Saint-Germain lès-Arpajon

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion des Personnes Publiques Associées

9 OCTOBRE 2023

Espace Ville SCOP

ORDRE DU JOUR

- Calendrier
- Rappel du contexte supra communal
- Synthèse du diagnostic
- Projet de PADD

CALENDRIER

	Juin	Juillet	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Janvier	Février
DIAGNOSTIC	➢ **Rentrée 2023 :** finalisation du diagnostic								
PROJET DE TERRITOIRE (PADD)				➢ **Sept. 2023 :** Travail sur le PADD (affiner, valider le PADD) ➢ **19/10/2023 :** débat PADD en CM ➢ **20/10/2023 :** Réunion Publique					
DISPOSITIF REGLEMENTAIRE						➢ **Fin 2023 / début 2024 :** enclencher le travail sur le dispositif règlementaire (OAP, zonage, règlement			

RAPPEL DU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

Le SDRIF 2013

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

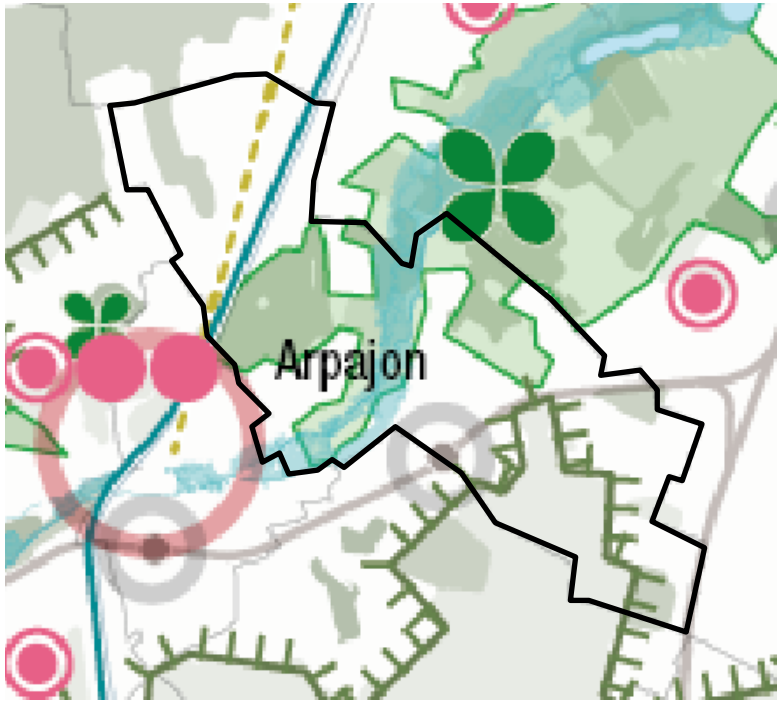
Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Nombre de logements à atteindre d'ici à 2030 :	**4 225 logements**
Nombre de logements au 1er janvier 2022 :	4 052
Nombre de logements à venir :	268
Total restant :	**Objectif dépassé**

Consommation allouée entre 2013 et 2030 en ha :	**17,2 ha + 25 ha** (pastille)
Consommation d'espaces entre 2013 et 2021 :	7 ha
Total restant :	**10,2 ha + 25 (pastille)**

RAPPEL DU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

Le SDRIF-e



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes

Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière, demi-pastille*

Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière, demi-pastille*

Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert régional

Sanctuariser l'armature verte

Préserver l'espace agricole

Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels

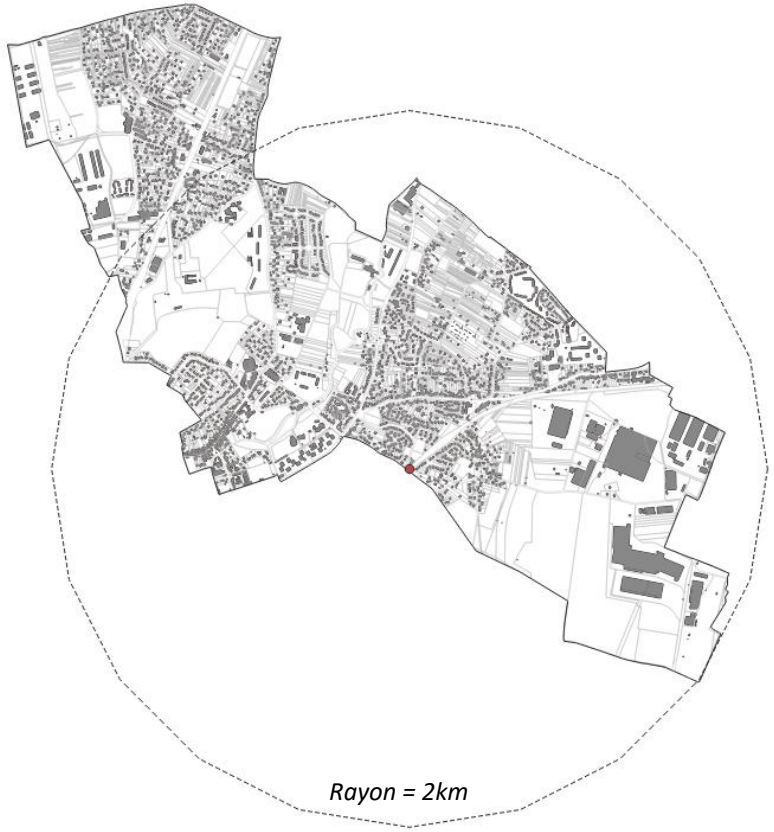
Préserver l'espace ouvert, vert et de loisir

Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional

Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Consommation d'espaces NAF autorisée jusqu'en 2040 dans un rayon de 2 km autour de la gare :

428 (nombre d'hectares artificialisés) + 1 % = **4,28 hectares**



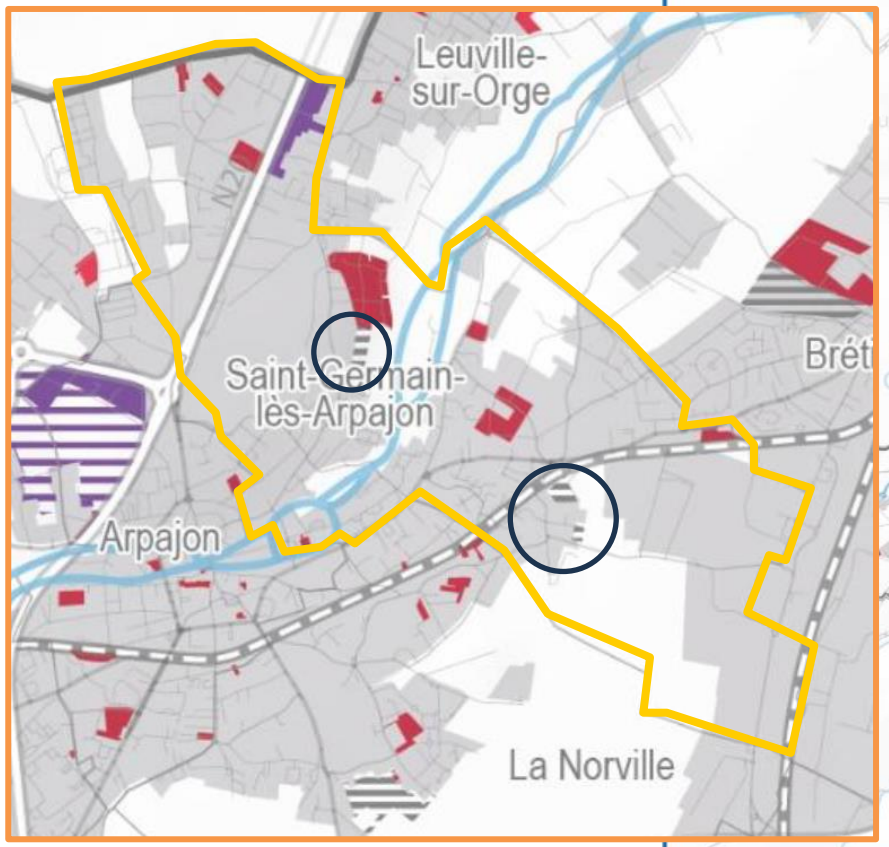
Au titre des secteurs de développement à proximité des gares, correspondant à une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 1% des surfaces urbanisées au sens strict dans un rayon de 2 km autour de la gare. **Non mutualisable en cas de SCOT ou PLUi.**

