

# COMMUNE D'ARPAJON

---

Département de l'Essonne (91)



VILLE  
D'ARPAJON

## Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal, en date du :

PRÉAMBULE.....	3
1. ARPAJON, PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION .....	4
1.1. Faciliter l'accès au territoire communal.....	5
1.2. Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi .....	5
1.3. Favoriser le maintien des équipements d'envergure supra communale.....	5
1.4. Maintenir et développer les commerces .....	6
2. ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE .....	8
2.1. Maîtriser la croissance démographique et maintenir la mixité sociale .....	9
2.2. Favoriser le développement économique et maintenir un équilibre population active – emplois.....	9
2.3. Maintenir et développer une offre d'espaces de loisirs pour les habitants et usagers d'Arpajon.....	9
2.4. Maitriser l'exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances .....	10
3. ARPAJON, UNE VILLE DE CARACTÈRE.....	12
3.1. Préserver le caractère historique du centre ancien.....	14
3.2. Préserver le caractère paysager d'Arpajon .....	14
3.3. Protéger la biodiversité - réduire l'empreinte environnementale de la ville.....	15
4. ARPAJON, UN CENTRE VILLE AFFIRMÉ .....	17
4.1. Affirmer le centre-ville commerçant.....	18
4.2. Promouvoir une ville des courtes distances.....	18

## PRÉAMBULE

---

Le projet d'aménagement et de développement durable exprime les orientations générales retenues par la commune en matière d'aménagement, d'urbanisme, dans ses composantes habitat, transports et déplacements, développement économique et commercial, et aussi les orientations générales relatives au paysage et à l'environnement.

Véritable ville-centre, la commune d'Arpajon constitue un noyau urbain disposant, d'une gare, de nombreux équipements publics ou privés, à rayonnement intercommunal, tels que de nombreuses administrations, des équipements de santé, des établissements scolaires etc., et d'une offre commerciale historique et encore significative.

La commune compte en effet officiellement <sup>(1)</sup> :

- 10.832 habitants pour 240 hectares, soit une densité de population s'élevant à 4.513 habitants/km<sup>2</sup> ;
- 5.677 emplois pour 5.122 actifs ayant un emploi, soit un indicateur de concentration d'emplois de 1,11 ;
- 198 commerces sur 976 établissements actifs recensés, soit 20,29%, autrement dit 1/5<sup>ème</sup> du nombre total ;
- un pôle gare multimodal avec le réaménagement de la gare routière, le redéploiement des lignes de bus, l'amélioration de l'accessibilité et du stationnement.

Le présent projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit dans la continuité de la politique d'aménagement de la ville.

Il tient compte des évolutions intervenues sur la réglementation en matière d'urbanisme, sur le taux d'occupation de l'espace et sur le fonctionnement de la ville au terme du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, ainsi que du contexte intercommunal toujours plus affirmé.

Les objectifs du précédent projet d'aménagement et de développement durable ont été atteints, conformément aux directives supra-communales, notamment, en matière de construction de logements.

Les orientations stratégiques retenues doivent permettre la maîtrise de l'évolution de la ville en terme de logements et donc de démographie, mais aussi la confortation de ses atouts et ses richesses.

Ces orientations permettent ainsi :

- d'affirmer la ville d'Arpajon dans son rôle de Pôle Départemental au sein du nouveau territoire « Cœur d'Essonne Agglomération » en intégrant le nouvel axe de transport Arpajon-Massy ;
- de renforcer la diversité de l'offre de logements tout en contenant son volume aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France à l'horizon 2030 et de soutenir le développement économique ;
- de préserver le caractère historique du centre ancien, avec l'appui d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, tout en facilitant les opérations de rénovation ;
- de développer l'attractivité commerciale d'Arpajon à travers son centre-ville, pôle de centralité de l'agglomération, en particulier de ses cinq villes limitrophes.

