contrairement à la procédure intégrée pour le logement définie à l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme.

Enfin, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour adapter ces documents d'urbanisme et plans/programmes font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Version fiche	Date	Auteur
1	Septembre 2016	DGALN/DHUP/QV4
2	Octobre 2017	DGALN/DHUP/QV4

Le projet consiste en la démolition de deux maisons individuelles et la construction de 55 logements sociaux pour Immobilière 3 F. Ces 55 logements sont répartis en 51 logements collectifs (5 bâtiments) et 4 maisons individuelles (2 maisons).

Saint-Arnoult est une commune de 6 300 habitants, qui n'a actuellement que 5% de logements sociaux. Elle est également constituée à 78 % de maisons individuelles.

Ce projet représente donc un enjeu important à son échelle et doit relever les défis de l'intégration urbaine, du développement architectural de la commune et proposer un théâtre propice au vivre ensemble.

## 0 | DEMOLITIONS

---

La démolition concerne 2 pavillons en RDC sur niveau technique (garage-buanderie-locaux techniques) dont l'emprise globale est de 22.5m sur 9.30m.

## 0 | CONSERVATION

---

Le transformateur ENEDIS (anciennement ERDF) de 3,5m sur 3,3m, présent sur le site, est conservé à son emplacement. Le projet propose d'habiller l'ensemble de ses façades avec le même revêtement de pierre que les RDC des bâtiments.

Bien sûr, l'ensemble des éléments techniques et nécessaires au fonctionnement du transformateur sont conservés (grille de ventilation, capteur, porte d'accès, etc...)

A noter également que l'accès au transformateur depuis la rue de la chapelle saint fiacre, aura une largeur de 1,50 mètres. Les clôtures du projet se retourneront vers le transformateur pour laisser libre cet accès.

## 1 | INTEGRATION DU PROJET

---

Nous avons apprécié, lors de la visite les qualités du site, les linéaires importants de la parcelle sur l'espace public au Nord et au Sud mais aussi, et particulièrement, le petit bois sur le côté Est. Nous sommes persuadés que ce petit bois, à l'intersection des voies, agit comme un repère dans les parcours à travers la commune, qu'il est une étape jalonnant les trajets quotidiens à travers les 2 rues qui le bordent.

Notre projet propose de s'appuyer sur la qualité de cet élément paysager très fort. Nous avons imaginé, dans un premier temps, que ce petit bois avait envahi l'ensemble de la parcelle et que le projet devait s'y intégrer. Ensuite, l'idée a été de morceler le programme en petits ensembles bâtis pour les dispatcher sur le terrain de manière presque aléatoire entre les arbres. Le projet est réalisé sur le lot B.

La création d'un passage sur la limite parcellaire ouest du terrain (lot A) est également prévue. Cet élément représente un élément fort et structurant pour le projet. Il s'agit de préserver la possibilité, pour de nombreux habitants, de traverser le terrain et de se rendre par le plus court chemin au collège ou aux différents arrêts de bus. Ce passage est essentiel aux futures relations du quartier et à l'intégration des nouveaux habitants. Pour ces raisons, son traitement doit être particulièrement soigné.

Tel que défini au plan de division parcellaire, le lot A de 352m<sup>2</sup> est rétrocédé à la ville. Le présent permis de construire, pour la réalisation de 55 logements pour immobilière 3F, ne porte que sur le lot B de 5208m<sup>2</sup> (correspondant à la surface mesurée). Le lot B étant constitué des parcelles Ar280 (partie AR5), AR6 et AR7.

## 2 | IMPLANTATION & ENVIRONNEMENT

### Bâti environnant

Tout le long du passage, nous proposons de conserver des constructions aussi basses que les maisons avoisinantes, à l'ouest, en R+1. Pour ces raisons, nous avons placé, ici, les 4 pavillons (groupés 2 à 2) et le plus petit des ensembles bâtis en R+1 également.

Ainsi, nous préservons au maximum les 2 pavillons à l'ouest de la parcelle de l'impact du projet et proposons, malgré la densification, de conserver un environnement familier à ce passage.

Le projet propose également des bâtiments de 16.00 x 19.00 m de long, et évite les grands linéaires de façade qui n'auraient pas d'équivalent sur la commune.

### Dénivelé du terrain

Le terrain s'étend entre 118.57 et 122.92 NGF ; soit un dénivelé total de 4.35 m, sur 113 m de diagonale. Cela représente une pente théorique maximale de 3.85%, inférieure à 4% permettant la circulation des personnes handicapés.

