PLAN LOCAL D'URBANISME
DE
SAINT-PIERRE DU PERRAY

PHASE 2

P . A . D . D .

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**
ORIENTATIONS GÉNÉRALES **4**
I. Privilégier et renforcer le caractère paysager de la commune **5**
I.1. Préserver le patrimoine architectural 5
I.1.1. En préservant les vestiges du passé 5
I.1.2. En préservant les fermes existantes 5
I.2. Préserver et améliorer la qualite du paysage urbain et naturel 5
I.2.1. En améliorant la qualité paysagère 5
I.2.2. En préservant le massif forestier 6
I.2.3. en préservant et en améliorant la biodiversité des milieux humides 6
I.3. Préserver les ressources naturelles : 6
I.3.1. les ressources de la terre 6
II. Améliorer le cadre de vie, **7**
II.1. Centre Ville 7
II.2. Le Vieux Bourg 7
II.3. Protéger les secteurs soumis aux risques 7
II.4. Anne Frank 8
II.5. Optimiser les déplacements 8
II.5.1. En améliorant l'accessibilité routière de la ville 8
II.5.2. En favorisant la création d'un transport en commun en site propre 8
II.5.3. En confortant le réseau de liaisons douces 8
II.5.4. La qualité de l'air 9
II.5.5. Les ressources en eau 9
II.5.6. En préservant le massif forestier 9
II.5.7. En préservant et en améliorant la biodiversité des milieux humides 10
II.5.8. Préserver les ressources naturelles : 10
II.5.9. Villededon 10
III. Poursuivre l'organisation du territoire par un développement mesuré, maîtrisé et harmonieux autour d'un centre urbain, par un phasage des opérations d'aménagement en respectant l'équilibre social, **11**
III.1. Prévoir l'aménagement de nouveaux secteurs 11
III.2. Respecter les phases de développement 11
III.3. Garantir la diversité de l'habitat et la mixité sociale 13
III.3.1. en favorisant la mixité sociale 13
III.3.2. en développant de l'habitat 13
III.4. Poursuivre l'implantation de zones économiques 13

INTRODUCTION

Le "Plan d'Aménagement et de Développement Durable" (P.A.D.D) s'inscrit dans le contexte réglementaire de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (S.R.U.) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi "Urbanisme et Habitat" (U.H.) du 2 juillet 2003.

Le présent document constitue l'une des pièces principales du Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est prévu par l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il est destiné à faire l'articulation entre d'une part, le diagnostic présenté en première phase et d'autre part, le zonage et le règlement qui lui seront associés. Le P.A.D.D. définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces éléments reflètent la vision globale déterminée par l'équipe municipale pour conduire et orienter l'évolution de la commune à court, moyen et long terme.

Ce principe de "développement durable" vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule sur trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et du cadre de vie,
- L'équité et la cohésion sociale,
- L'efficacité économique.

Véritable expression du projet communal dans l'organisation générale de son territoire, le P.A.D.D prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques le concernant pour définir les grandes orientations de la commune, notamment en matière d'habitat, d'activité économique, de loisir, de déplacement, de paysage et de patrimoine, dans le cadre de son appartenance à la ville nouvelle de Sénart et son statut d'Opération d'Intérêt National.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le Plan Local d' Urbanisme doit couvrir la totalité du territoire, les parties de territoire gérées sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et de POS partiel seront intégrées.

Sont concernés le POS partiel de Hauterive, la ZAC du Trou Grillon, la ZAC du Fresne et la ZAC de Villepècle.

UNE ORGANISATION EQUILIBREE POUR UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE MESURE, MAITRISE ET HARMONIEUX.