<sup>(1)</sup> : source INSEE 2012

## 1. ARPAJON, PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

*Arpajon, ville centre de l'Arpajonnais, constitue à ce jour, un des pôles de centralité reconnu de Cœur d'Essonne Agglomération. Elle se distingue des communes voisines au regard de plusieurs critères :*

- *par la présence de nombreux équipements de services publics, privés ou associatifs, tels que la Caisse d'Allocations Familiales, le Pôle Emploi, le Centre des impôts et la Trésorerie, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la Mission Locale des Trois Vallées, les associations d'aide à la personne etc. et de deux établissements de santé, l'Hôpital d'Arpajon et l'Hôpital privé de Paris Essonne – Les Charmilles, ainsi que de nombreux commerces de détail spécialisés,*
- *une densité démographique prépondérante eu égard à la configuration de la ville*

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, réduite des 3 communes de Boissy-sous-Saint-Yon, Saint-Yon et Lardy, a fusionné avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour créer « Cœur d'Essonne Agglomération ».*

*Ce territoire s'organise en multipolarité autour des communes d'Arpajon, Brétigny-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois.*

*Maintenir l'attractivité d'Arpajon est important pour pérenniser sa fonction de pôle départemental de Cœur d'Essonne Agglomération via une offre complémentaire et conséquente en matière de services, commerces et équipements intercommunaux de proximité bénéficiant également aux communes voisines ; ce qui par réciprocité, via la fréquentation de leur population, lui permet ainsi d'exister et de se développer.*

*Cela impose d'assurer des voies de communication efficaces entre Arpajon et son environnement et à l'intérieur même d'Arpajon, avec :*

- *un accès facilité au centre-ville et aux emplois existants sur la commune, que ce soit avec un véhicule particulier, en transport en commun ou par les modes de déplacements doux,*
- *le développement des communications numériques,*
- *le maintien et le développement des commerces, des emplois et des équipements de rayonnement intercommunal.*

## 1.1. Faciliter l'accès au territoire communal

- Optimiser l'usage de la gare et des transports en commun en les rendant plus visibles et plus accessibles
- Accompagner la réalisation du projet de transport en site propre sur la RD920 et garantir une connexion avec la ville
- Promouvoir les déplacements doux à l'échelle de la commune et plus particulièrement les liaisons cohérentes et continues entre le centre-ville d'une part et les espaces excentrés et communes limitrophes d'autre part, via la mise en place du « plan vélo » communal et l'aménagement de voiries partagées
- Créer un franchissement de la RD920 pour relier le futur quartier des Belles Vues au centre-ville
- Fluidifier les conditions de circulation et de stationnement (redéfinition de la politique de stationnement favorisant la disponibilité de l'offre et l'amélioration du positionnement et de la visibilité des parkings, ainsi que de leurs accès)
- Permettre le développement des communications numériques : très haut débit, signalétique et mobilier urbain « intelligents » en complément du développement des @-services

## 1.2. Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi

- Favoriser le maintien des équipements pourvoyeurs d'emplois
- Permettre la création d'emplois sur l'ensemble du territoire communal avec une attention spécifique sur le futur quartier des Belles Vues et le centre-ville

