

SOMMAIRE

Préambule

Les principaux textes de lois qui concernent le PLU et le PADD

Pages 1 à 3

Introduction

Le projet municipal de la Ville du Chesnay

Pages 4 – 5

I- Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres

Pages 6 – 7

II- Préserver la qualité du cadre de vie du Chesnay

Pages 8 – 9

III - Conforter le tissu économique

Pages 10 -11

IV - Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

Pages 12 -13

V - Préciser le plan de déplacements de la ville

Pages 14 -15

Préambule

Les principaux textes de lois qui concernent le PLU et le PADD

Article L. 110 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discriminations aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autres part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1^o à 3^o sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Aux termes de l'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.
- **Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions.



Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

- Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- A ce titre, ils peuvent :
 - 1^o Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
 - 2^o Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
 - 3^o (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
 - 4^o Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
 - 5^o Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13^o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
 - 6^o Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
 - 7^o Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
 - 8^o Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
 - 9^o Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
 - 10^o Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - 11^o Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
 - 12^o Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
 - 13^o Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.
- Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.
- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

**Aux termes de l'article L. 123-5**

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Aux termes de l'article R. 123-1

« Le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L. 123-5. »

Aux termes de l'article R. 123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

1° Les mesures de nature à préserver le centre-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;

2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;

3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;

4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;

5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme ;

6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »



Introduction

LE PROJET MUNICIPAL DE LA VILLE DU CHESNAY

Le Conseil Municipal du Chesnay, conformément aux dispositions de la loi SRU, a saisi l'opportunité de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (prescrite par délibération en date du 29 Avril 2002) pour mettre en place un Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce P.A.D.D. est construit dans la continuité des principes mis en avant par le P.O.S. révisé en 1993 : maintien des équilibres démographique, économique, de la vie quotidienne, des quartiers.

Le maintien des différents équilibres de la Ville reste donc le fil conducteur du projet communal, qui se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres

Préserver la qualité du cadre de vie du Chesnay

Conforter le tissu économique

Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

Préciser le plan de déplacements de la ville

La Ville du Chesnay se donne ainsi les moyens urbanistiques et réglementaires de faire face aux enjeux du renouvellement urbain auxquels elle est désormais pleinement confrontée.

Le P.A.D.D. ne comprend pas d'orientations d'aménagement opposables aux projets de construction.

Par ailleurs, cette réflexion ne s'oppose pas aux projets possibles d'intercommunalité.

L'intégration de la Communauté de Communes du Grand Parc n'a pas été retenue par le Conseil Municipal du Chesnay, principalement en raison d'un mode de représentativité ne tenant pas compte du poids démographique des communes membres.

La démarche d'élaboration du PLU de la Ville du Chesnay intègre malgré toutes les évolutions possibles à l'échelle intercommunale, notamment en ce qui concerne la problématique des déplacements pour laquelle une réflexion a déjà été engagée dans le cadre d'un comité local PDU et devrait se poursuivre dans le cadre d'une nouvelle structure.



LE PROJET COMMUNAL

Renouvellement
et maintien des
équilibres

I

Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres

- *Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population stabilisée autour du seuil de 30 000 habitants*
- *Poursuivre la valorisation de certaines friches urbaines*
- *Encadrer l'évolution des logements individuels dans le respect des caractéristiques des quartiers, tout en permettant le maintien sur place des familles*
- *Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages et lutter contre la décroissance numérique et le vieillissement de la population*

II

Préserver la qualité du cadre de vie

- *Protéger et valoriser les espaces verts publics existants*
- *Inciter au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives*
- *Valoriser les espaces naturels situés en périphérie ouest du territoire communal, en prenant en compte leur intérêt paysager et leur configuration d'entrée de ville*
- *Protéger l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers*

III

Conforter le tissu économique

- *Pérenniser les emplois de la ville...*
- *...en accompagnant l'évolution des pôles d'activités dans le respect de l'équilibre communal*
- *...en favorisant le maintien des activités de proximité*
- *Préciser les secteurs et conditions d'implantations de certaines activités*