Dans ces conditions, nous proposons de minimiser le remodelage du terrain et d'implanter chaque bâtiment au plus près du terrain naturel. Sur une diagonale de bâtiment de 24.80 m, le dénivelé serait au maximum d'un mètre ; et en les plaçant à mi-hauteur, les besoins de modelage se feront sur 50cm au maximum.

### Orientation

Le projet est composé de plots comportant chacun, à chaque niveau, 4 logements en angle et en double orientation. Les bâtiments sont pour la plupart (4 sur 5) orienté principalement Est-Ouest, de manière à limiter les pièces orientées au Nord. Malgré tout, 23 chambres sont orientées au nord sur un total de 148 pièces principales et 55 cuisines, soit 203 pièces.

Pour éviter la surchauffe d'été, le projet prévoit d'implanter judicieusement des arbres à feuilles caduques, de manière à laisser entrer la lumière l'hiver et la filtrer l'été.

### Végétal

L'un des points forts du projet, décrit précédemment, est le prolongement du petit bois à l'est. Le projet, en s'appuyant sur un élément fort du site, propose de densifier la végétation de haute tige. Elle permettra également de créer une continuité verte entre le petit bois et la végétation des pavillons à l'ouest.

Voir plus loin la description du projet paysager.



### 3 | FORMES ET VOLUMES BATIS

---

Les bâtiments se présentent sous la forme de bâtiment compacts de 16 x 19 X 8 m de haut et sont coiffés d'une double toiture permettant de limiter l'effet de masse. Aux étages, les angles sont occupés par des loggias pour chacun des logements.

Les maisons sont jumelées deux à deux et se fondent dans l'échelle des maisons avoisinantes. Les volumes sont simples et lisses et ne comportent aucun élément de complexité autre que les 4 terrasses d'angles au R+1 et les 4 balcons au niveau du dessus. De manière à estomper la hauteur nouvelle dans l'environnement des collectifs en R+2, nous proposons de traiter les RDC de manière particulière, comme des socles avec un matériau différent et plus noble que les étages supérieurs. Ainsi, les bâtiments semblent moins hauts, en R+1, posés sur des socles.

#### **Distribution**

Les bâtiments collectifs sont distribués par des escaliers droits d'une seule volée et ouverts sur les paliers de distribution. Ces derniers desservent 4 logements ainsi que les celliers attenants à chacune des entrées.

#### **Structure**

La structure est classique, puisque les façades et les noyaux sont porteurs. Les portées sont inférieures à 6,5 m et aucun refend porteur ne devrait être nécessaire.

#### **Toitures**

Les toitures sont composées de double ferme de 7,50 m de large en appui sur les voiles porteurs. Elles seront partiellement réalisées en charpentes bois traditionnelles pour donner de la hauteur dans les salons des logements ; et pour le reste en fermettes industrielles.

Les pentes de toutes les toitures sont de 35°.

#### **Ouvertures**

Les ouvertures proposées ont des proportions carrées, leurs tailles sont variables et elles emportent dans leur langage les ouvertures des loggias.

Par ces formes, elles ne créent aucun découpage vertical ou horizontal des façades, mais expriment uniquement l'idée du percement, de manière traditionnelle.

Leur occultation se fait par des volets roulants intégré au bâti.

#### **Les matériaux**

Pour les RDC nous proposons un habillage des murs extérieurs en parement imitation pierre. Ces matériaux sont résistants au choc et donneront une pérennité et une noblesse au projet.

De manière à se fondre dans le paysage construit, les étages seront traités en enduit de couleur blanc.

Les toitures seront réalisées en Styl'innov à joint debout, de teinte au choix de l'architecte.

Les menuiseries seront en bois, de couleur naturelle.

Tous les matériaux et teintes seront à faire valider par l'ABF en phase chantier.



#### 4 | TYPOLOGIES

Le projet comporte 55 logements. Ils se décomposent en 23 T2, 25 T3 et 7 T4 dont 4 maisons individuelles.

