Saint-Germain lès-Arpajon

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document support au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Espace Ville SCOP

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/ l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme
- II/ l'environnement et le développement durable
- III/ l'habitat, les activités économiques, les loisirs

I/ l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme

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 identifiés pour accueillir les nouvelles opérations de construction de logements

- Privilégier des opérations de densification, renouvellement, à l'intérieur de la zone déjà urbanisée, en ciblant notamment :
  - le site de l'actuel CTM, dans le centre-ville,
  - un site route de Corbeil / rue du Mesnil,
  - un site aux abords de la RN 20, bois Bourdon,
  - un site rue des Folies.

- Prévoir l'urbanisation de deux sites en extension urbaine, répondant aux besoins de logements avec :
  - les terrains situés chemin de la sablière et chemin Latéral,
  - les terrains le long de la RN20, au niveau du sentier des Varennes, ou sera développé une mixité habitat / activités.

- 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.

Les sites identifiés pour accueillir de l'activité

- Assurer le développement économique et répondre aux besoins d'implantation des entreprises à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

- Porter un projet mixte activités / habitat sur un site de renouvellement urbain situé aux Folies.

Les sites identifiés pour accueillir des équipements

- Accompagner l'accueil de nouveaux habitants d'une amélioration du niveau de services à la population.

- Réaliser un équipement sportif au sein de la vallée de l'Orge, en prenant un soin particulier à sa bonne insertion paysagère.

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.

I/ l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme

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 bio diversité.
    - 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/ l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme

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.

- Mettre en place les conditions d'une transformation du pôle commercial et de services afin de lui redonner de l'attractivité en permettant l'extension du centre commercial, en améliorant le fonctionnement du site, et en redonnant une plus grande qualité esthétique aux constructions existantes et aux espaces extérieurs.

La confortation des petits pôles secondaires :

- Affirmer et maintenir les petits pôles secondaires dans leur rôle de service de proximité (Les Cendrennes, La Bretonnière, etc.).

- Compléter le pôle d'équipements aux Gournais, en particulier par la création d'un équipement sportif et de loisirs.

- Créer un pôle commercial aux Folies.

II/ l'environnement et le développement durable

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.

- 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.

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.

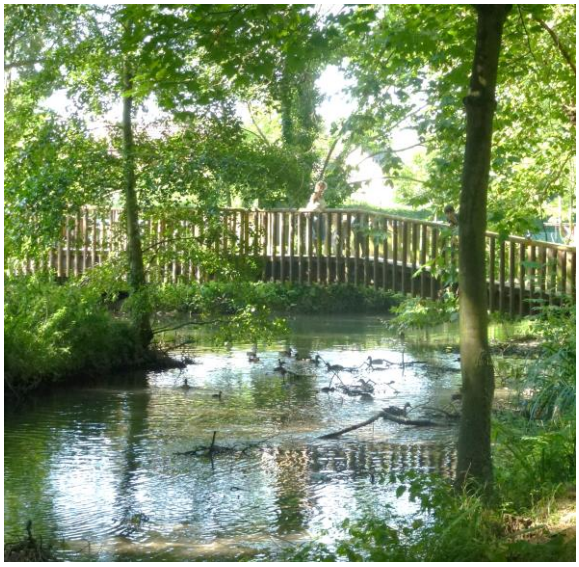
- Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.

II/ l'environnement et le développement durable

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 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.
- A l'échelle de la commune, en tant que possible en fonction de la nature du sol, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Limiter les volumes d'eau rejetés dans l'Orge et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.
- Prendre des mesures particulières, en tant que possible en fonction de la nature du sol, allant dans le sens de la gestion sur la parcelle des eaux pluviales, et en particulier dans les quartiers d'habitations individuelles et sur les principaux sites de projets.



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/ l'environnement et le développement durable

2- La prise en compte des risques et des nuisances

Nuisances sonores liées au trafic routier

- Respecter les normes d'isolation acoustique 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) et aller au-delà des orientations du 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 lié à la proximité d'un lieu de vie permanent par rapport 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 et valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles.

- Créer de nouveaux jardins familiaux sur le territoire.

II/ l'environnement et le développement durable

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.

- 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.

- Protéger 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, etc.
  - Soumettre tout projet de reconversion à une mise en valeur et une préservation accrue de ce site historique et naturel majeur.

III/ l'habitat, les activités économiques, les loisirs

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 commune 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.

    - Le scolaire : extension de l'école Simone Veil au quartier des Folies.
    - L'accueil de personnes âgées.
    - La relocalisation du CTM (Centre Technique Municipal).
    - La réalisation d'un équipement sportif et de loisirs.

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 lieux de loisirs et promenade.

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

III/ l'habitat, les activités économiques, les loisirs

4- Les transports et les déplacements

Amélioration du réseau de voiries routières

- Favoriser la connexion entre la RN20 et le réseau viaire communal et faciliter le franchissement de la RN 20.

- Compléter et améliorer le maillage de voies existantes, notamment pour rendre plus aisées les circulations Est-Ouest entre les deux coteaux de la vallée de l'Orge.

- Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment en réalisant des places de stationnement public chemin des Prés du Roy.

Amélioration des modes de déplacement doux

- Favoriser les traversées inter-quartiers Est-Ouest par les cheminements doux.

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

- 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 ou le centre-ville.

Conforter l'offre en transports en commun

- Permettre le développement du réseau 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.

III/ l'habitat, les activités économiques, les loisirs

5- Le développement économique

Conforter les zones d'activités existantes sur le territoire

- Pérenniser les zones d'activités présentes sur la commune et permettre le maintien et le développement de leurs activités au sein de leurs délimitations actuelles (zones d'activités des Grands Bois et des Loges, etc.).

Permettre de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises.

- Continuer d'accueillir des activités le long de la RN20 à travers un projet mixte activités / habitats sur les terrains situés au niveau du sentier des Varennes.

- Porter un projet mixte activités / habitat sur un site de renouvellement urbain situé aux 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 centres secondaires (Cendrennes, La Bretonnière, etc.).

- Créer un petit pôle commercial de quartier aux Folies.