



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

MAGNY-LES-HAMEAUX

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Quentin-en-Yvelines



Le PADD clé de voûte du PLU

Le PADD constitue la base sur laquelle sont établies les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- il expose les intentions et les projets de la Municipalité pour les années à venir,
- il permet de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront toutes les initiatives particulières de la commune ; c'est un document destiné à l'ensemble des citoyens, il n'a pas à être technique, ni complexe.

Le règlement du PLU est établi en cohérence avec ce document.

Ainsi, à partir des enjeux mis en avant dans le diagnostic, le PADD a pour objectif de faire de Magny-les-Hameaux une ville où il fait bon vivre, et par conséquent, une ville respectueuse de son environnement, qualité première de son cadre de vie.





Un PADD fondé sur les grands enjeux d'un développement durable de Magny-les-Hameaux

Magny-les-Hameaux a pris conscience de son rôle, à son échelle, pour améliorer ou limiter les impacts du développement sur l'environnement et le fonctionnement des « écosystèmes planétaires ». En effet, le contexte global environnemental montre la nécessité de travailler par et pour l'environnement. Ainsi, la préoccupation première de ce document sera un développement fondé sur les qualités environnementales de Magny-les-Hameaux et sur la recherche d'un développement équilibré et durable.

Pour répondre aux conclusions du diagnostic, les enjeux du développement de Magny-les-Hameaux ont été dégagés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuiera sur ces enjeux :

Agir par et pour l'environnement.

Affirmer l'identité de Magny-les-Hameaux

Assurer la cohérence territoriale en créant les conditions de déplacements entre les différents équipements de la commune et ses liaisons avec les communes limitrophes, en privilégiant les modes de déplacement durables.

Permettre la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, activités, équipements, commerces...) au sein des quartiers

Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques, notamment tournées vers l'environnement.

Permettre une croissance de population compatible avec la charte du PNR en facilitant l'installation de populations diversifiées.

Assurer un développement harmonieux et équilibré, respectueux de la qualité des paysages (agricoles et urbains).

Mettre en cohérence les différents espaces publics pour permettre la réalisation de parcours. Créer une trame d'espaces publics.

Valoriser le Centre Bourg et renforcer son attractivité.

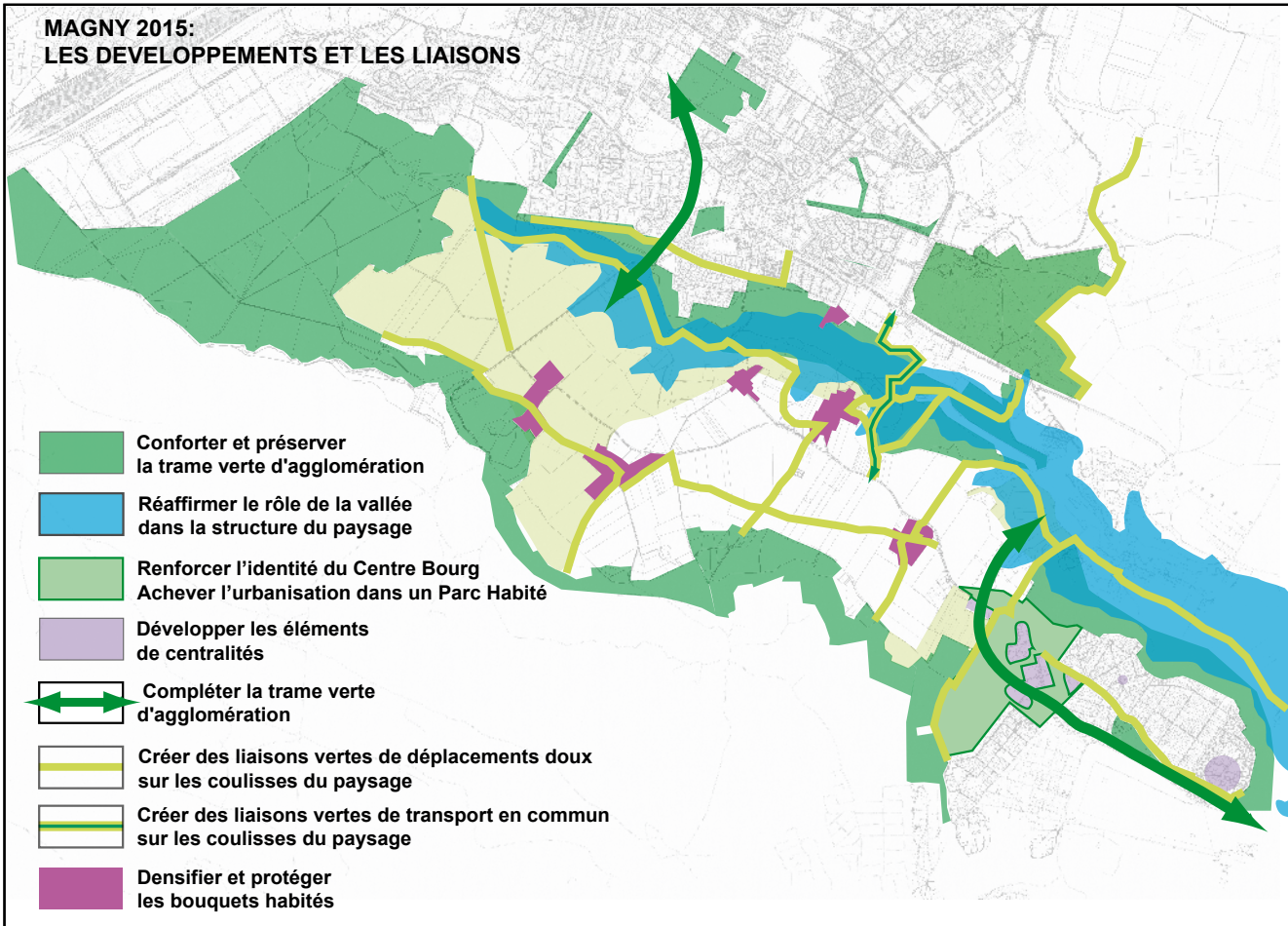
Préserver les hameaux et les paysages ouverts du plateau.

