



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CERNAY-LA-VILLE

PROJET DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLES

Arrêté le 12 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2015

PIECE DU PLU

2



PRÉAMBULE

1.1 CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme et du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré du territoire, en garantissant sur le long terme, à la fois la cohésion sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme:

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

1.2 CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLU

1.2.1 Rappel des objectifs communaux

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants:

- Redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune,
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Veiller à une utilisation économe des espaces, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain. Cette optimisation de l'espace ne devra pas empêcher la création d'espaces ouverts, ou la création de liaisons douces,
- Promouvoir des constructions sobres en énergie, à travers le règlement du PLU, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain,
- Équilibrer l'offre de logements locatifs (social et intermédiaire),
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la Charte du PNR. Il s'agira de veiller en particulier à la qualité des paysages en entrées de bourg.

1.2.2 Un PADD construit avec la population

Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation:

Des ateliers thématiques du PADD ont permis de réunir les habitants autour de questions visant à explorer les grands enjeux du territoire, notamment les activités économiques et les déplacements, l'environnement et le développement urbain. L'ensemble de ces ateliers ont été sources de réflexion et d'idées pour la commune et ont permis de faire émerger les orientations du PADD. Ces dernières ont ainsi été enrichies et complétées par ceux qui vivent le territoire au quotidien.

Par ailleurs, une réunion publique a eu lieu le 23 octobre 2012 pour échanger avec la population sur les orientations inscrites dans le PADD.

1.2.2 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

Un des rôles du PADD est de «fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain». Ces objectifs doivent être justifiés par les dispositions prévues dans le cadre de la Charte du Parc, par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire communal sur la période précédente.

Pour la commune de Cernay-la-Ville, l'analyse de la consommation d'espace sur la période 1999-2010 aboutit aux conclusions suivantes:

- La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est représentée environ 19 500 m², soit 1,95 hectares.
- Entre 2000 et 2010, 1,13 hectares ont été consommés pour l'habitat; durant cette période, l'espace destiné à l'habitat a été consommé au hameau de Saint-Robert
- Entre 2000 et 2010, 8250 m² ont été consommés pour la réalisation d'un équipement sportif (gymnase).

Habitat	11 300 m ²
Équipements	8250 m ²
Total	19 500 m ²

A l'issue du diagnostic prospectif, la commune a choisi l'hypothèse de développement suivante à horizon 2025: un taux de croissance démographique de l'ordre de 0,55%/an, soit 1788 habitants en 2025 (+159 habitants par rapport à 2008)

Les besoins en logements ont été évalués pour accueillir une nouvelle population tout en prenant en compte les quatre phénomènes de consommation des logements (la diminution de la taille des ménages, le renouvellement urbain, les résidences secondaires et vacance). Ces besoins en logements induisent un besoin en foncier, présenté ci-dessous:

TAUX DE VARIATION DE POPULATION ANNUEL PROJETÉ	0,55%/an
<i>Taux de variation prévu dans la Charte du Parc</i>	
Population à l'horizon 2025	1788
Population supplémentaire (/2008)	159
BESOINS EN LOGEMENTS D'APRÈS L'HYPOTHÈSE DE DESSERREMENT	
Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et des 19 logements construits entre 2008 et 2014	Entre 47 et 74 logements
Besoins en logements d'ici 2025	Entre 106 et 130
BESOINS EN FONCIER	
30 lgts/ha	Entre 3,52 et 4,34 ha

Les besoins en foncier ont été estimés sur une base de 30 logements/hectare. Un des objectifs poursuivi par la commune à travers l'élaboration du PLU est la modération de l'espace, c'est pourquoi une densification du centre-bourg et du hameau de Saint-Robert a été privilégiée. Aucune zone à urbaniser n'a été créée.

