

Plan Local d'Urbanisme



**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT (OAP)
SUR CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE**

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 21 septembre 2006**

**MODIFICATION N°9
APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 JUILLET 2025**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Sommaire | 2 |
| 1- La redynamisation et la mise en valeur du centre-ville..... | 3 |
| 1-A - Le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès et de ses abords : le cœur du centre-ville | 3 |
| 1-B - La restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux .. | 3 |
| 1-C - Le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale | 3 |
| 1-D - Le réaménagement et la mise en valeur des abords de l'avenue de la République de manière à améliorer la qualité architecturale et à rompre le caractère trop linéaire de l'avenue par des aménagements diversifiés | 3 |
| 2- L'amélioration de la qualité et du cadre de vie sur le quartier du Plateau | 7 |
| La restructuration de la place Alexandre Dumas et de ses abords..... | 13 |
| Le réaménagement de l'entrée du parc Youri Gagarine et du carrefour du grand V, la mise en valeur des abords du cimetière et de l'église Saint Martin | 15 |
| 3- L'avenue Maurice Berteaux et ses abords..... | 16 |
| 4- Le site des Trembleaux..... | 18 |
| 5- Sur les franges de la plaine de Montesson | 19 |

Ces orientations sont définies en application de l'article R 123-3-1 du code de l'urbanisme.

Pour chaque secteur concerné, elles présentent les actions ou opérations d'aménagement envisagées conformément au 3ème alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

1- LA REDYNAMISATION ET LA MISE EN VALEUR DU CENTRE-VILLE

La redynamisation et la mise en valeur du centre-ville ont été engagées depuis plusieurs années avec différents projets réalisés ou en cours de réalisation :

- La construction de la médiathèque.
- La création du parc de stationnement souterrain et le réaménagement de la place des Fusillés.
- La restructuration du carrefour entre l'avenue Maurice Berteaux et l'avenue Jean Jaurès.

Cependant la redynamisation d'un centre-ville est un objectif ambitieux, dont la réalisation demande du temps et qui nécessite de jouer sur plusieurs tableaux ; c'est pourquoi cette politique se prolongera dans les années à venir notamment au travers des actions suivantes :

1-A - Le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès et de ses abords : le cœur du centre-ville

- Aménagement des espaces publics notamment pour les piétons : élargissement des trottoirs, aménagement ponctuel de places ou placettes.
- Augmentation de l'offre de places de stationnement avec la création de petits parkings de proximité.
- Mise en place de règles qui favorisent une plus grande qualité architecturale.
- Développement et revitalisation du commerce.

1-B - La restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux

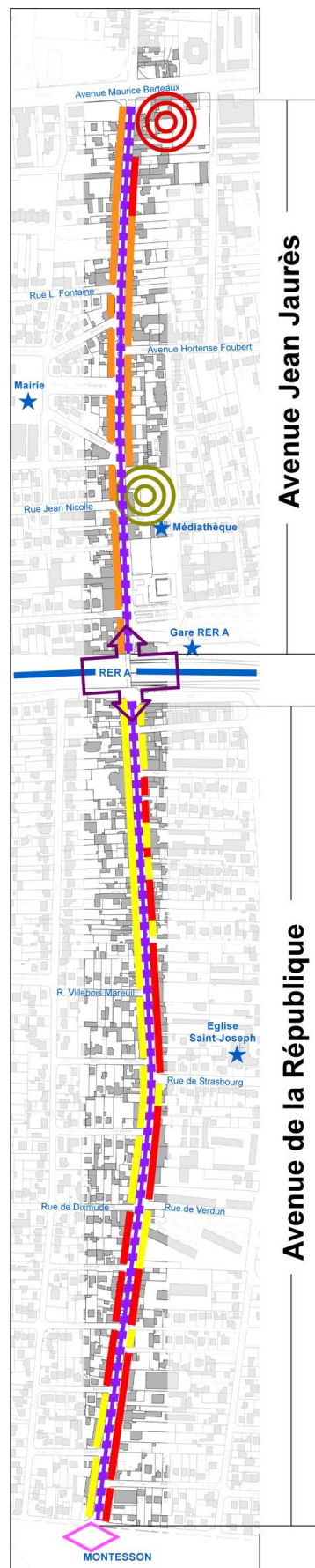
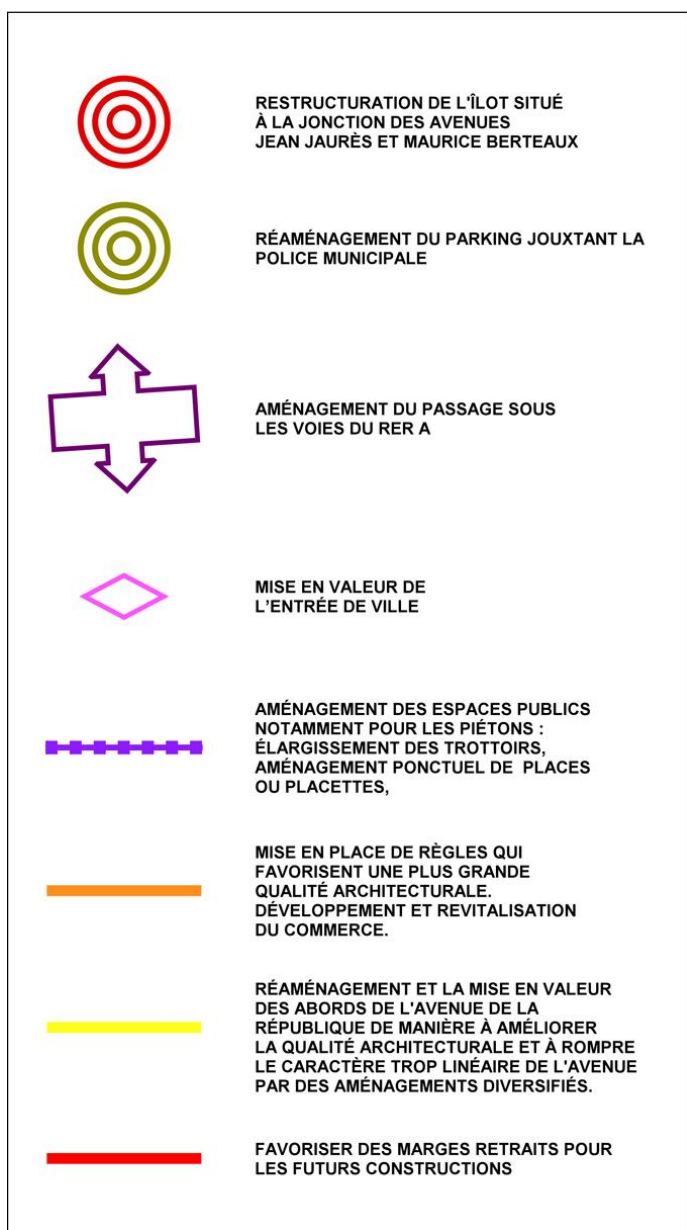
- L'éventuelle réhabilitation du bâti qui mérite d'être conservé, la démolition et la reconstruction du bâti trop dégradé pour être conservé.
- La création d'un espace public piéton agréable et animé avec des commerces ou des terrasses.
- L'aménagement de places de stationnement.