***Ainsi,
avec la volonté de faire
de l'environnement,
l'axe majeur du dévelop-
pement de la commune,
le PADD se développera,
sans les hiérarchiser,
suivant les quatre gran-
des orientations
suivantes :***

Agir pour l'environnement et le cadre de vie

Magny-les-Hameaux dispose d'éléments naturels patrimoniaux de qualité qu'il convient particulièrement de protéger et de mettre en valeur. Il faut également veiller à la protection de la richesse du milieu lors des développements urbains ou touristiques de la commune. Il s'agit en particulier de préserver et renforcer les secteurs agricoles et leurs activités annexes (élevage, activités équestres...), les fonds de vallées, les bois et l'urbanisation séculaire.

Ainsi l'urbanisation se concentrera sur les secteurs d'ores et déjà urbanisables (par densification et extension mesurée).



Affirmer l'identité de Magny-les-Hameaux et favoriser la cohérence urbaine,

Magny-les-Hameaux bénéficie, d'une part, au sein de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, de nombreux atouts (cadre de vie, niveau d'équipements, commerces de proximité...) et d'autre part du cadre privilégié de PNR.

Le PLU participera à la consolidation et au partage d'une identité communale forte, basée sur cette double appartenance au PNR et à Saint-Quentin-en-Yvelines. Il affirmera le rôle du Centre Bourg comme lieu de centralité fédérateur, en conciliant les composantes du développement de la commune : un tissu urbain de qualité dans un environnement où les espaces naturels et verts sont dominants.

Faciliter la mobilité, par la mise en place de liaisons vertes

Les déplacements sont de plus en plus nombreux, il faut donc gérer la répartition des différents modes pour faciliter la mobilité de l'ensemble des usagers de la commune, et limiter la congestion par le trafic routier.

Magny-les-Hameaux se situe à proximité d'axes régionaux structurants mais y est très difficilement reliée. Cependant, la question de l'enclavement de la commune de Magny-les-Hameaux se pose à une échelle supra-communale. Il s'agit donc de mener une réflexion pour le désenclavement de la commune, tout en répondant aux problématiques de qualité de vie. Ainsi, le projet devra développer l'attractivité des déplacements piétons, vélos et des transports en commun en ayant comme double objectif de relier Magny-les-Hameaux à son environnement et de faciliter les liaisons internes à la commune (zone urbaine – espaces verts – hameaux) par des liaisons vertes.