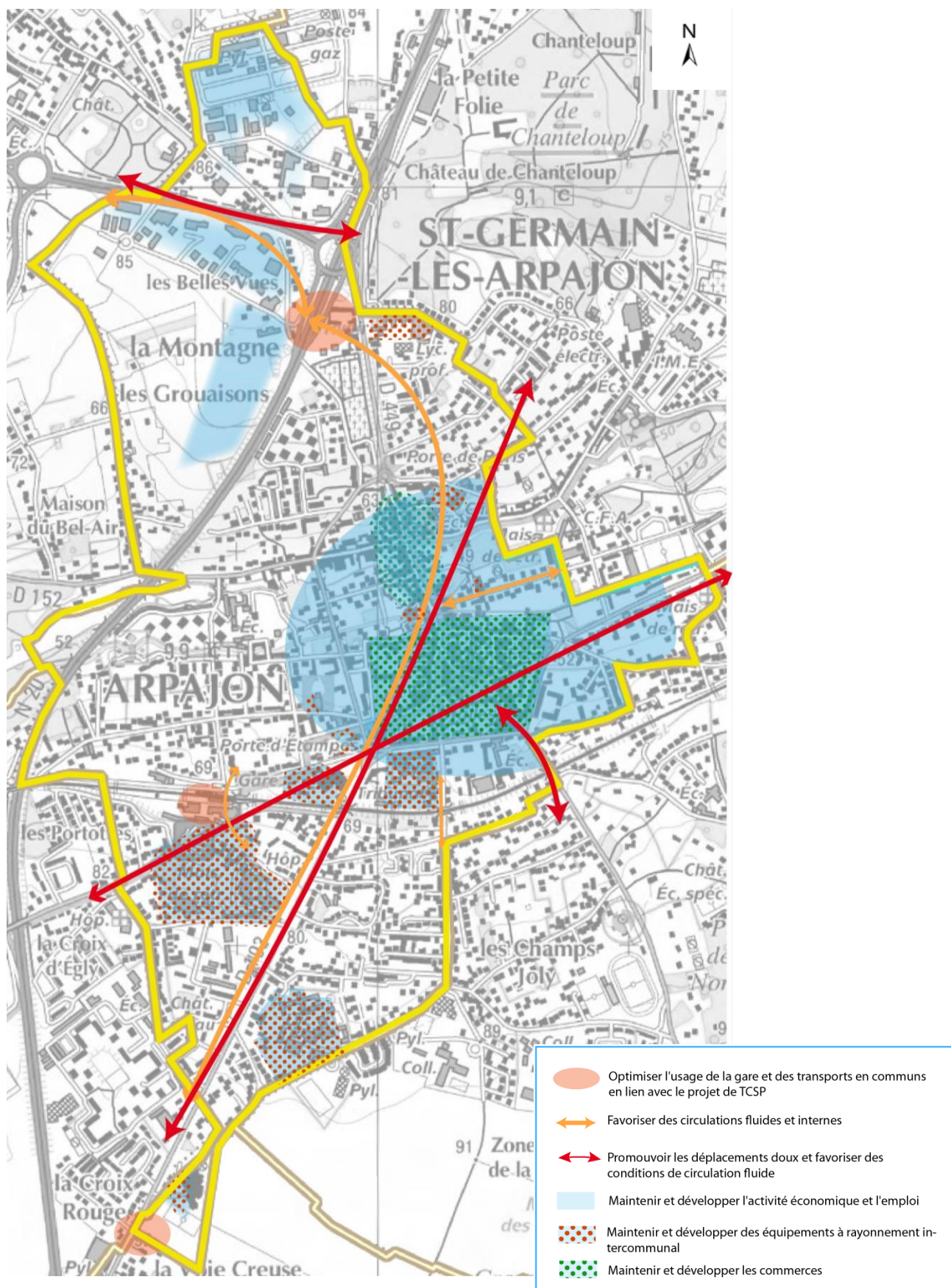
## 1.3. Favoriser le maintien des équipements d'envergure supra communale

- Accompagner le maintien des équipements à rayonnement intercommunal via le développement des logements, des activités et des services en lien direct avec eux
- Favoriser l'implantation d'équipements à rayonnement intercommunal

## 1.4. Maintenir et développer les commerces

- Faciliter l'accès aux commerces
- Favoriser une diversité commerciale dans le centre-ville
- Promouvoir les commerces non sédentaires à travers le développement qualitatif de ses deux marchés
- Promouvoir les services mutualisés entre commerces

## PADD – AXE 1 : ARPAJON, PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION



## 2. ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE

*Une dynamique de construction est lancée depuis 2004. Cela a commencé par les opérations de construction au Jeu de Paume et à Concorde (2004-2007) puis ensuite par les opérations du Pôle Gare et de l'avenue de Verdun (2012-2013) en cours de construction en 2016. Elle s'est traduite par la création d'un peu plus de 300 logements et environ 1.700 logements sont programmés et/ou connus à l'horizon 2030, notamment via le nouveau quartier des Belles Vues.*