1. **Privilégier et renforcer le caractère paysager de la commune,**
2. **Améliorer le cadre de vie,**
3. **Poursuivre l'organisation du territoire par un développement mesuré, maîtrisé et harmonieux autour d'un centre urbain, par un phasage des opérations d'aménagement en respectant l'équilibre social,**

Dans le cadre des différentes échelles territoriales, développer la coopération, pour contribuer à :

- L'implantation d'un lycée
- L'accueil des gens du voyage
- L'implantation d'équipements publics sportifs, culturels, éducatifs et sociaux

I. PRIVILEGIER ET RENFORCER LE CARACTERE PAYSAGER DE LA COMMUNE

I.1. Préserver le patrimoine architectural

I.1.1. En préservant les vestiges du passé

Les quelques traces du passé encore présentes sur le territoire communal comme la Tour Maury, le pigeonnier, le centre équestre et le château d'eau dans le Parc François Mitterrand devront être non seulement conservés mais également mis en valeur. Ils sont en effet les dernières traces visibles de l'histoire de la commune à dominante ville nouvelle.

I.1.2. En préservant les fermes existantes

Des hameaux anciens ne restent plus que quelques fermes au caractère rural marqué. Ce patrimoine est cependant menacé par les constructions et extensions nouvelles mais également par des restaurations parfois maladroites.

L'objectif est donc de préserver le caractère briard de ces quelques vestiges. Cette préservation concerne non seulement l'architecture mais également les arbres, les arbustes, les haies et les jardins qui composent avec le bâti des ensembles cohérents et harmonieux du paysage.

I.2. Préserver et améliorer la qualité du paysage urbain et naturel

I.2.1. En améliorant la qualité paysagère

a) des entrées principales de la commune

Actuellement, les différentes entrées de la ville présentent un caractère paysager de faible qualité et sans identité particulière. Il s'agit des lieux suivants :

- Entrée Nord depuis la sortie de la Francilienne en articulation avec la commune de Lieusaint (non urbanisée),
- Entrée Est sur la RD 947 (venant du Carré Sénart),
- Entrée Sud sur la route du Golf en articulation avec la commune de Saintry-sur-Seine.

L'objectif est d'améliorer la qualité de ces entrées de ville et d'en marquer symboliquement le caractère, par l'aménagement d'espaces paysagers et urbains.

b) les axes principaux

<u>RD 947</u>

La qualité et l'unité paysagère de la R.D 947 restent à améliorer malgré l'abondance des espaces verts qui la bordent actuellement (golf de Greenparc et champs en culture). Les aménagements existants sont coutumiers d'une voie départementale de rase campagne alors que ses abords s'urbanisent au fur et à mesure du développement de la ville nouvelle.

L'objectif est donc de structurer et de qualifier les abords, d'améliorer la qualité de cette voie afin de lui conférer une identité plus forte d'axe d'entrée de ville et même de département.

<u>La voie romaine</u>

Cet ancien tracé à valeur historique a été maintenu par l'activité agricole. Il est préservé et sera mis en valeur.

I.2.2. **En préservant le massif forestier**

Le massif forestier de Rougeau, au sud de la commune, constitue un milieu naturel de qualité mais également un lieu de détente et de promenade pour les habitants de la commune.

L'objectif est donc de préserver l'ensemble du milieu forestier en permettant des activités de détente et de loisirs. Le principe directeur consiste donc à limiter le processus de colonisation de la forêt par l'organisation et la qualification des espaces verts existants en vue de leur utilisation pour les différentes activités de détente et de loisirs.

La plaine agricole située au sud et à l'est de la commune est parsemée de mares et de bosquets. Cet ensemble constitue une véritable réserve naturelle permettant aux animaux sauvages de se réfugier et de se reproduire. Il convient donc de préserver ces bosquets et de les intégrer en les aménageant dans les projets d'urbanisme futurs.

Le parc François Mitterrand constitue le principal poumon vert de la commune. Sa réhabilitation sera poursuivie avec l'aide des collectivités concernées (SAN, Conseil Général, Conseil Régional).

I.2.3. **En préservant et en améliorant la biodiversité des milieux humides**

Les nombreux bassins créés sur la commune assurent un rôle principal de régulation des eaux pluviales et un rôle secondaire d'agrément. La biodiversité de ces milieux reste toutefois modérée compte tenu de leur potentiel.

