



Département des Yvelines, commune de

Flexanville



Plan local d'urbanisme

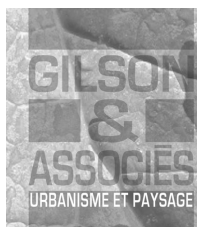
Pos approuvé le 23 juillet 1981
1^{ère} modification approuvée le 24 octobre 1997
1^{ère} révision simplifiée approuvée le 1^{er} décembre 2006

Plu prescrit le 7 juillet 2014
Projet de Plu arrêté le 30 juin 2017
Projet de Plu approuvé le 12 avril 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
12 avril 2018
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune de
Flexanville

Le maire, Didier Saussay

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

29 mars 2018

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de **Flexanville**, 3, rue de la Mairie (78910)
Tél : 01 34 87 23 05 / Fax : 01 30 88 30 65, courriel :
mairie.flexanville@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.

Sommaire

1 – Secteur rue de la Mairie	3
2 – Secteur rue de Goupillières	7
3 – Entrée de village ensembles ruraux rue Roger-Darin	9
4 – Féranville, ensemble agricole rue du Clos/rue de Goupillières.....	12

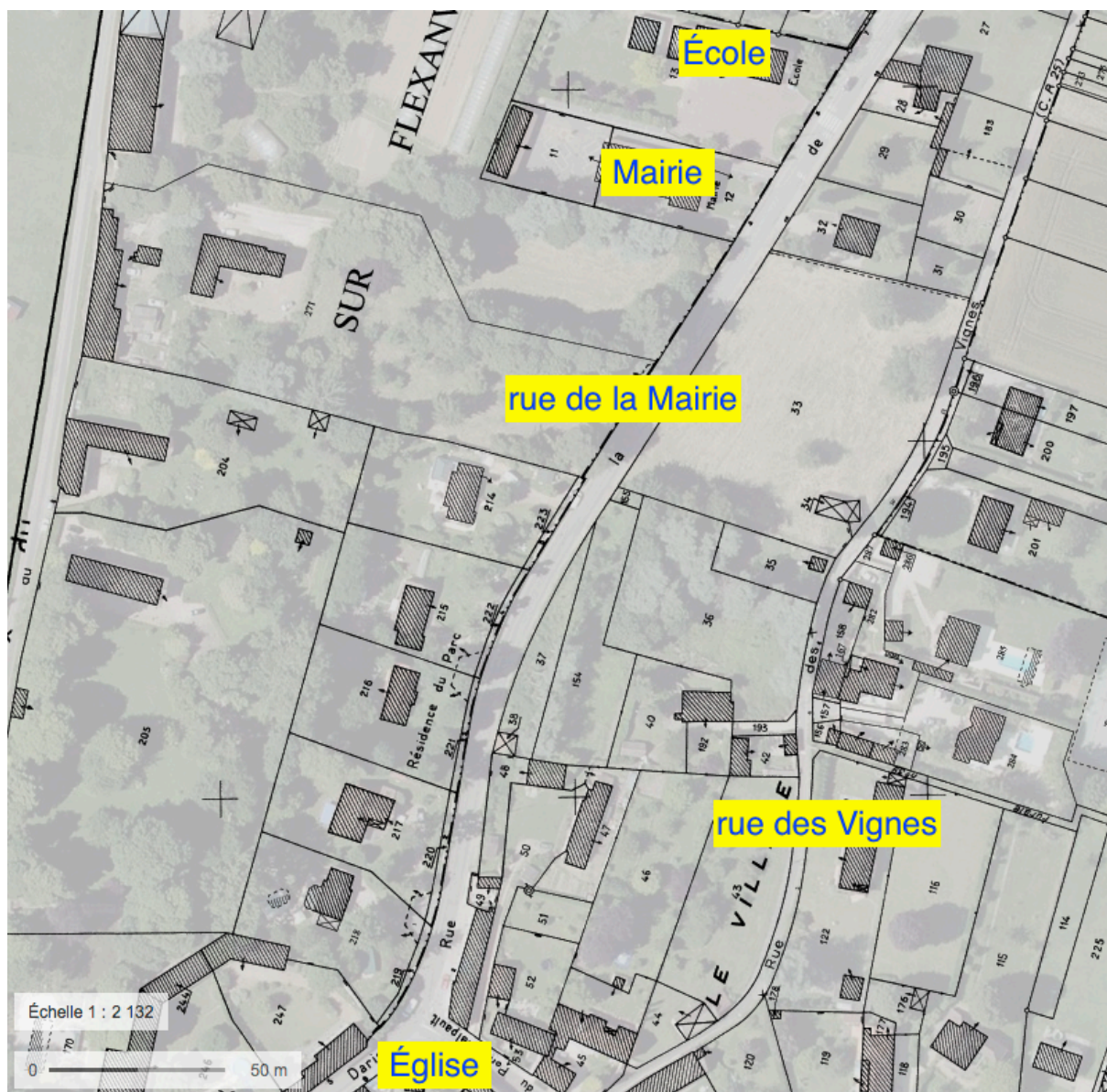
1 – Secteur rue de la Mairie

1 – 1 Contexte

Il s'agit de l'aménagement d'un secteur au cœur du village face à la mairie et à l'école, entre rues de la Mairie et des Vignes ; son urbanisation comporte deux parties qui pourront utilement être réalisées en une **ou plusieurs phases**. La parcelle 33 au nord de l'orientation est considérée au registre parcellaire graphique de 2016 comme jachère de 6 ans ou plus. Inexploitée et enclavée dans le tissu bâti existant, l'urbanisation de cette parcelle n'impactera pas l'agriculture. Bien au contraire, elle permet de densifier le tissu bâti actuel.



La photo aérienne (source : géoportail) montre que les terrains sont occupés par des espaces engazonnés, par des plantations de conifères d'agrément ; il existe quelques vieux arbres.



Ces extraits du cadastre (source : géoportail) montrent la situation centrale de l'opération projetée et l'intérêt de relier à pied la rue des Vignes à l'école et à la mairie. Notons l'étroitesse de la rue des Vignes.



