



Juin 2006

PLU

Plan Local d'Urbanisme

IMPORTANT

Ce dépliant est un document d'information destiné à l'ensemble des Sartrouvillois. Il n'a pas de valeur juridique.

Il donne, dans les grandes lignes, les objectifs qui ont guidé la municipalité dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de façon succincte, les nouveaux règlements qu'elle souhaiterait mettre en œuvre pour les atteindre.

Dans le cadre réglementaire de la procédure de révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) et de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme), une enquête publique aura lieu

du lundi 5 juin 2006 (8h30) au vendredi 7 juillet 2006 (17h) aux jours et heures suivants :

- **lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h**
- **mardi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h**
- **samedis 17 et 24 juin de 9h à 12h**
- **au Centre Technique Municipal (CTM),**

90 rue de la Garenne (angle route de Corneilles) à Sartrouville.

Les Sartrouvillois sont invités à donner leur avis sur le registre d'enquête ouvert par le Président de la commission d'enquête désigné par le Président du Tribunal Administratif.

Ils pourront également lui adresser leurs observations, pendant la durée de l'enquête, par courrier adressé à :

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Enquête publique révision du POS/élaboration du PLU
Mairie, BP 275
78506 Sartrouville Cedex

La commission d'enquête tiendra sa permanence les :

- **jeudi 8 juin 2006 de 9h à 12h**
- **mardi 13 juin 2006 de 16h à 19h**
- **samedi 24 juin 2006 de 9h à 12h**
- **vendredi 7 juillet 2006 de 14h à 17h**