L'objectif est donc de développer la biodiversité de ces milieux et dans ce but:

- améliorer la qualité de l'eau,
- développer une politique de gestion différenciée dés berges, c'est-à-dire le maintien dans un état proche d'un espace naturel en utilisant des techniques dites douces d'entretien.

Les rus des Flamouches et des Prés-Hauts constituent des milieux à bon potentiel écologique et paysager malgré les pollutions urbaines et agricoles ainsi que la réduction et l'artificialisation de la végétation autour des berges.

L'objectif est de développer la biodiversité des rus et de leurs abords et dans ce but:

- améliorer la qualité de l'eau le plus possible en amont,
- améliorer la qualité de l'eau de ruissellement,
- développer une politique de gestion différenciée des berges,
- impulser et appuyer une action de renaturation du ru des Prés Hauts dans sa traversée du quartier de Greenparc.

I.3. Préserver les ressources naturelles :

I.3.1. **Les ressources de la terre**

L'activité agricole présente au sud de la commune est menacée par la réduction de la surface des exploitations au profit de l'urbanisation. Cette activité agricole est fortement liée à l'objectif de protection des milieux naturels et des paysages qui jouxtent la Forêt de Rougeau.

L'objectif est de préserver une surface d'exploitation agricole en attente de l'urbanisation du secteur.

II. AMELIORER LE CADRE DE VIE,

II.1. Centre Ville

Aménager, restructurer pour améliorer le fonctionnement et l'organisation du secteur centre ville, notamment par la requalification de l'ensemble des abords de la rue du Commerce et de la Place Marguerite Yourcenar.

Aménager en prenant en compte les programmes futurs en projet dans ce secteur, comme le secteur de la ferme du château, l'articulation des zones d'habitats et zones d'activité (vers l'opération Windsor) et enfin la partie Est de la ZAC du Trou Grillon notamment vers le Rond Point du Fresne.

- Favoriser les commerces de proximités,
- renforcer l'attractivité des commerces du centre ville

II.2. Le Vieux Bourg

Dans ce quartier, étroitement interconnecté avec les communes de Saintry sur Seine, Corbeil-Essonnes et Saint-Germain-Lès-Corbeil, il subsiste quelques parcelles de terrain difficilement accessibles. Nous devrons veiller à préserver le caractère pavillonnaire résidentiel de ce quartier en conservant sa densité actuelle voire en la diminuant lorsque cela est possible.

Actuellement, ce quartier comporte un POS partiel sur le secteur de Hauterive.

Le projet de développement durable consistera dans cette zone à une limitation d'implantation d'habitat pavillonnaire et par contre au maintien des espaces verts ainsi que des cheminements piétonniers. En effet, ces derniers seront remis en valeur pour en améliorer leur usage.

Globalement, une amélioration du stationnement, de l'éclairage public et de l'assainissement sera recherchée.

Une partie de ce quartier est soumise à l'influence des crues de la Seine.

II.3. Protéger les secteurs soumis aux risques

Il apparaît également un risque lié au retrait-gonflement des argiles sur les coteaux de Seine, en raison de l'instabilité du sol, des dispositions constructives préventives seront préconisées.

- protéger les rives de Seine

En conséquence, les prescriptions applicables seront prises en compte, ainsi que les servitudes sur les sites inscrits pour la préservation des rives de Seine.

II.4. Anne Frank

Achever l'urbanisation en reprenant les caractéristiques des terrains récemment urbanisés aux alentours pour sa réalisation en continuité.

Préserver les coulées vertes, les espaces verts et les liaisons douces.

II.5. Optimiser les déplacements

II.5.1. **En améliorant l'accessibilité routière de la ville**

Si le réseau automobile convient pour l'accès aux communes voisines comme Saint-Germain-Lès-Corbeil, Tigery et Lieusaint, l'accès à la commune de Saintry-sur-Seine reste encore imparfait.

