3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2018

Introduction..... p.3

I/ L'AMÉNAGEMENT, L'ÉQUIPEMENT, L'URBANISME p.4

II/ L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE p.8

III/ L'HABITAT, LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, LES DÉPLACEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS, LES LOISIRS p.12

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre de conclusions ont été identifiées et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU.

Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :

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

- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant : l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, les énergies, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs

- fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire

- La prise en compte du diagnostic, des conclusions et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses

- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du projet de territoire de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix et dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)

- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat

- La prise en compte des principes définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

I/ L'AMÉNAGEMENT, L'ÉQUIPEMENT, L'URBANISME

Les principes retenus pour conduire la politique d'urbanisme au cours des dix à quinze prochaines années sont les suivants :

I/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 identifiés

I/2. Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

I/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 identifiés

Rappel des principes instaurés par les lois Grenelle 2 et ALUR

L'application des principes des lois Grenelle 2 et ALUR conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projets bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projets que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de garder un potentiel pour les besoins des générations futures.

I/1.A. Construire de nouveaux logements sur des sites bien identifiés

LES OBJECTIFS

▪ Trois sites de projets ont été définis sur le territoire pour accueillir de nouveaux logements. Ces sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Deux sites de projet qui se trouvent à l'intérieur des zones urbaines, ont été retenus en raison :
  - de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant la réalisation de logements répondant à l'objectif de diversifier l'offre en logements.
  - de leur localisation intéressante à proximité du centre-village, d'axes importants, de la gare, d'équipements ou de pôles de commerces et de services
  - de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

  Ils correspondent à deux grandes propriétés, allée des Châtaigniers et au croisement de la rue Racary et de la route d'Étampes qui de manière encadrée peuvent accueillir de nouvelles constructions.

- Un site de projet identifié en extension urbaine (Les Champs Carrés), à proximité immédiate du centre village. Ce secteur repéré dans le SDRIF comme site d'urbanisation préférentielle fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté en cours de réalisation. Ce projet devra répondre à l'objectif de 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. Il devra aussi assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant.

I/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 identifiés

I/1.B. Limiter la consommation de l'espace

LES OBJECTIFS

- Limiter la consommation de l'espace agricole à :
  - l'ouverture à l'urbanisation du site des Champs Carrés faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur une superficie de 5 hectares
  - la réserve foncière conservée pour le long terme sur une partie du site des Champs Carrés (5 hectares). Cette zone constitue la dernière réserve foncière du territoire.
  - l'extension de la zone d'activités de la Juinière (environ 2 hectares), pour garantir le maintien d'activités artisanales sur la commune et favoriser le rapprochement des activités sur un même secteur. Cette zone d'extension est conditionnée par la réalisation de la déviation Nord de Saint-Chéron qui prévoit un nouvel accès au nord du site
  - la réalisation d'équipements collectifs (création d'un gymnase, équipements à vocation sociale) sur deux sites d'une superficie globale d'environ 2 hectares
- Par ailleurs, il n'est pas envisagé de consommation d'espaces naturels et forestiers

I/2. Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

LES OBJECTIFS

- Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur…afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère rural, traditionnel.

- Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune :
  - patrimoine d'exception (châteaux et dépendances)
  - patrimoine de villégiature (maisons et grandes propriétés bourgeoises du début du XXème siècle)
  - patrimoine rural (maisons rurales, sentes et venelles, corps de ferme…)
  - patrimoine vernaculaire lié à l'eau (lavoirs, moulin, ponts…)
  - autres éléments du patrimoine vernaculaire (ancienne prison, croix et calvaires, ancien cimetière…)
  - patrimoine industriel (centrale électrique)

- Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants :

  - accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville,
  - favoriser une évolution douce et maîtrisée des constructions existantes (extension- surélévation) en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, etc.).
  - Limiter la densification des hameaux éloignés des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la commune.

  - Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.
  - Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais ce sera de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Pour ces quartiers, les orientations retenues sont les suivantes :
    - 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

  - prendre en compte les contraintes liées au relief (fort dénivelé), à la sensibilité paysagère ou environnementale (vallée de l'Orge et entrée de ville, lisière agricole et boisée), à l'accessibilité, à la sécurité et aux capacités de stationnement

- Conserver les sentes et venelles existantes et en aménager de nouvelles dans le nouveau quartier des Champs Carrés en lien avec le réseau existant

II/ L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

II/1. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

II/2. Les mesures en faveur de la transition énergétique

II/3. La prise en compte des risques et des nuisances

II/4. La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire

II/5. La préservation et la mise en valeur des paysages

II/1. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

LES OBJECTIFS

- La protection de la trame verte
  - La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles :
    - la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée
    - les boisements implantés en grande partie sur les coteaux
    - les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers,
    - la végétation des jardins privés
  - Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage : protection forte (EBC) à plus souple (espaces paysagers remarquables). Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteur d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique. Doivent également être préservés les lisières des bois et forêts.
  - La Vallée de l'Orge représente un intérêt environnemental et patrimonial fort, notamment pour sa richesse écologique et/ou paysagère. Elle constitue un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale. Elle est à ce titre protégée.
  - Les espaces boisés contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air, ils seront conservés et protégés. Les principaux espaces verts urbains publics existants sont protégés, ainsi que les cœurs d'îlots principaux qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie. De plus, dans les nouveaux quartiers seront créés de nouveaux espaces paysagers
- La protection de la trame bleue
  - La trame bleue est développée sur le territoire, avec la présence de l'Orge, et de l'étang de la Juinière ainsi que des zones humides.
  - La préservation des cours d'eau :
    - Les cours d'eau doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.
    - Le bon écoulement des cours d'eau doit être recherché afin de restaurer les continuités aquatiques.
  - La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles :
  - Ces sites doivent être protégés car ils sont d'une part supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.
- **Les mesures en faveur de la qualité de l'eau** :
  - Dans le cadre de l'aménagement des Champs Carrés doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères).
  - A l'échelle de la commune, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Il est interdit de déverser des eaux à la rivière (Orge)
- Préserver et mettre en valeur les corridors écologiques présents sur le territoire
  - Les principaux corridors d'envergure régionale :
    - La vallée de l'Orge
    - Les liens entre les massifs boisés du Nord au Sud
    - Les abords des infrastructures ferroviaires.
  - Les corridors secondaires participants à la « nature en ville » :
    - Les principaux cœurs d'îlots verts,
    - Les abords de l'étang de la Juinière

II/2. Les mesures en faveur de la transition énergétique

LES OBJECTIFS

- Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :
  - Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante,
  - Pour les constructions nouvelles : permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire).
- Maintenir et développer le réseau d'énergie électrique souterrain et par source photovoltaïque, …
- Contribuer à la recherche d'alternatives à l'automobile afin de promouvoir une « ville des courtes distances », où les modes de déplacements actifs (vélo et marche), meilleurs pour la santé sont privilégiés.

II/3. La prise en compte des risques et des nuisances

LES OBJECTIFS

- Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire notamment le PPRI, le PPRT…
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols
  - Par des règles d'emprise au sol et minima pleine terre (propriétés privées)
  - Intégrer dans les projets des espaces plantés significatifs (places, talus, plantations d'arbres...)
- Favoriser les dispositifs permettant une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies : récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration, aménagement de noues, bassin de rétention…
- Prendre des mesures de prévention et d'information des populations sur le risque « retrait gonflement d'argiles. »

II/4. La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire

LES OBJECTIFS

Les espaces agricoles sont nombreux sur le territoire communal.

- Un des objectifs majeurs est de protéger ces espaces 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.

- Il s'agit aussi de permettre une diversification des activités rurales compatibles avec l'exploitation des espaces agricoles, tout en répondant aux besoins des agriculteurs en termes de constructions agricoles et de circulation des engins sur le territoire.

