

RAMBOUILLET

Quelles sont les contraintes du futur plan local d'urbanisme ?

Rambouillet aigüise l'appétit des promoteurs immobiliers à construire et des injonctions de l'État à créer des logements sociaux.

Face à cette double pression, la Ville de Rambouillet entend utiliser le PLU (plan local d'urbanisme) comme un rempart. « Ce sera un outil pour garder notre image de ville à la campagne sans être transformée en ville nouvelle. Un document qui nous permet de choisir sans subir », a résumé le maire, Véronique Matillon, lors de la présentation du PLU devant une salle comble à La Lanterne, la semaine dernière.

« Il ne s'agit pas de mettre Rambouillet sous cloche, mais d'encadrer la pression immobilière, offrir des logements aux jeunes rambolitains et favoriser le dynamisme économique », a précisé Benoît Petitprez, adjoint à l'urbanisme.

Comment cela va-t-il se traduire concrètement ?

Par la protection des zones naturelles et des terres agricoles.

« L'entrée de la ville est marquée par des paysages agricoles et nous passons d'un quartier à l'autre en traversant des champs. Nous voulons définitivement protéger les 274 ha de terres agricoles dans le PLU »

VÉRONIQUE MATILLON

D'autre part, les zones naturelles comme l'hippodrome seront maintenues. A cela s'ajouteront les zones dites humides. Soit, 2640 ha.

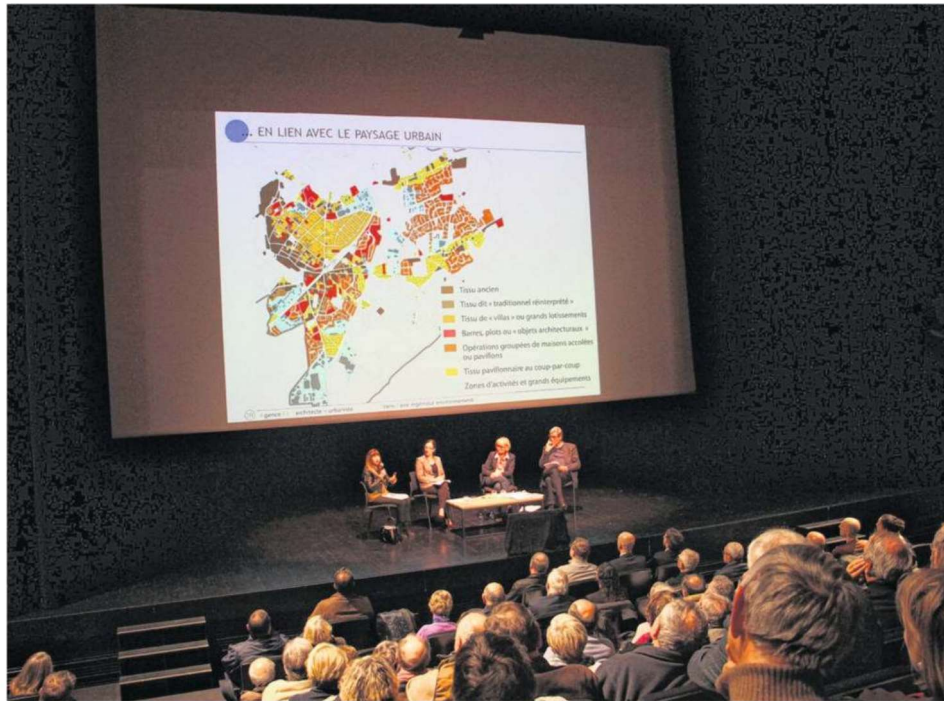
Au total, c'est 80% de la superficie de la ville qui est agricole ou naturelle.

Limitier la hauteur des constructions

Le futur plan local d'urbanisme veut préserver l'harmonie des constructions, en particulier dans les faubourgs et hameaux anciens. Il s'agit de limiter la hauteur des constructions. « Dans le précédent PLU, il était possible d'avoir une dérogation pour aller jusqu'à 16 m de hauteur. Désormais, ce sera 13 m maximum. L'objection est de garder l'identité des quartiers ».

Dans des quartiers comme Beausoleil avec ses maisons caractéristiques, les constructions ne devront pas dépasser 12m. Dans les zones pavillonnaires plus classiques, la limitation sera de 9 m.

La spécificité des quartiers comme La Louvière sera préservée



Une salle comble pour la présentation du PLU (Plan local d'urbanisme) à La Lanterne. Philippe COHEN

avec l'ajout d'espaces verts. « Comme 'la barre 180' qui a été coupée par des espaces verts ».

Garder les arbres

La nouveauté est l'attention mise sur les parcs, les jardins et les arbres. La Ville a lancé, avec le concours de l'ONF, un recensement des arbres à préserver à travers la commune. 128 arbres ont été retenus pour leur intérêt local. « On ne pourra pas leur porter atteinte et la protection des alignements d'arbres sera renforcée. »

Derrière, il s'agit aussi de « préserver des îlots de fraîcheur végétalisés pour préparer la ville de demain pour nos enfants », a précisé le maire.

Limitier les constructions dans les jardins

Au-delà des arbres, il y a le souci de limiter l'atteinte aux îlots de verdure et aux jardins comme ceux de Beausoleil, trop souvent divisés pour des constructions supplémentaires.

Benoît Petitprez va cibler : « Les constructions dans les fonds de jardins avec de nombreux portails sur des rues mal adaptées. Nous avons repéré et protégé certains endroits ».