Création à terme une desserte structurante au sud de la commune qui permettra de relier le bourg de Villededon (quartier de la commune mais d'accès actuel par Saintry-sur-Seine) au bourg de Saint Pierre du Perray. Cette voie serait aussi un trajet plus direct à la forêt de Rougeau (également sur la commune) sans passer par la route nationale 446 dans Saintry-sur-Seine qui comporte déjà un lourd trafic routier.

Ce projet figure également dans le Schéma directeur de la Ville Nouvelle de Sénart.

L'objectif est de maîtriser les conditions de la circulation routière, réduire les nuisances et l'insécurité routière par la maîtrise de la vitesse, de mettre en place un plan de circulation et d'organiser au mieux le stationnement et d'imposer de nouvelles normes afin d'en augmenter les capacités sur l'ensemble de ville.

II.5.2. **En favorisant la création d'un transport en commun en site propre**

Créer un axe majeur de desserte pour relier ensemble de manière directe et rapide les principaux équipements et grands centres urbains entre eux.

Création de ligne de transport en commun en site propre est en cours d'étude au sein du STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France). Cette ligne reliera la gare de Lieusaint à Corbeil-Essonnes dans un premier temps, la ville nouvelle d'Evry dans un deuxième temps.

L'objectif du Plan de développement de la commune est donc de favoriser la desserte des principaux pôles par cette future ligne rapide.

Les autres modes de dessertes par transport collectif (circuits scolaires et transport de personnes) seront également confortés, notamment, pour irriguer les différents quartiers de la commune.

II.5.3. **En confortant le réseau de liaisons douces**

Améliorer de manière à former un maillage complet sur le territoire communal, notamment les liaisons inter-quartiers et de l'Allée Royale.

L'objectif est donc de préserver, maintenir, valoriser le réseau existant de liaisons douces et d'articuler les différents types de réseaux, de poursuivre dans les futurs quartiers. Une attention particulière sera apportée sur ces infrastructures (matériaux, dimensions, emplacements…) ainsi que leur connexion avec les liaisons existantes. La desserte vers le Carré par la départementale 947 sera réalisée prioritairement par le Conseil Général, Villeray, Villededon seront créées, maintenues ou renforcées.

Liaison avec l'Allée Royale

La livraison récente de cette liaison piétons/cycles/cavaliers reliant les forêts de Sénart (au Nord) et de Rougeau (au Sud) doit au niveau de la commune s'accompagner d'un renforcement de liaisons à l'échelle communale permettant aux habitants de Saint-Pierre du Perray de se rendre sur l'Allée Royale par différents itinéraires sécurisés à aménager au fur et à mesure du développement de la ville.

Pour tous les quartiers, les objectifs précédents permettront à la commune d'assurer son développement durable par des actions concrètes, en direction de l'environnement et du cadre de vie garantissant son caractère naturel et paysager, notamment par l'intégration de la démarche de Haute qualité Environnementale pour les activités et les équipements.

II.5.4. **La qualité de l'air**

L'objectif est de préserver la qualité de l'air, notamment par la mise en place de dispositifs visant à modifier les modes de déplacements :

- Développer les transports en commun non polluant
- Développer les liaisons douces,
- Réduire le nombre et la distance des divers déplacements automobiles.
- Etre vigilant à l'évolution du trafic aérien.
- Prévenir l'aggravation des nuisances sonores, liées notamment au trafic aérien.

II.5.5. **Les ressources en eau**

Les eaux pluviales polluées car issues des surfaces de voiries, parkings… devront faire l'objet d'un pré-traitement avec leur rejet dans le réseau collectif.

Les autres eaux pluviales dans la mesure où c'est techniquement possible (après des études de sol) devront soit :

- être infiltrées ou épandues dans la parcelle (dans le respect du Code Civil),
- être rejetées dans le réseau collectif (s'il existe) ou à défaut dans le caniveau.

II.5.6. **En préservant le massif forestier**

Le massif forestier de Rougeau, au sud de la commune, constitue un milieu naturel de qualité mais également un lieu de détente et de promenade pour les habitants de la commune.