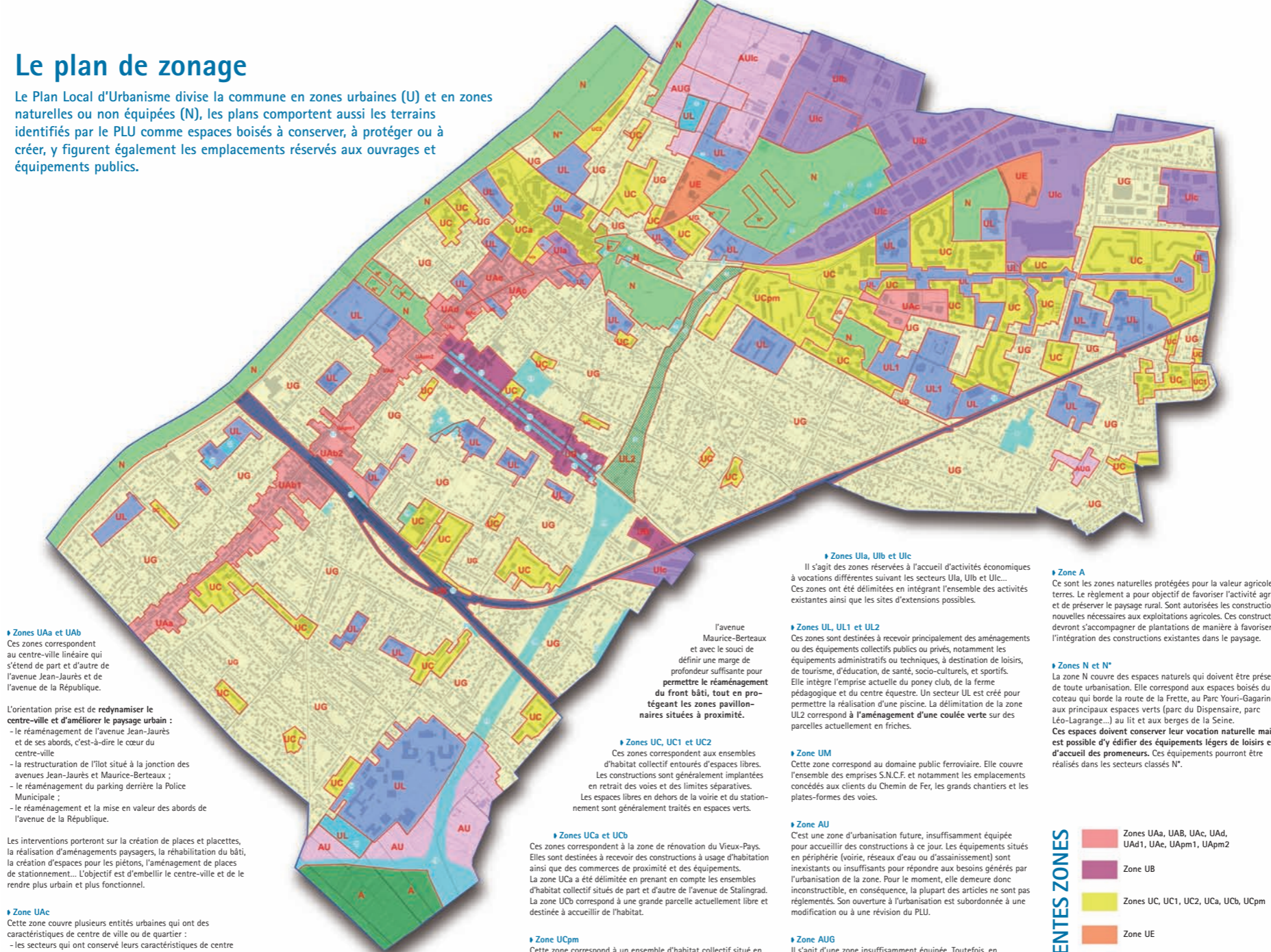
au Centre Technique Municipal (CTM),

90 rue de la Garenne (angle route de Corneilles) à Sartrouville.
Des techniciens du service urbanisme seront présents pour répondre à vos questions et vous apporter toutes les précisions nécessaires.

Ce document est également consultable sur le site :
www.sartrouville.fr

Le plan de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme divise la commune en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N), les plans comportent aussi les terrains identifiés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, y figurent également les emplacements réservés aux ouvrages et équipements publics.



➤ Zones UAa et UAb
Ces zones correspondent au centre-ville linéaire qui s'étend de part et d'autre de l'avenue Jean-Jaurès et de l'avenue de la République.

L'orientation prise est de redynamiser le centre-ville et d'améliorer le paysage urbain :

- le réaménagement de l'avenue Jean-Jaurès et de ses abords, c'est-à-dire le cœur du centre-ville
- la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean-Jaurès et Maurice-Berteaux ;
- le réaménagement de parking derrière la Police Municipale ;
- le réaménagement et la mise en valeur des abords de l'avenue de la République.

Les interventions porteront sur la création de places et placettes, la réalisation d'aménagements paysagers, la réhabilitation du bâti, la création d'espaces pour les piétons, l'aménagement de places de stationnement... L'objectif est d'embellir le centre-ville et de le rendre plus urbain et plus fonctionnel.

➤ Zone UAc
Cette zone couvre plusieurs entités urbaines qui ont des caractéristiques de centre de ville ou de quartier :

- les secteurs qui ont conservé leurs caractéristiques de centre ancien dans le quartier du Vieux-Pays. Ils se composent d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient de un à deux étages au-dessus de rez-de-chaussée.
- un autre secteur qui correspond à des centres de quartiers, à restructurer et où l'on veut privilégier la mixité des fonctions : l'îlot entourant la place Alexandre-Dumas.

L'orientation retenue pour la restructuration de la place Alexandre-Dumas et de ses abords vise la création d'un véritable cœur pour le quartier du Plateau avec un espace public agréable et convivial sous la forme d'une place bénéficiant d'un aménagement de qualité. Cette place sera bordée de petits immeubles qui pourront accueillir des commerces et des activités de services, ainsi que des programmes de logements diversifiés. Les équipements et activités existants pourront être conservés et réinstallés sur place ou à proximité.

➤ Zones UAd et UA1
Ces zones recouvrent une partie du centre historique qui s'étend le long de la rue de Stalingrad. Ce petit secteur à l'intérieur du Vieux-Pays se compose de bâtiments de qualité diverse, certains d'entre eux sont dégradés ou désaffectés. Les nouvelles constructions doivent se rapprocher le plus possible des caractéristiques historiques qui constituent le caractère du Vieux-Pays.

➤ Zone UAe
Cette zone couvre l'ancienne zone d'aménagement concerté des Moulins, dans le Vieux-Pays. Elle accueille principalement des habitations de type collectif et des installations commerciales ou artisanales.