1-C - Le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale

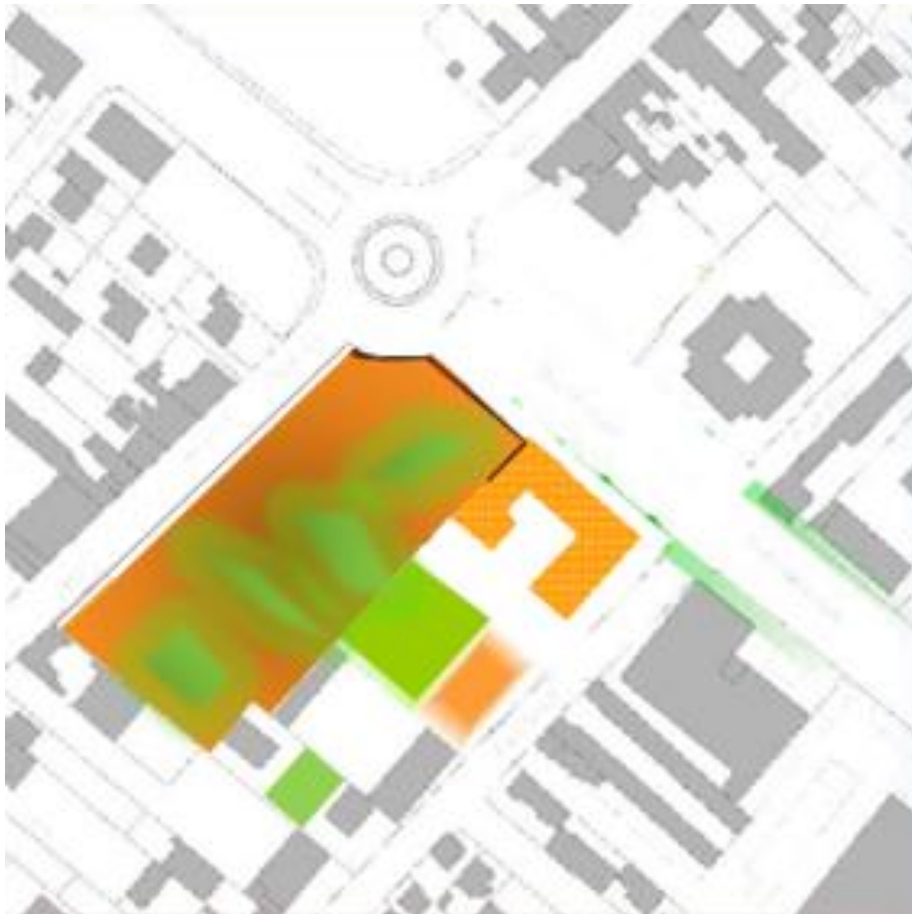
1-D - Le réaménagement et la mise en valeur des abords de l'avenue de la République de manière à améliorer la qualité architecturale et à rompre le caractère trop linéaire de l'avenue par des aménagements diversifiés

- Certains secteurs ont un caractère commercial plus affirmé ; ils seront aménagés comme une rue principale de centre-ville.
- Certains secteurs sont plus aérés avec des constructions en retrait. Ils pourraient faire l'objet d'aménagements plus paysagers.

- Ponctuellement des places ou placettes pourraient être créées à certains carrefours.
- L'entrée de ville vers Montesson sera mise en valeur.
- Des règles plus précises seront mises en place afin de garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles qui seront réalisées le long de l'avenue.



***Orientation d'aménagement pour le carrefour situé dans le centre-ville
à l'angle des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux (modifié par la modification n°9)***



-  Construction de nouveaux logements avec commerces / services en rez-de-chaussée
-  Construction de nouveaux logements
-  Favoriser les coeurs d'îlots verts
-  Jardin-sur-dalle-ou-terrasse-végétalisée

2- L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE SUR LE QUARTIER DU PLATEAU

Cette orientation s'inscrit en prolongement du projet déposé à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Ce vaste projet s'inscrit dans le cadre de la nouvelle politique de réhabilitation des grands ensembles de logements sociaux initiée par le gouvernement avec la création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

