



DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Pièce n°4

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Agence Karine Ruelland architecte urbaniste

Vu pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

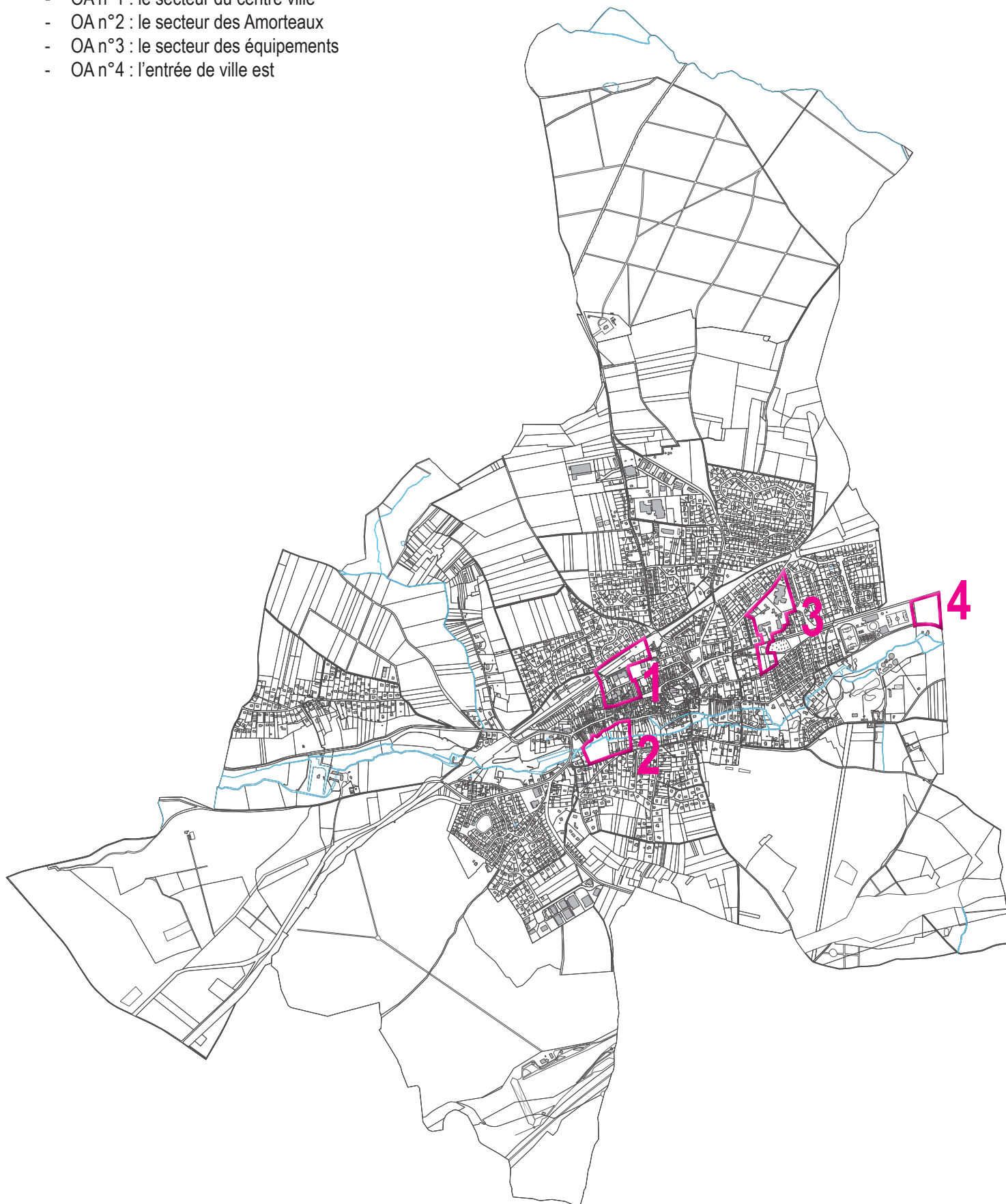
INTRODUCTION	3
1. Le secteur du centre ville	4
2. Le secteur des Amorteaux	6
3. Le secteur des équipements	8
4. L'entrée de ville est	10