➤ Zones UAp1 et UAp2
Ces zones correspondent à deux secteurs qui font l'objet d'orientations précises : la zone UAp1 pour le réaménagement du parking derrière la Police Municipale et la zone UAp2 pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean-Jaurès et Maurice-Berteaux. En vue d'une restructuration globale de chacun des îlots, sont définis, d'une part, l'emprise possible pour les futures constructions à édifier et, d'autre part, les espaces libres réservés au stationnement ou à l'usage des piétons. Sont notamment prévus des espaces qui devront être aménagés comme des espaces piétons agréables et conviviaux pouvant accueillir des terrasses ou des étals de commerçants.

➤ Zone UB
Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice-Berteaux. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation avec, éventuellement, des activités implantées en rez-de-chaussée des immeubles. Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de

l'avenue Maurice-Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les zones pavillonnaires situées à proximité.

➤ Zones UC, UC1 et UC2
Ces zones correspondent aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts.

➤ Zones UCa et UCb
Ces zones correspondent à la zone de rénovation du Vieux-Pays. Elles sont destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces de proximité et des équipements. La zone UCa a été délimitée en prenant en compte les ensembles d'habitat collectif situés de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad. La zone UCb correspond à une grande parcelle actuellement libre et destinée à accueillir de l'habitat.

➤ Zone UCpm
Cette zone correspond à un ensemble d'habitat collectif situé en bordure du boulevard de Bezons. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte le périmètre de l'opération de renouvellement urbain qui a été défini pour ce secteur. L'orientation d'aménagement vise à encadrer les opérations de démolition/reconstruction, la rationalisation des constructions qui sont conservées, l'aménagement de voies et de nouveaux espaces publics ainsi que la création ou la réhabilitation d'équipements de quartier.

➤ Zone UE
Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des fonctions mixtes : des activités économiques, des habitations et des équipements. Elle est située entre la route de Corneilles et la rue des Trembleaux. Le site est constitué de terrains en friche, d'activités et du restaurant municipal. Il est entouré de zones d'habitat, de zones d'activités et du parc sportif Youri-Gagarine.

➤ Zone UG
La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel. L'orientation du PLU vise à protéger ces quartiers afin qu'ils conservent leur caractère pavillonnaire et leur attrait notamment grâce à la présence de jardins et du couvert végétal, tout en permettant les adaptations et les extensions nécessaires du bâti afin de répondre aux besoins des habitants.

➤ Zones Ula, Ulb et Ulc
Il s'agit des zones réservées à l'accueil d'activités économiques à vocations différentes suivant les secteurs Ula, Ulb et Ulc... Ces zones ont été délimitées en intégrant l'ensemble des activités existantes ainsi que les sites d'extensions possibles.

➤ Zones UL, UL1 et UL2
Ces zones sont destinées à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs publics ou privés, notamment les équipements administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, et sportifs. Elle intègre l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre. Un secteur UL est créé pour permettre la réalisation d'une piscine. La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles actuellement en friches.

➤ Zone UM
Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises S.N.C.F. et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

➤ Zone AU
C'est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Les équipements situés en périphérie (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) sont inexistantes ou insuffisants pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation de la zone. Pour le moment, elle demeure donc inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

➤ Zone AUG
Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée. Toutefois, en périphérie, les équipements sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion du bâti dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone par la voirie existante. Cette zone correspond à deux secteurs : un secteur situé boulevard Barbusse à l'arrière de l'église du Val-Notre-Dame et un secteur situé en limite de l'urbanisation existante dans les Trembleaux. Ces deux secteurs sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitants individuelles.

➤ Zone AUc
Cette zone correspond à un ensemble de terrains en friche et de terrains accueillant des activités, situés dans la continuité de la ZAC des Trembleaux 1. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques : industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales et commerciales. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion du bâti dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.

LES DIFFÉRENTES ZONES

- Zones UAa, UAB, UAc, UAd, UA1, UAe, UAp1, UAp2
- Zone UB
- Zones UC, UC1, UC2, UCa, UCb, UCpm
- Zone UE
- Zone UG
- Zones Ula, Ulb, Ulc
- Zones UL, UL1, UL2
- Zone UM
- Zones AU, AUG, AUc
- Zones N et N*
- Zone A
- Emplacements réservés pour équipement ou espace public
- Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison paysagère



Comme vous le savez depuis quelques mois déjà, Sartrouville s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Ce document (le PLU) qui doit remplacer l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS) s'inscrit résolument dans une démarche de développement durable et de protection de notre cadre de vie. Il permettra, pour les prochaines années, les nouvelles orientations à suivre et les grands projets à mener pour continuer à faire de Sartrouville, une ville où il fait bon vivre. Les principes retenus s'inscrivent dans la continuité de l'action que nous avons entreprise depuis plusieurs années.