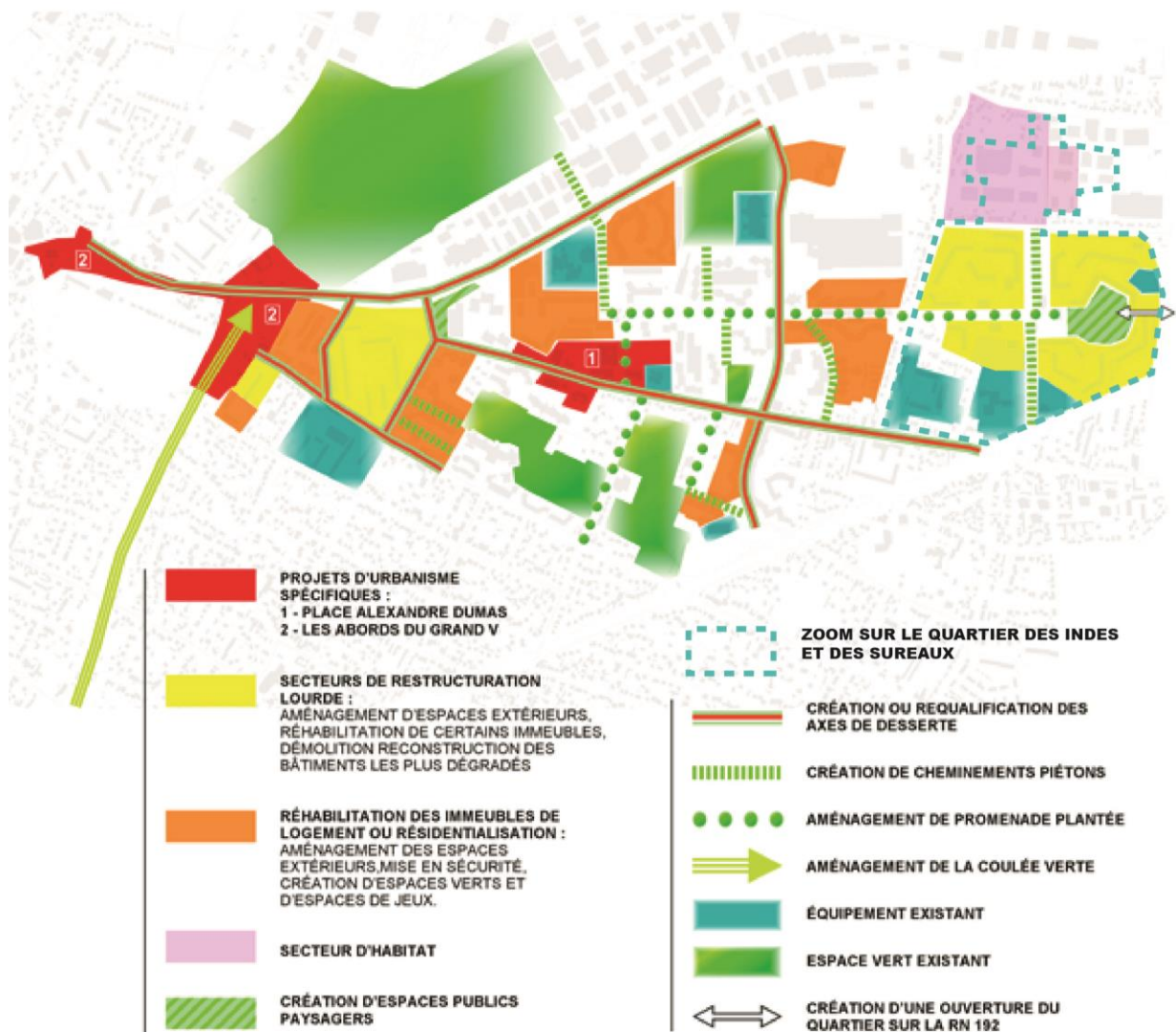
Il s'agit d'un projet élaboré conjointement par la ville de Sartrouville, l'Etat et les organismes HLM concernés qui comporte trois volets :

- La réhabilitation des immeubles les plus dégradés ou leur démolition pour les plus vétustes et les plus inadaptés, avec la reconstruction soit sur place ou dans le quartier, soit de manière diffuse sur d'autres sites de la commune ou dans les communes de la communauté de communes.
- La " résidentialisation " de certains groupes d'immeubles avec le réaménagement des espaces extérieurs (espaces verts, parkings) en créant des espaces plus fermés et plus sécurisés. La réorganisation des espaces publics.
- La modernisation ou la création d'équipements publics : équipements culturels, sociaux et sportifs.
- Le réaménagement d'un certain nombre d'espaces publics : rues, places, squares... Les deux opérations principales sont la création d'un parc paysagé dans la partie centrale de la Résidence des Indes et la création d'un parc paysagé dans le cadre de l'action de renouvellement urbain de la résidence des Quatre Chemins Boulevard de Bezons.

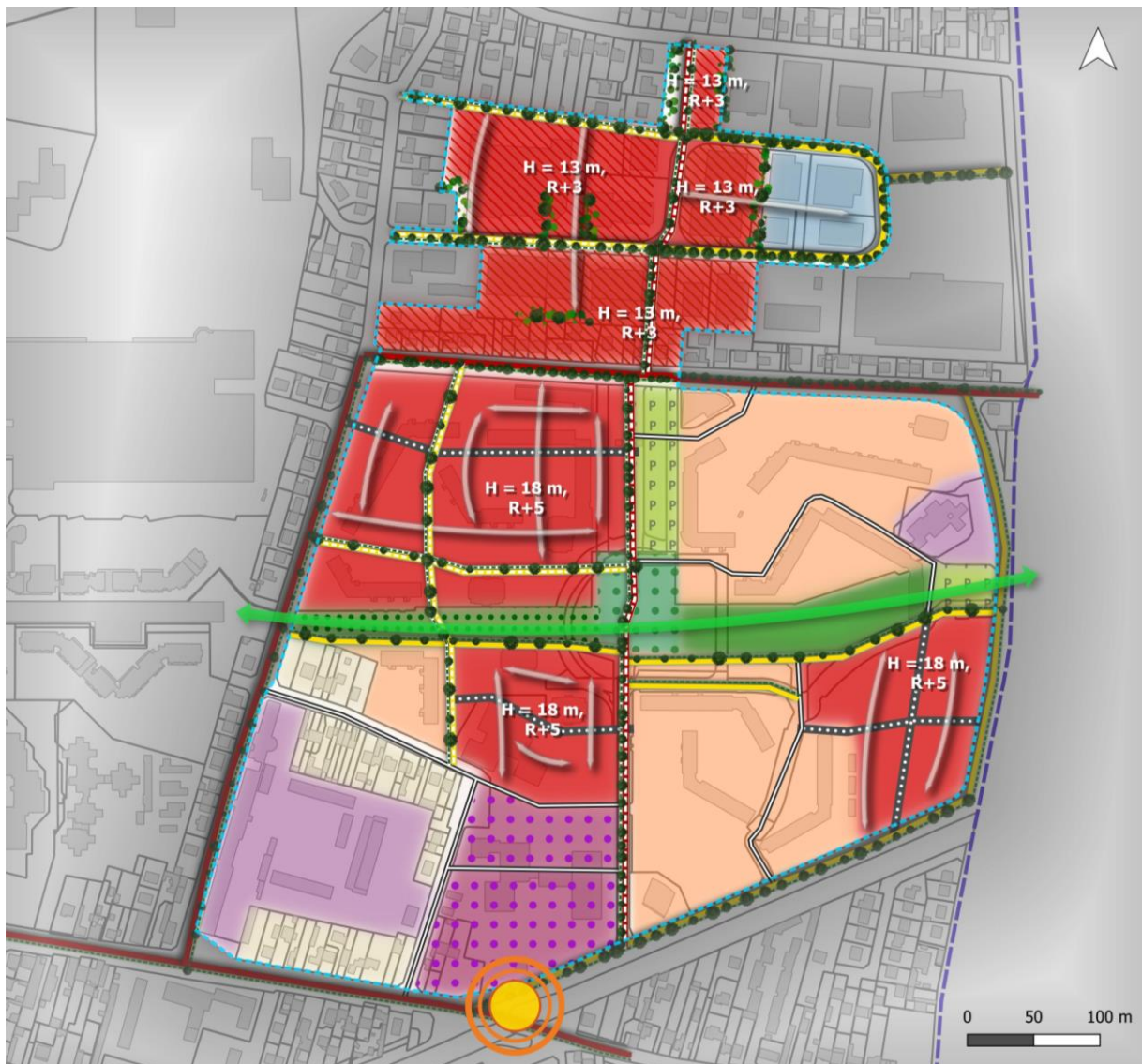
Dans le cadre de ce projet global, deux opérations d'urbanisme particulières ont été inscrites dans le PLU, avec un focus sur le quartier des Indes et des Sureaux, ajouté lors de la modification n°9.