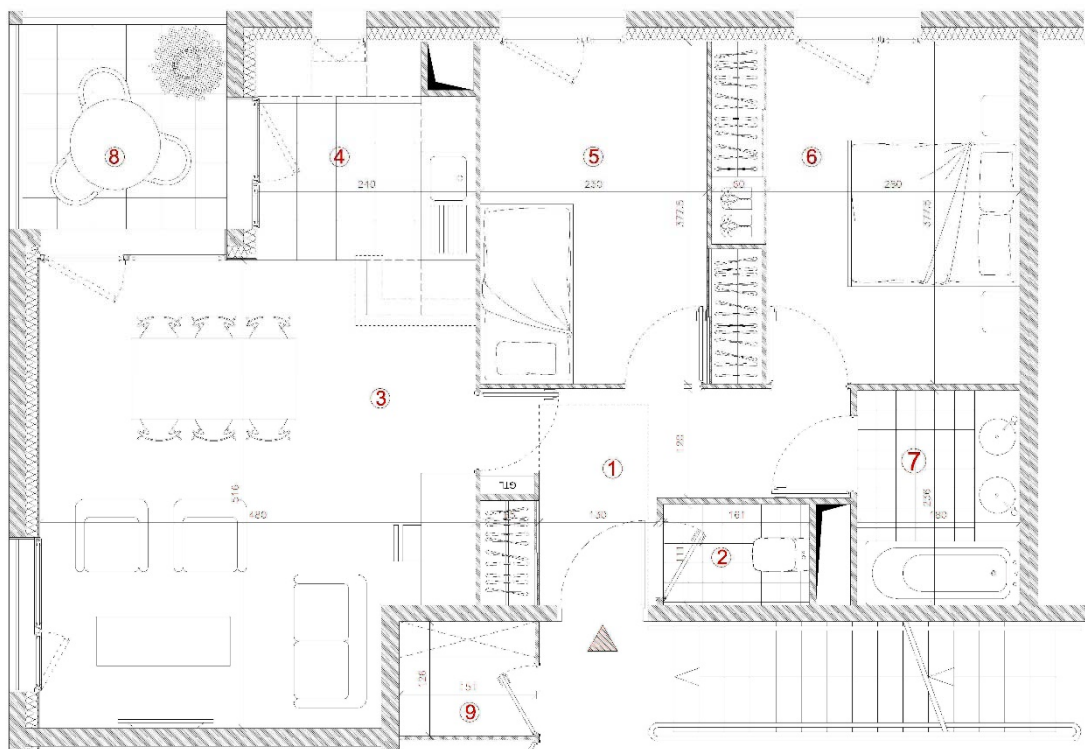
Le projet s'est construit sur la qualité de ces logements et sur la volonté de proposer à chacun une qualité facilement lisible sur le plan d'étage courant et que l'on peut résumer ainsi :

**'Des logements d'angle, des salons d'angle, des cuisines d'angle et des loggias d'angle.'**

L'idée du projet est de proposer des relations privilégiées entre la cuisine et le salon, autour d'une terrasse. Nous pensons que les cuisines peuvent dans ces configurations rester ouvertes sur l'espace de vie mais leur cloisonnement est tout à fait possible.

Les logements restent très classiques dans leur fonctionnement avec la séparation des espaces de jour et des espaces de nuit et proposent une organisation simple et qualitative.

Les maisons individuelles sont traitées avec la même recherche qualitative. Les espaces de vie s'ouvrent sur toute la largeur de la maison côté jardin et les cuisines et les chambres parentales sont implantées vers la rue. De véritables entrées, placées sur le côté des maisons préservent les pièces de vie de toute vue directe. Les chambres parentales possèdent leur propre salle de douche. Les étages sont réservés aux enfants, avec pour chaque maison, 2 chambres non contiguës, sous rampants, un WC indépendant et une salle de Bain éclairée naturellement. De vastes paliers desservent ces étages et proposent des balcons sur une large partie des séjours en double hauteur.



**5 | GESTION DES DECHETS**

Chacun des 5 bâtiments collectifs possède un local OM au RDC. Les surfaces de ces locaux ont été calculées selon la formule Cerqual. Les maisons individuelles ont un espace extérieur dédié aux conteneurs proches de leurs entrées. Afin de permettre le tri, 3 conteneurs sont prévus par local : OM, emballages et verre.

Deux aires de collectes sont prévues sur la parcelle : au Nord pour les bâtiments 1, 4 et 5 et au Sud pour les bâtiments 2 et 3.

Ces aires sont dimensionnées pour accueillir les conteneurs les plus grands (OM et emballages) dont la collecte se fait le même jour.

Un agent/gardien présent sur place s'occupera de sortir les conteneurs en fonction des jours de collectes.

