

## **PREAMBULE**

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces orientations ont été définies de manière à répondre aux besoins actuels et futurs et aux enseignements issus du diagnostic.*

### **La philosophie générale**

Saint-Nom-la-Bretèche était à l'origine un village rural qui jusque dans les années 60-70 a connu une évolution lente. La vie de village était à l'époque essentiellement marquée par l'activité agricole.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication ont profondément bouleversé cette vie de village traditionnel, qui a vu sa population augmenter rapidement.

Toutefois, à l'issue de cette phase de croissance urbaine, les deux-tiers du territoire sont restés naturels et un tiers seulement a été urbanisé. L'option retenue est de conserver cette proportion, qui contribue fortement à la qualité de vie des habitants.

Sans miser sur un développement de la population, l'objectif est plutôt de conserver un certain équilibre démographique entre les différentes classes d'âge et de continuer à répondre aux besoins, aussi bien en terme de logements, qu'en terme d'équipements.

Le développement qualitatif et durable de la commune passe aussi par la protection des espaces naturels et des éléments du patrimoine bâti les plus intéressants sur le plan de l'histoire ou de la mémoire collective. La qualité du cadre de vie tient en effet à la préservation de tous ces éléments d'origine qui rappellent le caractère rural du village.

Enfin, le développement des liaisons, notamment les circulations douces permettrait de favoriser les échanges et d'améliorer la vie quotidienne des habitants.

## **Perspectives d'évolution générale retenues pour les années à venir : démographie, logements.**

### **Rappel 1990 :**

Nombre d'habitants : 5 071

Nombre de résidences principales : 1 551

Nombre moyen d'occupants des résidences principales : 3,21

### **Estimation 2004 :**

Nombre d'habitants : 4 844

Nombre de résidences principales : 1 860

Nombre moyen d'occupants des résidences principales : 2,6

### ***Perspectives d'évolution :***

Entre 1990 et 2004, alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 309 logements, la population a diminué de 227 personnes. Le phénomène s'explique par la diminution du nombre moyen de personnes par logement qui est passé de 3,21 en 1990 à 2,6 en 2004.

Par conséquent, il est possible de calculer que, pour maintenir la population au niveau de 1990, il aurait fallu construire environ 400 logements<sup>1</sup> entre 1990 et 2004. Or, seulement 309 ont été construits. En conséquence, la population a diminué.

Cette situation a également des conséquences sur la structure de la population : de nombreux jeunes et jeunes ménages, ne trouvant pas de logements adaptés à leurs besoins et à leurs capacités financières, sont amenés à quitter la commune et à s'installer ailleurs. Ce phénomène explique la tendance au vieillissement de la population, constatée depuis 1990.

Pour l'instant, sur la période 1990-2004, les opérations de constructions de logements n'ont donc pas suffi à compenser la baisse de la population, ni la tendance au vieillissement.

Pour l'avenir, il est donc prudent, de garder une quantité théorique de construction, qui pourra être utilisée au fur et à mesure des besoins, afin de maintenir la population et l'équilibre entre les classes d'âge si le phénomène de vieillissement se prolonge.

### ***Prise en compte de l'apport de population généré par l'opération du Val de Gally :***

L'opération du Val de Gally va générer la création de 117 logements à l'horizon 2007. D'après le nombre moyen d'occupants par résidence principale, cela va entraîner un apport de population d'environ 360/400 nouveaux habitants, dont au moins une centaine d'enfants.

Toutefois, l'augmentation prévisible de la population, ainsi que celle des effectifs scolaires liée aux opérations récentes et notamment celle du Val de Gally, risque d'être absorbée dans les années à venir. En effet, les logements créés sont de grande taille, en accession à la propriété et à des prix élevés, ce qui laisse présager une faible rotation et donc dans l'immédiat peu de renouvellement des ménages au sein de ce nouveau parc de logements.

Il est alors probable que la tendance générale mesurée depuis 10 ans se manifeste à nouveau, c'est-à-dire une baisse démographique et une tendance à l'augmentation de l'âge moyen des habitants.