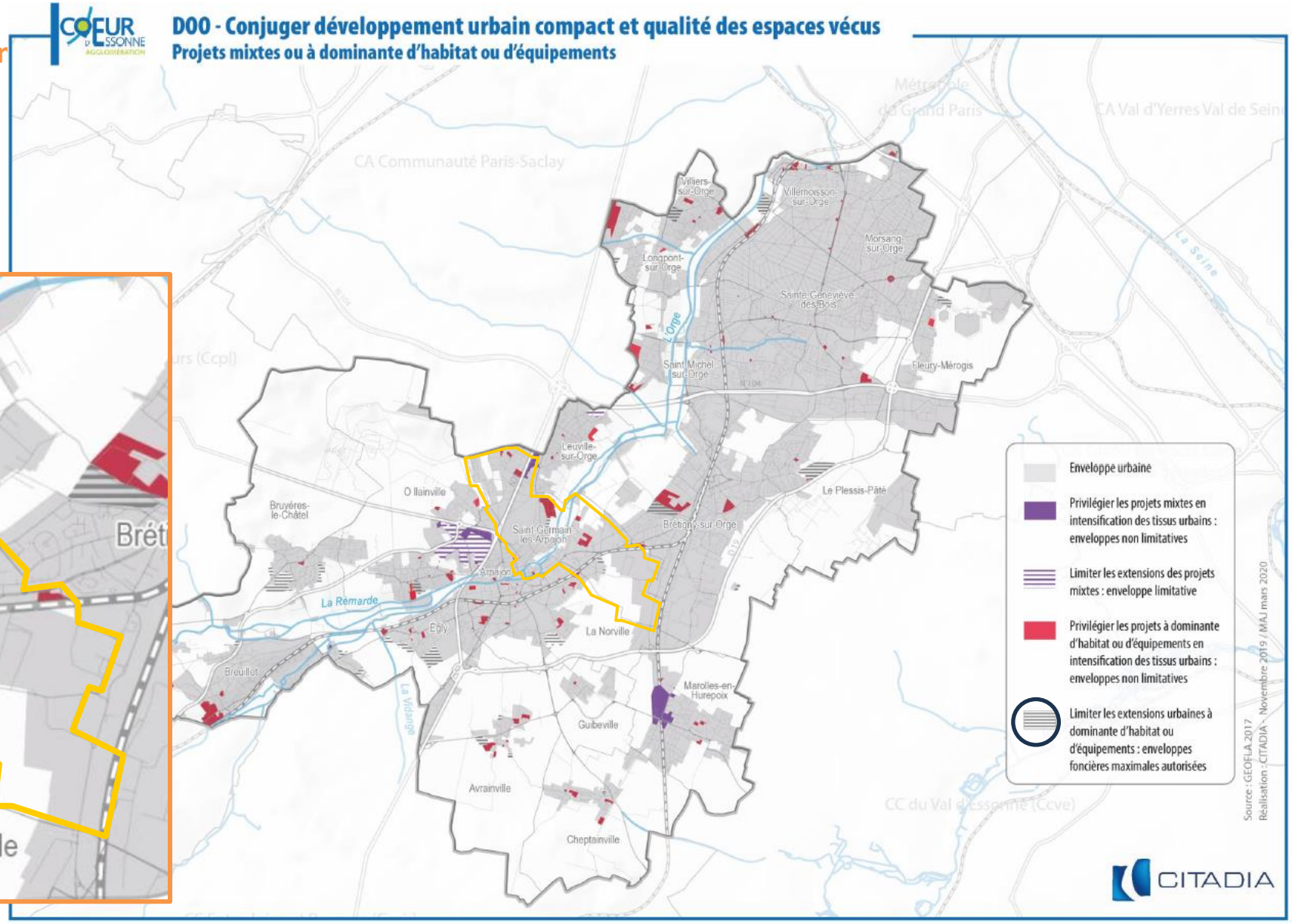
RAPPEL DU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

SCoT Cœur d'Essonne Agglomération

Approuvée le 12 décembre 2019

Enveloppe foncière maximale en extension (à vocation résidentielle dominante) : 4,4 ha





DIAGNOSTIC

Synthèse et enjeux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La population

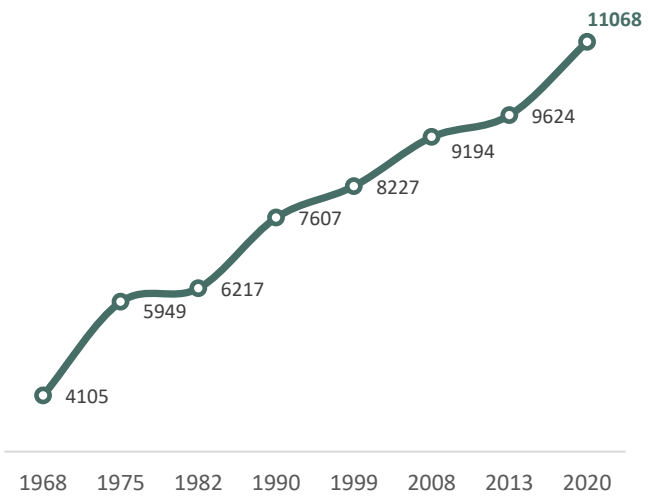
11 068
Germinois en 2020
+ 1 500 habitants depuis 2013
(+15 %)