*Cela permet à Arpajon de participer à l'effort de construction par ailleurs prescrit à l'échelle de l'Ile-de-France.*

*Toutefois, la croissance démographique qui en résultera ne doit perturber ni l'équilibre entre nombre d'habitants et niveau d'équipement, ni l'équilibre entre nombre d'habitants et nombre d'emplois. Cet équilibre est indispensable pour promouvoir l'animation en ville et pour favoriser l'emploi sur place et ainsi réduire les besoins en déplacements. Accueillante pour les habitants, la ville doit l'être également pour les entreprises.*

*Le caractère accueillant de la ville pour l'ensemble des habitants et pour les entreprises est aussi fonction de la qualité du cadre de vie : les espaces de loisirs participent à cette qualité et doivent être protégés.*

*Enfin, Arpajon est exposée aux nuisances sonores de la voie ferrée et de la RN20. Une bonne qualité de vie nécessite que les habitants et les usagers soient protégés de ces nuisances. La protection contre le risque d'inondation doit également être anticipée.*



## 2.1. Maîtriser la croissance démographique et maintenir la mixité sociale

- Maîtriser quantitativement les possibilités de création de logements pour maîtriser le développement démographique
- S'inscrire en complémentarité avec les communes environnantes pour permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune d'Arpajon et du territoire de « Cœur d'Essonne Agglomération »
- Développer une offre innovante de logements locatifs sociaux pour accélérer les parcours résidentiels (de la location à l'acquisition) ou développer les liens intergénérationnels
- Maintenir le taux réglementaire de logements sociaux à 25%
- Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins
- Adapter les équipements communaux à l'objectif démographique retenu

## 2.2. Favoriser le développement économique et maintenir un équilibre population active – emplois

- Soutenir le développement économique en permettant la création de services aux entreprises et à leurs salariés
- Permettre la création d'activités et d'emplois dans les opérations de construction telles que les Belles Vues
- Favoriser la création d'emplois adaptés aux profils socio-professionnels des Arpajonnais et une diversité de l'offre
- Favoriser le maintien des emplois tertiaires