---

<sup>1</sup> Le calcul est le suivant : (nombre d'habitants en 1990) / (nombre de personnes par logement de 2004) – nombre de résidences principales en 1990.

- *Afin de stabiliser la population et de maintenir l'équilibre entre les classes d'âge, le PLU a donc prévu la possibilité de programmer, en cas de besoins, de nouvelles possibilités de constructions de logements, qui pourraient à moyen terme constituer une offre nouvelle destinée à répondre à un intérêt général, de manière proportionnée et adaptée à la taille de la commune. Cette offre pourrait apporter des réponses à certaines catégories de population, notamment les jeunes et les personnes âgées.*

## **LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT RETENUES**

### **1. Préserver le cadre de vie et protéger les paysages**

Par sa localisation, dans le secteur Nord-Est de la Plaine de Versailles et son relief vallonné, Saint-Nom-la-Bretèche bénéficie de paysages de grande qualité. Le territoire communal est articulé autour d'un plateau en pente légère, exposé au Sud-Ouest.

L'objectif est de préserver ce cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, certains milieux écologiques sensibles existent sur le territoire, tels que le milieu humide situé en bordure de forêt, le long de la rue de St Gemme, site de peuplement et de reproduction des grenouilles.

L'objectif du PADD est de protéger et de mettre en valeur les paysages afin de conserver le cadre de vie de qualité qui caractérise la commune. Les orientations prises en ce sens sont :

- De protéger les zones agricoles et naturelles,
- De préserver le massif boisé, qui représente un tiers du territoire communal,
- De protéger les milieux écologiques sensibles,
- De protéger et mettre en valeur les chemins ruraux existants et de reconstituer ceux qui ont disparu.

### **2. Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural**

Saint-Nom-la-Bretèche bénéficie d'un patrimoine riche qui, sans être exceptionnel, confère à la commune un cachet et un charme particuliers. En effet, Saint-Nom fut fréquentée par la plupart des rois de France. De nombreux héritages du passé en témoignent, tels que l'église, le château de la Bretèche, la ferme de Val Martin, le château de la Ranchère...

Les quatre foyers d'urbanisation distincts (le village de Saint-Nom, le bourg de la Bretèche, le hameau de Val Martin et le hameau de la Tuilerie) présentent encore aujourd'hui des formes urbaines traditionnelles, qui ont été bien conservées au fil du temps. La qualité du cadre de vie tient aussi à la présence de ces éléments d'origine qui évoquent le caractère rural du village.

La protection du patrimoine bâti constitue donc un objectif important, notamment dans le village traditionnel et dans les hameaux.

L'orientation retenue est de maintenir le caractère du village ancien. Pour cela, il convient de limiter la densité en cœur de village, en permettant toutefois l'évolution du bâti existant dans la mesure où les extensions restent modérées et se font en respectant l'esprit du bâtiment d'origine.

### **3. Préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles**

L'urbanisation récente de Saint-Nom-la-Bretèche s'est développée essentiellement sous la forme de maisons individuelles : le Pré de Saint-Nom, le Clos Salibert, le Domaine de la Fontaine, etc. Toutes ces opérations se sont constituées à des époques variées, elles ont des caractéristiques différentes, notamment la taille des parcelles, l'architecture, les matériaux... Malgré tout, il existe une certaine unité, notamment dans la forme des constructions (toitures à pente, jardins clos...). En général, ces quartiers d'habitations individuelles bénéficient d'une qualité de vie très appréciée des habitants.

L'objectif est de maintenir et de protéger ce cadre de vie, en encadrant la densité, en permettant toutefois l'évolution du bâti existant dans la mesure où les extensions et les aménagements restent modérés (aménagement de combles, par exemple) et compatibles avec la protection des caractéristiques urbaines et paysagères du quartier.

#### **4. Diversifier l'offre de logements afin de répondre à des besoins ciblés : jeunes ménages, personnes âgées...**

Aujourd'hui, il n'existe que très peu de possibilités de construire à Saint-Nom-la-Bretèche alors que la demande en logements reste importante, en particulier de la part des jeunes, jeunes ménages....