Ainsi, le foncier mobilisable pour répondre aux besoins en logements n'engendre pas une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

1.2.3 Les sept axes stratégiques du PADD

Le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus des et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, de la Charte du Parc et du SDAGE notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent des territoires communaux avec pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en sept grands axes thématiques:

AXE 1 : Permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune

AXE 2 : Conforter une structure urbaine cohérente et attractive

AXE 3 : Promouvoir l'activité agricole et préserver l'espace agricole

AXE 4 : Faciliter les déplacements

AXE 5 : Valoriser et entretenir le patrimoine et le cadre de vie

AXE 6 : Favoriser le développement des activités économiques

AXE 7 : Permettre une meilleure gestion et une optimisation des ressources

LE PADD

AXE 1 – Permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune

- **Prévoir un développement de la commune en cohérence avec les équipements communaux**
 - Maîtriser l'évolution de la population entre 0.50 et 0.55% de croissance
- **Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle de la commune**
 - Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété par une politique foncière maîtrisée : imposer un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle.
 - Sortir du seul modèle pavillonnaire et opter pour une diversité et une mixité des constructions à venir
 - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (droit de préemption urbain, emplacements réservés) pour mettre en œuvre les objectifs
 - Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs lors des nouveaux projets de logements collectifs
- **Lutter contre la vacance et améliorer la qualité de l'habitat**
 - Mise en place d'une OPAH à l'échelle de l'intercommunalité
- **Développer les services**
 - Anticiper les besoins en services spécialisés et médicalisés
 - Prévoir l'accueil d'équipements pour la petite enfance et le périscolaire

AXE 2 – Conforter une structure urbaine cohérente et attractive

- **Mise en place d'une politique de renouvellement urbain sur l'entité urbaine de Cernay**
 - Favoriser la restauration du bâti
 - Permettre une densification mesurée et adaptée par secteur par la démarche innovante Bimby.
 - Permettre le renouvellement urbain sur le secteur de la salle municipale et de l'ancienne poste.
- **Maintenir et pérenniser la politique de préservation du patrimoine bâti**
 - Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du centre bourg (volumes, matériaux, modes d'implantation, respect de la charte du PNR...)
- **Redonner un statut de place centrale à la place du commerce**
 - Structurer et spatialiser les différentes utilisations de la place
 - Homogénéiser l'architecture commerciale par l'utilisation de la charte du parc
- **Préserver la lisière forestière en limitant les constructions à proximité du massif**
- **Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans l'aménagement du bâti existant et des constructions**
 - Permettre l'implantation d'architecture intégrant les systèmes d'exploitation des énergies renouvelables tout en respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniale du bâti
- **Valoriser les trames verte et bleue au sein du bourg**
 - Aménager un parc public sur le site des jardins du presbytère
 - Favoriser l'implantation d'essences locales dans l'utilisation de clôture végétalisée et au sein des espaces jardinés
 - Rendre visible le Rouillon au sein du bourg à proximité de la D906

AXE 3 - Promouvoir l'activité agricole et préserver l'espace agricole

- **Préserver les capacités productives agricoles de la commune**
 - Faciliter l'installation de nouvelles activités agricoles tout en protégeant les zones agricoles actuellement cultivées
- **Reconnecter la trame verte et bleue au sein du plateau agricole**
 - Maintenir et constituer une lisière paysagère multifonctionnelle (cheminement/gestion des eaux de ruissellement et biodiversité) entre le bourg et le plateau
 - Protéger les bosquets sur le plateau agricole
 - Conserver les boisements aux alentours de St Robert
 - Préserver et valoriser le réseau de mares sur le plateau
- **Préserver et vigiler la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole**
- **Permettre la reconversion des bâtiments agricoles**
 - Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale au sein du bourg et sur le plateau, préserver les bâtiments les plus intéressants et accompagner les évolutions possibles.
 - Veiller à une reconversion respectueuse du bâti ancien et adaptée aux caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines des lieux.