Le site est au cœur du bourg.

1 – 2 Principes d'aménagement

L'urbanisation repose sur les principes suivants :

- exploiter des terrains aujourd'hui vides de construction situés au cœur du village,
- élargir la chaussée de la rue des Vignes de façon à permettre le croisement de deux véhicules légers et améliorer son accroche au sud sur la rue du Pont-Malpault ;
- améliorer les liaisons en particulier piétonnes entre rue des Vignes et de la Mairie, et en offrant des trottoirs aux normes rive est de la rue de la Mairie et rive ouest de la rue des Vignes, au droit de l'opération,
- améliorer le stationnement en aménageant des places longitudinales qui ne pourront être affectées à une construction car elles sont destinées à intégrer le domaine public, ces places étant à aménager au droit de l'opération rue des Vignes et de la Mairie,
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent aspect, volume et implantation ruraux,
- intégrer la préservation de la biodiversité,
- diversifier l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel.

1 – 3 Environnement et paysage

Les limites des parcelles devront être rurales c'est-à-dire soit constituées de murs en pierre locale enduits à pierre vue soit en haie taillée d'essence locale telle le charme, l'aubépine, le troène voire l'if ou le buis. Des clôtures en échalias de châtaignier, jointifs ou non, pourront également être mises en place.

Si la conservation de certains conifères d'ornement peut être intéressante au niveau du paysage, il sera demandé de préserver quelques vieux arbres en particulier ceux qui existent en partie sud de façon à permettre des sites de nidification d'espèces inféodées à ce type d'habitat telle la chouette chevêche.

Il sera privilégié une implantation des constructions pignon ou façade sur rue de façon à libérer le plus possible le cœur d'ilot afin de le laisser le plus perméable possible et le plus accueillant possible à la biodiversité, ce qui en plus améliorera intimité et qualité de vie des habitants.

La densité de logements ne devra pas être inférieure à 18 logements à l'hectare.

