Plan Local d'Urbanisme

PADD

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document de travail – Octobre 2023

Saint-Germain lès-Arpajon

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction règlementaire dans le règlement écrit ou graphique.
- Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

1/ Le PADD définit les orientations générales des politiques :
- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2/ Le PADD arrête les orientations générales concernant :
- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

- I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie
- II/ Un environnement préservé
- III/ Un quotidien facilité

Organisation des 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

Carte de synthèse

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

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.

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.

Garantir la bonne insertion des nouvelles opérations :

- Privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement.
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant.
- Aménager des espaces publics adaptés aux nouvelles opérations

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

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

- Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales, et le cadre de vie de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.).

- Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant en encadrant la réalisation de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.

- Pour les quartiers d'habitat individuel diffus, il s'agira de :
    - Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité.
    - Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue.
    - Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements.
    - Renforcer les règles permettant de garantir une bonne qualité des logements (maintien de l'ensoleillement, limitation des vis-à-vis, etc.).

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

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

La confortation du centre-ville actuel :

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

- Maintenir et de conforter le pôle de centralité administratif incluant le parc des Bords de l'Orge.

- Permettre la revalorisation du centre-commercial à travers des espaces urbains plus fonctionnels et végétalisés, un renforcement de ses activités commerciales, ainsi qu'une liaison améliorée avec le centre-bourg.

La confortation des petits pôles de commerces :

- Affirmer et maintenir les petits pôles de commerces dans leur rôle de service de proximité.
    - Les Cendrennes, notamment le site de l'ancien Lidl et les commerces de la résidence Jules Vallès ;
    - La Bretonnière.

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

- Créer un pôle commercial aux Folies.

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

La protection de la trame verte

- Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels et notamment :
  - la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée,
  - les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : site de Chanteloup (le bois, le parc, les jardins, etc.), Joncs Marins, bois des Fosses,
  - les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers, dont les jardins familiaux,
  - la végétation des jardins privés.
  - Les arbres remarquables, les haies, etc.

- 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.

- Conserver et protéger les espaces boisés situés dans la contiguïté du tissu urbain qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air : Parc de Chanteloup, Bois des Fosses.

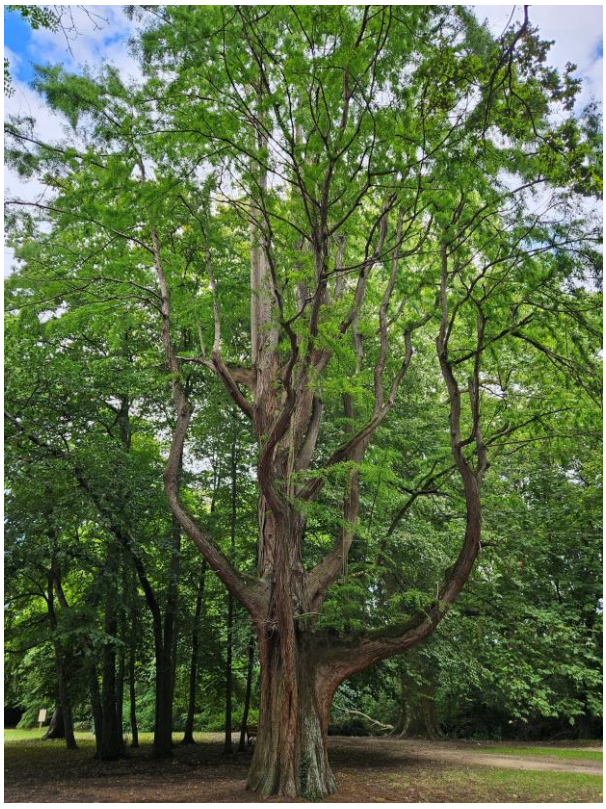
- Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants, ainsi que les cœurs d'îlots principaux, qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie.

- Créer de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies) dans les nouveaux quartiers.

- Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité.

Les sites restitués aux zones naturelles et agricoles :

- 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.
- Affirmer la vocation agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher en les reclassant en zone agricole.
- Protéger la partie boisée située au sud du chemin de Marcoussis à l'aide d'un Espace Boisé Classé.



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

La protection de la trame bleue

- Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.
- Rechercher le bon écoulement des cours d'eau afin de restaurer les continuités aquatiques.
- Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.

Les mesures en faveur de la qualité de l'eau :

- Intégrer dans le PLU les préconisations du SAGE Orge-Yvette.
- Créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, etc.) dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, qui devront être gérés à la parcelle.
- Au sein du tissu existant, et notamment pavillonnaire, prendre en compte la nature des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- 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.

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

- Réduire l'impact environnemental des constructions en œuvrant à la limitation des rejets de carbone.
- Favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant.
- Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles.

Les mesures en faveur de la gestion des ressources

- Prendre des mesures en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères et préconiser la création de locaux de stockage dans les résidences d'habitat collectif.