AXE 4 – Faciliter les déplacements

- **Optimiser l'offre en stationnement**
 - Projet de réaménagement de la place intégrant le stationnement et une réglementation associée (temps, zone...)
 - Signaliser et orienter davantage les véhicules sur les parkings existants aux alentours de la place
- **Sécuriser et faciliter les déplacements liés à la voiture**
 - Transfert des ateliers municipaux au niveau du complexe sportif
 - Sécuriser les intersections sur la RD906-RD149 par l'aménagement d'un rond point et rendre l'ancien tracé de la RD 149 à l'espace agricole
- **Sécuriser l'accessibilité des équipements depuis le centre ancien**
 - Connecter le complexe sportif à l'ensemble scolaire et périscolaire ainsi qu'au centre culturel
 - Création d'une circulation douce depuis la mairie vers la place
 - Valoriser et encourager l'utilisation du pédibus
- **Transférer la voirie privée dans le domaine public**
 - Mise en place d'emplacements réservés sur certaines voies privées afin de rendre cohérent le maillage des déplacements sur l'ensemble du bourg.
- **Poursuivre la conservation des sentiers de randonnées et des sentes**
 - au sein du massif boisé Protéger et développer les chemins de randonnées existant sur le territoire sans entraver la sylviculture et la préservation des espaces naturels sensibles
 - au sein de l'entité urbaine
- **Limiter les déplacements pendulaires sur Cernay**
 - Aménagement d'une aire de co-voiturage dans le respect du caractère paysager et urbain environnant
- **Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers la mise en application du plan accessibilité voirie espace public**

AXE 5 – Valoriser et entretenir le patrimoine et le cadre de vie

- Protéger et valoriser les nombreux espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides (ZNIEFF, espaces boisés, vallées humides, espaces recensés par le PNR...)
 - Dégager et reconstituer les cônes de vue de l'ancienne carrière du champ à la Belette; vers le vallon et vers l'église depuis le massif
 - Mettre en valeur l'ancien site de la carrière du champ à la Belette et le secteur du Petit Moulin
- Élaboration d'une évaluation environnementale sur le territoire de la commune en lien avec la présence de la zone Natura 2000 : Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines (ZSC) et Massif de Rambouillet et zones humides proches (ZPS)
- Recenser et protéger le patrimoine bâti et varié sur l'ensemble du territoire (inscrit ou non)
- Valorisation de l'axe patrimonial et historique de la chaîne des Moulins
 - Création de cheminements
 - Démarche de préservation de l'espace de la chaîne des Moulins
- Valoriser et préserver les hameaux
 - Sécuriser l'accès au hameau de St Robert
 - Conforter les limites urbaines actuelles du hameau de St Robert par la préservation des lisières forestières
 - Permettre les opportunités de constructions mesurées sur le hameau de St Robert
 - Conforter la structure du hameau de la Vallée par la valorisation de l'espace public
- Préserver et conforter la structure du massif boisé
 - Imposer à travers les orientations d'aménagement et le règlement le maintien de la lisière urbaine
 - Préserver l'espace non constructible entre l'espace urbain et le massif

- **Protection et mise en valeur architecturale, paysagère et touristique de l'ensemble paysager exceptionnel des Vaux de Cernay**
 - Identifier au sein du PLU les Vaux de Cernay
 - Connecter les Vaux de Cernay au village et notamment la Place Grimault, site historiquement lié aux peintres paysagistes
 - Prévoir un espace d'accueil suffisant
 - Préservation du cours d'eau à forts enjeux écologiques

- **Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville, à travers le règlement**
 - Valoriser l'entrée de ville par la D906 par la création d'une liaison douce
 - Entrée de ville Est de la D24 à valoriser par la requalification de terrains en friche