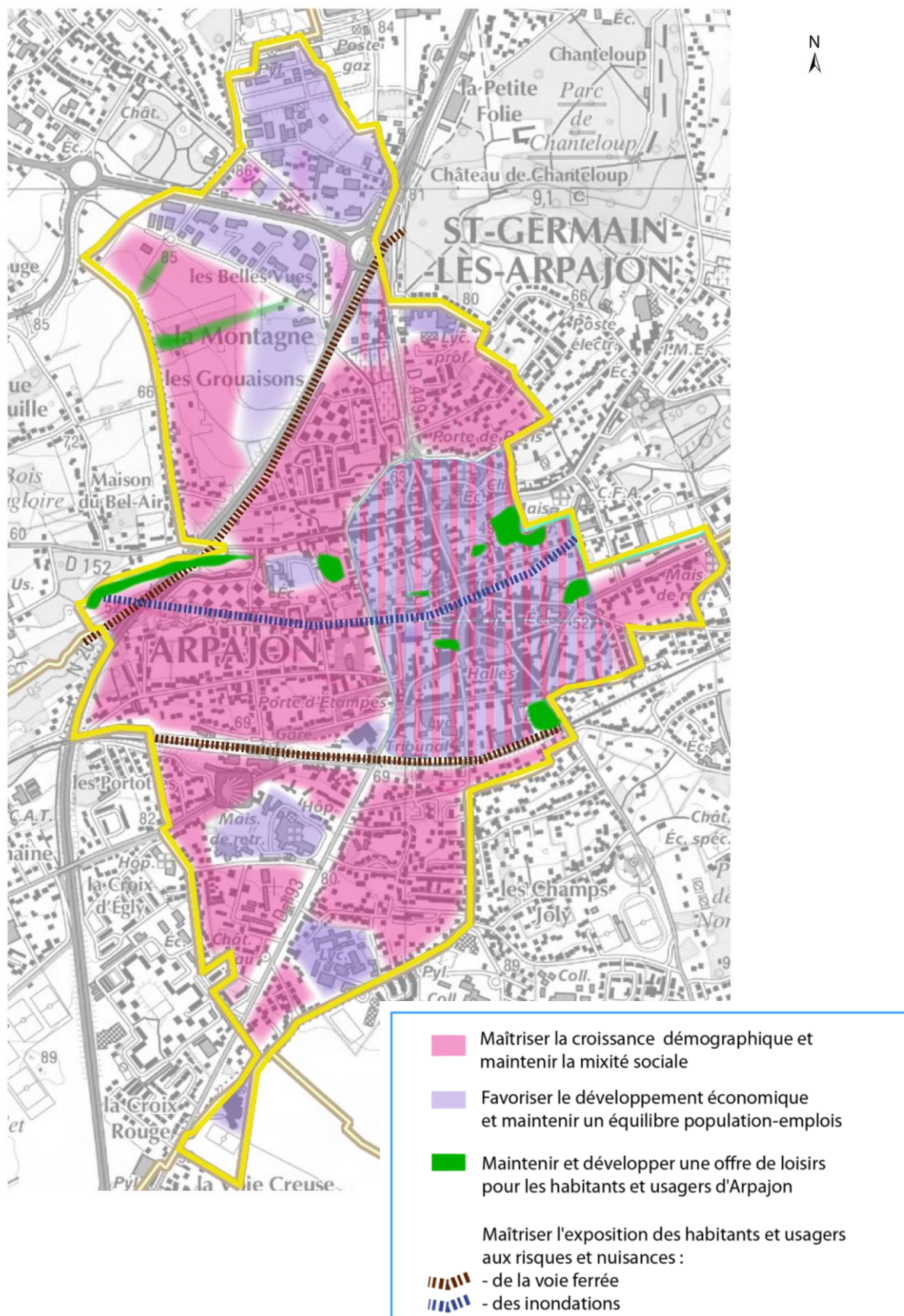
## 2.3. Maintenir et développer une offre d'espaces de loisirs pour les habitants et usagers d'Arpajon

- Promouvoir la création d'espaces de loisirs dans le futur éco-quartier des Belles Vues
- Préserver les espaces de loisirs existants tels que le parc Chevrier, le parc de Freising, le parc du 100 Grande Rue, le parc Théophile Guesdon, le parc de la Prairie et le parc de la Folatière

## 2.4. Maitriser l'exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances

- Mettre en place les mesures pour protéger les habitants des nuisances acoustiques des équipements de transport (RD920, voie ferrée), si nécessaire en complémentarité des écrans phoniques existants
- Mettre en place les mesures destinées à protéger les habitants et usagers des risques naturels tels que les inondations de l'Orge et de la Rémarde
- Mettre en place les mesures destinées à protéger les habitants et usagers des risques technologiques tels que le transport de matière dangereuse
- Favoriser le développement de l'usage des véhicules électriques dans la ville afin de limiter la pollution atmosphérique

PADD – AXE 2 : ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE



### 3. ARPAJON, UNE VILLE DE CARACTÈRE

*La ville d'Arpajon présente un caractère remarquable. Importante ville marchande du moyen-âge, elle est aujourd'hui encore une ville commerçante, et elle garde du Moyen-âge des éléments architecturaux spécifiques tels que la halle et l'église.*

*Le centre-ville est constitué pour la plus grande partie de constructions anciennes. Les fortifications devenues boulevards marquent la structure urbaine et les pilastres de la porte de Paris sont encore visibles aujourd'hui.*

*Ces éléments témoignent de l'importance de la ville au cours du temps et de sa fonction commerçante, qui lui donnent un caractère particulier.*