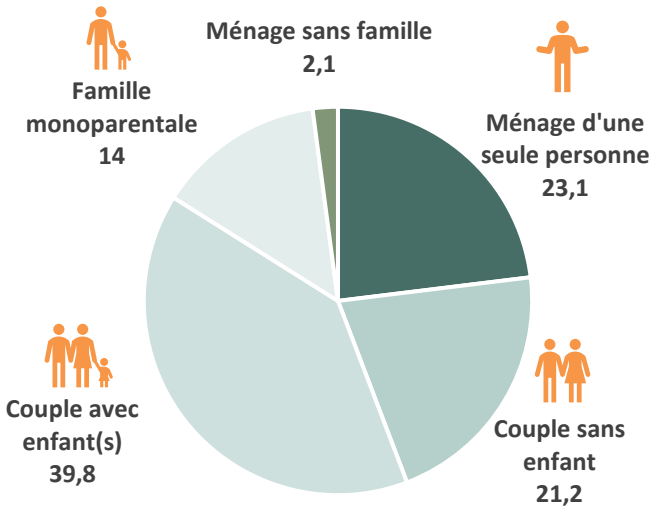
54 %
de familles
+ 7 % depuis 2013

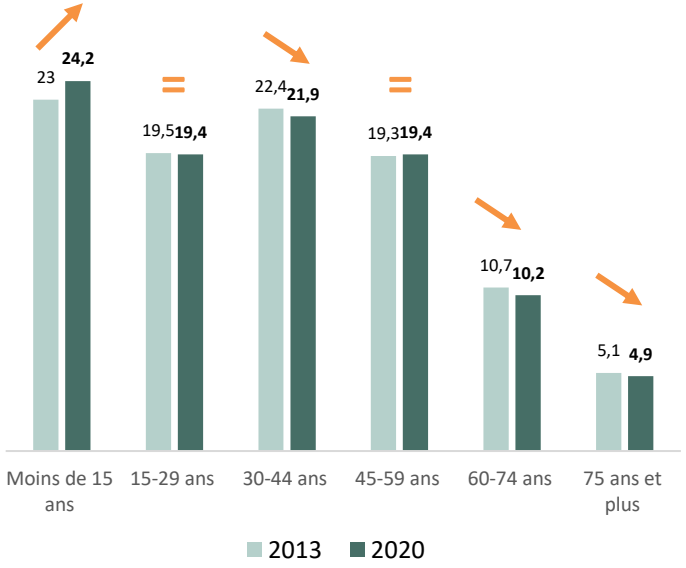
2,73
habitants par ménage
En légère progression depuis 10 ans

1/4
de la population a moins de 15 ans
+ 5 % depuis 2013

Evolution de la population (1968-2020)







ENJEUX

Une progression continue de la population communale, accélérée depuis 2013 par un solde migratoire positif *.
*(*Plus de personnes s'installent à Saint-Germain-lès-Arpajon)*

ENJEUX

Une structure familiale dominante et en progression, qui s'accompagne d'un rajeunissement de la population.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le logement

4 200

logements en 2020

+ 20 % en 10 ans
(+32 % à Brétigny-sur-Orge)
(+20 % à Arpajon)

64 %

de propriétaires
(60 % à l'échelle de Cœur d'Essonne agglomération)

23,3 %

de logements sociaux*
**La Loi SRU fixe un objectif de 25 % d'ici à 2025*

5 %

De logements vacants
(6,3 % à l'échelle de Cœur d'Essonne agglomération)

61 %

de maisons
+ 5 % en dix ans
(50 % à l'échelle de Cœur d'Essonne agglomération)

ENJEUX

- **une urbanisation récente,** et essentiellement diffuse
- **Un faible taux de vacance** qui reflète le dynamisme démographique de la commune.
- **Une progression de la part des grands logements individuels,** majoritairement occupés par leur propriétaire : **une tendance à contre-courant de l'intercommunalité.**
- **Maintenir l'effort sur la production de logements sociaux pour atteindre 25 % en 2025.**

Période de construction des logements (en %)

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

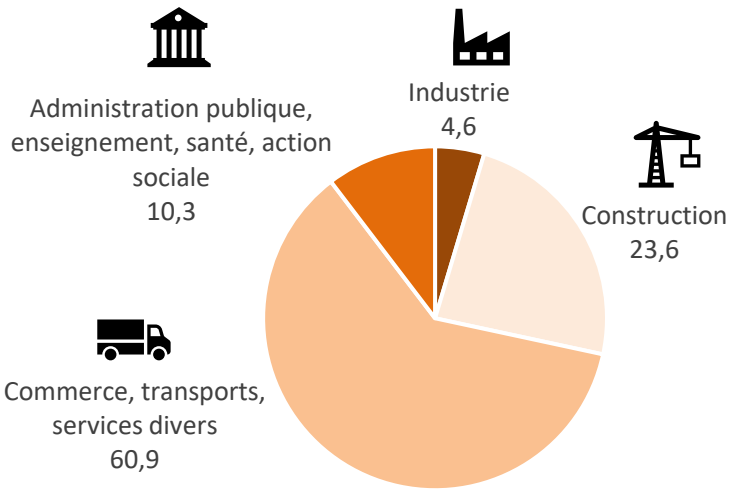
L'économie

2 289
emplois en 2020
+ 20 % en 10 ans
(45 emplois pour 100 actifs)

85 %
des actifs travaillent dans une autre commune
Stable depuis 10 ans

61 %
des entreprises appartiennent au secteur « commerce, transports et services divers »
- 6 % en 10 ans

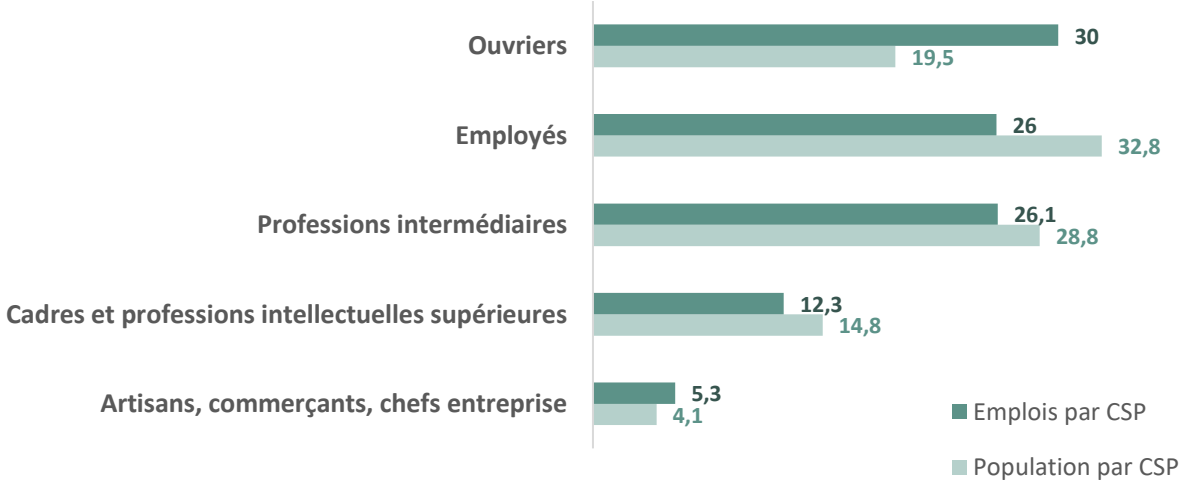
Secteur d'activité des entreprises (en %)



ENJEUX

- **Un nombre d'emploi en croissance,** principalement axé sur les activités logistiques au sein des zones d'activité économiques et le commerce le long de la RN 20.
- **Une inadéquation importante des emplois** ouvriers et employés avec la population résidente induisant un allongement des distances domicile-travail.
- **Un contexte commercial concurrencé par l'offre des villes voisines, notamment en grandes surfaces.**

Adéquation emploi / profil CSP en 2019 (en %)



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La mobilité

70 %

Des déplacements domicile-travail sont en voiture

+ 4 points en 10 ans

1

Gare RER C

Fréquence :