Vous trouverez dans ce dépliant les principes de base qui nous ont guidés dans l'adaptation de nos règles d'urbanisme et les réglementations plus techniques qui en sont la traduction. Notre souci principal est celui de la clarté et de la transparence.

L'objectif de ce document est d'apporter à chacune et chacun toute l'information nécessaire sachant que par ailleurs, dans le cadre de l'Enquête publique, les élus et les agents de la Direction de l'Aménagement Urbain seront à votre disposition pour vous renseigner.

Ce projet est le fruit de plusieurs mois de réflexion et de travail. Loin des polémiques et des querelles stériles, mon but est de proposer à Sartrouville un avenir digne de la deuxième ville des Yvelines.

Pierre FOND
Maire-Conseiller général de Sartrouville

Les grands objectifs du Plan Local d'Urbanisme

➤ **Poursuivre dans la continuité du POS de 1999**

Il faut de nombreuses années pour développer une ville, et beaucoup de constance et d'énergie dans l'effort. Ce PLU est cohérent avec les objectifs de 1999, et la plupart des priorités sont confirmées : protection des espaces verts et des parcs, préservation des quartiers d'habitat pavillonnaire, revitalisation du centre-ville et amélioration du cadre de vie sur le Plateau.

➤ **Préserver notre environnement**

C'est un des axes majeurs de notre projet : de nouveaux espaces verts seront créés, des arbres seront plantés sur les espaces publics et les bords de Seine seront valorisés. De nouveaux espaces seront consacrés aux pistes cyclables et des jardins familiaux seront créés. Cet effort sera accompagné par une politique novatrice en matière de collecte et de récupération des déchets, d'assainissement, etc.

➤ **Continuer l'effort d'équipement**

Ces dernières années de nombreux équipements ont été construits à Sartrouville : gymnase, classes supplémentaires dans les écoles, médiathèque ou crèche et halte-garderie. Nous poursuivons l'effort dans le cadre de ce nouveau PLU en mettant à votre disposition : centre de loisirs, crèches, piscine, salle de théâtre consacrée à l'enfance, etc.

➤ **Faire le choix de la qualité plutôt que de la quantité**

Dans les années 60 et 70, la ville de Sartrouville s'est développée très rapidement et de nouveaux quartiers ont été construits selon les normes d'urbanisme de l'époque, privilégiant la quantité sur la qualité, avec, aujourd'hui, les conséquences négatives que chacun peut observer. Nous souhaitons faire l'inverse : moins de constructions, pas de densification, mais au contraire, une meilleure qualité architecturale et le souci de l'amélioration du cadre de vie. Notre objectif n'est pas d'augmenter le nombre d'habitants mais de le stabiliser et de permettre à chacun de vivre dans les meilleures conditions.

L'Environnement et le patrimoine

- Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts à conserver
- Protéger le patrimoine architectural bâti et le patrimoine naturel : fontaines, croix, arbres remarquables, vignes. Mettre en valeur les abords des monuments historiques : Eglise Saint-Martin

Mettre en valeur la berge de la Seine et prolonger les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers les quartiers : améliorer l'accessibilité de la promenade sur la digue de protection qui sera consolidée

Aménagement de cheminements et créations de belvédères dans le cadre de la réfection de la digue sur la berge de Seine