Véronique Matillon de renchérir sur ce point : « C'est aussi combattre les promoteurs qui vous promettent monts

et merveilles dans votre jardin avec l'intention d'y faire des constructions denses. Face à cette pression, nous avons débouté une quarantaine de projets depuis le début du mandat. »

Geler le projet autour de la gare

Il existe sur les plans une zone constructible autour de la gare, bien située, à proximité de la gare routière de La Prairie. Une partie des terrains appartient à la SNCF, l'autre à l'État qui

voudrait bien y construire 400 logements. Dans le PLU, la mairie envisage de « geler pour 5 ans les constructions, le temps de construire un projet global. Mettre en attente ce périmètre », a résumé le maire.

« Cela n'a aucun sens de le

densifier maintenant, alors qu'il est prévu un aménagement complet du pôle gare. »

Benoît Petitprez d'évoquer : « d'autres demandes de bureaux dans ce secteur-là. Et les contraintes liées aux parkings. »

Un autre secteur sera mis en attente : celui autour du parc de Groussay, zone inondable, pour éviter des projets avec des immeubles en rez-de-chaussée, par exemple.

Des orientations d'aménagements sur 3 secteurs

La Ville veut encadrer les constructions sur 3 secteurs clés de Rambouillet :

- Groussay en limite du parc, à l'intersection des rues Vernes, de la Commune et du Marais. L'objectif est de valoriser ce secteur par la constitution d'un parc habité dans le respect du patrimoine bâti protégé.

- Entre Sadi-Carnot et Gambetta : situé en face de la gare vise, par un renouvellement urbain de qualité, à valoriser les éléments bâtis patrimoniaux et paysagers.

- Secteur d'Angiviller : situé en centre-ville, aujourd'hui occupé par du bâti peu qualitatif et obsolète. L'opération d'aménagement et de programmation a vocation à favoriser un projet urbain de qualité en lien avec la centralité de Rambouillet.

• Philippe COHEN

Hôpital, Giroderie, logements sociaux ...

La Giroderie, le nouvel hôpital ou les logements sociaux ont été au cœur des questions des habitants.

- Le périmètre de l'actuel Smart City Campus, anciennement Continental, a été choisi pour y implanter l'éventuelle reconstruction du centre hospitalier de Rambouillet. Des habitants déjà s'en inquiètent : « Quelle sera la hauteur de cet hôpital ? » s'est interrogé un habitant. « Il ne pourra pas dépasser la hauteur des bâtiments qui existent », a répondu le maire. Tout en précisant que rien n'est acté dans les plans car tout dépend de la décision finale de l'ARS (agence régionale de santé). « Ceci ne nous appartient pas. Cela va prendre du temps. Le terrain est en zone U1. Et dès qu'on aura le feu vert, il passera en zone UE destinée à un équipement », a expliqué le maire, alors que la directrice de l'ARS a visité le centre hospitalier il y a quinze jours (lire en page 22).

- Les élus ont évoqué les souhaits de l'État en matière de constructions de logements sociaux : 434 sur le prochain triennal (avec 50% de logements sociaux demandés). Ce serait un rythme de construction de logements à Rambouillet de 100 à 150 par an. « Aujourd'hui, nous avons mesuré le nombre de logements possibles pour que l'État accepte notre plan local d'urbanisme. Aussi, nous avons inclus les poches qui permettent de construire sur 2 ou 3 périodes. La renaturation de l'ancien hôpital (après la reconstruction du nouvel hôpital) va permettre aussi de construire des logements. » L'autre atout sur lequel la mairie va s'appuyer pour contrôler les constructions demandées par l'État est la SEMIR (société d'économie mixte). À travers cette société, la Ville pourra décider de l'attribution des logements sociaux à des familles de Rambouillet. Aujourd'hui, avec 21% de logements sociaux, Rambouillet n'atteint pas l'objectif des 25%. L'État a déclaré la ville carencée et

lui inflige une pénalité en doublant son amende qui passe à 340 000€. « Cela aurait pu être pire, car la préfecture aurait pu la multiplier par 5... »

- L'autre sujet de crispation est le projet de 260 logements à la Giroderie. Un habitant a déclaré : « C'est déjà l'enfer pour circuler sur cet axe. Qu'en sera-t-il avec 250 voitures supplémentaires ? Et quid des équipements scolaires ? » Véronique Matillon a rappelé que « l'opération s'inscrit dans une continuité urbaine. Cette zone était prévue à l'urbanisation. Comme La Croisée des Bois était une opération dans la continuité de La Clairière, sur La Giroderie, nous enlevons une zone prévue pour être commerciale et le tracé du contournement de la RN10 des plans d'urbanisme ». Sur la circulation future dans le quartier, le maire souligne mettre l'accent sur la circulation douce et le vélo.

- Sur les pistes cyclables, le service de la mairie a annoncé qu'une situation allait se débloquer. La Ville envisage de poursuivre la piste cyclable entre le collège de Vivonne et le rond-point, dit Toyota. Or, les propriétaires refusaient de céder des parcelles de terrain pour rendre le projet réalisable. « Nous avons travaillé avec les services de l'État pour lancer une déclaration d'utilité publique ». Une procédure qui permettra d'acquiescer ces portions de terrain pour construire la piste cyclable.

- Autre question qui taraude les habitants : le stationnement autour du futur cinéma ? Véronique Matillon a rassuré : « Il y a des parkings souterrains autour qui seront gratuits entre 19h et 2h du matin pour les spectateurs du cinéma. »