15 minutes en heure de pointe

30 minutes en heure creuse

46 %

Des ménages possèdent 2 voitures ou plus

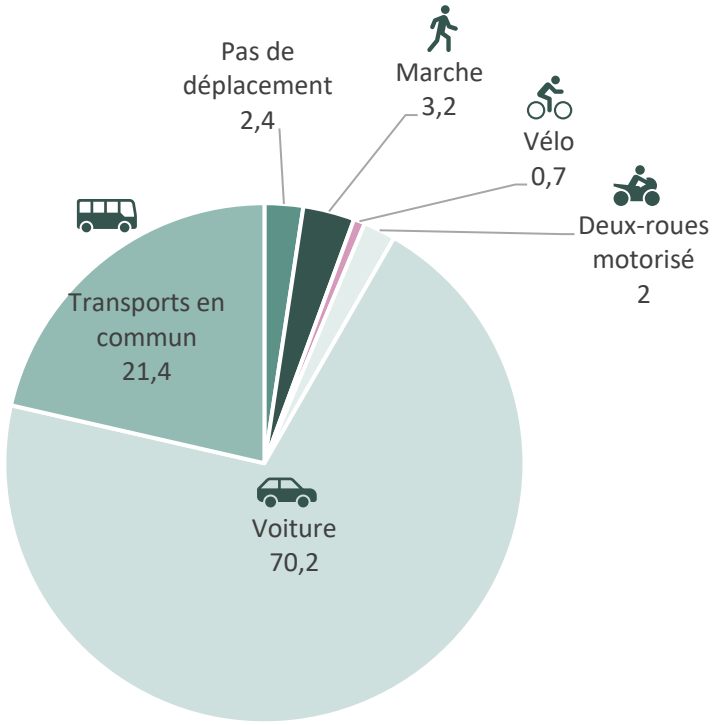
+ 5 points en 10 ans

6

Lignes d'autobus

Vers Paris, Arpajon, Massy, Brétigny et Evry

Mode de déplacement domicile-travail (en %)

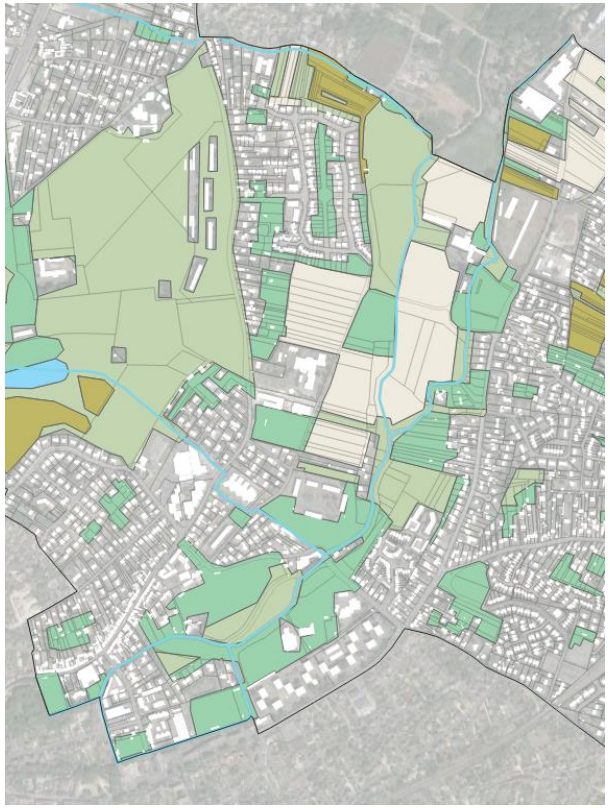


ENJEUX

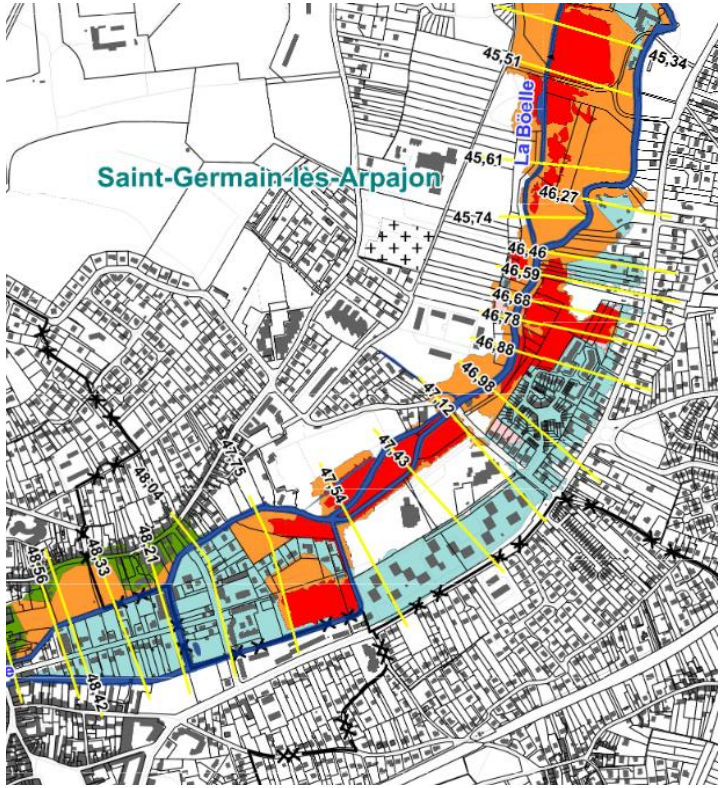
- **Une forte dépendance à l'automobile lié à l'éloignement des lieux d'emplois qui génère une saturation des principaux axes routiers**
- **Des liaisons douces** (vélo, marche, etc.) **incomplètes,** mal reliées aux communes voisines ainsi qu'entre les parties Est et Ouest de la commune.
- **Une desserte en transport en commun limitée en dehors des heures de pointe,** et notamment le weekend.

L'Environnement

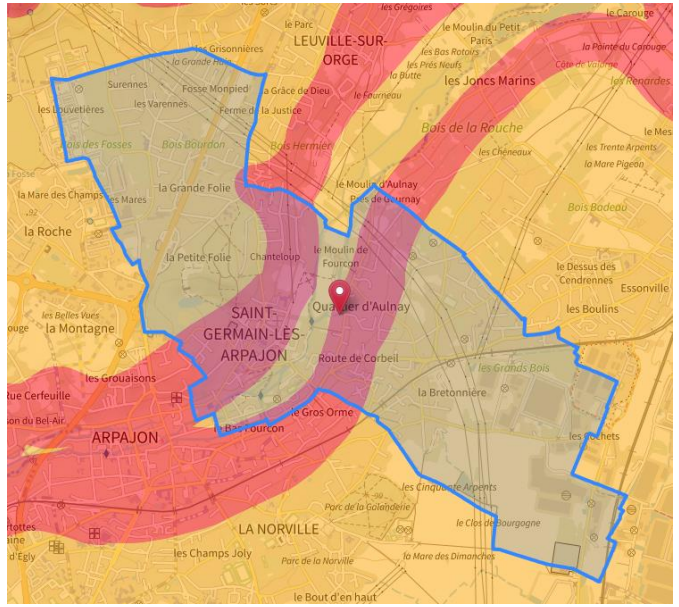
La vallée de l'Orge



Plan de Prévention des Risques d'Inondation Orge et Sallemouille (2017)