L'objectif est donc de préserver l'ensemble du milieu forestier en permettant des activités de détente et de loisirs. Le principe directeur consiste donc à limiter le processus de colonisation de la forêt par l'organisation et la qualification des espaces verts existants en vue de leur utilisation pour les différentes activités de détente et de loisirs.

La plaine agricole située au sud et à l'est de la commune est parsemée de mares et de bosquets. Cet ensemble constitue une véritable réserve naturelle permettant aux animaux sauvages de se réfugier et de se reproduire. Il convient donc de préserver ces bosquets et de les intégrer en les aménageant dans les projets d'urbanisme futurs.

Le parc François Mitterrand constitue le principal poumon vert de la commune. Sa réhabilitation sera poursuivie avec l'aide des collectivités concernées (SAN, Conseil Général, Conseil Régional).

II.5.7. **En préservant et en améliorant la biodiversité des milieux humides**

Les nombreux bassins créés sur la commune assurent un rôle principal de régulation des eaux pluviales et un rôle secondaire d'agrément. La biodiversité de ces milieux reste toutefois modérée compte tenu de leur potentiel.

L'objectif est donc de développer la biodiversité de ces milieux et dans ce but:

- améliorer la qualité de l'eau,
- développer une politique de gestion différenciée dés berges, c'est-à-dire le maintien dans un état proche d'un espace naturel en utilisant des techniques dites douces d'entretien.

Les rus des Flamouches et des Prés-Hauts constituent des milieux à bon potentiel écologique et paysager malgré les pollutions urbaines et agricoles ainsi que la réduction et l'artificialisation de la végétation autour des berges.

L'objectif est de développer la biodiversité des rus et de leurs abords et dans ce but:

- améliorer la qualité de l'eau le plus possible en amont,
- améliorer la qualité de l'eau de ruissellement,
- développer une politique de gestion différenciée des berges,
- impulser et appuyer une action de renaturation du ru des Prés Hauts dans sa traversée du quartier de Greenparc.

II.5.8. **Préserver les ressources naturelles :**

- les ressources de la terre

L'activité agricole présente au sud de la commune est menacée par la réduction de la surface des exploitations au profit de l'urbanisation. Cette activité agricole est fortement liée à l'objectif de protection des milieux naturels et des paysages qui jouxtent la Forêt de Rougeau.

L'objectif est de préserver une surface d'exploitation agricole en attente de l'urbanisation du secteur.

II.5.9. **Villededon**

Ce secteur encore très rural sera sauvegardé.
L'objectif est d'améliorer le cadre de vie, par la restauration de l'environnement, par la mise en valeur, traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables.

III. POURSUIVRE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE PAR UN DEVELOPPEMENT MESURE, MAITRISE ET HARMONIEUX AUTOUR D'UN CENTRE URBAIN, PAR UN PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN RESPECTANT L'EQUILIBRE SOCIAL,

III.1. Prévoir l'aménagement de nouveaux secteurs

Comme indiqué dans le SDRIF et le Schéma Local de Sénart, les capacités d'accueil de la commune seront de l'ordre **10.600 habitants en 2015**.

Les futurs Saint-Perrayens pourront être logés grâce à l'ouverture de nouveaux quartiers.

Afin de construire un territoire équilibré et de limiter l'étalement urbain (un des objectifs de la Loi S.R.U.) qui présente un certain nombre d'inconvénients comme :

Les nouveaux secteurs urbanisés devront répondre aux critères suivants :

1. opter pour un schéma de développement en articulation sur les secteurs existants (ZAC du Trou Grillon et ZAC de Villepècle)
2. privilégier un phasage de développement en appui sur les polarités existantes comme les équipements publics (groupe scolaire, complexe sportif, site propre du tram-bus)
3. diversifier les formes et types d'habitat.
4. Intégrer la démarche de Haute Qualité Environnementale.
5. Satisfaire aux besoins du stationnement

III.2. Respecter les phases de développement

Un schéma du phasage de développement de la commune, dans lequel toute la zone au Sud de la route du Golf de Villeray reste non ouverte à l'urbanisation.