AXE 6 – Favoriser le développement des activités économiques

- **Mettre en valeur l'offre touristique de la commune**
 - Permettre une meilleure visibilité sur la commune (signalétique commune, charte, site internet...)
 - Sécuriser l'accès de l'Abbaye
- **Accueil et promotion de l'artisanat au sein de la commune**
 - Protéger les activités au sein de l'entité urbaine de Cernay
 - Permettre l'installation d'artisans sur la commune
 - Favoriser leur implantation au sein de la trame urbaine (outils de prospection et d'actions au sein du PNR : charte de qualité environnementale OREE, bourse aux locaux, services économiques du PNR...)
- **Prévoir un règlement permettant de préserver le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces dans le centre ancien**
- **Projet d'aménagement de la place du bourg**
 - Organisation de l'espace
 - Homogénéisation architecturale et mise en valeur de l'espace central
 - Délocaliser les activités inadaptées à un centre bourg
- **Soutenir et rendre visible l'activité tertiaire**
 - Soutien du projet intercommunal haut débit sur Cernay












AXE 7 – Permettre une meilleure gestion et une optimisation des ressources

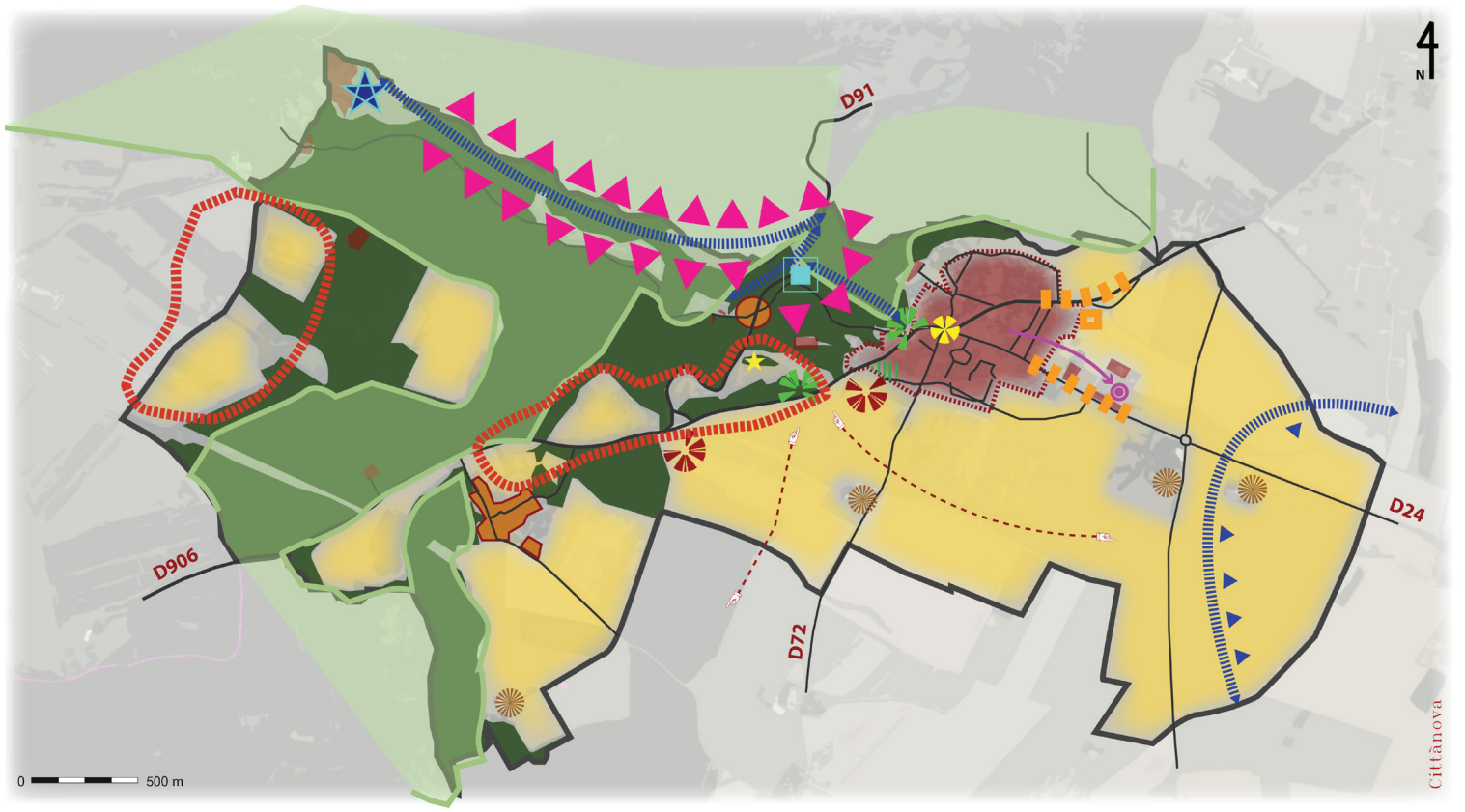
- **Gestion de la ressource en eau**
 - Améliorer la gestion des pollutions et des débits en têtes de bassin versant prioritaire sur le Rouillon au niveau du bourg
 - Préserver les qualités écologiques du Ru des Vaux de Cernay
 - Réguler le ruissellement des eaux pluviales : les nouvelles opérations devront prévoir une surface minimale en pleine terre et des zones de rétention
 - Imposer un réseau séparatif, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation
 - Anticiper et améliorer l'assainissement sur le hameau de St-Robert
- **Accompagner la politique de valorisation des déchets**
 - Valoriser les actions concernant le tri sur la commune (borne déchet vert...)
- **Prévenir les risques et les nuisances**
 - Prendre en compte le risque gonflement et retrait des argiles dans le cadre de nouvelles opérations
 - Prendre en compte le secteur de cavités souterraines
 - Prendre en compte la nuisance liée au bruit et à la vitesse des véhicules dans le cadre de nouvelles opérations