IV

Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

- *Conforter la fonction des pôles d'équipements existants*
- *Permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins*
- *Renforcer l'offre d'équipements dans le secteur sud-ouest de la commune par la création d'un nouveau pôle.*
- *Améliorer l'accessibilité des équipements*

V

Préciser le plan de déplacements de la ville

- *Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière.*
- *...en améliorant les liaisons avec certaines gares ferroviaires environnantes*
- *...en développant le réseau de circulations douces*
- *Améliorer les conditions de circulation et d'accès à certains sites*
- *Améliorer les conditions de stationnement*



I) PERMETTRE UN RENOUVELLEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES

A l'exception de certains terrains inclus dans les zones urbanisées et dont l'occupation n'est pas figée, la commune du Chesnay a désormais achevé l'urbanisation de son territoire. Avec 6700 habitants au km², elle est l'une des communes les plus denses des Yvelines.

Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population stabilisée autour du seuil de 30 000 habitants

La Ville du Chesnay souhaite réaffirmer fortement la volonté, déjà exprimée dans le POS de 1993, que la population communale n'excède pas 30 000 habitants, afin de préserver l'équilibre que la commune a su construire entre une densité de bâti et de population relativement forte, une offre d'équipement diversifiée et un cadre de vie verdoyant.

Elle souhaite dans ce contexte rechercher un équilibre entre les objectifs de mixité urbaine et sociale définies par la loi SRU et la densité du tissu bâti.

Cela passe par la réalisation de logements répondant aux différentes demandes sur les terrains encore disponibles en différents points du territoire communal et le maintien de possibilités d'évolution des logements existants compatibles avec les caractéristiques des quartiers.

Poursuivre la valorisation de certaines friches urbaines

Sous le régime du POS ont été menée plusieurs opérations de renouvellement urbain sur des terrains en friches ou dont l'occupation ne s'avérait plus adaptée au contexte urbain environnant (terrain des Comtesses avenue Dutartre, terrain de la fourrière rue Caruel de saint Martin,...).

Cette dynamique de reconstruction de la Ville sur elle même doit être poursuivie sur des sites aujourd'hui inoccupés ou devant être restructurés dans les années à venir.

Il s'agit principalement :

- de rares parcelles libres
- d'anciens sites industriels ;
- d'anciens ateliers ;
- d'emplacements réservés dont les affectations ne sont plus d'actualité
- de grandes entreprises partiellement occupées mais devant se libérer prochainement.

Leur mise en valeur, gage d'une meilleure intégration dans la Ville de ces terrains, doit être le vecteur privilégié de réponse aux besoins communaux en terme d'habitat, d'emploi et d'équipement.

Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité

Le parc de logements présent sur la commune, conjugué à l'état du marché immobilier, ne répond pas totalement aux attentes de la population Chesnaysienne, notamment celles émanant des jeunes ménages.

La Ville du Chesnay entend favoriser l'accueil des jeunes ménages et ainsi lutter contre la décroissance numérique et le vieillissement de la population révélés par le dernier recensement de l'INSEE.

La recherche d'un équilibre entre diversité sociale et diversité du parc de logements passe notamment par une bonne répartition spatiale des logements.



L'objectif municipal, à travers le PLU, est de favoriser un renouvellement du parc en permettant la réalisation par petites unités de logements de taille et de statut différents.

Cette démarche répond au principe de mixité sociale, énoncé par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, la Ville précise l'affectation en logements aidés du périmètre constructible maintenu sur la plate forme du parc du Haut Bel Air, propriété communale.

La Ville souhaite favoriser des programmes de logements présentant une certaine mixité sur certains des sites évoqués au paragraphe précédent comme susceptibles de répondre aux besoins communaux en terme d'habitat.

La Ville souhaite également, dans la mesure des opportunités, mener des opérations de conventionnement de logements existants.