La première phase de développement (à court terme) permettra d'une part d'achever les ZAC existantes et d'autre part, la réalisation d'une nouvelle zone dévolue à l'activité économique ainsi qu'un secteur entourant par le nord le Golf de Villeray pour installer des activités liées au loisir et au tourisme.

La seconde phase de développement visera à compléter l'urbanisation entre les deux pôles de la première phase en appui sur la départementale 947 et l'avenue Lachenal.

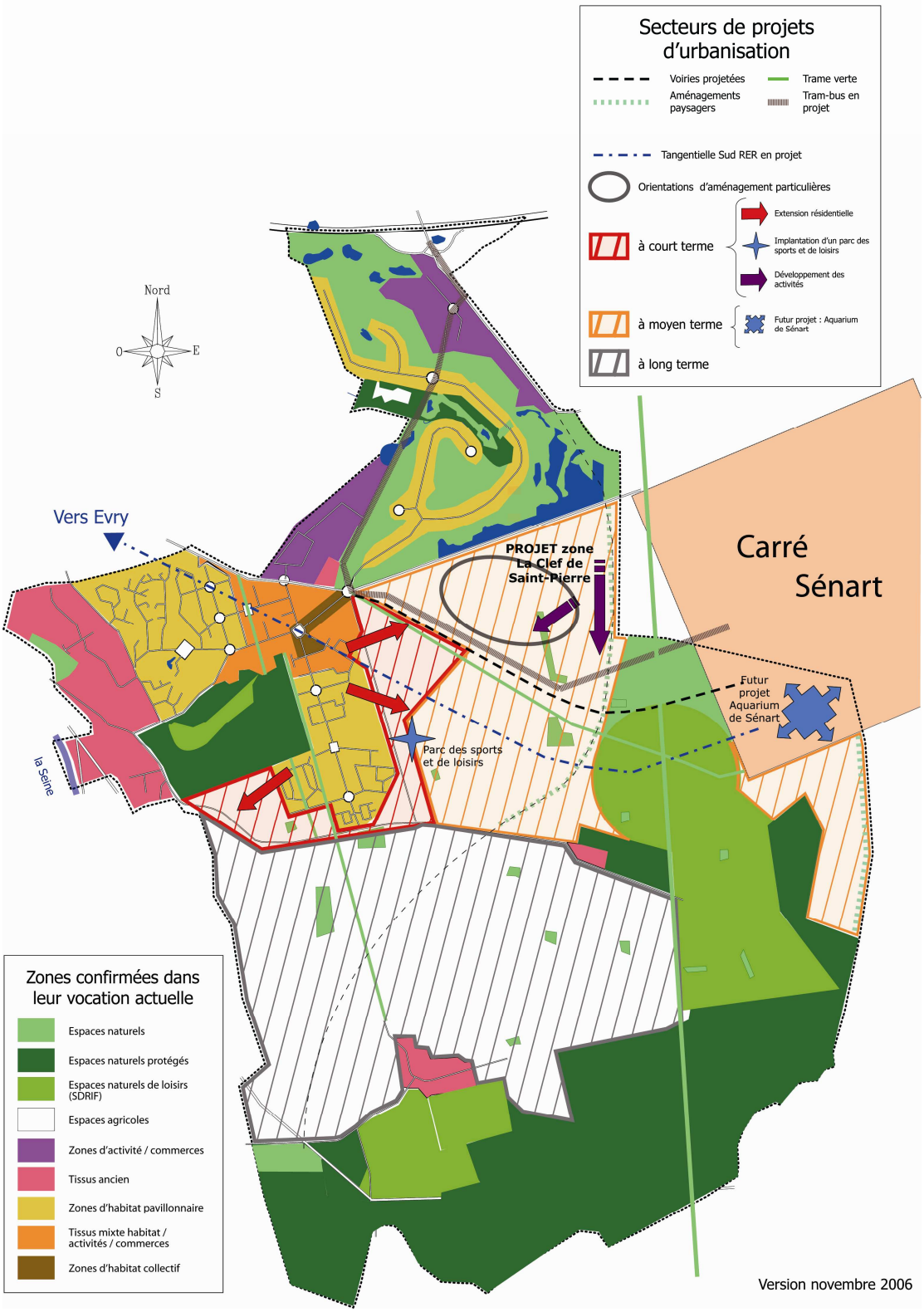
Enfin, **la troisième phase** sera comprise entre les zones ci-avant et au nord de la route du Golf de Villeray.