Le PLU sera compatible avec les orientations du Plan Local des Déplacements de St-Quentin-en-Yvelines.

Développer la mixité fonctionnelle et sociale pour une ville durable, équilibrée et solidaire

Afin de développer l'animation et de limiter les besoins de déplacement, il est nécessaire de développer la mixité fonctionnelle notamment au sein des quartiers. Ainsi, une programmation diversifiée (activités, logements, équipements, commerces) devra être mise en œuvre lors des projets de développement. Une place importante doit être accordée au développement d'activités, pour permettre un rapprochement domicile-emploi.

De même, pour assurer la mixité sociale nécessaire au dynamisme de la ville il faut créer les conditions pour assurer une offre diversifiée de logements. Les logements devront répondre aux besoins identifiés dans le Plan de Cohésion Sociale et aux objectifs du PLHi de SQY (250 logements entre 2006 et 2011).

En outre, il faut mieux qualifier les espaces et plus particulièrement les espaces nécessaires aux relations sociales que sont les espaces publics. Enfin, Magny-les-Hameaux de par sa double identité peut mettre en avant une vocation touristique, basée sur des activités de plein air.

Agir pour l'environnement et le cadre de vie

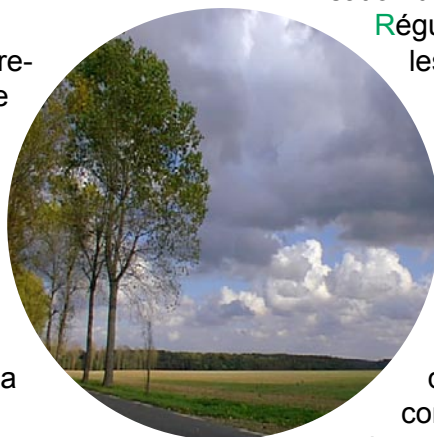
Assurer un développement équilibré et harmonieux, respectueux de la qualité des paysages naturels et des sites

Créer un ensemble d'espaces verts reliés les uns aux autres et à la trame verte d'agglomération

Préserver les sites naturels et les paysages remarquables

Conforter les continuités écologiques

Avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain, de l'éclairage et de la réglementation des publicités.



Favoriser un développement environnemental

Pour des bâtiments durables

Permettre dans le cadre du règlement la réalisation de bâtiments qui respectent des critères environnementaux

Préconiser des matériaux et des procédés de construction permettant une meilleure isolation (notamment des terrasses végétalisées, y compris en secteur pavillonnaire)

Faciliter la possibilité d'utiliser les énergies renouvelables et notamment solaire.

Promouvoir et préconiser les critères de haute qualité environnementale (selon les labels en cours).

Favoriser les entreprises productrices de biens environnementaux

Permettre la production d'énergie décentralisée et renouvelable

Autoriser les équipements géothermiques et solaires pour toutes les constructions (habitats, activités, équipements) qu'elles soient publiques ou privées.

Favoriser le développement de la filière bois.

Gestion des déchets

Prévoir pour les nouvelles constructions, et en cas de modification significative, l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective.

La commune privilégiera les traitements locaux afin de limiter les déplacements.

Gestion de l'eau

La gestion de l'eau s'inscrit dans un souci de rationalisation de la ressource et de la durabilité.

Réguler le ruissellement des eaux pluviales : les nouvelles opérations devront prévoir une surface minimale en pleine terre et des zones de rétention.

Imposer pour toute nouvelle construction une limitation des débits de rejets des eaux pluviales vers des réseaux d'assainissement.

Imposer un réseau séparatif, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation

Respecter le règlement assainissement de la Communauté d'Agglomération.

Prévenir les nuisances

Limiter les nuisances sonores en intégrant les dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits

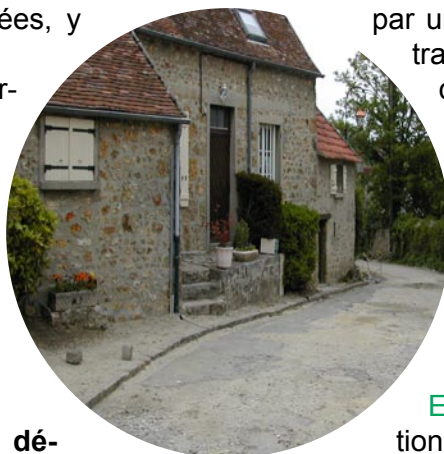
Limiter la pollution en luttant notamment contre la production de gaz polluants et/ou à effet de serre, par une politique affirmée en faveur des transports en commun et en favorisant, dans les constructions neuves (logements, activités, équipements...) la mise en place d'énergies renouvelables.