La typologie des futurs logements devra être diversifiée afin d'assurer le parcours résidentiel, de répondre au phénomène de décohabitation et de favoriser la mixité sociale. Sur l'orientation, il est préconisé une répartition des constructions comme suit :

- 25% de logements locatifs et 75% de logements en accession,
- 50 % de logements de 4 pièces et moins et 50% de logements de 5 pièces et plus.

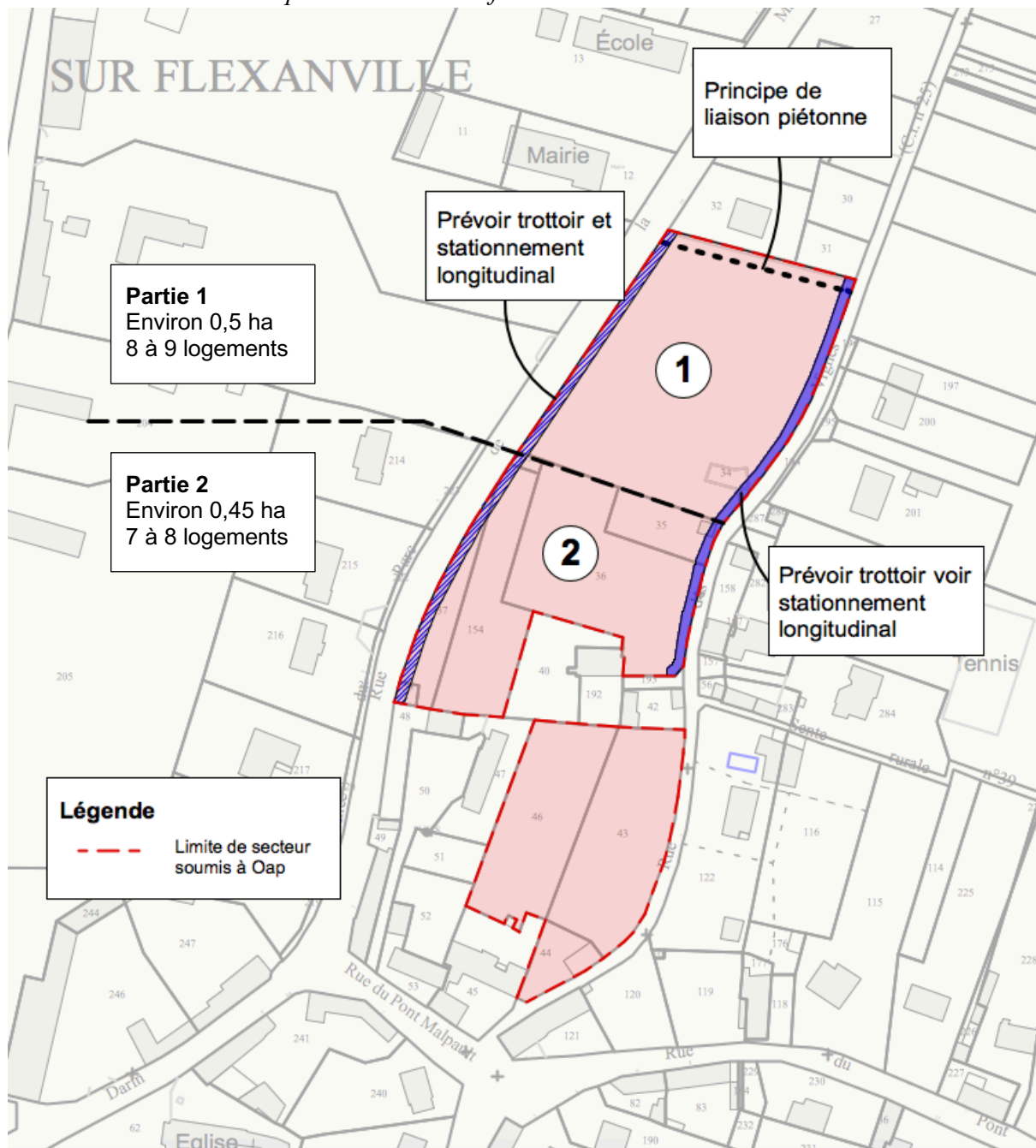
1 – 4 Fonctionnement

Le long de la rue de la Mairie la création d'un trottoir d'environ 1,50 m de large est impérative ainsi qu'un stationnement longitudinal d'environ 2,5 m de large. Des plantations d'arbres d'avenue pourront –ce n'est pas une obligation, c'est le projet d'urbanisme qui l'intégrera ou non– enrichir la composition. S'ils ne sont pas établis sur le domaine public, stationnements et trottoirs seront inclus au domaine public une fois réalisés selon les normes en vigueur (dimensions et caractéristiques techniques).