Encadrer l'évolution des logements individuels dans le respect des caractéristiques des quartiers, tout en permettant le maintien sur place des familles

La pression existante sur le marché immobilier de la commune peut conduire à une densification mal contrôlée par morcellement foncier, au détriment d'une certaine logique d'implantation du bâti et de l'équilibre des quartiers.

Ce phénomène concerne surtout les zones pavillonnaires, où l'objectif est de préserver le plus possible les cœurs d'îlots qui participent à l'image verdoyante de la commune.

Mais la Ville souhaite également permettre, dans les limites précitées, une évolution des logements existants susceptible de permettre le maintien sur place ou l'installation des familles.

II) PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DU CHESNAY

La Ville du Chesnay a réussi jusqu'à présent à concilier un cadre de vie agréable avec une forte densité de population. Cela constitue toujours pour la Municipalité un objectif prioritaire, qui doit trouver son expression au travers de deux composantes essentielles : les espaces naturels et la qualité du patrimoine architectural local.

Protéger et valoriser les espaces verts publics existants

La Ville entend protéger des ensembles paysagers, des parcs et jardins qui ne l'étaient pas sous le régime du POS en mettant en place des dispositions réglementaires rendant inconstructibles (ou limitant la constructibilité aux seules installations de sports et de loisirs) les espaces verts publics. Cela permettra de conserver leur caractère naturel et d'en assurer la pérennité dans un ensemble urbain dense soumis à une forte pression immobilière.

Il est essentiel que les espaces verts et boisés soient intégrés au tissu urbain, en privilégiant notamment les vues et les perspectives sur ces espaces.

Cela passe aussi par l'aménagement ou la mise en valeur de cheminements permettant une liaison piétonne entre ces espaces et la poursuite de la démarche de fleurissement et de verdissement (ville déjà classée 4 fleurs) des espaces publics dans leur ensemble.

La Ville entend de ce fait poursuivre la démarche de traitement qualitatif des espaces publics (voirie, places, etc..) qu'elle mène depuis plusieurs années.

Inciter au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives

La végétalisation des espaces libres privés (espaces communs des ensembles collectifs, jardins des quartiers pavillonnaires) participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie.

La Ville du Chesnay souhaite donc réaffirmer, voire renforcer sur les parcelles privatives, les obligations de végétalisation des espaces libres, également dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols, génératrice d'inondation (saturation des réseaux d'évacuation des eaux de pluie) ;

La Ville entend par ailleurs limiter la constructibilité des coeurs d'îlots dans les principaux secteurs pavillonnaires, afin de mettre en avant leur vocation de jardin.

Valoriser les espaces naturels situés en périphérie ouest du territoire communal, en prenant en compte leur intérêt paysager et leur configuration d'entrée de ville

Ces terrains privés avaient auparavant une fonction de pépinières. Du fait de l'abandon de cette activité, d'une position excentrée et de la coupure créée par la RD 186 avec les espaces urbanisés, cette bande de terrain n'est pas mise en valeur.

La Ville souhaite donc valoriser cet espace en lui trouvant une utilité compatible à la fois avec la proximité de lieux de vie générant une fréquentation devant être organisée (accès au parc du Château de Versailles par le Hameau de la Reine de plus en plus fréquenté, ...), et avec l'intérêt paysager de la zone (site inscrit des abords de la RD 186) et son caractère d'entrée de ville.



Cette valorisation des abords Ouest de la RD 186 pourrait utilement s'accompagner du côté Est, par une prolongation vers le Sud du traitement paysager et de protection phonique (par exemple sous la forme d'un merlon paysager).

Les caractéristiques de ces différents aménagements seront formalisées sous la forme d'une étude répondant aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, auquel le site est soumis, et garantissant des mesures de lutte contre les nuisances et l'insécurité, d'intégration paysagère, architecturale et urbaine. L'intégration de ce projet dans le Plan Local d'urbanisme devra faire l'objet d'une révision simplifiée, à l'issue d'une concertation avec les différentes entités concernées.