En outre, un projet de réseau de chaleur sur le quartier du Plateau implique l'implantation d'un site de forage géothermique au cœur d'une zone d'équipement de ce secteur.

**Orientation d'aménagement pour le quartier du Plateau (modifié par la modification n°9)
avec un focus sur le quartier des Indes et des Sureaux (cf. ci-après)**



Focus sur le quartier des Indes et des Sureaux ajouté (ajouté par la modification n°9)



- | | |
|--|--|
| Périètre de l'OAP | Césures paysagères |
| Trame verte à redéfinir | Habitat individuel pavillonnaire existant |
| Entrée de ville à valoriser | Quartier d'habitat collectif existant |
| Voie primaire existante à valoriser | Secteur d'activités existant |
| Voie primaire à structurer | Equipement d'intérêt collectif existant |
| Voie secondaire existante à valoriser | Zone de stationnement à paysager à terme |
| Voie secondaire à créer | Nouveaux équipements publics |
| Voie de desserte existante à valoriser | Mail paysager à créer |
| Voie de desserte locale à terme | Mail paysager existant |
| Haie paysagère à créer ou à préserver | Nouveaux quartiers de logements collectifs avec espaces végétaux à créer |
| | Place paysagère à structurer à terme |
| | Coefficient de biotope minimale = 40%, Emprise au sol maximale = 50% |

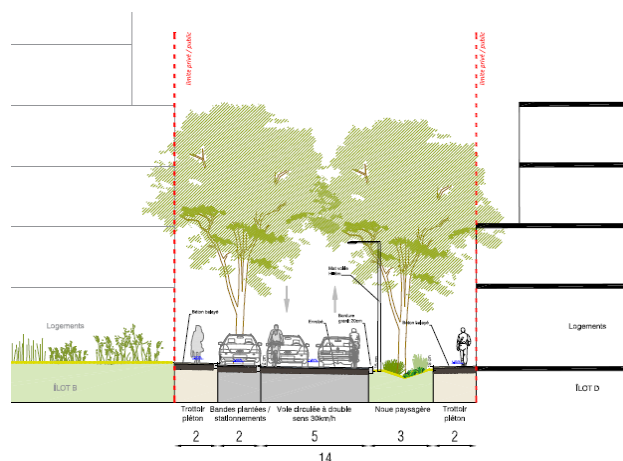
13m Hauteur maximale autorisée dans les nouveaux quartiers d'habitat collectif

Le projet sur le Quartier des Indes et des Bureaux a pour ambition de proposer des espaces publics apaisés, avec de grands espaces de cheminements dédiés aux piétons et des largeurs de voies réduites. Celles-ci sont hiérarchisées en fonction de leurs usages, et devront donc respecter les principes de largeurs tels que présentés ci-dessous :

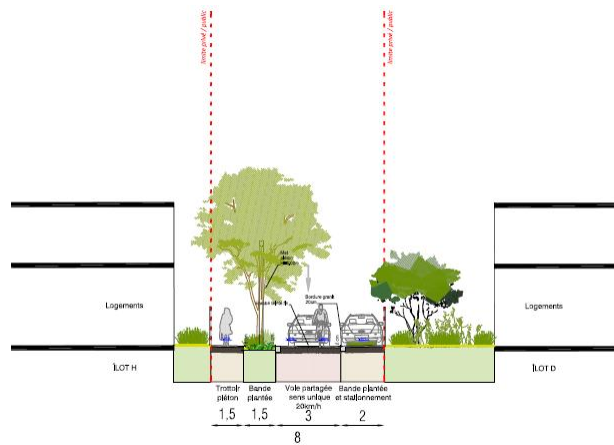
Plan de situation des différentes voies



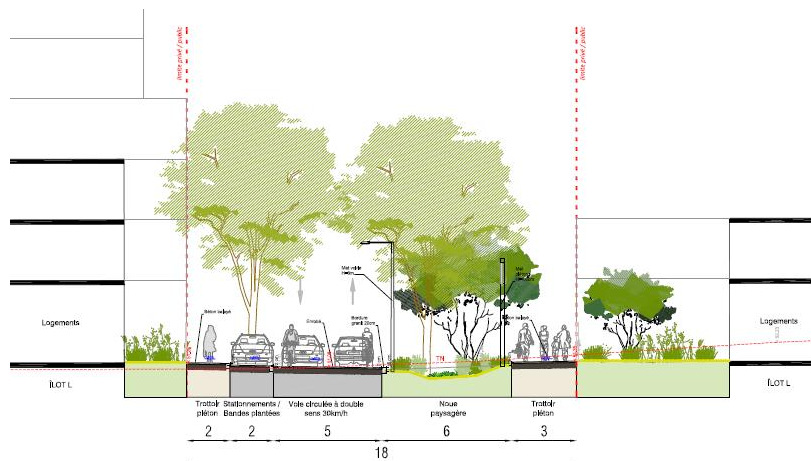
**Voie nouvelle 1 à double-sens
(voie de circulation de 5 mètres)**



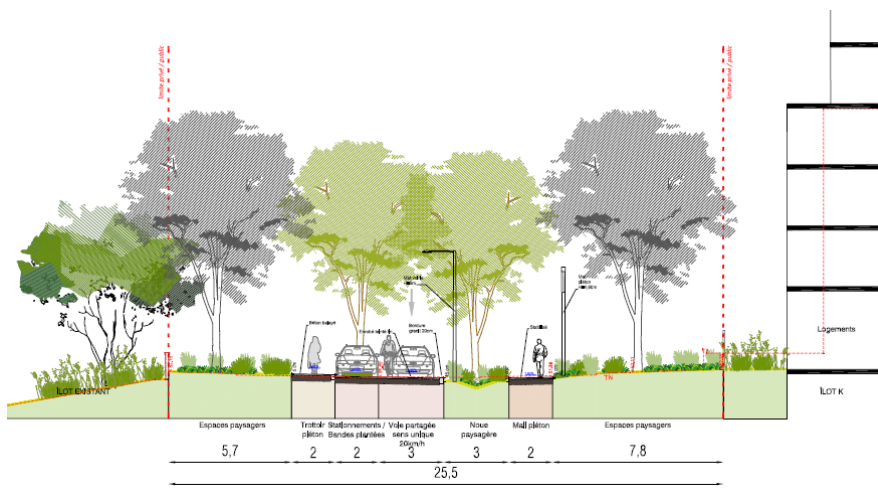
Venelle nouvelle 1A en sens unique
(voie de circulation de 3 mètres)