Préserver les hameaux : les « bouquets habités »

Permettre la constitution d'espaces publics fédérateurs.

Encadrer les possibilités de constructions et inscrire les nouveaux édifices dans des emprises et volumes bien définis.

Favoriser la préservation des jardins et favoriser l'aspect lointain des hameaux comme des bouquets habités.



Affirmer l'identité de Magny-les-Hameaux et favoriser la cohérence du territoire

Affirmer la centralité : valoriser le Centre-Bourg et renforcer son attractivité

Le Centre Bourg de Magny-les-Hameaux est aujourd'hui en cours de constitution autour du nouvel Hôtel de Ville.

Cette centralité en cours de constitution autour du quartier de l'hôtel de ville peut-être renforcée par :

L'achèvement du quartier de l'Hôtel de Ville par la constitution d'un Parc Habité (ensemble fédérateur du Centre Bourg aujourd'hui composé d'éléments hétérogènes).

L'intégration du Parc d'activités de Gomberville dans le secteur urbain de la commune et donc dans le quartier de l'Hôtel de ville (avec plus de commerces de proximité).

Le renforcement du pôle commercial.

La densification du Centre Bourg pour marquer la centralité du lieu.

La meilleure qualification des espaces publics du Centre Bourg pour les identifier, les rendre cohérents et faciliter leur lisibilité.

Le traitement particulier des «entrée de ville» afin de «mettre en scène» ces lieux stratégiques de la ville.

L'affirmation des équipements intercommunaux voire la mise en place de nouveaux équipements (des équipements intercommunaux sont déjà réalisés ou en cours de construction et permettent d'appuyer cette centralité).

Assurer un développement harmonieux et équilibré

Il est essentiel pour la commune de continuer à aménager son territoire afin de maîtriser son évolution en répondant aux besoins de la population existante ou attendue. Ce projet doit être développé en cohérence avec la volonté de préservation du cadre de vie, tout en permettant la continuité de l'urbanisation du Centre Bourg. L'objectif de la commune de Magny-les-Hameaux est d'accroître le nombre d'habitants dans la limite définie par la Charte du PNR. Ces nouveaux logements devront permettre de parvenir à une mixité des populations (âge, structure familiale, niveau scolaire, revenus...), ainsi, il sera nécessaire

de construire des logements de toutes tailles, et de prévoir des modalités de financements diversifiés. Le PLU rendra possible ces évolutions par :

L'adaptation des zonages et des règlements dans les zones urbanisables.

Agir sur l'architecture

Permettre l'expression d'une architecture diversifiée, afin de ne pas «musifier» l'architecture à travers des règles trop rigides ou complexes.

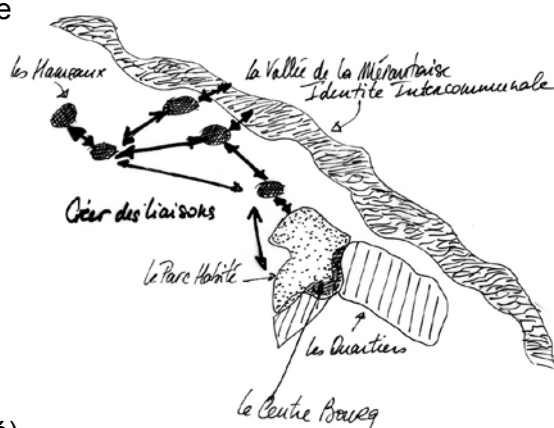
Permettre l'innovation architecturale pour des projets modernes de qualité et en favorisant la possibilité de «construire écologique».

Ainsi, les règles d'urbanisme devront ménager la possibilité de développer des équipements solaires, thermiques ou électriques sur les toitures des bâtiments (équipements, activités, habitat individuel ou collectif).

Proposer une charte de couleurs pour définir des recommandations pour les nouvelles constructions.