II/5. La préservation et la mise en valeur des paysages

LES OBJECTIFS

- Mettre en valeur le paysage de la vallée de l'Orge
    - Préserver les vues les plus significatives sur les coteaux, sur la vallée,
    - Veiller à garder lisible le relief de la vallée en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire (proximité ou pas des monuments historiques notamment) et de la spécificité des projets (fonction du bâtiment...)

- Valoriser les entrées du centre-bourg et des hameaux

- Respecter les vues et panorama sur le plateau agricole notamment en assurant un traitement adapté des franges entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels

III/ L'HABITAT, LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, LES DÉPLACEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS, LES LOISIRS

III/1. Favoriser le rajeunissement moyen de la population et atteindre un équilibre démographique

III/2. Programmer sur la durée du PLU, un rythme maitrisé de construction de logements diversifiés destinés à favoriser le parcours résidentiel et à répondre aux besoins des Saint-Chéronnais

III/3. Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins

III/4. Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture

III/5. Conforter les activités économiques et de loisirs et développer le réseau de communications numériques

III/1. Favoriser le rajeunissement moyen de la population et atteindre un équilibre démographique (équilibre social et entre les classes d'âges)

LES OBJECTIFS

- Il est envisagé une perspective d'évolution de la population estimée entre **5 600** et **5 800** (*estimation à 2,4 personnes par ménage)* habitants à l'horizon 2026 – 2030.
- L'apport de nouvelles populations généré par l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième partie des Champs Carrés conservée dans le PADD est prévu dans le long terme. Néanmoins, si compte-tenu des besoins, cette zone devrait être ouverte à l'urbanisation dans les dix à quinze années à venir, la population serait de l'ordre de **6 000 à 6 200** habitants.

- **Données de cadrage**
  - Population au 1er janvier 2016 (INSEE 2013) : **4 849 habitants**
  - Taux d'évolution entre 2007 et 2013 : **53 habitants soit + 0,2% par an en moyenne**
  - Nombre de personnes par ménage : **2,5** (INSEE 2013) **avec une baisse régulière depuis 1999**

III/2. Programmer sur la durée du PLU, un rythme maitrisé de construction de logements diversifiés destinés à favoriser le parcours résidentiel et à répondre aux besoins des Saint-Chéronnais (jeunes en décohabitation, jeunes ménages, familles, personnes âgées souhaitant rester sur la commune)

LES OBJECTIFS

- À travers le projet de la ville (site des Champs Carrés) et les secteurs dans lesquels des opérations dans le diffus seront rendues possibles, c'est environ **300 à 400** logements qui sont envisagés, dont 180 logements (un tiers de collectifs, un tiers de maisons de ville, un tiers de maisons) sur le site des Champs Carrés faisant l'objet du projet de ZAC sur 5 hectares et entre 120 et 220 logements en diffus sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, la réalisation de la 2ème partie du site des Champs Carrés conservée pour les générations futures pourra accueillir un programme de 180 logements à long terme (échéance hors PLU)

- Ce niveau de construction permettra par ailleurs à Saint-Chéron de **contribuer à l'effort général de construction de logements demandé à toutes les communes d'Ile-de-France** (conformément aux objectifs fixés par le SDRIF), à la mesure et selon les moyens de la Ville, et d'accueillir des habitants nouveaux à un rythme permettant une intégration progressive des nouveaux habitants et l'adaptation des équipements.

- **La mixité sociale sera adaptée selon les caractéristiques du parc de logements actuel afin de rééquilibrer l'offre de certaines catégories de logements** avec une part de logement social dont 30 logements sur le site de projet des Champs Carrés, des logements intermédiaires et du locatif privé ou en accession. et la réalisation de logements intergénérationnels (jeunes, personnes âgées…)

III/3. Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins

LES OBJECTIFS

- Porter une attention à l'adaptation ou au renforcement de certains équipements (réponse communale ou intercommunale en fonction des compétences respectives) compte tenu de différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins : accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant.