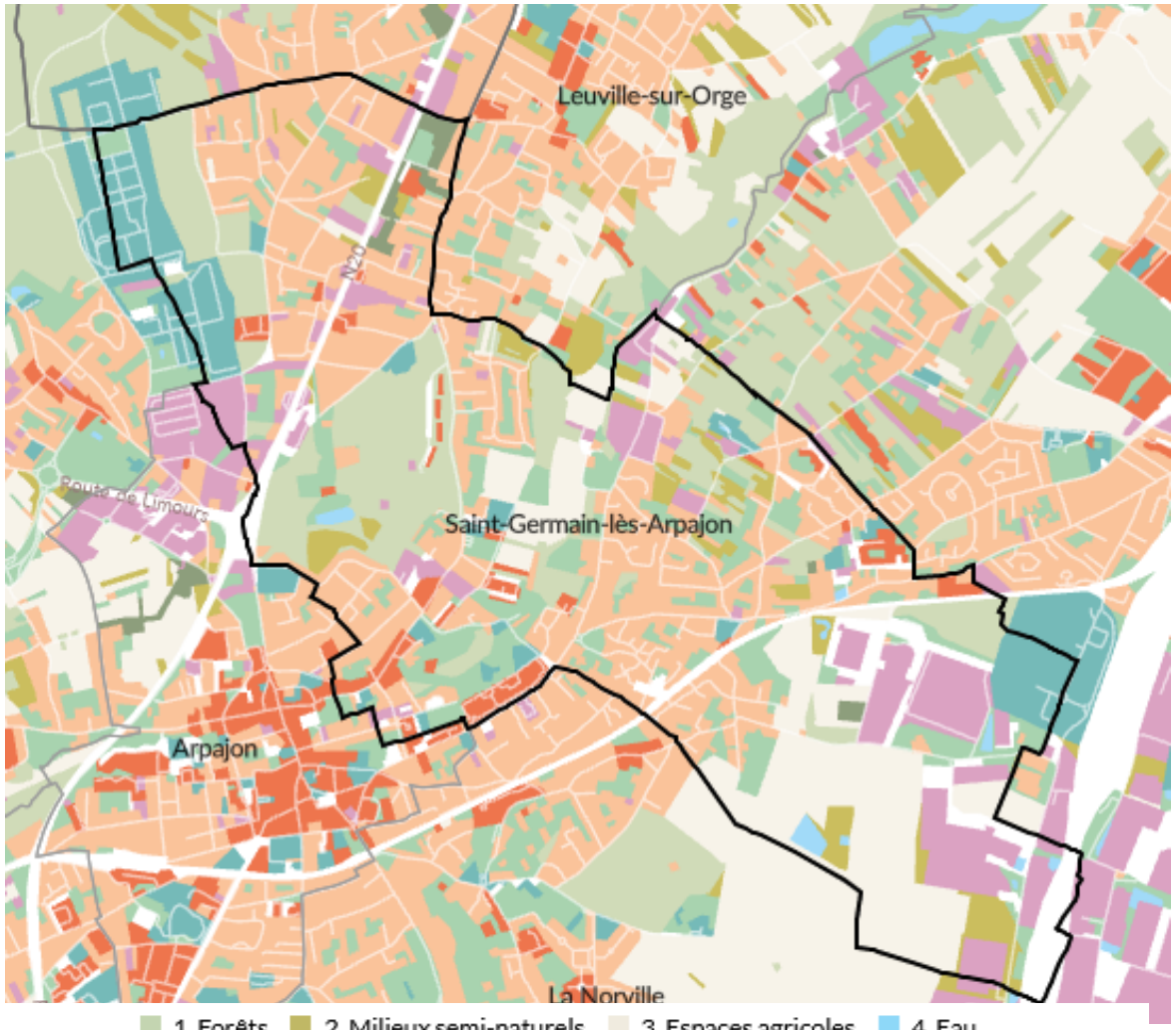
Retrait-gonflement des argiles



ENJEUX

- **Protéger la Vallée de l'Orge et les continuités écologiques au sein du tissu urbain**
- **La prise en compte des risques :** PPRi et Retrait-gonflement des argiles

La consommation et le diagnostic foncier



1. Forêts 2. Milieux semi-naturels 3. Espaces agricoles 4. Eau
5. Espaces ouverts artificialisés 6. Habitat individuel 7. Habitat collectif 8. Activités
9. Equipements 10. Transports 11. Carrières, décharges et chantiers

Entre 2012 et 2021, les surfaces artificialisées ont progressées de 7 ha, notamment à destination de l'habitat

Entre 2012 et 2021 :

- Les bois et forêts ont reculé de 1 ha ;
- Les milieux semi naturels ont reculé de 3,5 ha ;
- Les espaces agricoles de 1,5 ha ;

ENJEUX

- **Permettre la densification douce du tissu urbain Germinois tout en conservant la qualité du cadre de vie et les espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Le diagnostic foncier identifie des grandes emprises urbanisées actuellement sous utilisées, et notamment les secteurs suivants :

- **Le chemin des Petites Fontaines (4,8 ha)**
- **Les abords situés au nord-est de la RN20, face au Lièvre d'or (2,6 ha) ;**
- **Le chemin de Marcoussis (2,1 ha) ;**
- **Le Bois Bourdon (1,7 ha).**

LE PROJET DE PADD

Projet d’Aménagement et de Développement Durables

PROJET DE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se structure **en trois axes :**

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

1. **Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain** et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié

2. **Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation** : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

3. **Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles** secondaires dans leurs rôles

II/ Un environnement préservé

1. **Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques** sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques

2. La prise en compte des risques et des nuisances

3. La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire

4. La préservation et la mise en valeur des paysages

5. La protection et la mise en valeur du patrimoine

III/ Un quotidien facilité

1. Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

2. Les équipements liés à l'habitat

3. Les loisirs

4. Les transports et les déplacements

5. Le développement économique

6. L'équipement commercial

PROJET DE PADD

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation

Requalifier les activités économiques existantes du Nord au Sud et d'Est en Ouest **de la RN20**

Autres secteurs de renouvellement urbains identifiés :

- **Finaliser la « ZAC des Folies »,** destinée à accueillir de nouveaux logements
- **Permettre la construction de logements sociaux** sur le secteur de la route de Corbeil / rue du Mesnil

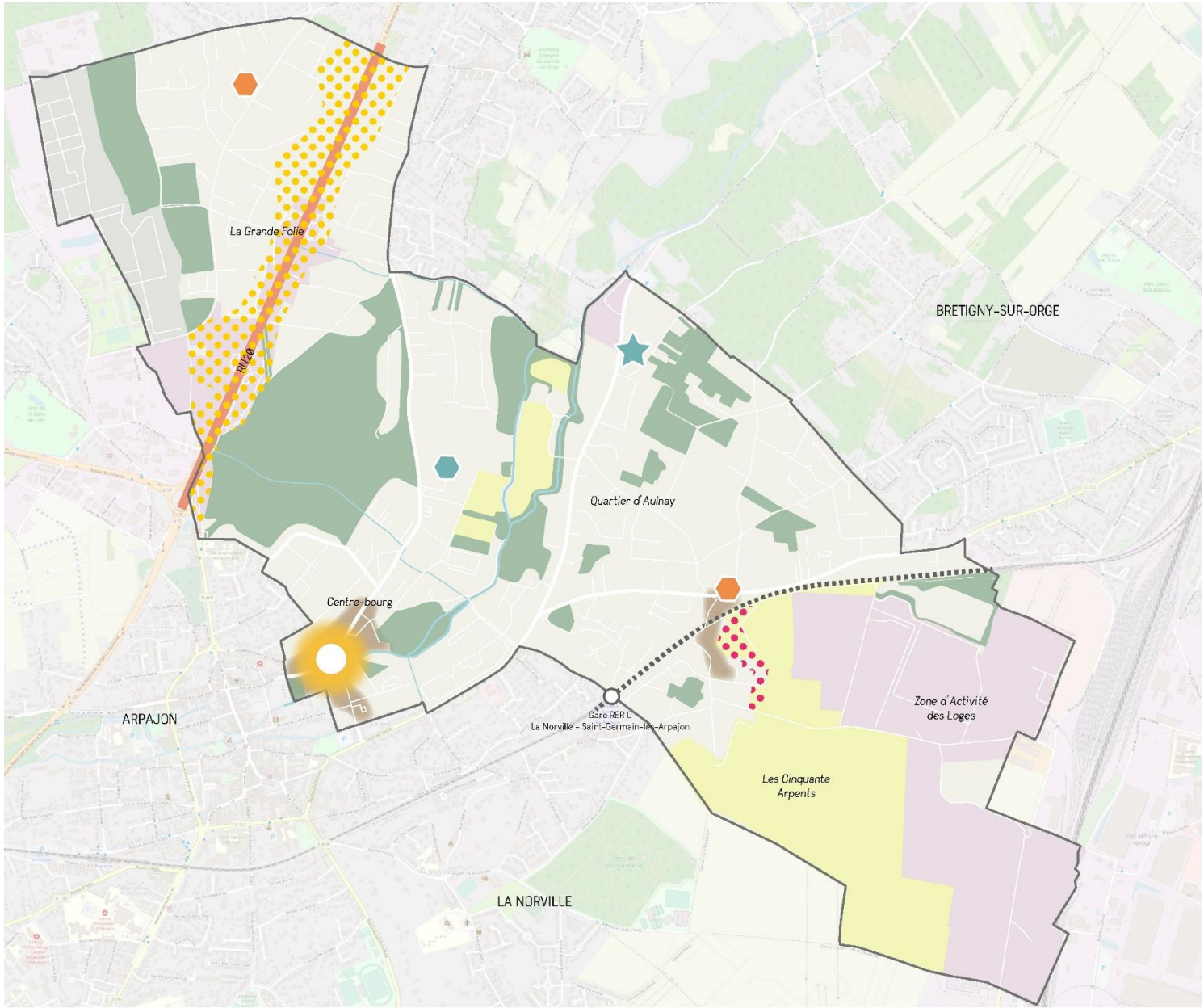
Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod

Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir

Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles secondaires dans leurs rôles de proximité

Conforter le pôle d'équipements aux Gournais, en permettant notamment l'extension du collège

Maintenir et renforcer l'organisation urbaine actuelle du centre-ville, structurée autour d'un pôle administratif et d'un pôle commercial et de services.



I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié

RENOUVELLEMENT URBAIN

Les sites de renouvellement urbain identifiés au sein de l'enveloppe urbaine :

1. Requalifier les activités économiques existantes du Nord au Sud et d'Est en Ouest de la RN20, en intervenant notamment sur les sites suivants :
    - Requalifier les activités, côté Est de la RN20, en protégeant le ru et l'habitat situé en second rideau.
    - Aménager le site du Bois Bourdon, élargi au chemin des Varennes et intégrant notamment un bassin paysager.
    - Permettre la réalisation d'équipements et de logements sur le secteur du chemin de Marcoussis.
2. Finaliser la « ZAC des Folies », destinée à accueillir de nouveaux logements.
3. Permettre la construction de logements sociaux sur le secteur de la route de Corbeil / rue du Mesnil.

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié

EXTENSION

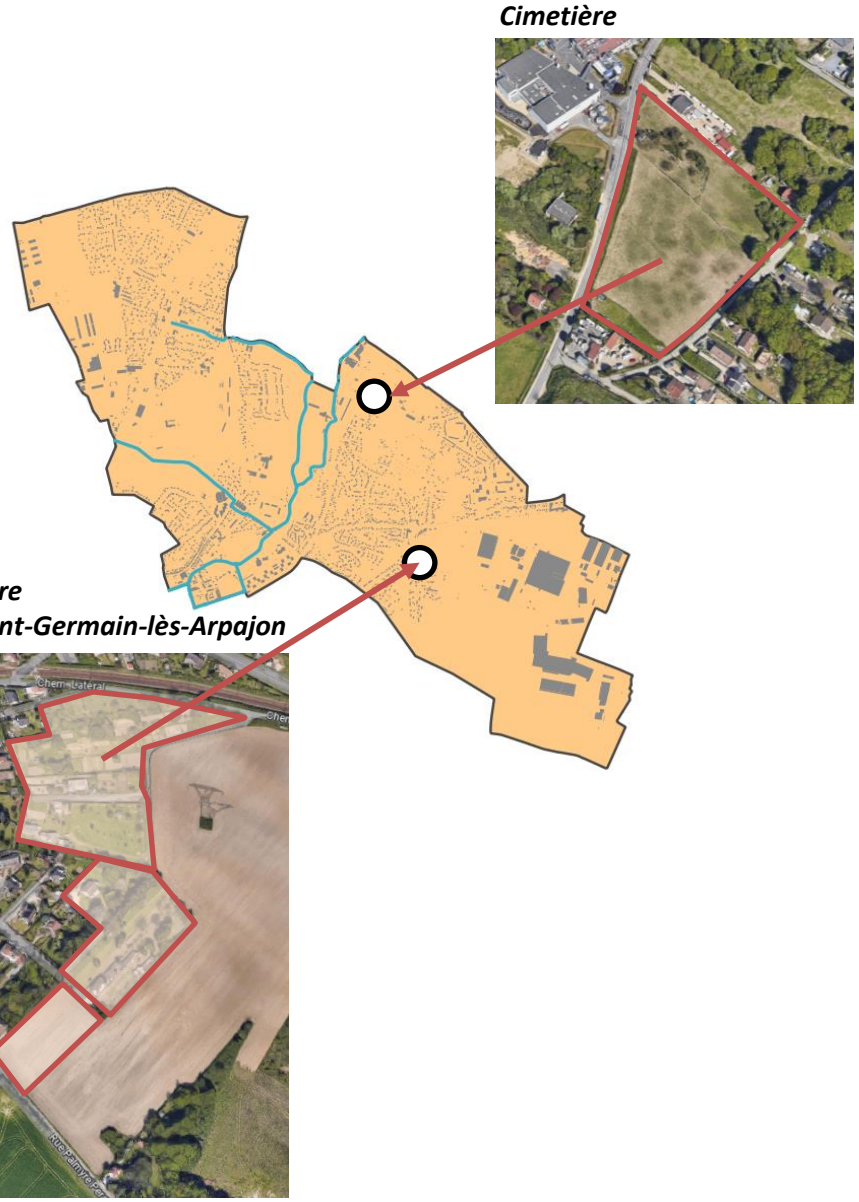
Les sites de projet identifiés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle :

1. Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.

2. Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir.

Les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols, de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Limiter la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire** pour répondre aux besoins en matière de logements, en cohérence notamment avec les documents supra communaux (SCOT, PLH) et le cadre législatif (maintien des 25% minimum de logements locatifs sociaux, d'équipement ou de développement économique.
- **Optimiser les sites de projets situés en extension pour limiter à 4,4 hectares maximum** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



II/ Un environnement préservé

Légende 1/2

Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels

Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.

Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité.

Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.