*Pourtant, ce tissu ancien peut être aujourd'hui mal adapté aux utilisations modernes. Il est nécessaire de prévenir la dégradation des constructions qui auraient perdu leur fonctionnalité en permettant le renouvellement urbain, dans le respect des caractéristiques architecturales du centre ancien. Il est nécessaire d'y voir apparaître des éléments contemporains.*

*La bonne lisibilité de l'espace commercial assure sa mise en valeur et favorise son attractivité et son dynamisme.*

*L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et le règlement local de publicité s'inscriront en complémentarité du PLU pour conjuguer ces objectifs de protection, de mise en valeur, de développement et de modernité.*

*Avec l'industrialisation au 19<sup>ème</sup> siècle et l'apparition du chemin de fer en 1855, la ville s'est étendue hors les murs et a développé une activité industrielle renforçant son caractère urbain. Les maisons en meulière participent aujourd'hui au caractère de la ville. De même, les secteurs résidentiels de type « pavillonnaire » entourent le centre-ville d'espaces plus ouverts, et assurent ainsi une offre diversifiée de logements.*

*Les logements collectifs construits plus récemment sont aujourd'hui partie intégrante du paysage urbain. Leur intégration à l'espace urbanisé doit être assurée par leur capacité à apporter une offre de logements et de tissu urbain diversifiée. Les espaces publics qui les irriguent doivent s'inscrire en continuité des espaces publics des grands axes de déplacements et des espaces de loisirs.*

*Pour répondre aux besoins en termes de création d'emplois et de logements, il est nécessaire de permettre la réalisation des opérations engagées, dont la plus importante est la ZAC des Belles Vues. La réalisation des constructions nouvelles doit s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.*

*Le caractère paysager de la ville doit être promu également sur les zones d'activités.*

*Les entrées de ville Nord et Sud ont déjà un caractère urbain. Les récents travaux sur l'entrée Sud donnent à l'avenue de Verdun le caractère de boulevard urbain qui doit être pris en compte dans le PLU. L'arrivée de la gare de transports en site propre sur la RD920 amènera une reconfiguration de l'entrée de ville à la sortie du rond-point Nord et jusqu'au cimetière. Cette reconfiguration devra être particulièrement soignée afin que le caractère de l'entrée de ville lui permette une pleine intégration à l'espace urbanisé et une pleine ouverture sur la ville.*

*L'Orge, la Rémarde, et leurs abords rappellent la présence de l'environnement naturel de la ville. Ces cours d'eau mis en relation avec les espaces verts qui les bordent apportent une respiration en ville. La qualité de l'eau, mais aussi de l'air, sont donc des éléments importants à préserver tout comme les continuités écologiques.*

*La consommation d'espace doit pour cela être limitée au maximum. L'opération programmée aux Belles Vues répond aux besoins en logements et en création d'emplois à Arpajon. Le projet permettra de maîtriser l'aménagement global du secteur à travers un équilibre, logements, équipements, activités et espaces naturels. Il sera doté d'équipements scolaire et périscolaire, d'un accueil petite enfance ainsi que d'un espace de loisirs. Pour Arpajon, cette opération nécessite de prévoir une consommation d'espaces de 21,5 ha.*

### 3.1. Préserver le caractère historique du centre ancien

- Préserver la structure urbaine du centre ancien
- Protéger les éléments architecturaux remarquables du patrimoine bâti, tels que la halle, l'église Saint-Clément
- Promouvoir la rénovation et l'entretien des bâtiments du centre-ville dans le cadre de l'OPAH visant à remettre sur le marché des logements réhabilités et des logements vacants
- Permettre le renouvellement urbain, dans le respect des caractéristiques architecturales du centre ancien, en lien avec l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, tout en permettant l'éclosion de projets plus modernes
- Assurer une cohérence d'aspect pour les devantures et la signalétique des commerces, en lien avec le règlement local de publicité
- Poursuivre le travail de requalification des espaces publics, via l'opération Cœur de Ville

### 3.2. Préserver le caractère paysager d'Arpajon

#### *Assurer une bonne insertion des projets de construction et d'aménagement à venir*

- Assurer une insertion cohérente des projets de construction et d'aménagement dans la structure urbaine
- Assurer également une bonne insertion des projets de construction et d'aménagement dans le paysage de la vallée de l'Orge et de la Rémarde