- Par ailleurs certaines améliorations qualitatives pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie : équipements associatifs, gymnase, gendarmerie, équipements sportifs, salle multi-activités…

III/4. Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture

LES OBJECTIFS

- Inciter les habitants et les actifs travaillant à Saint-Chéron à utiliser davantage les transports collectifs
- Continuer à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la régularité des fréquences du RER C
- Favoriser l'amélioration de l'offre et la fréquence des transports collectifs en bus.
- Promouvoir l'utilisation de véhicules à énergie « propre » et favoriser l'installation de bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques

- Apaiser et sécuriser les déplacements
  - Développer les zones de rencontre (zone 20)
  - Réduire la place de la voiture en ville
  - Agir pour une pleine utilisation des parcs de stationnements existants notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée pour se diriger vers les différents espaces de stationnement publics
  - Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun et des offres de modes alternatifs qui seront favorisées (conformément aux recommandations du PDUIF)
  - Développer des espaces de stationnement pour vélos dans les espaces publics
  - Imposer des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles
  - Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité

- Développer le réseau de liaisons douces :
  - Sur l'ensemble du territoire et vers les communes voisines par le développement d'itinéraires touristiques et de loisirs :
    - Berges de l'Orge, parc des Roches, Héliomonde
    - Découverte du patrimoine architectural de la communauté de communes le long de la RD 116 vers Dourdan, vers le château de Baville…
    - Découverte du patrimoine rural et agricole par le réseau de chemins ruraux vers les hameaux
  - Entre les hameaux et le centre-bourg, entre les quartiers périphériques du bourg et vers les communes voisines, par le développement d'itinéraires de la vie quotidienne (Dourdan, Breuillet, centre bourg, Mirgaudon…).

III/5. Conforter les activités économiques et de loisirs et développer le réseau de communications numériques

LES OBJECTIFS

- Les orientations concernant l'équipement commercial
  - Conforter les commerces de proximité du centre-bourg, autour de la gare et le long de la RD 116
  - Encadrer la création de nouveaux commerces dans les autres quartiers de la ville afin de conforter le centre-ville commerçant

- Les orientations concernant les activités économiques
  - Maintenir et développer l'activité artisanale
  - Maintenir et développer l'activité agricole
  - Permettre le développement d'activités rurales compatibles avec l'exploitation des espaces agricoles
  - Favoriser le développement des activités libérales et de services
  - Encadrer le développement des activités économiques présentant un risque pour les populations

- Les orientations concernant les équipements touristiques
  - Valoriser l'offre touristique et de loisirs, existante sur le territoire
    - Autour de la vallée de l'Orge,
    - Du patrimoine architectural et rural,
  - Conforter le pôle d'équipements de loisirs existants (parc des Roches, Héliomonde, les Roches Nature et aventure…)

- Les orientations concernant le réseau numérique
  - Étendre l'accès au réseau numérique (fibre optique) à l'ensemble du territoire en privilégiant un réseau souterrain
  - Imposer pour toute nouvelle construction de prévoir les fourreaux permettant de se raccorder au réseau numérique.

Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux

Préserver le patrimoine architectural et les sentes

Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants
-Accueillir de nouvelles constructions
-Favoriser une évolution douce des constructions existantes
-Prendre en compte les contraintes liées au relief, à la sensibilité paysagère ou environnementale

Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction des besoins

Réserve foncière pour le long terme

Extension de la zone d'activités sous réserve de la réalisation du contournement

Conforter les équipements publics

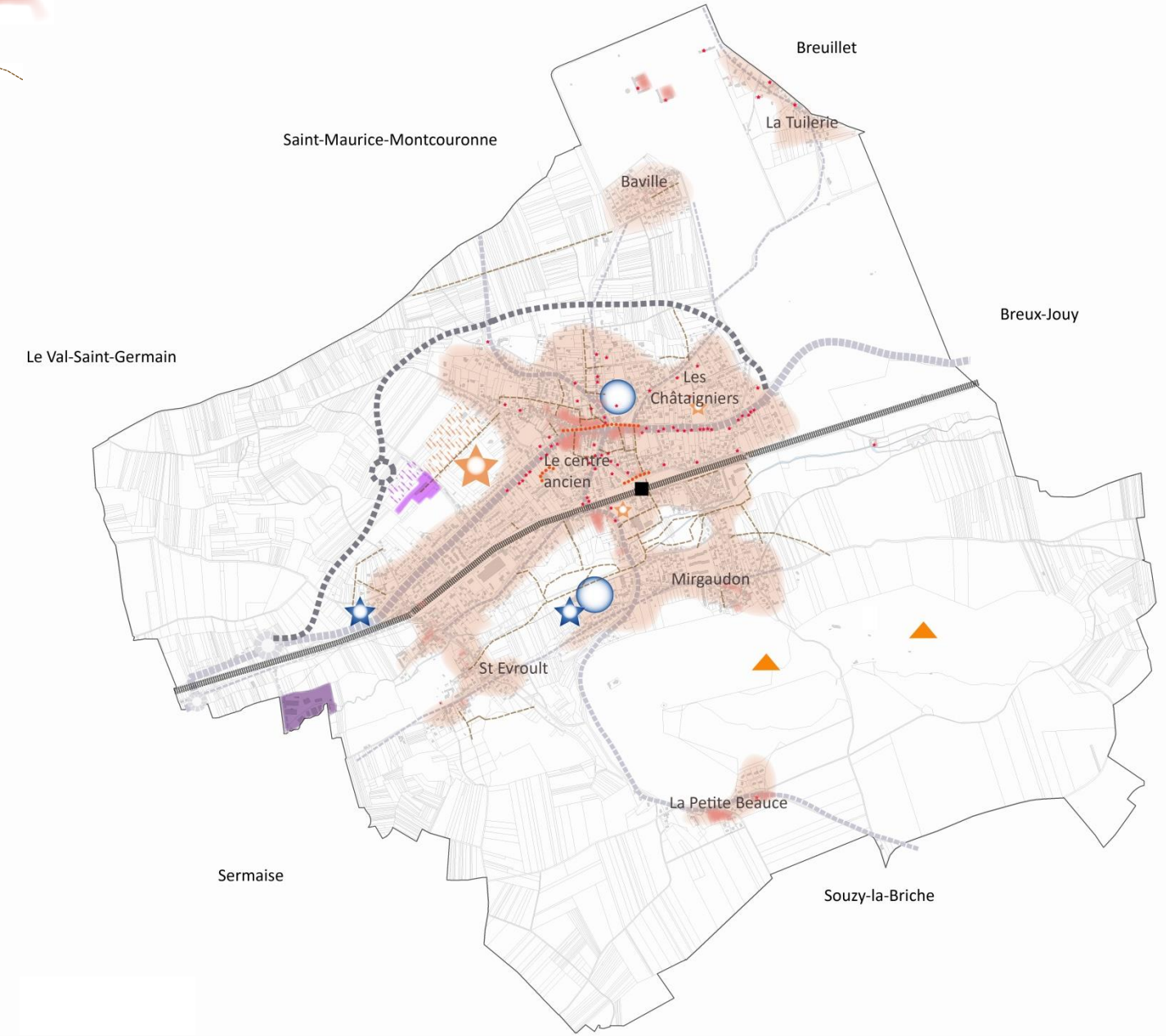
Conforter les commerces de proximité

Pérenniser et développer les activités artisanales et agricoles

Encadrer le développement des activités économiques présentant un risque pour les populations

Valoriser l'offre touristique et de loisirs

Projet de déviation (tracé de principe)



Préserver et conforter les espaces verts existants

Protéger les zones humides et les zones boisées, supports de biodiversité

Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques

Permettre une diversification des activités agricoles vers du tourisme rural