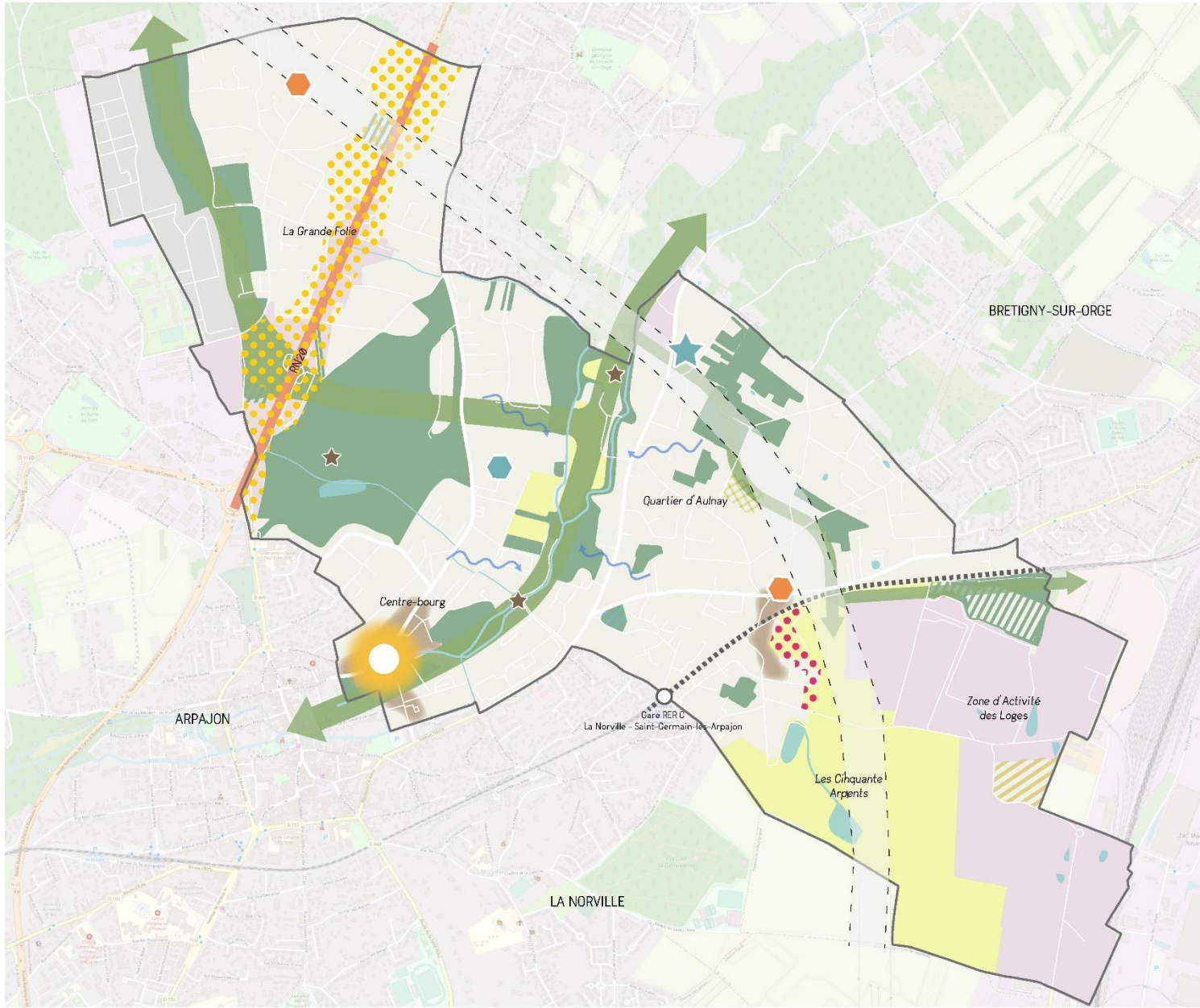
Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.

Protéger les jardins familiaux du chemin des Petites Fontaines.

- Revaloriser le petit bois situé entre le sentier des Varennes et la RN20 pour y aménager un parc permettant également la rétention des eaux pluviales.
- Affirmer la vocation naturelle du terrain situé au nord de la plateforme logistique Carrefour en le reclassant en zone naturelle et en le protégeant à l'aide d'un Espace Boisé Classé.
- Protéger la partie boisée située au sud du chemin de Marcoussis à l'aide d'un Espace Boisé Classé.

Affirmer la vocation agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher en les reclassant en zone agricole.

Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, **en prenant en compte le ruissellement,** et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.



II/ Un environnement préservé

Légende 2/2

Appliquer, compte tenu du risque potentiel pour la santé de la proximité d'un lieu de vie permanent à des câbles supports de forte puissance électrique, le principe de précaution et prendre des mesures pour **qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles implantées sous les lignes.**

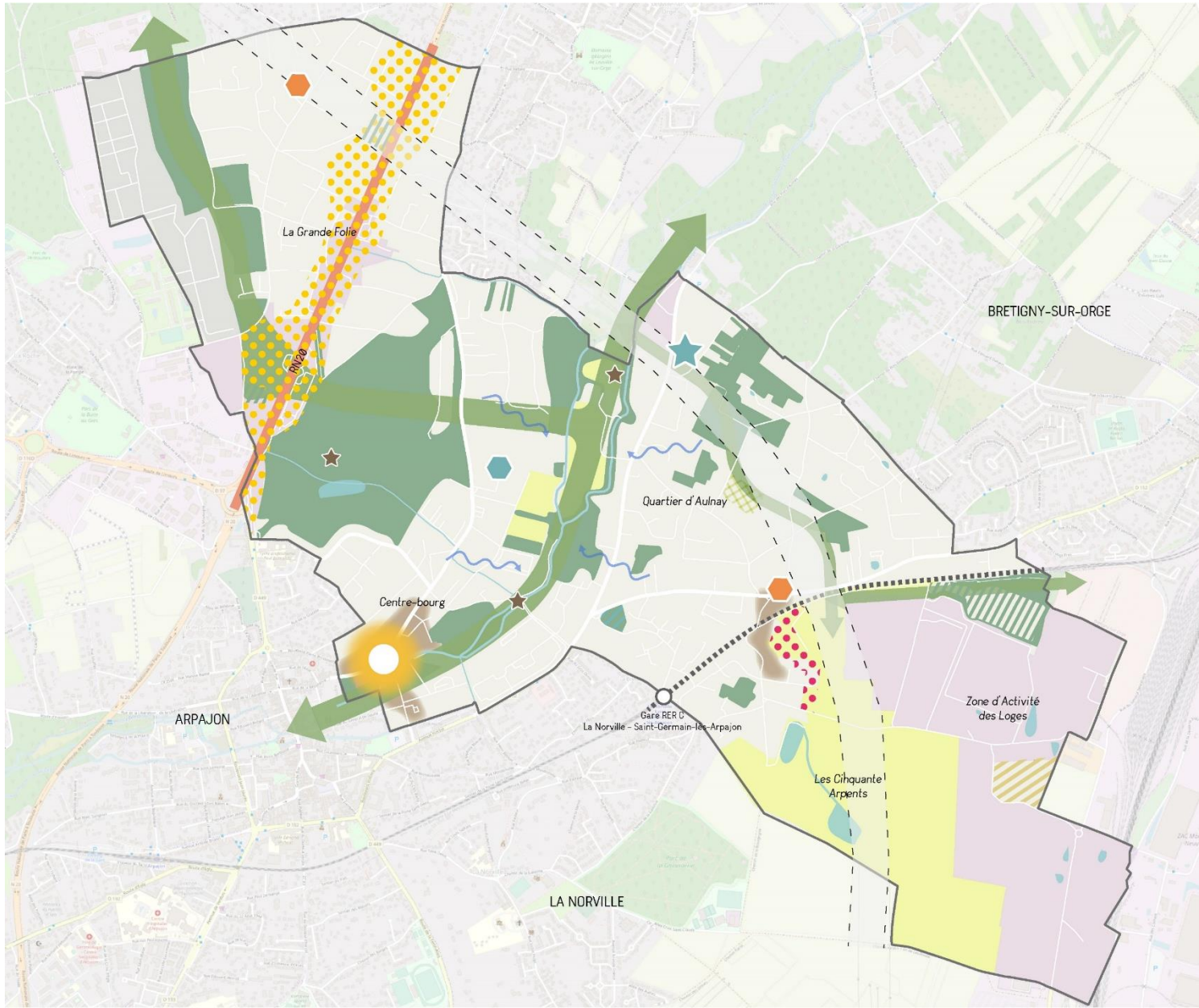
La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire

Eléments de patrimoine à protéger, et notamment :

- **Reconvertir le château de Chanteloup et domaine Saint-Paul** :
  - Ouvrir la possibilité de reconversion des bâtiments existants à certaines activités spécifiques hors logements (à l'exception des résidences personnes âgées avec services et locaux communs) : équipement et services publics, EPHAD, séminaire, centre de formation, domaine de la santé (clinique, centre médical, centre de chirurgie esthétique, etc.)
  - Soumettre tout projet de reconversion à une mise en valeur et une préservation accrue de ce site historique et naturel majeur.