II/ Un environnement préservé

2- La prise en compte des risques et des nuisances

Nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire

- Respecter les normes d'isolation phonique afin de protéger la population.

Aléa de retrait-gonflement des argiles

- Mieux prendre en compte le risque lié aux retraits et gonflements des argiles en limitant les constructions nouvelles dans ces zones et en respectant les préconisations de construction (étude de sol préalable, interdiction de sous-sol, etc.).

Risque d'inondation

- Mieux prendre en compte le risque inondation (débordement de l'Orge, remontés de nappe, ruissellement) identifié au PPRI pour protéger les personnes et les biens.

- Préserver les zones d'expansion des crues et limiter l'imperméabilisation sur les plateaux et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers la vallée de l'Orge.

- Permettre la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.

Transport de matières dangereuses

- Respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz.

Lignes Haute Tension

- 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.

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

- Protéger les espaces agricoles contre toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol qui risquerait de nuire à leur développement ou de gêner les exploitants dans l'exercice de leur activité.

- Permettre une diversification de l'activité agricole tout en répondant aux besoins des agriculteurs en termes de constructions agricoles et de circulation des engins sur le territoire.

- Maintenir et recréer le lien avec l'agriculture périurbaine des coteaux et plateaux, notamment en favorisant l'implantation de nouveaux agriculteurs maraîchers, et en favorisant les circuits courts par la vente de paniers à la ferme.

- Valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles, en réhabilitant les sentiers et chemins ruraux.

II/ Un environnement préservé

4- La préservation et la mise en valeur des paysages

- Mettre en valeur la forte présence de l'eau notamment dans la vallée de l'Orge, mais aussi les cours d'eau temporaires sur les coteaux ou les plateaux.

- Protéger les boisements, les arbres remarquables, les plantations d'alignement, les lisières, éléments qui participent à l'identité paysagère de la commune.

- Préserver le paysage de la vallée de l'Orge marqué par l'alternance d'espaces agricoles, naturels (zones humides, bois…) en eau.

- Préserver la couverture végétale des coteaux à dominante boisée.

- Préserver les points de vue et les ouvertures visuelles sur les espaces naturels et paysagers, notamment aux abords de la Vallée de l'Orge, et aux abords du parc régional des Joncs Marins.

- Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain.

- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles.

5- La protection et la mise en valeur du patrimoine

- Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des villages et des bourgs, que soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.

- Préserver la structure traditionnelle du centre ancien (respect des implantations, gabarits, hauteurs, etc.).

- Mettre en valeur le centre-ville historique ainsi que les constructions et monuments emblématiques de la commune.

- 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.)

III/ Un quotidien facilité

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

- Faire en sorte que Saint-Germain-lès-Arpajon apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune, dans le respect des documents supra communaux qui s'appliquent (SCOT, PLH), mais également dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.

- Apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande en logement, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :
    - Une offre diversifiée de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations.
    - Une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services.
    - Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété).

2- Les équipements liés à l'habitat

- Améliorer le niveau de services aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées.
    - La petite enfance.
    - Le scolaire : extension de l'école Simone Veil au quartier des Folies.
    - L'accueil de personnes âgées.
    - La réalisation d'un équipement sportif et de loisirs.
    - L'extension de la cour d'école P. Langevin.

3- Les loisirs

- Etudier le développement de l'offre en équipement sportif et ainsi conforter la vallée de l'Orge comme lieu privilégié pour les activités sportives et de loisirs de plein air.

- Soutenir l'aménagement et l'ouverture au public d'une partie du parc de Chanteloup et du bois des Fosses pour offrir aux habitants de nouveaux espaces de nature et de loisirs.

- Développer l'activité équestre et permettre une extension des écuries et du manège chevaux.

III/ Un quotidien facilité

4- Les transports et les déplacements

Amélioration du réseau de voiries routières

- 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.

- Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment route de Corbeil et à proximité de la gare.

Amélioration des modes de déplacement doux

- 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.

- Soutenir le projet de requalification de la RN20 et le réaménagement de la RD 152 qui favoriseront les circulations douces.

- Améliorer le cheminement piéton entre le centre-commercial et le centre-bourg, notamment au croisement de la route de Leuville et la rue de Chanteloup.

- Améliorer et diversifier la desserte des nouveaux quartiers afin d'éviter les conflits de circulation entre les différents usagers.

- Préserver les cheminements existants, voire créer de nouveaux cheminements, pour irriguer au mieux les quartiers vers la gare, le centre-ville et les polarités secondaires.

Conforter l'offre en transports en commun

- Permettre le développement des réseaux et une diversification du mode de transports en commun.

- Conforter et accompagner les démarches visant à renforcer l'offre en transports en commun train et bus et notamment :
  - un transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN20,
  - un réseau de transports en commun à l'échelle de l'agglomération.
  - Favoriser l'offre de stationnement à proximité de la gare par la création de nouvelles poches de parkings.