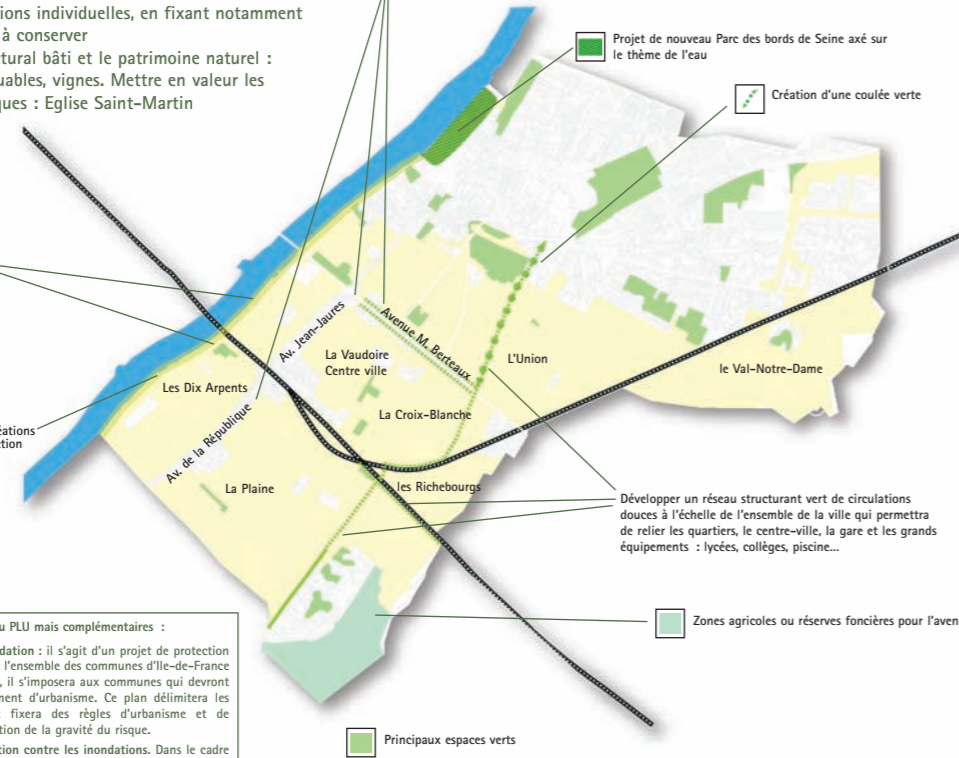
Deux projets développés indépendamment du PLU mais complémentaires :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation : il s'agit d'un projet de protection contre les risques d'inondation qui concerne l'ensemble des communes d'Ile-de-France situées en bord de Seine. Elaboré par l'Etat, il s'imposera aux communes qui devront obligatoirement l'intégrer dans leur document d'urbanisme. Ce plan délimitera les zones considérées comme inondables et fixera des règles d'urbanisme et de construction plus ou moins strictes en fonction de la gravité du risque.
- La réaménagement des digues de protection contre les inondations. Dans le cadre de ce réaménagement, la promenade sera rendue plus accessible et plus agréable avec la création de belvédères.

Améliorer la qualité architecturale des constructions nouvelles notamment aux abords des grands axes

Projet de nouveau Parc des bords de Seine axé sur le thème de l'eau

Création d'une coulée verte



Développer un réseau structurant vert de circulations douces à l'échelle de l'ensemble de la ville qui permettra de relier les quartiers, le centre-ville, la gare et les grands équipements : lycées, collèges, piscine...

Zones agricoles ou réserves foncières pour l'avenir

Principaux espaces verts

Urbanisme et occupation de l'espace

La reconstruction du Vieux-Pays sera poursuivie en conservant la typologie des immeubles traditionnels et le caractère de rue « de village »

- La revalorisation du centre-ville : développer le centre-ville afin de lui donner les caractéristiques d'un centre convivial, agréable et animé, avec des espaces publics et des commerces de qualité :
 - Elargissement des trottoirs, aménagement de places ou placettes
 - Augmentation de l'offre de places de stationnement
 - Développement d'une plus grande qualité architecturale
 - Revitalisation du commerce

- Restructuration de l'îlot à la jonction des avenues Jean-Jaurès et Maurice-Berteaux
- Réaménagement du parking derrière la Police Municipale
- Réaménagement des abords du carrefour du Grand V
- Restructuration de la place Alexandre-Dumas

- Le site en bordure de la plaine de Montesson entre la future Voie Nouvelle départementale et la limite de l'urbanisation actuelle, pourrait être aménagé afin de répondre à un certain nombre de besoins :
 - Un programme d'équipements publics avec notamment la construction d'une nouvelle piscine et la création d'aires de stationnement paysagées
 - L'implantation de surfaces commerciales en bordure de la future voie en coordination avec les réalisations prévues sur la commune de Montesson
 - Un programme de quelques logements pourrait compléter l'aménagement du secteur

Réalisation de la Voie Nouvelle départementale : Sartrouville / Montesson

Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation

- Les quartiers d'habitations individuelles : La Plaine, La Croix-Blanche, Les Richebours, La Vaudoire / Centre-ville, le Val-Notre-Dame, L'Union, les Dix-Arpents, Le Fresnay / Vieux-Pays, quartiers pavillonnaires sur le Plateau... Ces quartiers sont composés de maisons individuelles avec jardin. Au cours des dernières années, de nombreux travaux de rénovation et d'extension du bâti ont été réalisés. Ce mouvement pourra se poursuivre dans l'avenir, mais cette évolution sera encadrée par le règlement du PLU afin de garantir le maintien du caractère aéré et végétal ainsi qu'une qualité de cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés.