Par ailleurs, en l'absence de nouveaux arrivants sur le territoire communal, la population risque de diminuer (du fait de la baisse de la taille des ménages) et de vieillir. En conséquence, le PLU prévoit la possibilité de réaliser la construction de nouveaux logements, qui permettraient de répondre à ces besoins. Ces possibilités restent limitées car l'objectif n'est pas d'augmenter la population. Elles ont été évaluées de manière à permettre de stabiliser le nombre d'habitat et le maintien de l'équilibre des classes d'âge.

En effet, la possibilité de construire quelques nouveaux logements permettrait de diversifier l'offre sur le territoire communal et de répondre aux besoins des jeunes et des jeunes ménages.

Cet objectif est mis en œuvre de la manière suivante :

- Des possibilités sont données dans le village pour la transformation et l'aménagement de bâtiments anciens, en fixant des limites précises afin d'éviter une densification excessive.
- Le site du Pré de Launay est classé en zone réservée pour une urbanisation future. Il pourrait, si nécessaire, accueillir quelques logements de petite taille, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Cette urbanisation sera maîtrisée et intégrée dans le paysage avec un soin particulier apporté aux franges urbaines. Elle pourra être étalée dans le temps, sur la durée prévisible d'application du PLU qui est d'environ dix ans.

#### **5. Offrir une réponse adaptée à des besoins spécifiques, notamment en terme d'équipements**

La vie culturelle et sportive est particulièrement riche à Saint-Nom-la-Bretèche.

Le niveau d'équipement est bon et répond à l'essentiel des besoins actuels de la population. Toutefois, un agrandissement ainsi qu'une rénovation du groupe scolaire sont prévus, afin de garantir l'accueil des enfants dans de bonnes conditions. De plus, une nouvelle crèche a ouvert ses portes en 2006.

Par ailleurs, il convient de noter que Saint-Nom est une commune particulière sous bien des aspects. En effet, elle bénéficie d'un cadre de vie agréable qui attire une population aisée mais également internationale. La communauté étrangère est particulièrement représentée (des britanniques, des allemands, etc.) et influe sur les caractéristiques de Saint-Nom-la-Bretèche et sur la vie culturelle et sociale. Cette particularité est indéniablement une grande richesse culturelle pour Saint-Nom mais elle génère aussi des besoins spécifiques auxquels la commune doit s'efforcer de répondre.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et du fait que le PLU est élaboré pour une durée d'environ 10 ans, il n'est pas exclu que de nouveaux besoins apparaissent, dans les années à venir et auxquels la municipalité devra apporter une réponse. En conséquence, il est prévu une réserve sur le site du Pré de Launay, pour faire face à une telle nécessité.

## **6. Répondre aux besoins en terme de stationnement et favoriser le développement des circulations douces**

La municipalité souhaite également développer les circulations douces, en conservant les chemins existants et en en créant de nouveaux. Les mesures envisagées devront permettre le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, en vue de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

La circulation Est-Ouest étant difficile, l'objectif serait de favoriser la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclistes par l'aménagement du chemin du Buisson Sainte-Anne et le long de la rue des Deux Croix. Par ailleurs, un chemin qui rejoindrait la résidence du Val de Gally jusqu'au carrefour entre le route des Deux Croix et la rue Val Martin est envisagé.

Des chemins piétons et cyclistes pourraient également être aménagés pour faciliter l'accès aux principaux secteurs d'équipements.

## **7. Se donner la possibilité d'accueillir de petites activités économiques afin de favoriser le rapprochement habitat / emploi**

Aujourd'hui, Saint-Nom-la-Bretèche est une commune essentiellement résidentielle et elle le demeurera dans les années à venir. Toutefois, elle présente un certain nombre d'atouts pour l'accueil de petites activités ciblées, compatibles avec la commune : activités tertiaires, services...

En conséquence, le PLU prévoit de donner à la commune la possibilité d'accueillir de petites activités économiques. Le règlement autorise, dans les quartiers d'habitation, l'implantation de petites activités : petits bureaux, professions libérales... De plus, le PLU reprend le classement et le règlement de la zone d'activités et permet une petite extension en continuité.