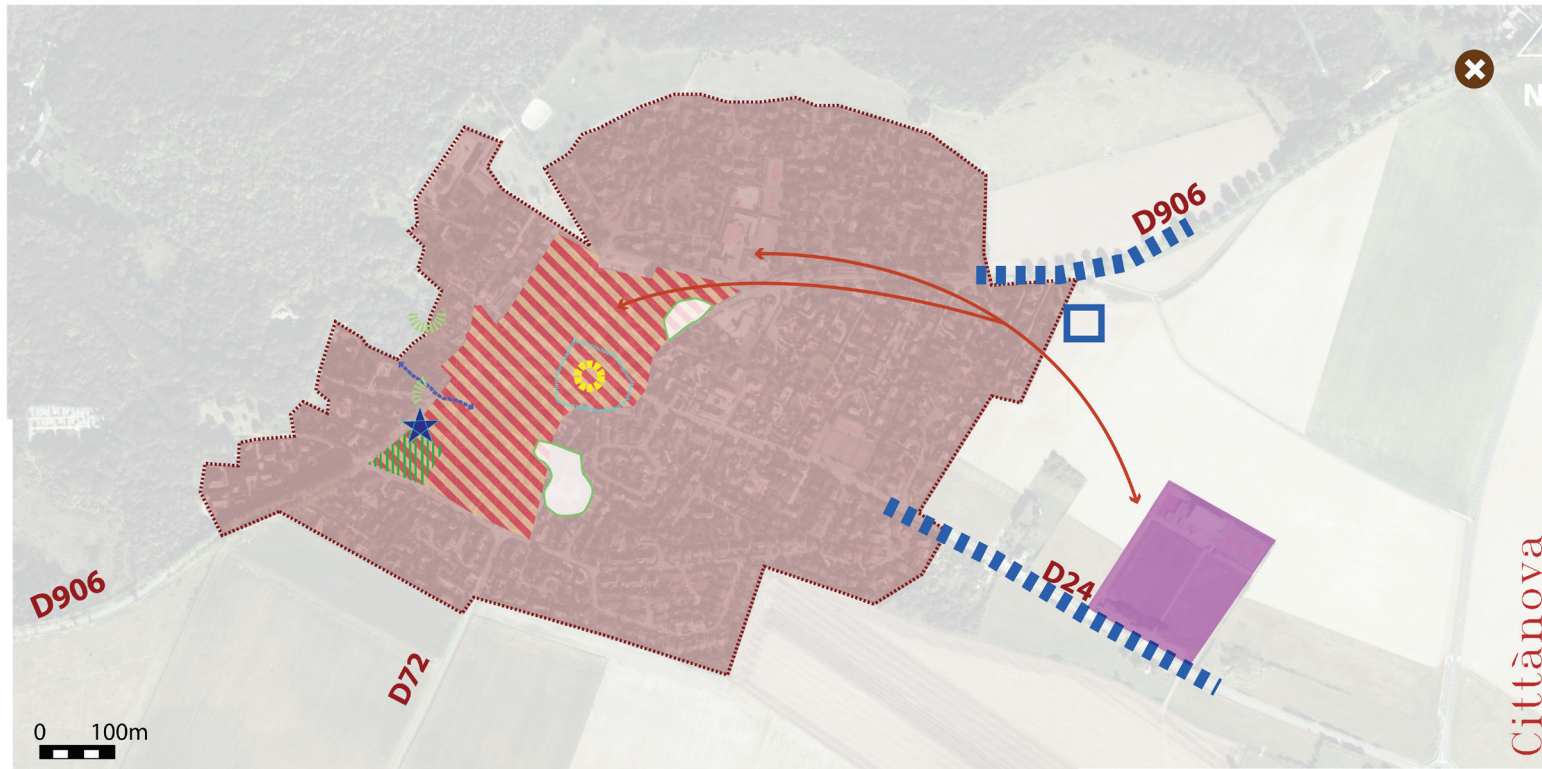
Zone urbanisée

-  Densifier la zone urbanisée et valoriser les espaces vacants
-  Vigiler et mettre en valeur les lisières urbaines
-  Valoriser et préserver les hameaux
-  Création d'une véritable centralité par l'aménagement de la place
-  Aménagement d'un parc paysager
-  Valorisation des entrées de ville
-  Création d'une aire de covoiturage
-  Mise en valeur de l'Abbaye des Vaux de Cernay
-  Transfert des ateliers municipaux vers le complexe sportif


Espaces naturels et agricoles

-  Préserver le paysage agricole ouvert et fonctionnel
-  Préserver et pérenniser la qualité du boisement et des activités qui y sont liées
-  Sites NATURA 2000 (Directives Oiseaux et Habitat) à préserver
-  Conforter et préserver les espaces naturels ciblés
-  Préserver les cônes de vue ouverts vers le plateau agricole
-  Restaurer et rouvrir le cône de vue vers la carrière et à proximité du Rouillon
-  Accompagner et gérer le devenir du site de la carrière
-  Préserver les fermes
-  Mise en valeur du site exceptionnel des Vaux de Cernay
-  Préserver et améliorer le Ru des Vaux de Cernay
-  Mise en valeur du secteur du Petit-Moulin
-  Valoriser et préserver les mares du plateau de Cernay-Limours
-  Améliorer les connexions de la trame verte au sein du plateau





LEGENDE

	Densifier la zone urbanisée et valoriser les espaces vacants		Mise en valeur du Ru
	Densifier en conservant le patrimoine architectural du centre-bourg		Projet d'aménagement de parc paysager
	Complexe sportif		Protection d'élément patrimonial
	Vigiler et mettre en valeur les lisières urbaines		Valorisation des entrées de ville
	Projets communaux de densification		Création d'une aire de covoiturage
	Mise en valeur et protection du commerce en centre bourg		Connexion du complexe sportif aux équipements scolaires et culturels
	Valorisation et mise en valeur de la place		Projet d'aménagement du carrefour en rond point
	Protection et valorisation des cônes de vue		