- **Permettre le développement de commerces de proximité et de structures associatives au Moulin de la Boisselle.**

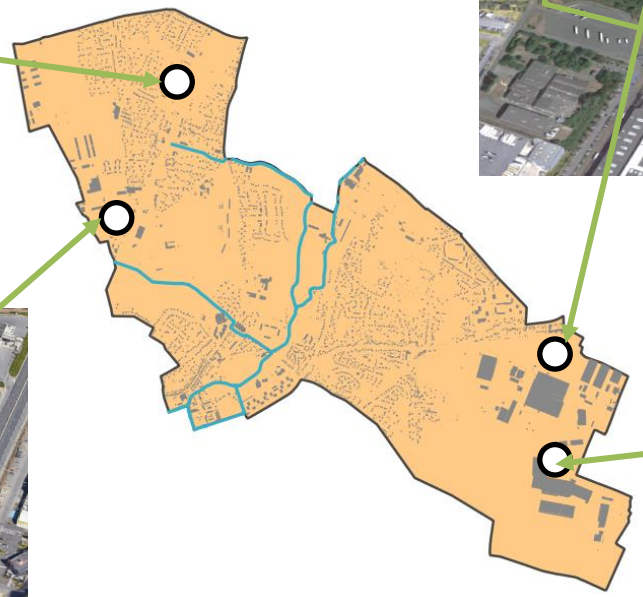
- **Préserver le site du Moulin Fourcon** et y permettre une activité de loisirs, événementiel (gite, etc.)

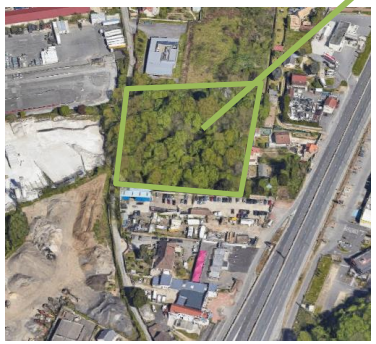


II/ Un environnement préservé

1- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques

- **Les sites restitués aux zones naturelles et agricoles :**





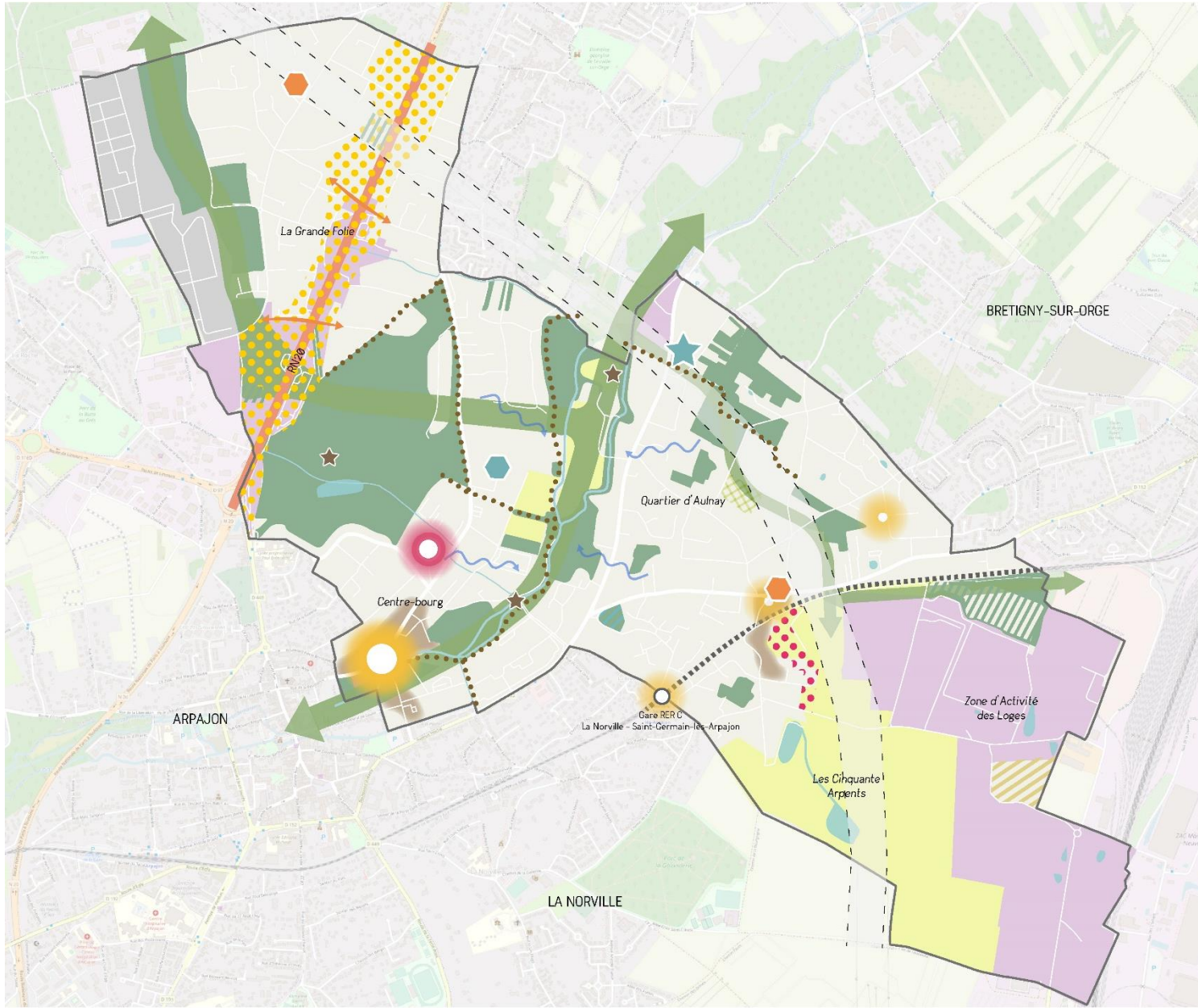
III/ Un quotidien facilité

Favoriser la connexion de la RN 20 au réseau viaire communal, notamment sur le secteur du chemin de Marcoussis/rue des Folies, et faciliter les franchissements de la route.

Développer des itinéraires cyclables, en lien avec les cheminements de la vallée de l'orge, pour mailler plus efficacement les différents quartiers de la ville.

Pérenniser les zones d'activités du sud du territoire

Favoriser un renouvellement urbain mixte des abords de la RN20 qui permette l'accueil d'activités économiques qualitatives et utiles au développement de la commune et au besoin de proximité du quartier des Folies.

Renforcer le commerce, notamment le commerce de proximité et en particulier alimentaire, sur le site du centre commercial Intermarché et dans ses abords immédiats.

Maintenir et valoriser les petits pôles de commerces (Cendrennes, La Bretonnière, Vallès).