Le long de la rue des Vignes la création d'un stationnement longitudinal d'environ 2,5 m de large est impérative ; la création d'un trottoir peut ne pas être envisagée si l'aménagement de la rue des Vignes montre comment est prise en compte la sécurité de tous les usagers de la voie, piétons et véhicules. S'ils ne sont pas établis sur le domaine public, stationnements et trottoirs éventuels seront inclus au domaine public une fois réalisés selon les normes en vigueur (dimensions et caractéristiques techniques).

Il faut noter que les éventuels aménagements sur le domaine public départemental connexes à la Rd 45 (trottoir, débouchés, intersections...) devront être étudiés en concertation avec le gestionnaire de la voirie. Les portails charretiers devront être disposés en recul pour permettre le stationnement du midi pour deux véhicules légers.

Le schéma ci-dessous est purement illustratif



2 – Secteur rue de Goupillières

2 – 1 Contexte

Il s'agit de l'aménagement d'un secteur situé à l'entrée sud du hameau de Ferranville en continuité avec l'espace urbanisé du hameau et desservi par les réseaux.



La photo aérienne (source : géoportail) montre que le terrain correspond à une petite partie d'une parcelle cultivée.

2 – 2 Principes d'aménagement

L'urbanisation du secteur repose sur les principes suivants :

- une ou deux opérations organisées par exemple autour de *cours urbaines*, opérations réalisées en une ou plusieurs fois,
- une limite nord-ouest à végétaliser pour réaliser une transition avec la campagne,
- un espace à réserver en limite côté rue pour y créer trottoir et stationnement longitudinal.
- tout programme de 5 logements et plus devra présenter un minimum de 20% de logements chacun d'une surface de plancher inférieure ou égale à 70 m².
- diversifier l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel.