III/ Un quotidien facilité

5- Le développement économique

Conforter l'économie du territoire et permettre de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises.

- Pérenniser les zones d'activités du sud du territoire tout en préservant les terrains agricoles situés aux Loges et Grands Bois.
- Permettre néanmoins la mutation d'une partie de la zone d'activités de la Butte aux Grés vers de l'habitat.
- Favoriser la mutation des activités existantes sur le secteur de la RN20 vers des secteurs pourvoyeurs d'emplois et engagées pour la transition écologique.
- 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.

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

- Conforter et pérenniser l'activité agricole qui reste présente sur le territoire.

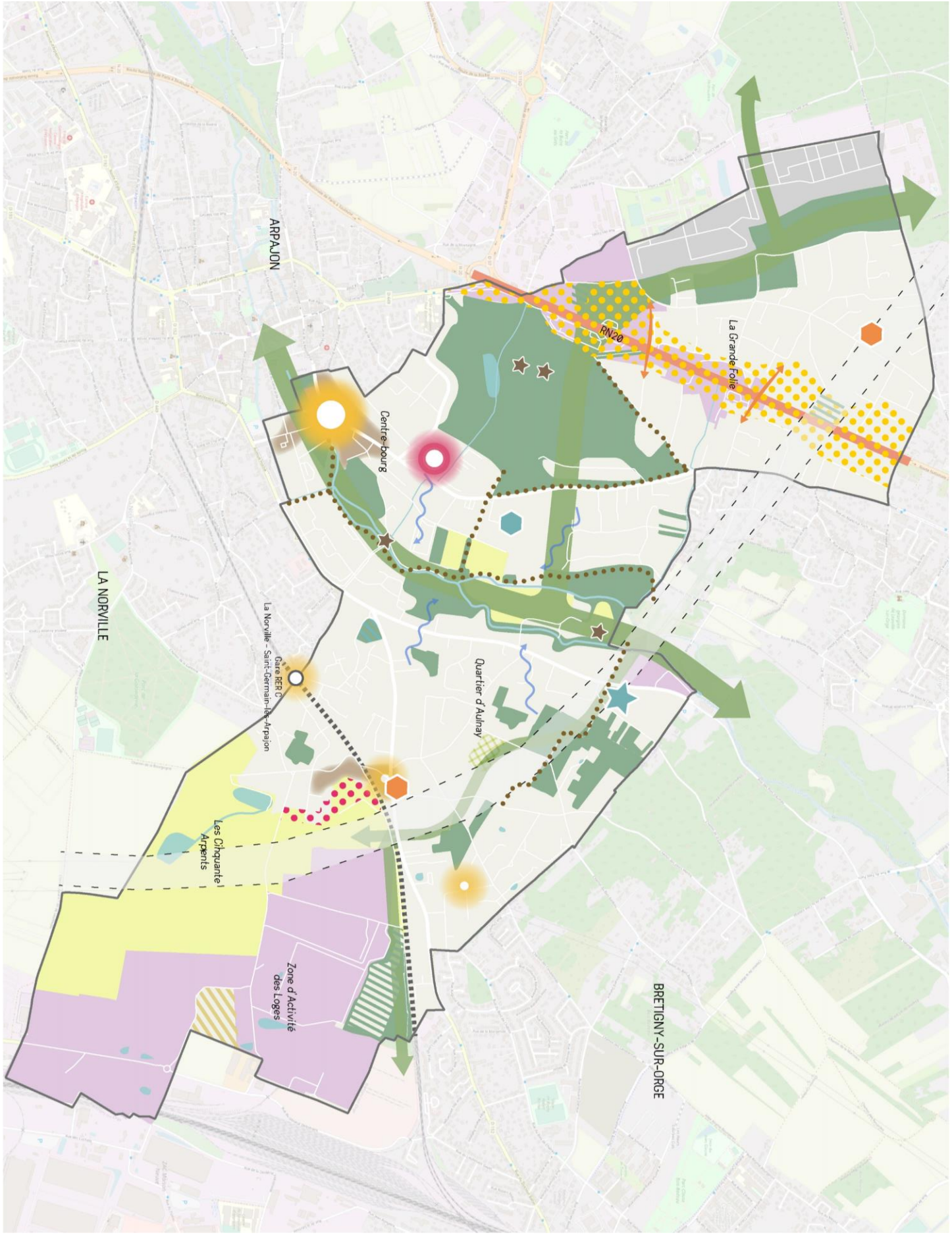
Le développement des communications numériques

- Poursuivre l'action qui a déjà été engagée pour l'amélioration des débits.

6- L'équipement commercial

- 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).
- Créer un petit pôle commercial au sein du quartier des Folies.

Carte de synthèse



Carte de synthèse

Légende

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

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.

II/ Un environnement préservé

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.

Carte de synthèse

Légende

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.)

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).