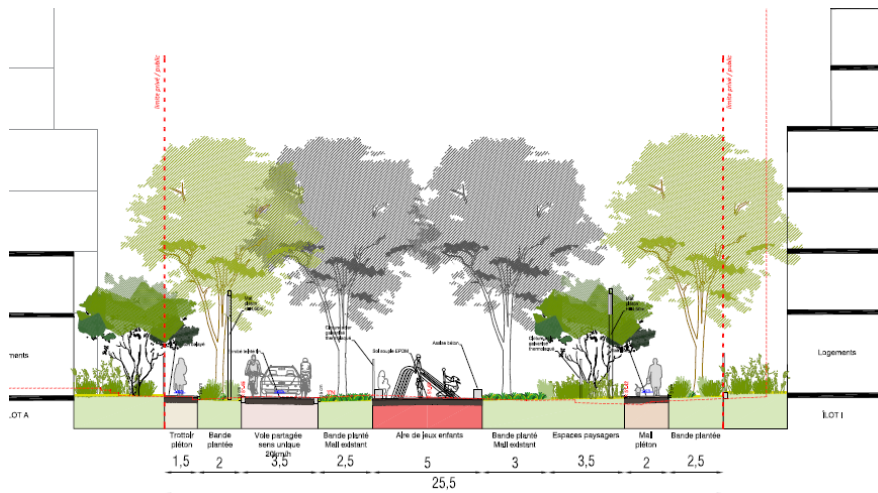
Rue Charles Péguy à double-sens
(voie de circulation de 5 mètres)



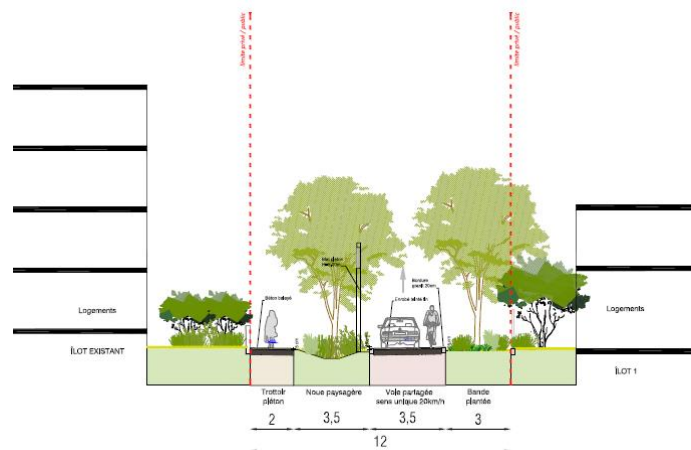
Avenue de l'Europe tronçon ouest en sens unique
(voie de circulation de 3,5 mètres sur le tronçon ouest)



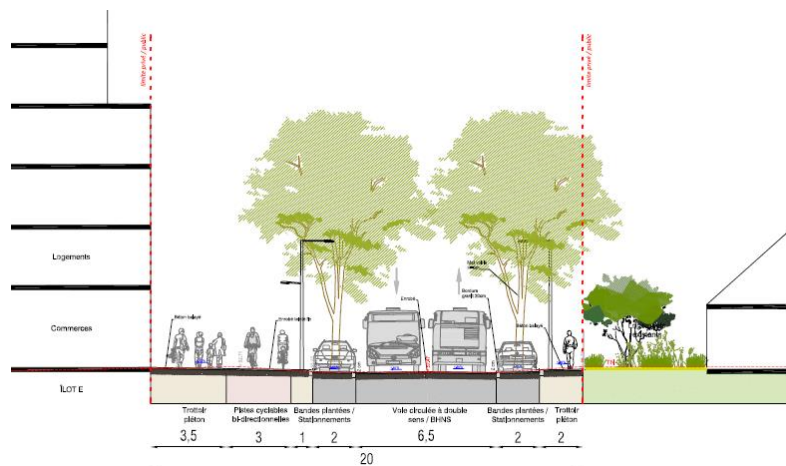
***Avenue de l'Europe tronçon est en sens unique
(voie de circulation de et 3 mètres sur le tronçon est)***



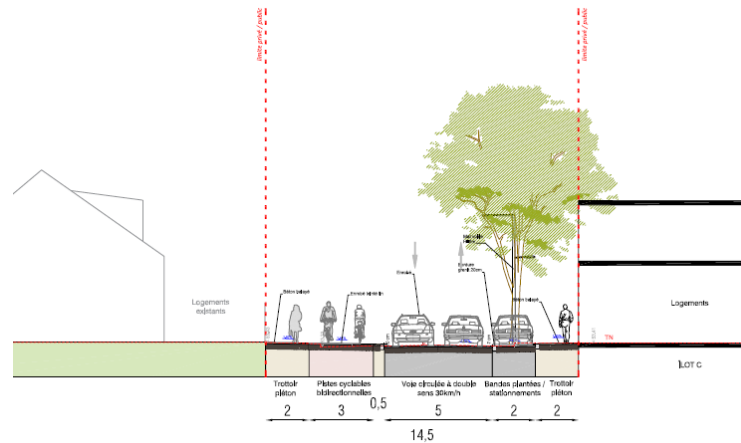
***Mail de l'Europe en sens unique
(voie de circulation de 4 mètres)***



***Rue du Berry à double-sens
(voie de circulation de 6,5 mètres)***



Rue Paul Bert à double-sens
(voie de circulation de 5 mètres)



La restructuration de la place Alexandre Dumas et de ses abords

La place Alexandre Dumas sera restructurée afin d'offrir un véritable lieu de vie pour l'ensemble du quartier, organisé de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle.