Protéger l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers

La Ville compte également mener une politique de protection des édifices de caractère au Chesnay afin de mettre en valeur son cadre de vie, et de préserver certains témoins de son histoire urbaine. La préservation des coeurs d'îlots dans les zones pavillonnaires correspond à cette même volonté de sauvegarde d'un cadre de vie créé par l'organisation originelle du bâti

Le PLU doit permettre la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti par le repérage des caractéristiques et matériaux présentant un intérêt architectural pour la commune et par la définition de mesures réglementaires permettant de les préserver

III) CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

La Ville du Chesnay ne peut évidemment peser fortement sur des évolutions économiques. Elle a néanmoins la faculté au travers de ses compétences d'accompagner et de définir les conditions favorables au maintien et à l'installation des activités économiques, sous leurs différentes formes. Tel est l'objectif de la Ville dans le cadre du Plan local d'urbanisme, qui se double d'une volonté de préciser les secteurs d'implantation de ces activités selon leurs caractéristiques.

Pérenniser les emplois de la ville...

La volonté communale est de pérenniser les emplois présents sur la ville, en vue de maintenir voire améliorer le ratio Habitat / emploi, témoin d'un certain équilibre.

Accompagner l'évolution des pôles d'activités dans le respect de l'équilibre communal

La Ville du Chesnay accueille de grosses entités économiques dont l'attractivité déborde très largement du territoire communal.

La Ville souhaite donc définir les conditions réglementaires correspondantes à leurs besoins d'évolutions, incontournables dans une logique concurrentielle de plus en plus forte, ceci sans remettre en cause l'équilibre des quartiers concernés.

En ce qui concerne l'évolution du Centre commercial régional Parly 2,

L'objectif de la Ville est d'homogénéiser les contraintes réglementaires sur l'emprise du centre commercial afin de favoriser :

- des possibilités d'extension contrôlées ;
- le maintien et développement des diverses activités commerciales, mais aussi d'activités culturelles et de services publics (sécurité, accueil Petite enfance,...)
- une logique d'évolution globale du centre commercial, dépassant les découpages fonciers ;
- la réaffirmation de l'obligation de réalisation de places de stationnement et d'un plan de circulations internes cohérent avec le réseau public.

En ce qui concerne l'évolution des équipements hospitaliers,

La Ville souhaite renforcer la dimension socio-médicale du Chesnay en permettant la nécessaire évolution des deux principaux équipements hospitaliers (public et privé), dans le respect de leur environnement :

- L'Hôpital Mignot :

Pour assurer la pérennité de son service de maternité, l'Hôpital Mignot doit compléter celui-ci par un service de néonatalogie. D'autres développements ou restructurations de services sont également envisagés.

La Ville du Chesnay souhaite donner à cet établissement les conditions réglementaires nécessaires à ces évolutions, tout en les encadrant afin d'assurer la préservation des espaces boisés existants et de maintenir une transition avec les secteurs d'habitation périphériques.



- Le centre médico-chirurgical de Parly 2 :

L'objectif est de permettre une évolution limitée de cet établissement, confronté à des problématiques de restructuration et de réaménagement de services, tout en réaffirmant les obligations en terme de stationnement

Favoriser le maintien des activités de proximité

L'orientation générale est de favoriser le maintien des activités de proximité (commerces, services,...) principalement dans les zones denses et centrales de la commune. La Ville du Chesnay souhaite donc faciliter par certaines dispositions réglementaires la restructuration et le renforcement des entités existantes et favoriser dans les zones précitées le renforcement de l'offre existante.

Préciser les secteurs et conditions d'implantation de certaines activités

La nature de certaines activités et les déplacements qui y sont liés peuvent être une source de nuisances. Cela suppose donc que l'on impose des restrictions ou des prescriptions particulières selon les zones d'implantation.

Mais cette orientation constitue également un moyen de préciser des secteurs et conditions d'implantation adaptés, donc créant des conditions favorables au maintien et à l'installation des activités.