Préserver et mettre en valeur le bâti patrimonial

Permettre, dans ces bâtiments, la mise en place d'équipement, d'activités, de logements, d'hébergements... pour rendre possible la restauration d'édifices patrimoniaux marqueurs de l'histoire du lieu, tel que par exemple : les fermes de Buloyer et Gomberville, Port Royal, le Manoir de Brouessy, la Maison des Bonheur, ...



Faciliter la mobilité, par la mise en place de liaisons vertes

Favoriser les déplacements durables

La prise en compte des modes doux doit s'opérer très en amont et selon plusieurs échelles :

- Celle de l'agglomération pour l'organisation générale de l'urbanisation, la mixité des fonctions. Ainsi les liaisons retenues sur Magny-les-Hameaux s'inscriront dans un schéma d'agglomération.
- Celle du quartier et de la rue pour la composition urbaine, l'aménagement des espaces publics
- Celle du bâti pour l'organisation de ses accès et des circulations internes, notamment pour les personnes à mobilité réduite.»

La création de liaisons vertes permettant de relier les lieux stratégiques de la commune par des modes de déplacements dit durable (vélos et marche à pieds et transports en commun).

Trois liaisons vertes principales sont envisagées : Buisson / Port Royal - La traversée de la Mérantaise - le CV7

Les circulations douces devront être développées notamment en reliant les circulations piétonnes de la forêt aux différents quartiers et en complétant et améliorant les cheminements piétons actuels pour les rendre accessibles aux vélos et poussettes.

Il conviendra d'adapter les revêtements des ces circulations selon les différentes exigences des utilisateurs suivant qu'ils se promènent seuls ou avec des poussettes, qu'ils courent ou qu'ils fassent du vélo, qu'ils soient sportifs ou moins mobiles. Et cela dans l'optique de simplifier le réseau et d'en adapter la signalétique.

Encourager les déplacements en transport en commun

Une liaison verte entre la RD 195 et la RD36

Il s'agit de créer une voie unique à accès limité, ouverte aux bus, piétons, cycle et aux véhicules de secours. Cette liaison verte permettra de :

- Pallier les difficultés de liaison de la zone urbaine de Magny-les-Hameaux au centre de l'agglomération saintquentinoise,
- Relier le hameau du Bois-des-Roches au reste et en particulier au centre de la commune.
- De donner la priorité aux transports en commun par

rapport aux automobiles.

-De relier Magny-les-Hameaux à un axe structurant de l'agglomération.

Ce projet devra faire, avant sa mise en oeuvre, l'objet d'une étude environnementale poussée et être réalisé en concertation avec les partenaires garants de sa qualité (ONF, PNR, STIF, CG78, DDEA,...)

Hiérarchiser et requalifier les voies

En fonction de la hiérarchie des voies établie dans le plan de stationnement et de circulation de Magny-les-Hameaux, adapter les traitements de voirie, les reculs et alignements et mettre en cohérence les espaces et d'affirmer un traitement qualitatifs des voies principales

les

Elargir la notion de centre aux quartiers limitrophes (inclure le quartier Gomberville dans le Centre Bourg).

Agir sur l'urbanisme

Permettre le développement d'opérations d'urbanisme en relation avec la desserte par les transports collectifs (localisation et accessibilité des arrêts).

Dans la concertation des quartiers favoriser l'accessibilité par les modes lents (pas de rue en impasse sans passage piéton et vélo, mise en place de stationnement vélo...).

A moyen terme, au sein des secteurs déjà urbanisés, des solutions pour atténuer les coupures qui pénalisent les cheminements piétons et cyclistes devront être étudiées et mises en oeuvre progressivement.

Agir sur le stationnement

« L'un des principaux leviers pour inciter au report de l'automobile vers les modes alternatifs est l'offre de stationnement (rareté ou coût). [...]»

Cependant, il n'existe pas à Magny-les-Hameaux de pôle d'échange multimodal, ainsi il n'est donc pas possible d'agir sur le stationnement pour favoriser le report modal.

Engager une réflexion sur la mise en place d'un pôle multimodal.



Développer la mixité fonctionnelle et sociale pour une ville durable, équilibrée et solidaire

Favoriser la diversité des fonctions dans les quartiers

Renforcer la mixité existante entre logements, activités, commerces, équipements dans le Centre Bourg et permettre cette mixité dans les secteurs limithrophes.