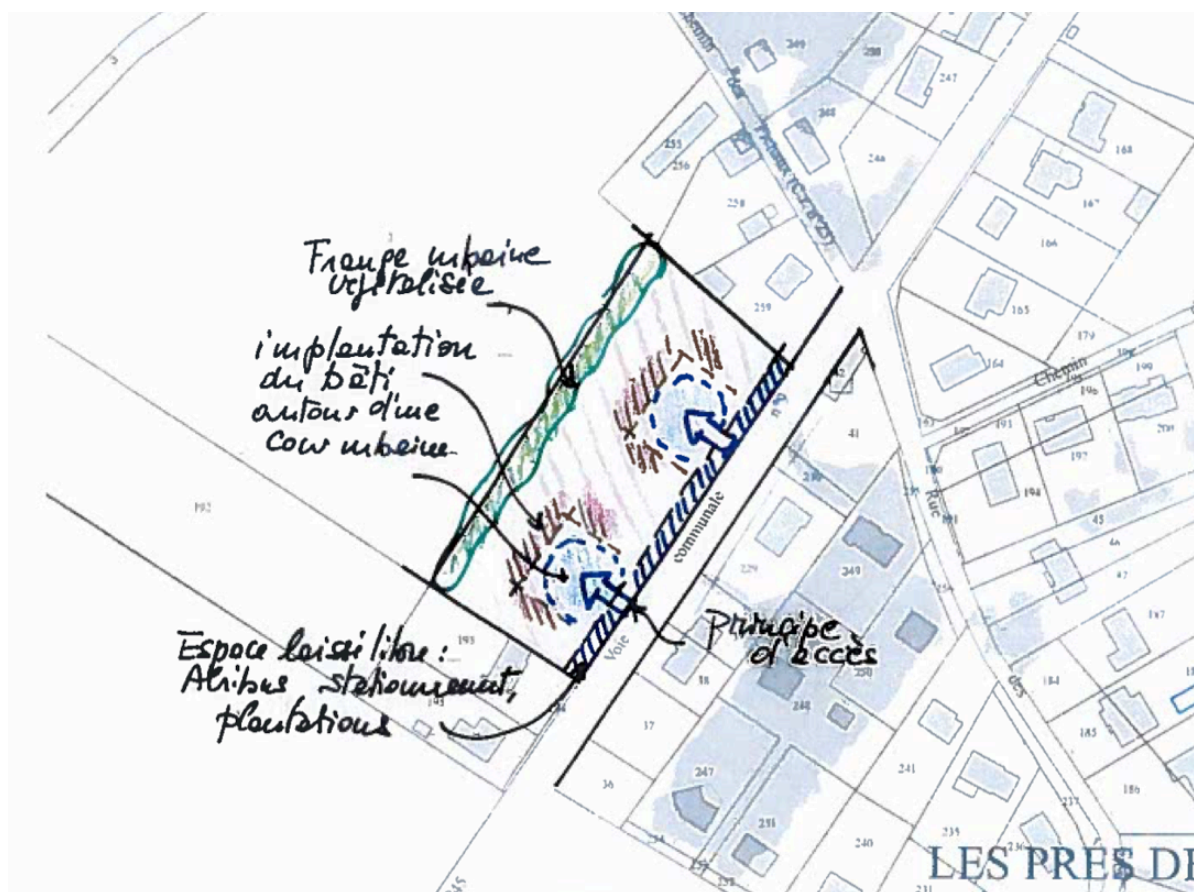
2 – 3 Environnement et paysage

Ce secteur est concerné sur une partie par une zone humide de classe 3 identifiée par la Drie. Cette éventualité est due à la proximité d'un cours d'eau souterrain passant au nord-est du secteur au tracé parallèle à la rue de Goupillières. La commune a réalisé en juin 2017 un diagnostic pour repérer la réalité ou non zones humides (Cf. annexes sanitaires). 11 sondages ont été réalisés sur le site en fonction des variations topographiques et des limites parcellaires. Sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 et de l'arrêté modificatif du 1^{er} octobre 2009, aucun sol observé par sondage à l'intérieur du site d'étude ne correspond à des faciès de zones humides. La densité de logements ne devra pas être inférieure à 18 logements à l'hectare.

Comme sur la précédente orientation, la typologie des futurs logements devra être diversifiée afin d'assurer le parcours résidentiel, de répondre au phénomène de décohabitation et de favoriser la mixité sociale. Sur l'orientation, il est préconisé une répartition des constructions comme suit :

- 25% de logements locatifs et 75% de logements en accession,
- 50 % de logements de 4 pièces et moins et 50% de logements de 5 pièces et plus.