L'objectif est de constituer une place agréable qui joue le rôle d'un véritable cœur de quartier, autour de laquelle viendront s'implanter les commerces, les services et les équipements. Le site de la place Alexandre Dumas a été retenu car il regroupe déjà aujourd'hui de nombreux commerces et services que les habitants du quartier utilisent tout au long de l'année. Cette place est également un des principaux points de passage des transports en commun.

Les orientations retenues pour conduire le réaménagement du site sont les suivantes :

- Donner un nouveau cœur au quartier dans la perspective du programme global mené par le projet ANRU.
- Remplacer des espaces peu agréables, peu fonctionnels et peu attractifs par une véritable place commerçante fédératrice et animée.

Ce projet vise aussi à transformer l'avenue du Général de Gaulle pour en faire une voie plus urbaine.

Le principe de base du projet consiste à recentrer la place de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, axe structurant du quartier, afin d'y réorganiser les commerces en rez-de-chaussée, de proposer de nouveaux logements dans les étages et de restructurer la crèche Croque La Vie.

La création d'un mail qui conserverait au maximum les plantations existantes reliant la promenade Maxime Gorki et l'avenue du Général de Gaulle permettra de favoriser les liaisons piétonnes et de conserver un espace.

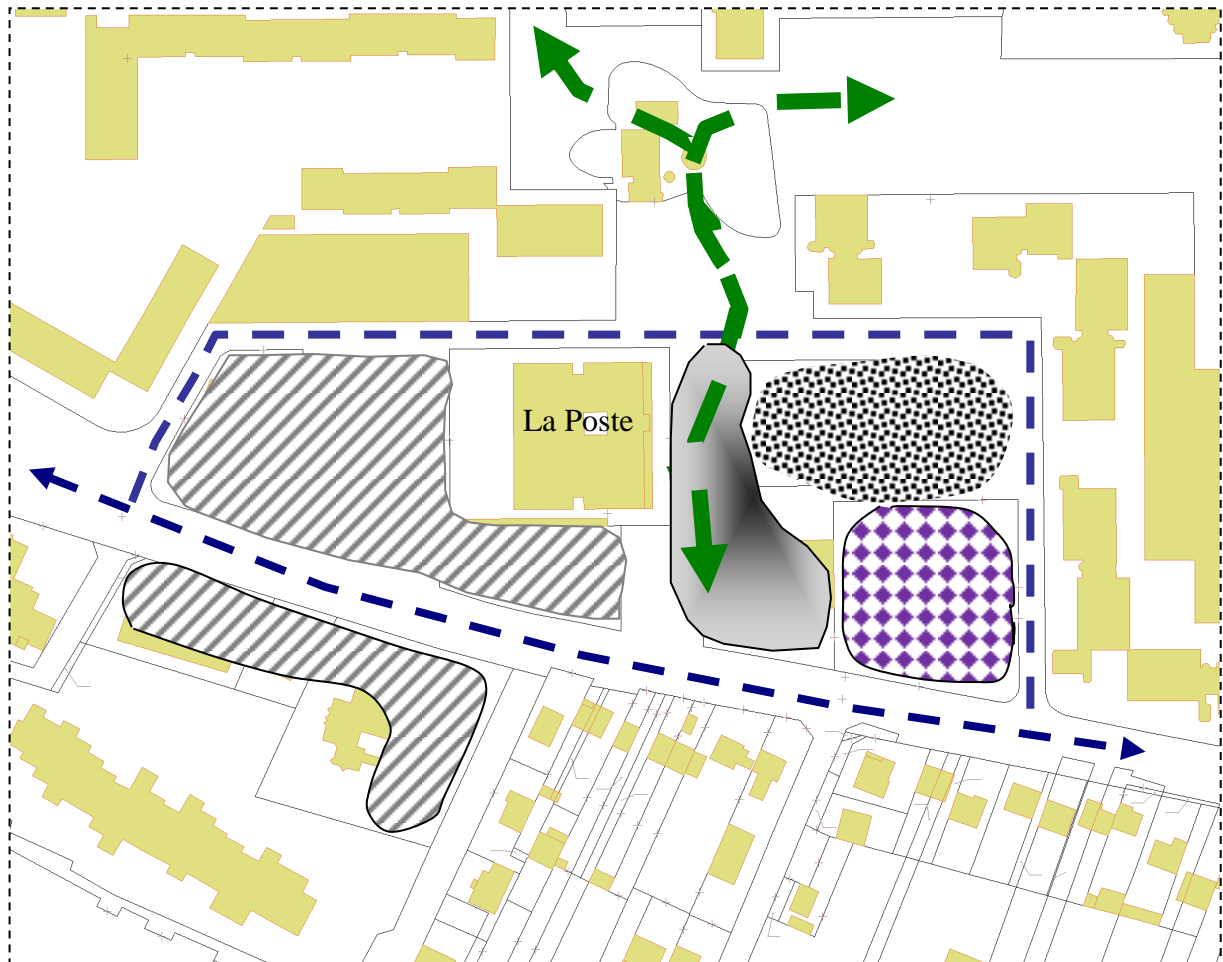
Les constructions nouvelles seront de hauteur modérée et elles devront répondre aux critères de qualité architecturale fixés par le PLU.

La partie sud du secteur a déjà été construite.

Pour la partie nord, le projet a évolué depuis l'approbation du PLU. Les négociations avec la Poste n'ayant pas abouti, la restructuration des espaces publics de circulation a dû être réétudiée. La

morphologie de la place est modifiée. Les polygones d'implantation du bâti inscrits au zonage, doivent également être modifiés.

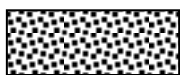
L'impact de cette modification se lit à la fois dans les orientations d'aménagement et sur le plan de zonage.



Création d'un nouvel espace public de qualité : la nouvelle place A. Dumas



Construction de nouveaux bâtiments accueillant des commerces et services en RDC et des logements et bureaux en étages