INTRODUCTION

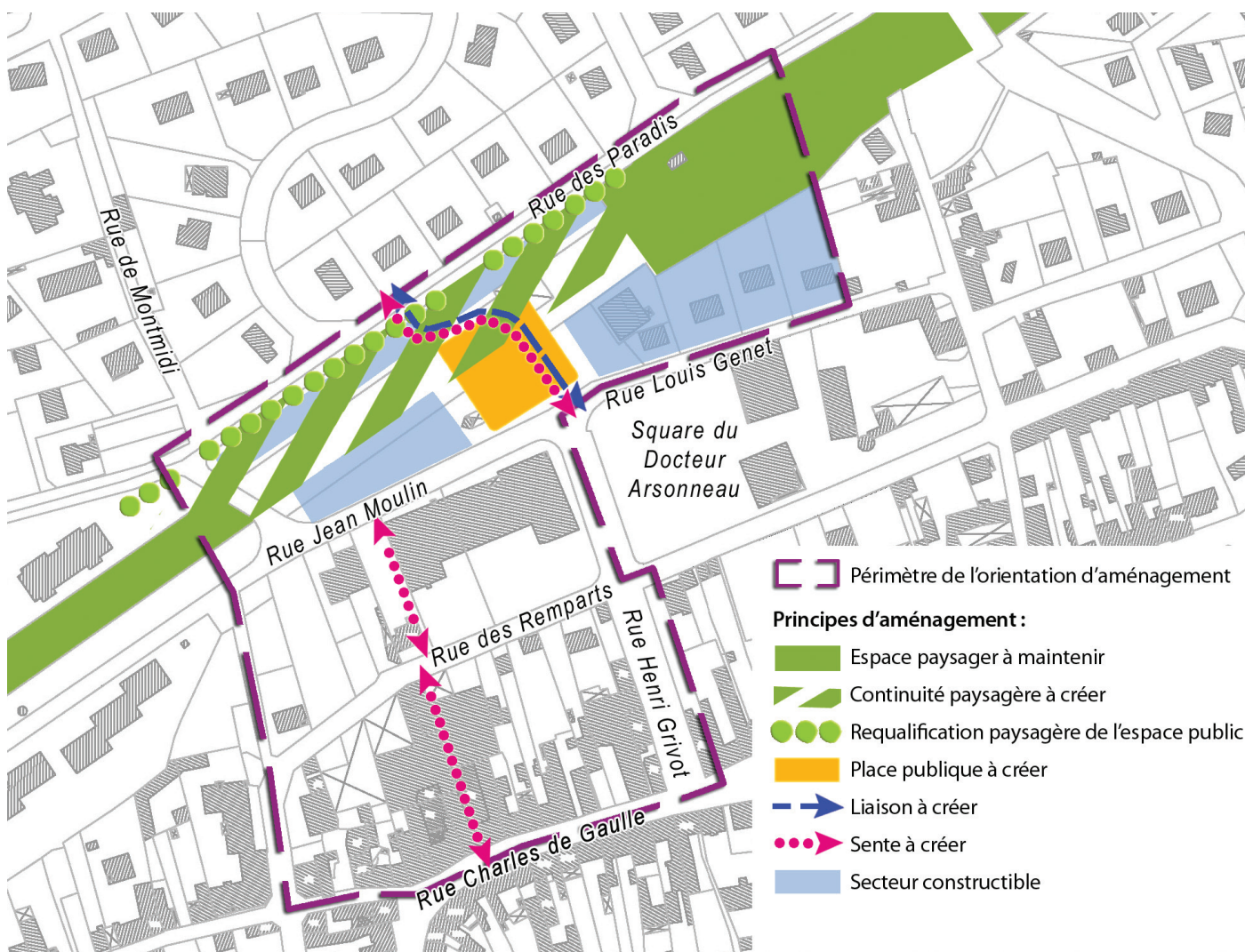
Les orientations d'aménagement du PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines, conformément aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers particuliers.