Faire du Parc d'Activité de Gomberville un secteur largement ouvert tourné vers le développement durable et y permettre la mixité fonctionnelle.

Permettre l'accueil d'activités, et notamment de PME/PMI

Le taux d'emploi à Magny-les-Hameaux est de 0,61. La volonté de la municipalité est de permettre un accroissement de ce taux par le développement d'activités. Une attention particulière sera portée aux activités oeuvrant en faveur de l'environnement.

Développer une offre diversifiée de logement

Assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

L'objectif est de compenser les disparités révélées par le diagnostic. Il s'agit de promouvoir :

La construction de logements de petite taille, dans des immeubles collectifs, en accession ou en locatif aidé,

La mise en place de logement intermédiaire,

La construction privée en rendant possible le lotissement de parcelle individuelle en deux lots pour la construction de nouveaux pavillons.

Permettre l'accueil de populations spécifiques

Accueil des gens du voyage :

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage une aire intercommunale de 26 places est envisagée sur la commune de Montigny le Bretonneux.

Accueil des personnes âgées :

Par la mise sur le marché de logements plus petits et plus adaptés et par une réflexion sur la mise en place de résidences pour personnes âgées à vocation sociale.

Accueil des étudiants

Autoriser l'extension des maisons pour permettre aux propriétaires d'accueillir des étudiants dans une partie de leur logement. Et en menant une réflexion sur la possibilité de mise en place de résidences pour étudiants.

Permettre le développement touristique

Magny-les-Hameaux dispose d'éléments de patrimoine bâti et naturel mais ils ne sont pas en eux mêmes structurants. Ainsi, pour les rendre attractifs, il est nécessaire de mener des actions et d'organiser le territoire en vue de polariser le développement touristique et de mettre en cohérence toutes ses particularités par :

L'exploitation d'un marché porteur : le loisir

La mise en valeur de l'originalité verte de Magny-les-Hameaux

La mise en valeur du patrimoine bâti

Le développement de l'hébergement temporaire pour des courts séjours (favoriser la possibilité de création de chambre d'hôte chez l'habitant)

L'amélioration de la signalétique (des circuits, des éléments patrimoniaux, des équipements...)

Le développement d'équipements d'accueil et de service liés au tourisme de proximité

Structurer les différents pôles commerciaux

Le Centre Bourg

Renforcer le poids commercial du Centre Bourg en favorisant l'implantation de nouveaux commerces. pour améliorer l'attractivité commerciale. Ce renforcement passe également par un aménagement des espaces publics avec une unité de langage, dans le traitement des sols, le choix de mobilier urbain et l'éclairage public, ainsi qu'une signalétique.