Création d'un parking paysager



Équipement



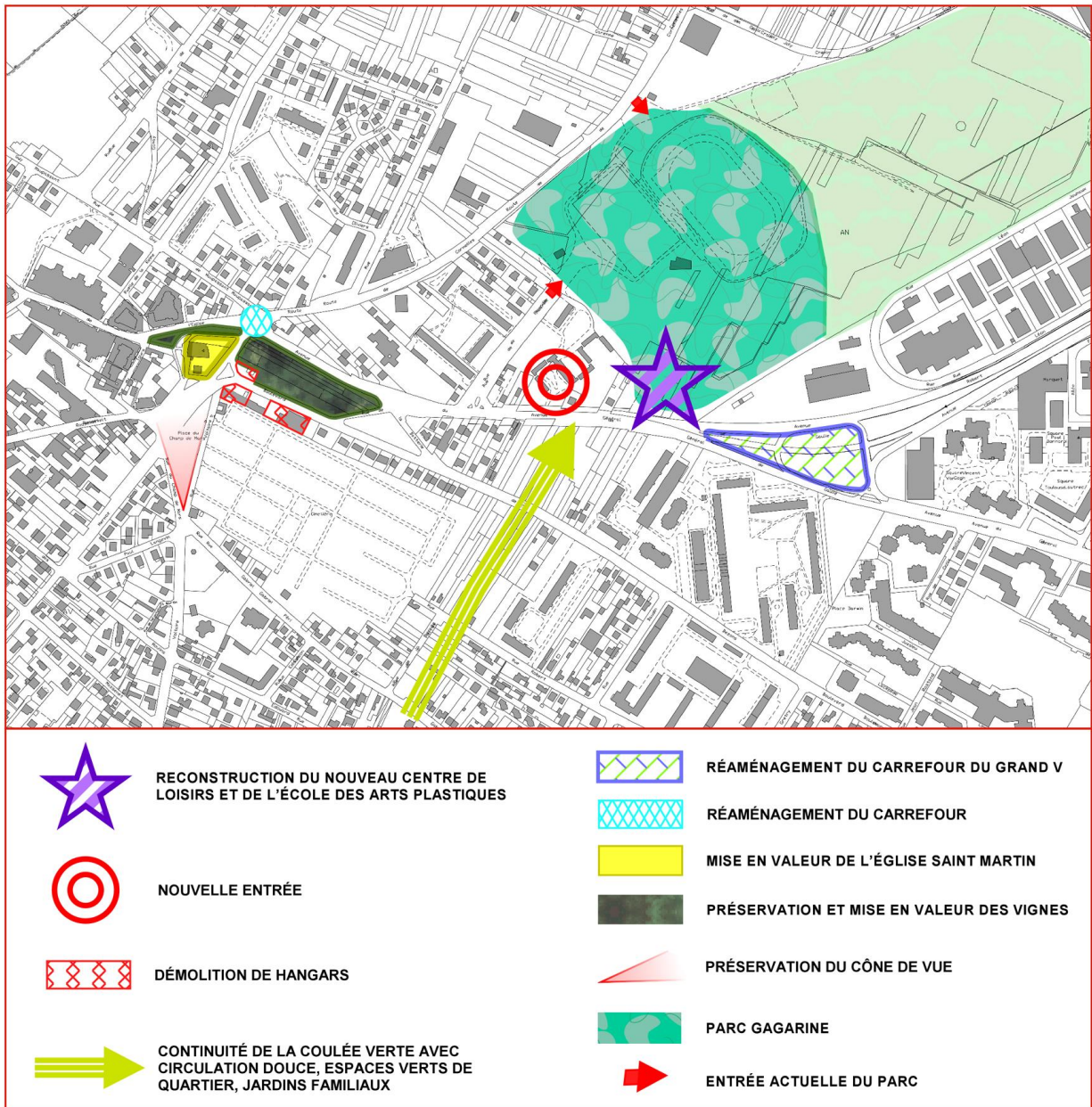
Réaménagement de la voirie



Création de circulations douces de qualité
Liaison avec la PMG

Le réaménagement de l'entrée du parc Youri Gagarine et du carrefour du grand V, la mise en valeur des abords du cimetière et de l'église Saint Martin

- Le réaménagement du carrefour du grand V.
- La création d'une nouvelle entrée du Parc Youri Gagarine en liaison avec la création de nouveaux équipements culturels et associatifs (centre de loisirs sans hébergement et école d'arts plastiques).
- Le remplacement des constructions existantes les plus dégradées et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager existants au voisinage de l'église Saint Martin.



3- L'AVENUE MAURICE BERTEAUX ET SES ABORDS


Le réaménagement de l'avenue Maurice Berteaux et de ses abords vise plusieurs objectifs :


- Améliorer le paysage urbain dans cette traversée de Sartrouville empruntée quotidiennement par une importante circulation de transit, qui constitue de ce fait une vitrine de la ville vis-à-vis de l'extérieur.
- Donner à cet axe un caractère plus urbain et plus fonctionnel en améliorant la desserte des constructions qui la bordent.
- Tirer un meilleur parti des emprises situées de part et d'autre, souvent peu ou mal occupées, en favorisant les opérations de renouvellement urbain


La circulation de transit continuera à emprunter la voie actuelle qui pourra être réaménagée. La circulation de desserte locale pourra emprunter des contre-allées parallèles qui seront aménagées de part et d'autre de l'avenue là où cela est possible. Ces contre-allées feront l'objet d'aménagements paysagers, elles pourront être empruntées par les piétons et les deux roues qui y trouveront un cadre et une ambiance apaisés,

La constitution d'un front bâti harmonieux au bord de la voie mettra en valeur la perspective visuelle créée par François Mansart. Il constituera aussi pour les quartiers pavillonnaires environnants, une protection importante contre les nuisances. Les nouvelles constructions pourront accueillir des logements mais aussi des commerces et activités, confortant ainsi la vocation actuelle de l'avenue.



- 
EMPRISE DE 8 MÈTRES POUR LA CRÉATION :
 - D'UNE CONTRE ALLÉE
 - D'UNE CIRCULATION DOUCE
 - D'UN ESPACE PAYSAGER
 - DE STATIONNEMENTS
 - D'UN ESPACE DE CIRCULATION PIÉTONNE