Ces orientations d'aménagements (OA) concernent quatre secteurs :

- OA n°1 : le secteur du centre ville
- OA n°2 : le secteur des Amorteaux
- OA n°3 : le secteur des équipements
- OA n°4 : l'entrée de ville est



1. Le secteur du centre ville



Le secteur du centre ville intègre la place Jean Moulin et ses abords ainsi que les îlots urbains encadrés par les rues Jean Moulin, des Remparts, Charles de Gaulle et Henri Grivot. Classé en zone urbaine du centre ville (secteur UAa) au PLU, à l'exception de son extrémité nord-est classé en zone naturelle à vocation de loisirs (secteur NI), le site fait partie du pôle de centralité de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Le site de l'orientation d'aménagement et de programmation inclut un édifice inscrit au titre des Monuments Historiques (façade de la construction située au 9 rue Charles de Gaulle) qui doit impérativement être préservé.

La présente orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans le projet d'extension du centre ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines vers le nord visant à intégrer les éléments de centralité constitués notamment par le cinéma, la salle des fêtes, le square du Docteur Arsonneau, la place Jean Moulin et les manifestations qu'elle accueille. Aussi, elle vise à permettre le renouvellement et la restructuration de ce secteur en lien avec le centre ville actuel et son environnement urbain et paysager.

Deux secteurs s'identifient au sud puis au nord des rues Jean Moulin et Louis Genêt.

Secteur sud de la rue Jean Moulin

Au sud de la rue Jean Moulin, les îlots historiques sont occupés par une mixité de fonctions (habitat, artisanat, commerce et service...). Regroupant à la fois des hangars, des pavillons, d'anciennes fermes, des éléments bâtis remarquables sur le plan patrimonial..., ils présentent des qualités urbaines et architecturales très diversifiées. Les activités artisanales souvent implantées sur de grandes emprises notamment de part et d'autre de la rue des Remparts sont vouées à se délocaliser ou à se renouveler.

La restructuration et le renouvellement de ces îlots permise par les règles du PLU intégrera la création de sente de direction nord-sud reliant les rues Jean Moulin, des Rempart et Charles de Gaulle. Leur positionnement, présenté à titre indicatif sur le schéma ci-dessus, seront définis en lien avec le cadre urbain, environnemental et patrimonial.

Secteur nord des rues Jean Moulin et Louis Genêt

Le secteur situé au nord des rues Jean Moulin et Louis Genêt est peu construit : seuls trois maisons individuelles, un bâtiment de l'union des syndicats agricoles et un poste de Télécommunication sont implantés le long de la rue Louis Genêt.

Les emprises non construites sont majoritairement occupées par la place Jean Moulin qui constitue un vaste espace minéral peu qualitatif dédié au stationnement, à la desserte et la circulation des cars et à l'accueil de manifestations temporelles (fête foraine, brocante...).

Au nord-est du site, des espaces sportifs et de loisirs (terrain multisports, terrain de pétanque, espaces libres...) occupent l'emprise de l'ancienne voie ferrée qui s'inscrit dans un environnement paysager et arboré.

Sur ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation vise à :

- maîtriser la constructibilité du site afin de structurer les espaces urbains et assurer une transition entre les opérations pavillonnaires au nord et le centre historique au sud ;
- créer un espace de centralité convivial et fédérateur à l'échelle de la ville, en lien avec le centre ville ;
- améliorer le fonctionnement urbain ;
- préserver et mettre en valeur le square du Docteur Arsonneau ;
- intégrer et valoriser la traversée urbaine de la « coulée verte ».

Trois thématiques sont traitées dans cette orientation d'aménagement et de programmation : le programme, le paysage urbain et les liaisons.

Le programme

Sur ce secteur de centralité, la mixité fonctionnelle est favorisée.

100 à 120 logements de typologies diversifiées seront réalisés sur les secteurs constructibles spatialisés sur le schéma ci-dessus.