**Tableau de calcul des locaux OM**

	Nombre d'habitants par bâtiment									
	Bât 1		Bât 2		Bât 3		Bât 4		Bât 5	
R+2	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75
	2	0,75	2	0,75	2	0,75	3	1,5	2	0,75
	3	1,5	3	1,5	3	1,5			3	1,5
	3	1,5	3	1,5	3	1,5			3	1,5
R+1	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75
	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75	2	0,75
	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5
	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5
RDC	2	0,75	2	0,75	3	1,5	2	0,75	2	0,75
	2	0,75	3	1,5	4	1,5	3	1,5	3	1,5
			3	1,5			4	1,5	4	1,5
TOTAL	24	hab	28	hab	27	hab	24	hab	29	hab

CERQUAL	8,86	m <sup>2</sup>	9,42	m <sup>2</sup>	9,28	m <sup>2</sup>	8,86	m <sup>2</sup>	9,56	m <sup>2</sup>
---------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------

LOCAUX VELOS		10,5		12,75		12		10,5		12,75
--------------	--	------	--	-------	--	----	--	------	--	-------

**Fréquence des collectes**

- Ordures ménagères (2 fois par semaine)
- Emballages 1 fois par semaine
- Collecte du verre toutes les 6 semaines

**Dotation par local collectif**

- 1 bac OM 770L
- 1 bac emballages 770L
- 2 bacs verres 240L



## 6 | TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

---

### Les accès

Aucun bâtiment n'est accessible directement depuis l'espace public. Tout comme les maisons individuelles, les accès se font d'abord par le jardin.

Les logements collectifs sont implantés dans un grand jardin partagé. Ce jardin est accessible par 3 entrées réparties sur les rues au Nord et au Sud ainsi que sur le passage piéton, à l'ouest.

Une fois dans le jardin, des circulations piétonnes desservent l'ensemble des accès aux immeubles, de manière fluide.

Les maisons individuelles sont chacune accessible par un portail la rue proposant à la fois l'accès piéton et véhicule.

### Espaces libres, collectifs, privés, publics

En dehors des parcelles des 4 maisons individuelles de 150 à 200 m<sup>2</sup>, l'ensemble du site n'est pas redécoupé et propose un grand jardin partagé de 2 570 m<sup>2</sup>. Seules, les cheminements piétons, en stabilisé gris clair, reliant l'ensemble des halls aux accès piétons, viennent interrompre ce grand espace végétal.

### Cheminement piétons

La traversée piétonne de la parcelle a été pensée comme un lieu de rencontre. Sa largeur est de 4.00 mètres.

Les arbres et ilots végétaux, de part et d'autre, accompagnent sa traversée. Le passage recevra un revêtement en stabilisé gris clair.

### Parties communes

Les parties communes des logements collectifs sont traités simplement et répondent au cahier des charges d'I3F. Les SAS seront traités avec qualité et le revêtement de façade des RDC, sera ponctuellement présent dans ces SAS.

Le projet ne nécessite aucun ascenseur du fait de la hauteur des bâtiments en R+2, mais également grâce à la position des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite que nous avons sorti du sous-sol, comme nous l'expliquons ci-dessous.

### Véhicules, stationnements

Un parking en infrastructure est implanté au Nord du terrain, sur toute la longueur de la parcelle. Son accès se fait par le bâtiment à l'angle Nord-Est. Il accompagne le dénivelé du terrain et son point le plus bas est à 118.25 NGF. Il comporte 52 places.

Chaque pavillon possède également 1 place de stationnement supplémentaire et couverte, sur sa parcelle.

Les 3 places de stationnement réglementaires, pour les personnes handicapées n'ont pas été implantées dans le parking couvert de manière à éviter la gestion d'un ascenseur.

Ces places de stationnement sont dispatchées sur le terrain, elles possèdent leur propre accès depuis l'espace public et depuis les circulations extérieures rejoignant les halls. Leur emplacement permet d'être attribué au plus près des besoins. Il permet également d'éviter l'effet parking collectif et de rester dans le langage des maisons individuelles.

15 places de stationnement pour les 2 roues sont également disponibles à l'entrée du parking.

## 7 | AMENAGEMENT PAYSAGER

### Les arbres de haute tige

Comme évoqué précédemment, le projet paysager propose de prolonger le petit bois, et à maturité des sujets, de raconter que les logements ont pris place à l'intérieur de ce petit bois. Aussi, nous proposons de planter des arbres d'essences locales, rustiques, et déjà présentes dans le petit bois.

Le règlement d'urbanisme prévoit de planter un minimum de 32 arbres de haute tige, même si cet objectif est conditionné par une distance de 7m vis-à-vis des bâtiments. Nous prévoyons d'en planter une soixantaine.

Nous proposons une variété d'arbres tels que des épicéas, Erables, Chênes, ou aulnes glutineux, ainsi que certains spécimens qui chercheront à se dénoter comme des pommiers, des Copalmes d'Amérique et des mélèzes d'Europe.

### Le jardin commun

Au sol, nous proposons de planter une prairie fleurie parfaitement adapté à des espaces peu entretenues et aux herbes hautes.