En complément, les grands axes automobiles seront maintenus avec un traitement paysager de leurs emprises préservant le caractère de « ville verte ». Des cheminements piétons poursuivront le maillage de la commune et permettant une articulation des quartiers entre eux. Les grandes liaisons seront particulièrement marquées (vers le Parc François Mitterrand, Villeray, la Forêt de Rougeau).

Des emprises en site propre seront réservées pour réaliser la liaison Tram-bus en provenance du Carré Sénart et jusqu'au rond point du Fresne.

La frange sud de l'accès à la commune par la départementale 947 accentuera le traitement en coulée verte et plans d'eau en « miroir » de la frange constituée par le Golf de Greenparc.

P.A.D.D. EVOLUTION DE LA COMMUNE



III.3. Garantir la diversité de l'habitat et la mixité sociale

III.3.1. en favorisant la mixité sociale

L'habitat est représenté principalement par de l'habitat individuel sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif est de favoriser différentes actions visant notamment à :

- Réaliser des opérations de constructions de logements diversifiés notamment en faveur des jeunes adultes et des personnes âgées.
- Implanter de nouveaux équipements sociaux culturels, publics tels qu'un lycée, une crèche intercommunale, une nouvelle mairie, une zone dédiée aux sports et loisirs de plein air,
- Favoriser l'implantation de commerces, de services de proximité, de petites surfaces d'activités tertiaires.

III.3.2. en développant de l'habitat

L'objectif est d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources en favorisant une offre de logements diversifiée, notamment afin d'assurer un taux moyen de 25% pour les années à venir pour le logement social.

Une attention particulière sera portée sur l'accueil des jeunes et des moins jeunes.

L'objectif est donc de satisfaire la demande émergente en petits logements, que ce soit en location ou en accession, à destination des jeunes qui souhaitent rester ou s'établir dans la commune.

<u>Bois d'Amour</u>

Ce quartier au sud de la commune, inclus dans la ZAC du Trou Grillon, est actuellement en cours de réalisation.

L'objectif est d'achever l'urbanisation en cours de ce secteur à dominante d'habitat individuel, en continuité et en liaison avec ceux existants. La priorité sera donnée au secteur situé à l'Ouest de l'avenue Lachenal en cours de réalisation ainsi qu'à la zone située entre le parc François Mitterrand et la route du Golf.

Les espaces verts et les bosquets seront préservés.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, prévoit que la commune réalise et gère une aire d'accueil de 20 places. La commune doit satisfaire aux besoins en habitat des gens du voyage. Des négociations sont en cours avec nos différents partenaires.

III.4. Poursuivre l'implantation de zones économiques

Dans un objectif de répondre au déficit de l'offre d'accueil en matière d'activités économiques et s'appuyant sur les atouts majeurs dont dispose la commune (propriétés foncières principalement appartenant à l'Etat, infrastructures de desserte de bon niveau, la situation géographique de la commune en frange de la capitale).

Une nouvelle zone d'activité économique « les Clés de Saint Pierre » sera créée ainsi qu'un secteur lié aux loisirs et au tourisme, en lien avec la ZAC du Carré sur la commune de Lieusaint.

Greenparc

La partie habitat de ce quartier est maintenant terminée, il reste à poursuivre les zones dévolues à l'activité économique.

Ce secteur devra conserver l'esprit initial du projet, à savoir des habitations et des entreprises implantées en bordure d'un golf (ou une grande zone verte, vallonnée et plantée).