En outre, l'ensemble des modes d'occupation des sols compatibles avec l'habitat et/ou en lien avec la centralité pourront s'implanter (commerces et services, bureaux...).

En rez-de-chaussée des constructions localisées le long des axes structurants (rues Henri Grivot, des Remparts, Charles de Gaulle, et Jean Moulin) et autour de la place Jean Moulin, les implantations commerciales et de services sont encouragées.

Une place urbaine sera créée sur une partie de l'actuelle place Jean Moulin. Structurée par du bâti, elle sera traversée par la "coulée verte", cheminement doux empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée parcourant le territoire communal du nord-est au sud-ouest.

Le site de la coulée verte pourrait accueillir de grandes manifestations telles que la fête foraine. Un autre site pourrait également être retenu au nord de la rue des Paradis, sur le futur parking inscrit en emplacement réservé au PLU.

Le paysage urbain

Les constructions s'implanteront dans l'emprise des zones constructibles identifiées au schéma ci-dessus.

La rue des Paradis fera l'objet d'un aménagement paysager, notamment par la plantation d'arbres d'alignement sur son côté sud.

Les espaces paysagers et arborés de la « coulée verte » seront maintenus et renforcés.

Dans sa traversée urbaine, la « coulée verte » fera l'objet d'un aménagement spécifique l'identifiant clairement d'un bout à l'autre et développant différentes séquences paysagères (cœurs d'îlots paysagers, place urbaine structurée, espaces végétalisés ouverts...).

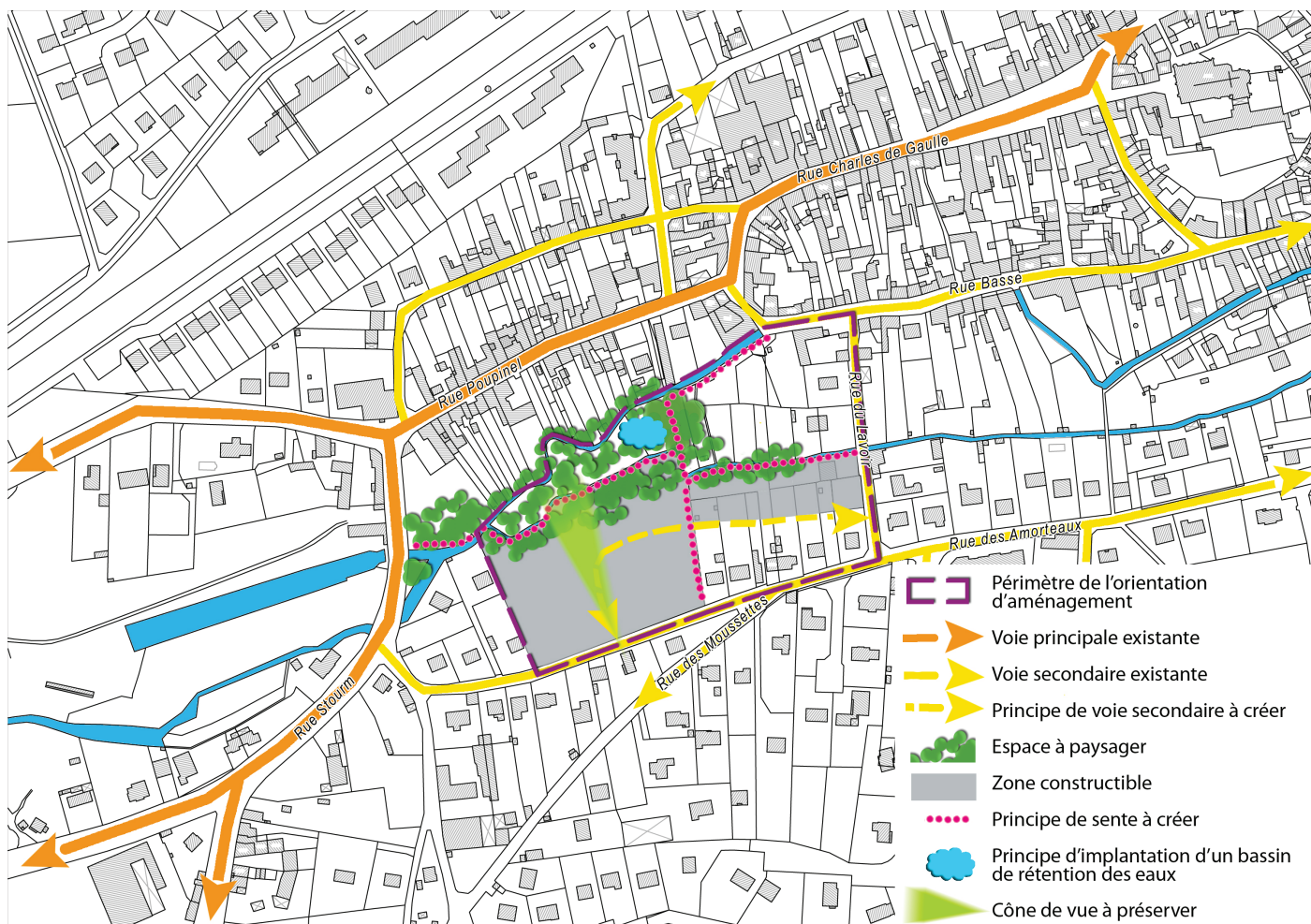
L'implantation des constructions dégagera un large espace public végétalisé dédié aux circulations douces.