Au-delà de ses qualités esthétiques, la prairie couverte de fleurs permet de préserver l'environnement : composée de nombreuses espèces annuelles et vivaces, elle enrichit la biodiversité, ce qui n'est pas le cas de la pelouse classique. Ses multiples variétés de fleurs attirent les insectes butineurs et pollinisateurs, dont les abeilles et les papillons qui trouvent là un refuge loin des pesticides et de l'agriculture intensive. Ajoutons qu'elle protège le sol par une couverture végétale permanente, procure un abri à toutes sortes d'insectes et ne nécessite pas beaucoup d'entretien

Il n'est pas prévu de traitement de la strate arbustive, autre que les haies bordant les limites des parcelles.

### Les jardins privés.

Les jardins privés, seront dans la continuité des espaces communs, traité de manière simple. Les arbres de haute tige seront présents, mais la prairie fleurie sera remplacée par une strate herbacée plus classique.

### Les terrasses privées

L'intimité des terrasses sera traitée par des clôtures grillagées, sur le grand côté et l'un des petits côtés de chaque terrasse. Ces clôtures grillagées, d'1 mètre de haut seront doublées par un brise-vue en toile de couleur gris foncé.

### L'ensemble des haies

Nous proposons d'intégrer aux nombreuses haies qui composent le projet des variations d'essences et de choisir ces essences pour leurs atouts, et leur participation à une amélioration environnementale. Plutôt qu'un simple 'mur vert et opaque', nous proposons que les haies participent à l'environnement local.

Les essences proposées sont toutes à feuilles caduques, et ont une hauteur moyenne, comprises entre 1 et 2 mètres. Elles ont été sélectionnées autour de 2 critères : les essences appréciées par les oiseaux, et les essences fruitières (et comestibles)

-Les essences pour une haie fruitière :

Cette haie sera composée de plusieurs arbustes fruitiers : deux rosiers rugosa, deux figuiers et un cognassier. Ils prennent la forme de scions :

- **Rosa rugosa** : ils se distinguent à la fois pour leur floraison colorée, en fleurs simples roses qui se succèdent de mai jusqu'aux gelées, que pour leurs fruits décoratifs qui apparaissent à la fin de l'été. C'est avec ces "cynorhodons", ou baies de rosiers que se fait la confiture.

- **figuier 'Goutte d'Or'** : il donne des figues de très grosse taille et de couleur jaune. Sa chair est rose, juteuse, parfumée et bien sucrée. A utiliser en confiture ou en fruit frais. Maturité : mi-août.

- **cognassier 'Champion'** : reconnu pour son parfum. Son fruit est moyen ou gros, plus haut que large et tantôt en forme de poire, tantôt en forme de pomme. Maturité : octobre-novembre.



- **figuier 'Ronde de Bordeaux'** : un arbre très productif. Il donne de petites figues violettes à la chair rouge et sucrée. Idéale pour confitures et fruits secs. Adaptée à la culture dans toutes les régions grâce à sa bonne résistance au froid. Maturité précoce fin juillet, début août.

-Les essences pour une haie refuge des auxiliaires :

Elle se compose d'arbustes appréciés des oiseaux. Les arbustes épineux sont de parfaits refuges pour se mettre à l'abri des prédateurs. Les arbustes denses servent à installer les nids. Et enfin les arbustes produisant des baies sont de vrais garde-manger.

Moineau, serin, chardonneret, verdier ou bouvreuil, merle, mésanges... leur fréquentation agira comme une réelle régulation biologique des populations de nuisibles telles les chenilles, les pucerons...

Composition :

- **Cotoneaster lacteus** (Cotoneaster), gracieux arbuste aux branches arquées. Floraison blanc rosé au printemps suivi de nombreux petits fruits rouges. (Hauteur 2/3 m - persistant).
- **Cotoneaster franchetti** (Cotoneaster), gracieux arbuste aux branches arquées. Feuillage persistant vert foncé. Floraison blanche en début d'été (Hauteur 2.5-3m, persistant).
- **Rosa rugosa** (rosier), le plus vigoureux et le plus rustique de tous les rosiers sauvages. Il donne un bon abri et les fruits, cynorrhodon, sont appréciés des oiseaux. (Hauteur 1-1,5 m - caduc).
- **Pyracantha 'Saphyr Jaune** (Buisson ardent), arbuste épineux garni de petites fleurs blanches au printemps, idéal pour nicher à l'abri. En automne, il se couvre d'une multitude de petites baies rouges qui font le régal des oiseaux (Hauteur 3-4 m - persistant).
- **Ligustrum ovalifolium**, floraison blanche en Juillet Août (hauteur 1,5-2 m semi-persistant).