IV) POURSUIVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENT PUBLIC GLOBALE ET REALISTE

La Ville du Chesnay est globalement bien dotée en terme d'équipements publics, mais un certain nombre de ces derniers sont anciens. La Ville se doit donc de prévoir les conditions favorables à leur rénovation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

La Ville souhaite également améliorer la répartition de l'offre d'équipement au sein du territoire communal, ainsi que l'accessibilité à ces équipements.

Conforter la fonction des pôles d'équipements existants

L'histoire urbaine de la commune a façonné différents pôles d'équipements. En concentrant différents types d'équipements, ces secteurs sont autant de pôles structurants à l'échelle communale.

L'objectif municipal est donc de conforter la fonction de ces pôles d'équipements par la création d'un zonage spécifique. Cela permet d'assurer ainsi sur ces sites la pérennité de cette vocation prioritaire, mais non exclusive. Cette orientation s'accompagne d'une volonté de protéger les espaces verts liés à ces équipements.

Permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins

L'absence de réserves foncières amène au constat suivant : la satisfaction des besoins potentiels de la population ne pourra s'opérer qu'à la faveur de petites opérations, par une densification et une diversification de l'existant, ou quand cela s'avère possible par un changement d'échelle du cadre d'utilisation des équipements.

La Ville du Chesnay souhaite donc permettre par des dispositions réglementaires adaptées une gestion efficace des sites d'équipements existants, tant en ce qui concerne les pôles déjà cités que les équipements dispersés sur le territoire communal.

Ceci doit favoriser une requalification des équipements existants ; cette orientation renvoie à un processus de mise aux normes, qui peuvent être d'origine fonctionnelle (adaptation aux besoins des usagers,...), technique (obligations de sécurité,...) ou sportive (agrément des installations).

La Ville se donne ainsi les moyens de mener selon les caractéristiques de l'existant des opérations de restructuration et réhabilitation nécessaires.



***Renforcer l'offre d'équipements dans le secteur sud-ouest
de la commune par la création d'un nouveau pôle.***

La Ville du Chesnay désire constituer un nouveau pôle à double vocation d'équipements culturels et sportifs, d'une part, et de services publics, d'autre part, dans le secteur de la Porte Saint-Antoine. Ce pôle renforcera le lien avec une population située en limite du territoire communal.

En saisissant l'opportunité de la libération des anciens terrains de l'entreprise FENWICK, la Ville se donne les moyens de diversifier l'offre d'équipements culturels et de proximité dans ce secteur excentré et de le réaménager en intégrant à sa réflexion les équipements proches (gymnase Pellouard, stade Michaux, cercle hippique, tennis club, espaces verts).

L'ensemble structuré constituera le parc saint Antoine, axé sur le sport et les loisirs.

La ville souhaite également créer sur ce site une salle multi activités. Il s'agit là d'une salle ayant vocation à accueillir des évènements de tous niveaux et un nombre de spectateurs en rapport, conforme aux besoins d'une commune de 30000 habitants.

Cet ensemble contribuera à l'ouverture de la ville sur l'extérieur.

Améliorer l'accessibilité des équipements

La répartition relativement équilibrée des équipements sur le territoire communal doit s'accompagner d'une bonne accessibilité, afin que l'offre disponible puisse véritablement bénéficier à l'ensemble des Chesnaysiens.

L'amélioration des conditions de déplacements, notamment par un renforcement de l'offre de transport alternative à la voiture particulière, ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement, participent à cet objectif. Ces éléments renvoient à la cinquième orientation majeure du projet communal, développée plus loin.

L'amélioration de l'accessibilité des équipements correspond également à la volonté de mieux prendre en compte les difficultés quotidiennes des personnes à mobilité réduite.

La Ville du Chesnay souhaite donc poursuivre, au fur et à mesure des réhabilitations et rénovations, l'amélioration de l'accessibilité des équipements et du domaine public en général pour cette population.