Des ouvertures paysagères seront dégagées le long de la rue des Paradis et assureront des transparences entre les quartiers pavillonnaires au nord et le centre historique au sud.

Les liaisons

Une voie sera créée entre la rue Henri Grivot et la rue des Paradis. Elle intégrera un site dédié aux déplacements doux (piétons, cycles).

2. Le secteur des Amorteaux



L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur le secteur dit des « Amorteaux » situé au sud-ouest du centre historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

La majeure partie du site est classée en zone urbaine (zone UB) au PLU. Il s'agit d'un secteur d'extension du centre ville destiné à se densifier et à se renouveler dans l'esprit de la trame urbaine historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et à conserver sa mixité fonctionnelle.

Au nord du site, les abords de la Rémarde sont classés en zone naturelle spécifique aux zones humides et aux abords des cours d'eau (secteur Nh) visant la préservation et la restauration des espaces paysagers, des milieux naturels, des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. Aucune construction n'y est autorisée au règlement du PLU.

La partie nord-est du site, inscrite dans la trame historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines, est classée en zone urbaine du centre ville au PLU (secteur UAa) vouée à préserver et étendre les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ville.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à organiser l'aménagement du secteur, dans le respect de son cadre naturel, urbain et paysager, et en lien avec la trame urbaine historique et le maillage viaire.

20 à 40 logements environ de typologies diversifiées seront réalisés.

Le projet intégrera la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales aux abords de la Rémarde.