Projet de nouveau Parc des bords de Seine axé sur le thème de l'eau

- Dans le quartier des Trembleaux, trois secteurs peuvent permettre de développer de nouveaux projets :
 - La poursuite de l'aménagement de la zone d'activités, en continuité de la zone actuelle, pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises
 - L'aménagement de deux types de zones qui pourront accueillir des programmes de logements adaptés au site et au contexte :
 - maisons individuelles en partie haute du coteau
 - maisons individuelles, maisons groupées ou petits immeubles collectifs en bordure de la route de la Frette
 - coteau boisé protégé

- Réhabiliter les quartiers du Plateau :
 - Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver, intervenir de manière globale sur l'habitat et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et les 4 Chemins)
 - Rénover ou reconstruire certains équipements aujourd'hui vétustes (le centre de loisirs Youri-Gagarine)
 - Réaménager la place Alexandre-Dumas pour créer un espace de vie de quartier agréable et convivial
 - Réaménager les abords de l'église Saint-Martin et du carrefour du grand V

Opération de rénovation urbaine du quartier du plateau

Futur site pour la nouvelle gare du Plateau liée à la création de la tangentielle nord (ancienne grande ceinture)

- L'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville
 - Restructurer l'avenue Maurice-Berteaux et ses abords en améliorant la sécurité des piétons, des voitures et des deux roues ainsi que la qualité du paysage urbain sur cet axe historique, « vitrine » de la ville qui peut être le support d'un certain développement économique. Les logements seront construits en retrait de la voie

- Quartiers à dominante d'habitat individuel
- Quartiers à dominante d'habitat collectif
- Centre-ville : logements individuels ou collectifs, commerces, services
- Principaux parcs et espaces verts
- Zones d'activités à prendre en compte, à conforter ou à requalifier
- Grands équipements : scolaires, sportifs ou de loisirs
- Zones agricoles ou réserves foncières pour l'avenir
- Secteur destiné à accueillir des logements : construction de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits immeubles

L'équipement de la ville et les transports

L'amélioration et le développement des sentiers de promenade le long de la Seine dans une perspective de prolongement de ce cheminement sur les communes de la boucle de la Seine

Grands équipements scolaires, sportifs ou de loisirs

Réaménagement de tous les espaces piétonniers le long des axes République, Jaurès et Berteaux

Création d'une nouvelle piscine

L'amélioration de l'offre en stationnement avec notamment la création d'aires de stationnement à proximité de la piscine (reconstruite) et du lycée

Création d'un équipement médico-social

Projet de nouveau Parc des bords de Seine axé sur le thème de l'eau

Création de nouveaux équipements culturels et associatifs (centre de loisirs sans hébergement et école d'arts plastiques)

Requalification de la place Alexandre-Dumas

Réaménagement du Carrefour du Grand V

Extension du Théâtre

Le projet d'une nouvelle gare sur le Plateau avec la réouverture aux passagers de la ligne de grande ceinture dite "Tangentielle nord"

Projet du Département : la création d'une nouvelle voie départementale entre l'avenue Maurice-Berteaux et la limite de Montesson

Développement économique : industrie, commerce, artisanat

- Zone d'activités à prendre en compte, à conforter ou à requalifier
- Conforter les cœurs de quartiers

Mise en valeur des commerces sur l'axe Jaurès-République Restructuration des abords de l'avenue Maurice-Berteaux

Possibilité d'implantation de commerces ou de services

Extension de la zone d'activités des Trembleaux

- Dynamisation de la structure commerciale dans le cadre de la requalification de la place Alexandre-Dumas
- Prévoir la construction d'un hôtel d'activités sur le Plateau, dans le périmètre de la zone franche urbaine (ZFU)

Favoriser le transfert d'activités industrielles ou d'entrepôts aujourd'hui mal intégrés à leur environnement urbain (Pas-de-la-Mule, Les Sureau) et prévoir la reconversion des sites vers d'autres vocations : logements, commerces, bureaux...