V) PRECISER LE PLAN DE DEPLACEMENTS DE LA VILLE

La Ville du Chesnay souhaite améliorer les conditions de déplacement en améliorant les accès et desserte de certains équipements et en intégrant dans les axes existants le projet de transport en commun en axe prioritaire entre Versailles Pont Colbert et l'Hôpital Mignot. L'amélioration des conditions de stationnement constitue un complément indispensable dans une commune où un déficit important existe.

La Ville souhaite également développer un réseau de circulation piétonnière sur l'ensemble du territoire communal, susceptible de relier les principaux pôles d'équipements et d'espaces verts.

Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière

...en améliorant les liaisons avec certaines gares ferroviaires environnantes

La Ville du Chesnay entend répondre à cet objectif en prévoyant le passage de l'axe prioritaire Phébus sur le tracé Versailles Pont Colbert – Hôpital Mignot, qui nécessitera à certains endroits des aménagements et un nouveau partage de la voirie entre les différents usagers (voitures, deux roues,...).

Le Syndicat des Transports d'Île de France a précisé ainsi par une décision en date du 10 décembre 2003 de son conseil d'administration, les objectifs poursuivis par ce projet :

- *créer un axe structurant en site propre entre Versailles Chantiers et Le Chesnay, maillé avec les lignes de chemin de fer,*
- *améliorer la qualité de service du réseau existant, notamment en terme de régularité, de temps de parcours et d'accessibilité par l'aménagement des arrêts*

La Ville du Chesnay fait bien ces objectifs, et souhaite affirmer le caractère structurant de cet axe par la desserte des principaux pôles de la commune (Université Versailles-Saint Quentin ; axe commerçant de la rue de Versailles, quartier administratif Nouvelle France, CCR Parly 2, Hôpital Mignot et clinique de Parly 2,...)

...en développant le réseau de circulations douces

De nombreuses séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment indiquées ou mises en valeur.

L'objectif est de mettre en valeur et compléter les circulations douces existantes en créant sur le long terme un réseau communal suivant deux lignes directrices : Nord-Sud et Est-Ouest.

Ce réseau devra permettre une liaison piétonnière facile, agréable et sécurisante entre les principaux sites d'équipements de la ville, les parcs, jardins, et les espaces verts limitrophes de la Ville, qui intègrent déjà un réseau de circulations douces.

Ces circulations douces pourront, en fonction de la configuration des lieux et des modifications du plan de circulation induites par le passage de l'axe prioritaire, être aménagées pour accueillir également des itinéraires cyclables.



Améliorer les conditions de circulation et d'accès à certains sites

La Ville du Chesnay souhaite répondre à cet objectif en réalisant ou en favorisant des aménagements de voirie permettant l'amélioration des accès et desserte de certains pôles de déplacements importants. Il s'agit en fait d'améliorer la connexion de ces pôles avec les voies de transit bordant la commune, afin de soulager le réseau de voirie interne.

Cela correspond pour le CCR Parly 2 au maintien sur l'emprise de cette entité de la voie, voie de desserte depuis la route de Saint Germain, ainsi que du principe d'une liaison permanente Est-Ouest.

La Ville du Chesnay souhaite également favoriser, en accord avec les services du Département, l'aménagement d'une sortie sur la route de St Germain dans la direction de Versailles.

En ce qui concerne l'hôpital Mignot, La Ville du Chesnay entend selon la même orientation favoriser une entrée/sortie du site sur la rue de Versailles vers la RD 307 et l'autoroute A 13, en amont du carrefour de l'Europe

Améliorer les conditions de stationnement

La Ville entend répondre à cet objectif :

- en maintenant des obligations adaptées aux besoins de stationnement sur les propriétés privées lors des projets de construction, en prenant en compte pour les constructions à destination de bureaux, la qualité de la desserte par les transports en commun (proximité d'une gare ferroviaire) ;
- en améliorant l'offre publique, par une meilleure gestion des parcs existants (permettant d'optimiser l'utilisation) et en étudiant en fonction des opportunités un renforcement des capacités dans les secteurs déficitaires.