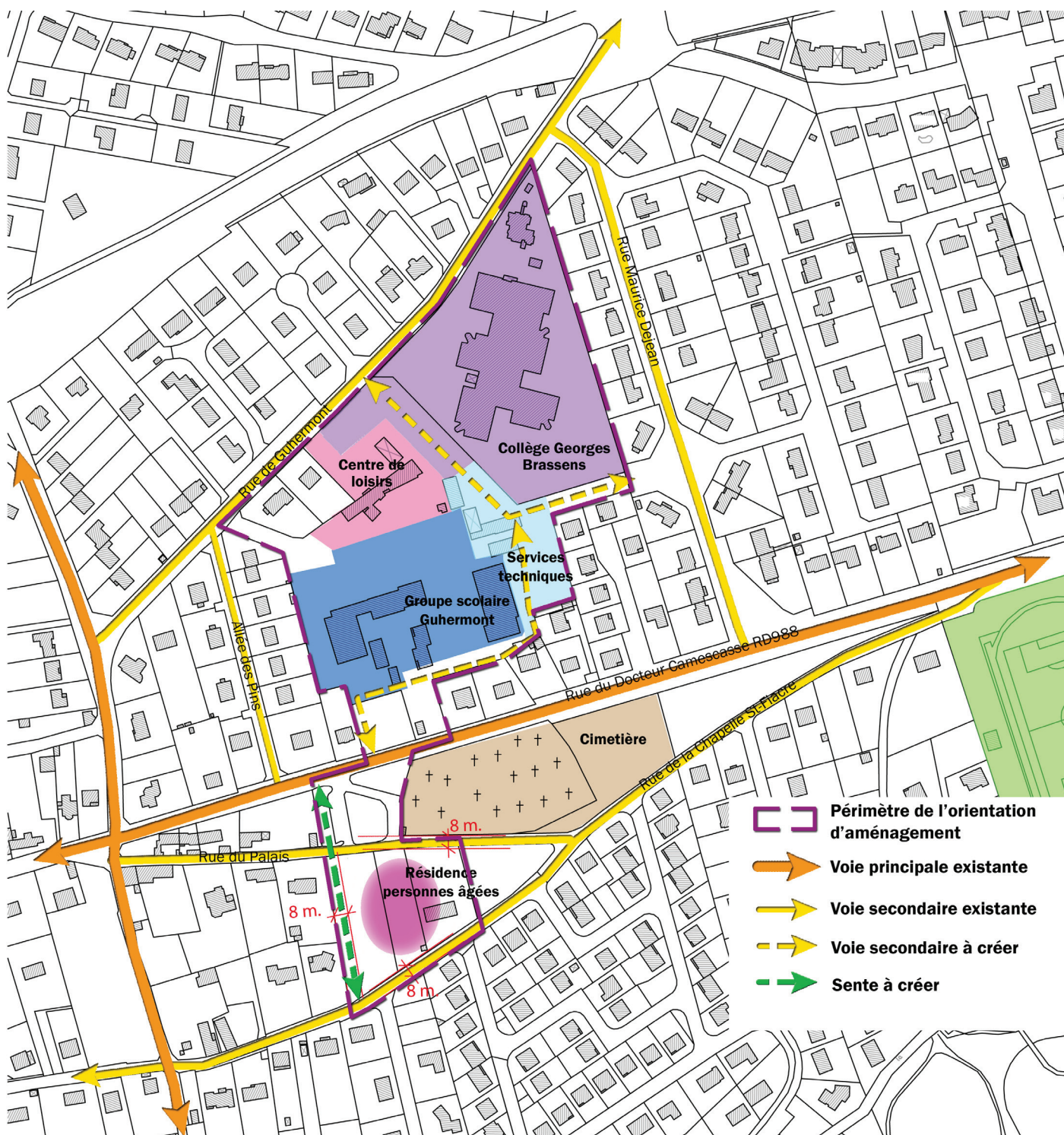
En terme de paysage urbain, les orientations sont les suivantes :

- Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles indiquées au schéma ci-dessus ;
- Les espaces paysagers identifiés aux abords de la Rémarde seront préservés ou reconstitués ;
- Une perspective paysagère sera maintenue sur la vallée de la Rémarde (cône de vue).

La desserte du quartier sera assurée par :

- Un système de voiries relié aux rues des Amorteaux et du Lavoir intégrant les modes de déplacements doux (piétons et cycles) et comprenant des places de stationnements longitudinales en alternance des plantations, sur un ou deux côtés de la voie.
- Des sentes piétonnes assurant des liaisons interquartiers seront créées ou réaménagées : l'une de direction est-ouest, reliera la rue Stourm à la rue du Lavoir en longeant la Rémarde, et l'autre, de direction nord-sud reliera le centre historique (rue Basse) à la rue des Amorteaux.

3. Le secteur des équipements



Situé à l'est du centre historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines de part et d'autre de la rue du Docteur Camescasse (RD988), le secteur faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation est encadré par la rue de la Chapelle Saint-Fiacre au sud et la rue de Guhermont au nord. Regroupant plusieurs équipements scolaires, sociaux et de services publics et inscrit au cœur de quartiers d'habitat pavillonnaire, il est classé en zone urbaine d'extension du centre ville (zone UB) au PLU vouée à se densifier et se renouveler dans l'esprit de la trame urbaine historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et à conserver sa mixité fonctionnelle.