- 
SECTEUR MUTABLE POUVANT ACCUEILLIR DE PETITS IMMEUBLES AVEC ACTIVITÉS EN REZ-DE-CHAUSSEE

- 
AMÉNAGEMENT DE CARREFOUR



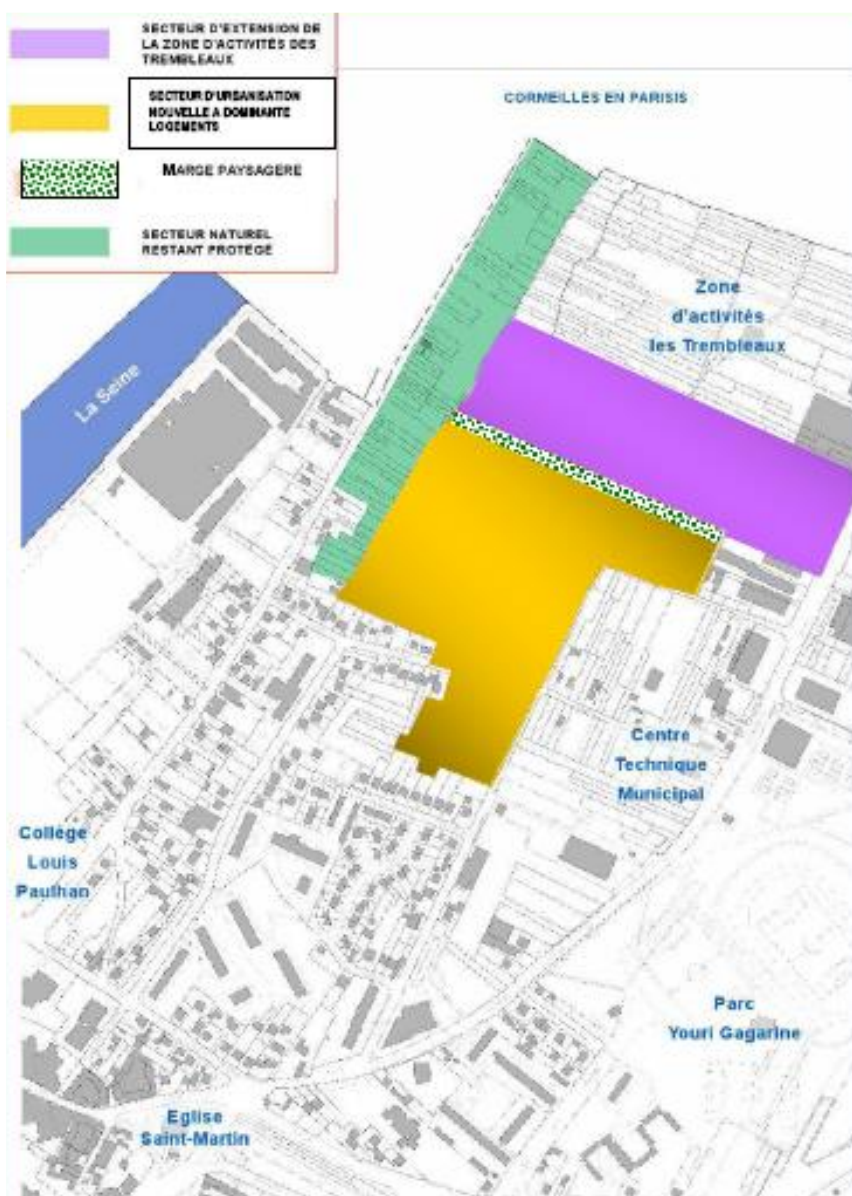
Exemple d'aménagement possible sur l'avenue Maurice Berteaux

4- LE SITE DES TREMBLEAUX

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 petites 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.

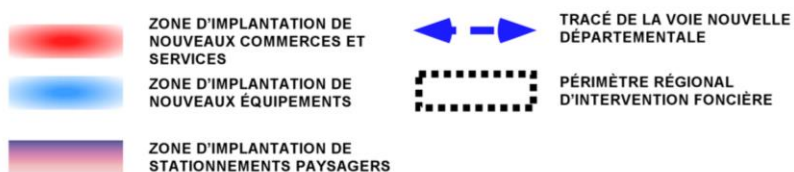
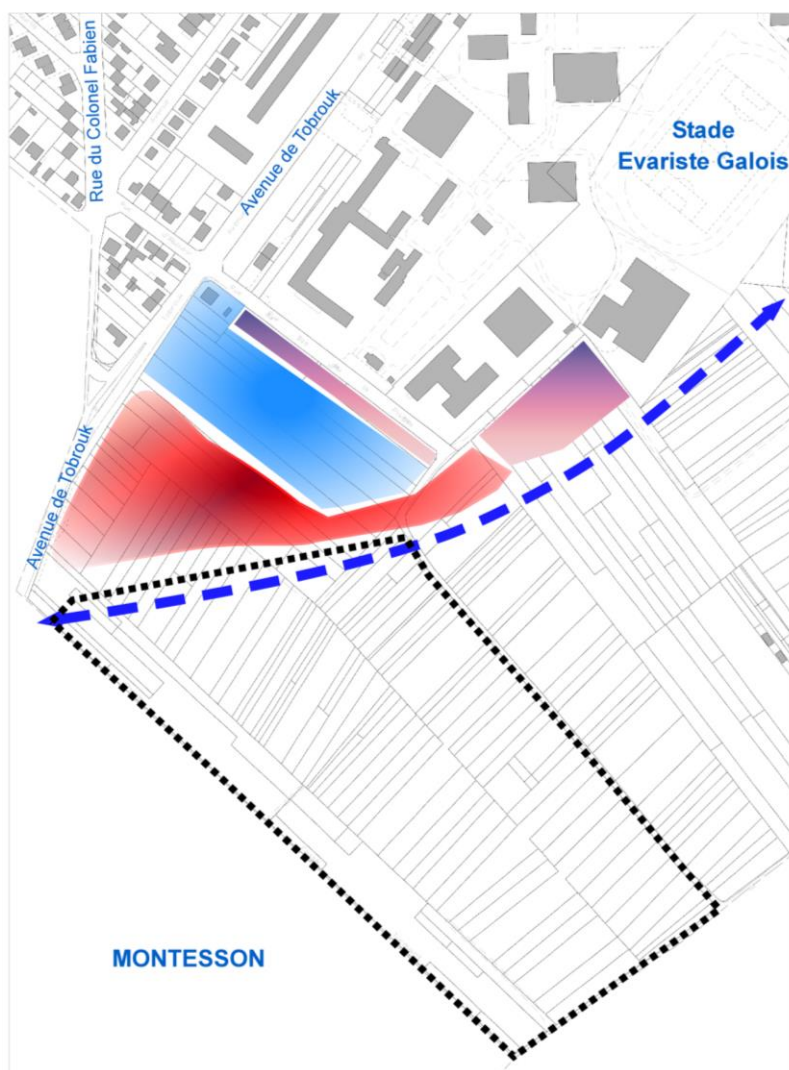
Le coteau boisé restera protégé.



5- SUR LES FRANGES DE LA PLAINE DE MONTESSON

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 de la 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.



Zones AUG et AUlc

Les zones AUG et AUlc seront aménagées dans le cadre d'un schéma d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne intégration de l'urbanisation dans le site et l'environnement, compte tenu notamment du relief et de la protection des vues remarquables. Il devra assurer un raccordement satisfaisant sur les équipements publics situés en périphérie, notamment la voirie, et prévoir la réalisation des équipements d'infrastructures propres à la zone.