#### *Renforcer la qualité paysagère des quartiers « excentrés » et promouvoir la qualité des entrées de ville principales*

- Promouvoir une bonne qualité paysagère des espaces à vocation d'activités et résidentiels « excentrés » (les Belles Vues, la Butte aux Grès, quartiers de la Montagne, du Cerpied, des Grouaisons sud, du Puits Morand, de Mondonville, avenue du Général de Gaulle, quartiers au sud de la voie ferrée et à l'ouest de l'avenue de Verdun) en maîtrisant la constructibilité
- Protéger les éléments architecturaux remarquables (maisons de bourg, auberge, maisons bourgeoises, immeubles de ville, maisons meulière, sentiers)
- Améliorer la qualité des entrées de ville notamment celle autour du rond-point Nord (surtout entre sa sortie sud et le cimetière)

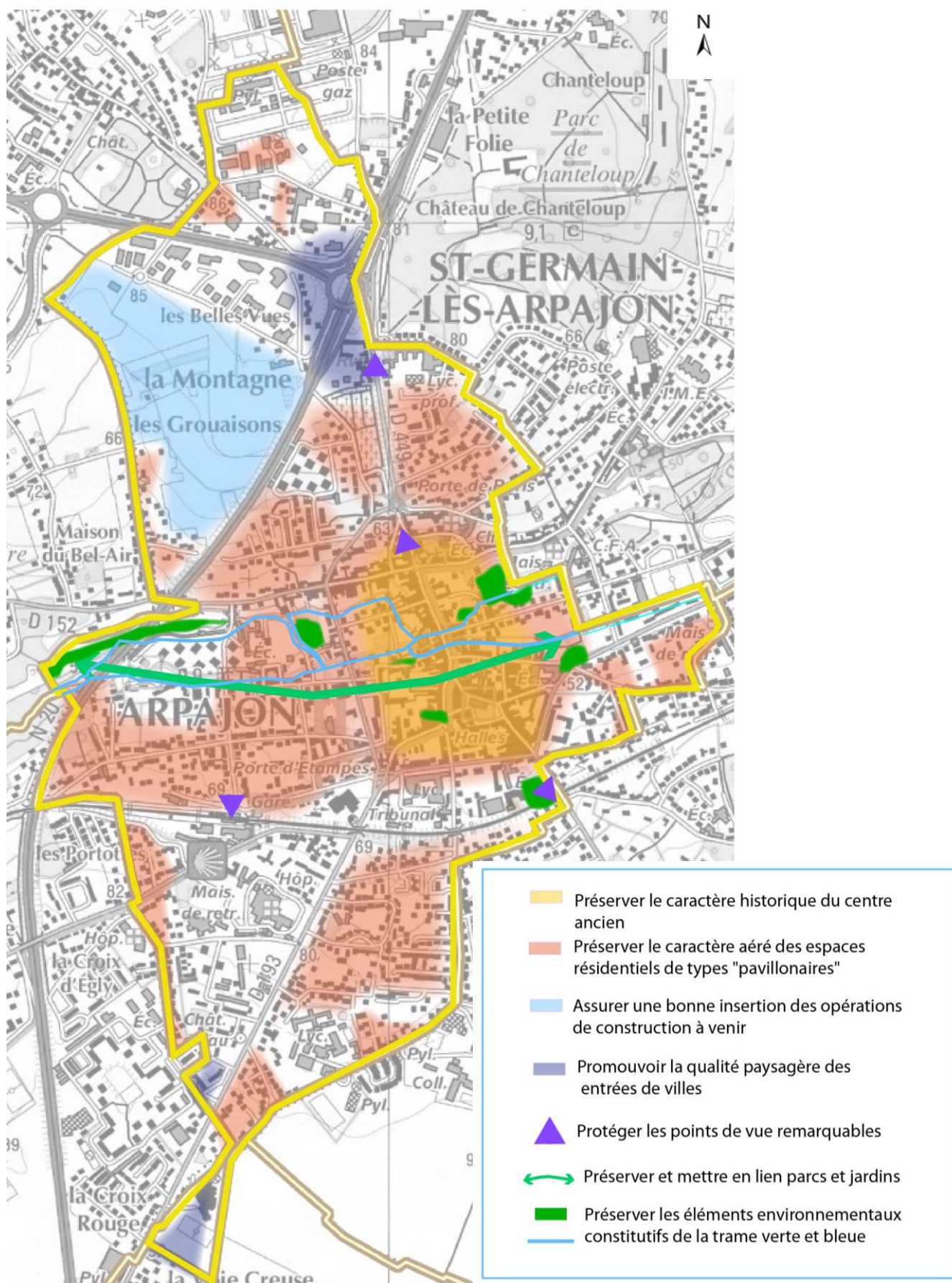
### *Protéger les points de vue remarquables*