Le carrefour Lemarchand

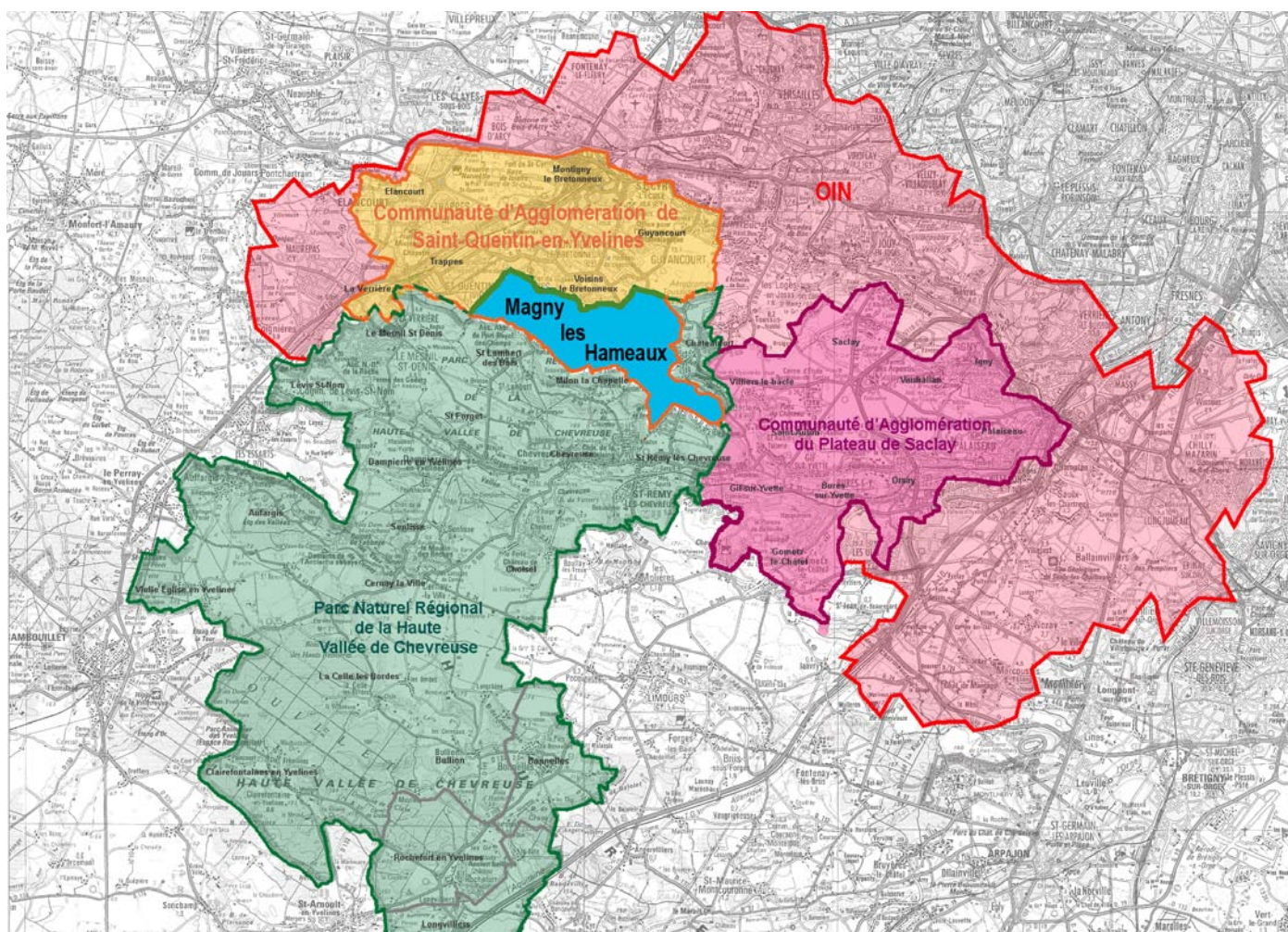
Le carrefour situé à l'intersection de la rue Lemarchand et de la Route de Versailles et ses abords vont être réaménagés, avec comme double objectif de créer un pôle urbain lisible marquant par une certaine densité une entrée de ville de Magny-les-Hameaux, et permettre la mise en place d'un projet commercial, participant à l'animation urbaine.

Centre Commercial du quartier du Buisson

Centre de vie du quartier du Buisson, il est complémentaire au Centre Bourg. Ce centre a fait l'objet de requalification et une attention particulière doit y être portée : cohérence des espaces publics, linéaire commerciaux préservés...



Magny-les-Hameaux au coeur d'un secteur en pleine évolution



Alors que Magny-les-Hameaux rédige son futur Plan Local d'Urbanisme, l'avenir du secteur se dessine à d'autres échelles, en effet :

- l'Etat et la Région mènent une réflexion pour la mise en place, sur le territoire du Plateau de Saclay Saint Quentin, d'une nouvelle Opération d'Intérêt National.
- ces territoires sont partie prenante des pôles de compétitivité Vestapolis et Systematic.
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est également en cours de révision.
- la Charte du PNR devrait également entrer en révision.

Ainsi, Magny-les-Hameaux doit, en se situant à l'intersection de ces territoires et en se replaçant

dans un contexte régional, tenir compte et bénéficier de toutes ces réflexions dont les principaux enjeux sont :

1. Favoriser l'attractivité, le rayonnement et le développement économique de l'Ile-de-France et l'insérer dans un espace plus large : le Bassin Parisien, la France, l'Europe et le Monde ;
2. Réduire les inégalités sociales et territoriales pour une Région plus solidaire ;
3. Offrir un cadre de vie harmonieux dans chacun des territoires ;
4. Protéger, restaurer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles de l'Ile-de-France.

Le PADD de Magny-les-Hameaux a été réalisé par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en concertation constante avec la commune. - Crédit photo Direction de l'urbanisme et direction de la Communication de la CA de SQY - Février 2006