Ce secteur présente un déficit de liaisons interquartiers : au nord de la RD 988, l'ensemble constitué d'équipements juxtaposés constitue une enclave infranchissable au sein des quartiers résidentiels. La délocalisation projetée des services techniques permet d'envisager sa restructuration et son renouvellement et d'en améliorer le fonctionnement urbain.

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.

Les liaisons

De nouvelles liaisons interquartiers seront créées.

Au nord de la RD 988, un système de voiries intégrant les circulations douces (piétons, cycles) reliera les rues Guhermont, Maurice Dejean et du Docteur Camescasse (RD988).

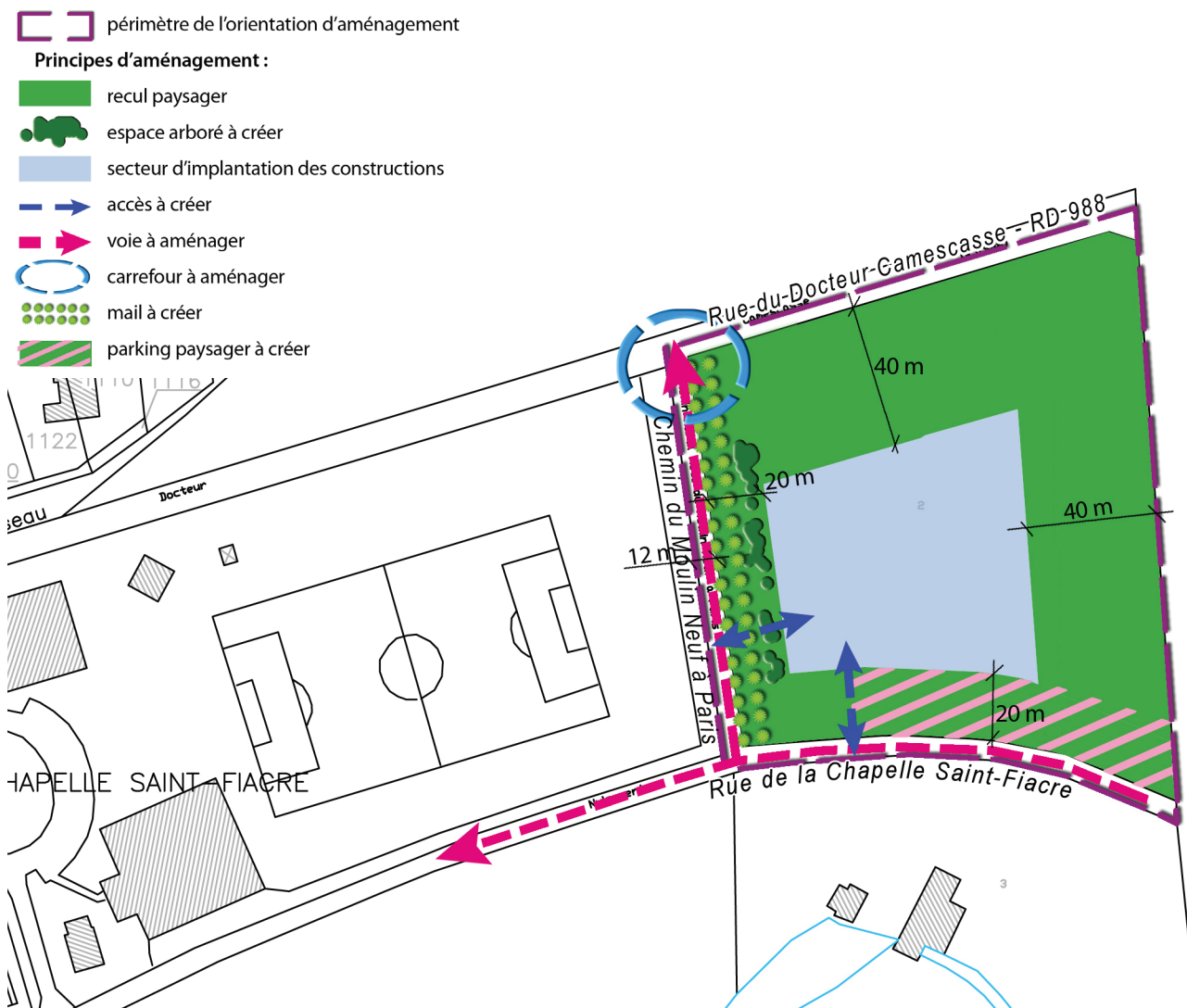
Au niveau du branchement avec la rue du Docteur Camescasse, la voie sera déplacée vers l'ouest en face du parvis du cimetière, sur l'emplacement réservé inscrit au règlement du PLU et ses documents graphiques, dégageant ainsi des emprises constructibles.