- Protéger les points de vue créés par le relief de la vallée de l'Orge et de la Rémarde
- Assurer une qualité paysagère des abords de la RD920 et de l'avenue de Verdun

### 3.3. Protéger la biodiversité - réduire l'empreinte environnementale de la ville

- **Limiter à 21,5 ha la consommation d'espace à l'horizon 2030**
- Préserver les jardins des secteurs d'habitat pavillonnaire (quartiers de la Montagne, du Cerpied, des Grouaisons sud, du Puits Morand, de Mondonville, avenue du Général de Gaulle, quartiers au sud de la voie ferrée et à l'ouest de l'avenue de Verdun) comme relais des continuités écologiques et espaces de « respiration »
- Préserver et améliorer la continuité de la promenade de l'Orge
- Préserver et mettre en valeur les parcs et jardins, privés et publics, à proximité de l'Orge et partout en ville (parc Chevrier, de Freising, du 100, grande rue, Théophile Guesdon et Folatière)
- Préserver la qualité de l'eau en favorisant la gestion des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation des sols,
- Favoriser la réduction de l'impact environnemental des constructions par la promotion de techniques de construction et d'isolation durables et de l'utilisation des énergies renouvelables pour une ville sobre en énergie
- Favoriser les déplacements doux pour limiter la consommation d'énergie fossile (via la mise en place du Plan vélo) et promouvoir une ville sobre énergétiquement (transports, habitat, équipements, éclairage public et moyens de communication)

## PADD – AXE 3 : ARPAJON, UNE VILLE DE CARACTÈRE





## 4. ARPAJON, UN CENTRE VILLE AFFIRMÉ

*Le centre-ville doit conserver son dynamisme, son intensité et sa mixité d'usages (commerces diversifiés, services, équipements, habitat, loisirs).*

*Afin d'encourager les Arpajonnais à recourir aux commerces de la ville, les déplacements à l'intérieur d'Arpajon doivent être facilités.*

*Le stationnement doit être organisé pour permettre un accès rapide au centre-ville.*

#### 4.1. Affirmer le centre-ville commerçant

- Maintenir une intensité urbaine et une diversité des fonctions dans le centre ancien
- Favoriser une intensité commerciale en travaillant sur les linéaires commerciaux (Grande rue, rues Guinchard, Raspail, Gambetta, boulevards Voltaire, Cornaton et Porte d'Etampes)
- Favoriser le maintien des équipements dans le centre ancien et à proximité de celui-ci

#### 4.2. Promouvoir une ville des courtes distances

- Faciliter tous les modes de déplacements vers le centre-ville pour répondre aux besoins des quartiers « périphériques » (dont ceux des communes limitrophes) en équipements et commerces de première nécessité
- Favoriser la place du piéton et du cycliste dans le projet de réaménagement du Cœur de ville
- Optimiser les possibilités de stationnement en centre-ville dans le projet de réaménagement du Cœur de ville

## PADD – AXE 4 : ARPAJON, UN CENTRE VILLE AFFIRME