La restructuration du secteur visera également la réorganisation de l'offre de stationnement pour tous les modes de déplacements. Des places de stationnements longitudinales en alternance des plantations seront notamment aménagées sur un ou deux côtés des voies.

Au sud de la RD 988, une sente d'orientation nord-sud reliera les rues du Docteur Camescasse (RD98), du Palais et de la Chapelle Saint-Fiacre. Dans le cadre de l'aménagement de cette sente, le parvis du cimetière sera restructuré et fera l'objet d'une requalification paysagère.

Les emprises des espaces publics respecteront a minima les emprises cotées indiquées au schéma ci-dessus.

4. L'entrée de ville est



L'orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur situé en entrée de ville est de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Il est limité au nord par la rue du Docteur Gamescasse (RD988) et la limite communale avec Rochefort-en-Yvelines, à l'est par la limite communale avec Longvilliers, au sud par la rue de la Chapelle Saint-Fiacre et à l'ouest par le chemin rural du Moulin Neuf à Paris.

Ce site actuellement à vocation agricole est classé en zone à urbaniser (zone 1AU) au PLU visant l'implantation d'une structure d'hébergement hôtelier et d'équipements de loisirs.

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à assurer une urbanisation maîtrisée de ce secteur d'entrée de ville, dans le respect de son cadre urbain, naturel et paysager.

L'urbanisation de ce secteur est soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les principes d'aménagement de la présente orientation d'aménagement et de programmation et les règles du PLU justifient de la prise en compte de cet article.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues et/ou de bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...) ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

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

Le programme

Le site est destiné à l'accueil d'une structure d'hébergement hôtelier et de l'ensemble des constructions et installations nécessaires à son fonctionnement.

Les liaisons

Le projet sera relié au sud à la rue de la Chapelle Saint-Fiacre et à l'ouest au Chemin du Moulin Neuf à Paris. Ces voies seront aménagées et calibrées de façon à assurer la circulation de l'ensemble des modes de déplacements (voiture, bus, cycles, piétons...).

Une liaison douce reliant la RD 988 à la rue de la Chapelle Saint-Fiacre sera aménagée sur une emprise dédiée.

Au nord, le projet se reliera à la RD 988 par un carrefour. L'aménagement de ce branchement sera étudié dans le cadre d'une étude spécifique.

Les aires de stationnement (tous modes) seront intégrées sur le site de projet.

Le paysage

Les constructions s'implanteront dans le « secteur d'implantation des constructions » défini au schéma ci-dessus.

Les marges de recul indiquées au schéma seront largement paysagées. Elles assureront l'insertion des constructions et installations nouvelles dans le cadre paysager et naturel du site à la fois boisé et agricole, non seulement de Saint-Arnoult-en-Yvelines, mais aussi des communes voisines de Rochefort-en-Yvelines et Longvilliers.

Dans la partie ouest du site, des espaces arborés seront créés et la liaison douce prévue le long du chemin rural du Moulin Neuf à Paris sera aménagée de façon à créer un mail.

Les aires de stationnement qui seront aménagées au sud du site seront largement paysagées et assureront l'insertion du projet dans son environnement proche.