Le schéma ci-dessous est purement illustratif

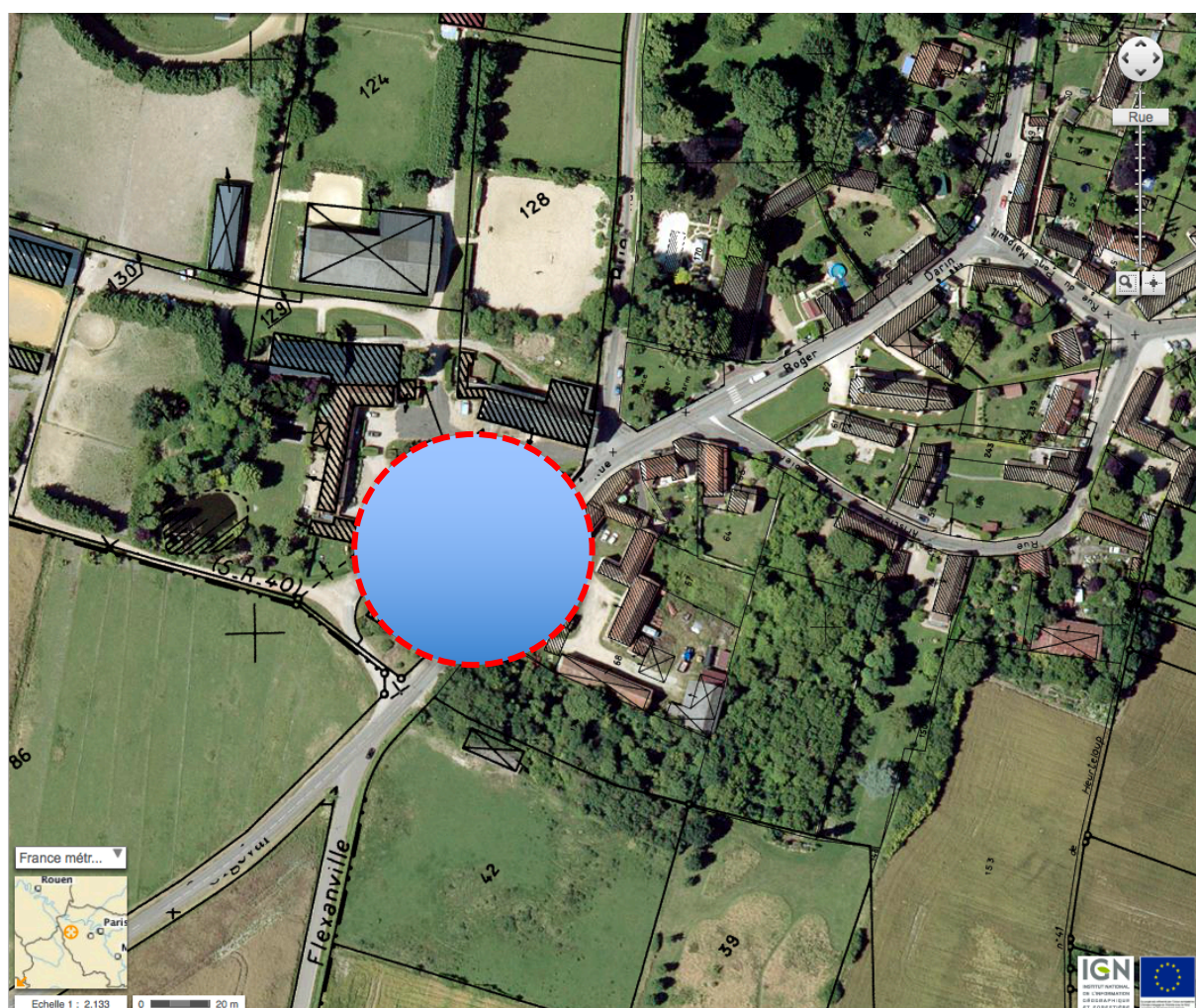


3 – Entrée de village ensembles ruraux rue Roger-Darin

3 – 1 Contexte

Le principal objectif de cette orientation est de préserver la qualité de l'entrée du sud du village, formant aujourd'hui une très belle limite franche et nette au village par la présence d'un bâti rural au volume tout simple et ne présentant quasi pas d'ouverture.

Certains bâtiments non-exploités appartenant aux deux corps de ferme traditionnels cadrant l'entrée pourront faire l'objet de changement de destination. Il s'agit d'autoriser l'évolution de ce bâti traditionnel tout en la cadrant de façon à protéger les caractéristiques architecturales et paysagères de ces ensembles.



La photo aérienne (source : géoportail) montre la situation des deux ensembles bâtis



La photo (source : google maps) la simplicité du volume bâti situé en limite du village et de l'espace cultivé : volume sobre, une seule ouverture, toiture homogène, pas d'aménagement d'espace vert type jardin côté sud, matériaux locaux : il s'agit bien d'une construction rurale.

3 – 2 Principes d'aménagement

Ferme de Flexanville

Le changement de destination possible de ce bâtiment anciennement agricole situé à l'entrée du village devra s'effectuer dans le respect de son architecture sans en modifier le volume ; les éventuelles ouvertures devront être limitées et la façade maintenue pour l'essentiel dans son aspect actuel.

Les volumes bâtis en particulier les façades sud ne pourront recevoir que des ouvertures en cohérence totale avec cet esprit « rural » : soit une ouverture charretière soit des ouvertures très réduites.

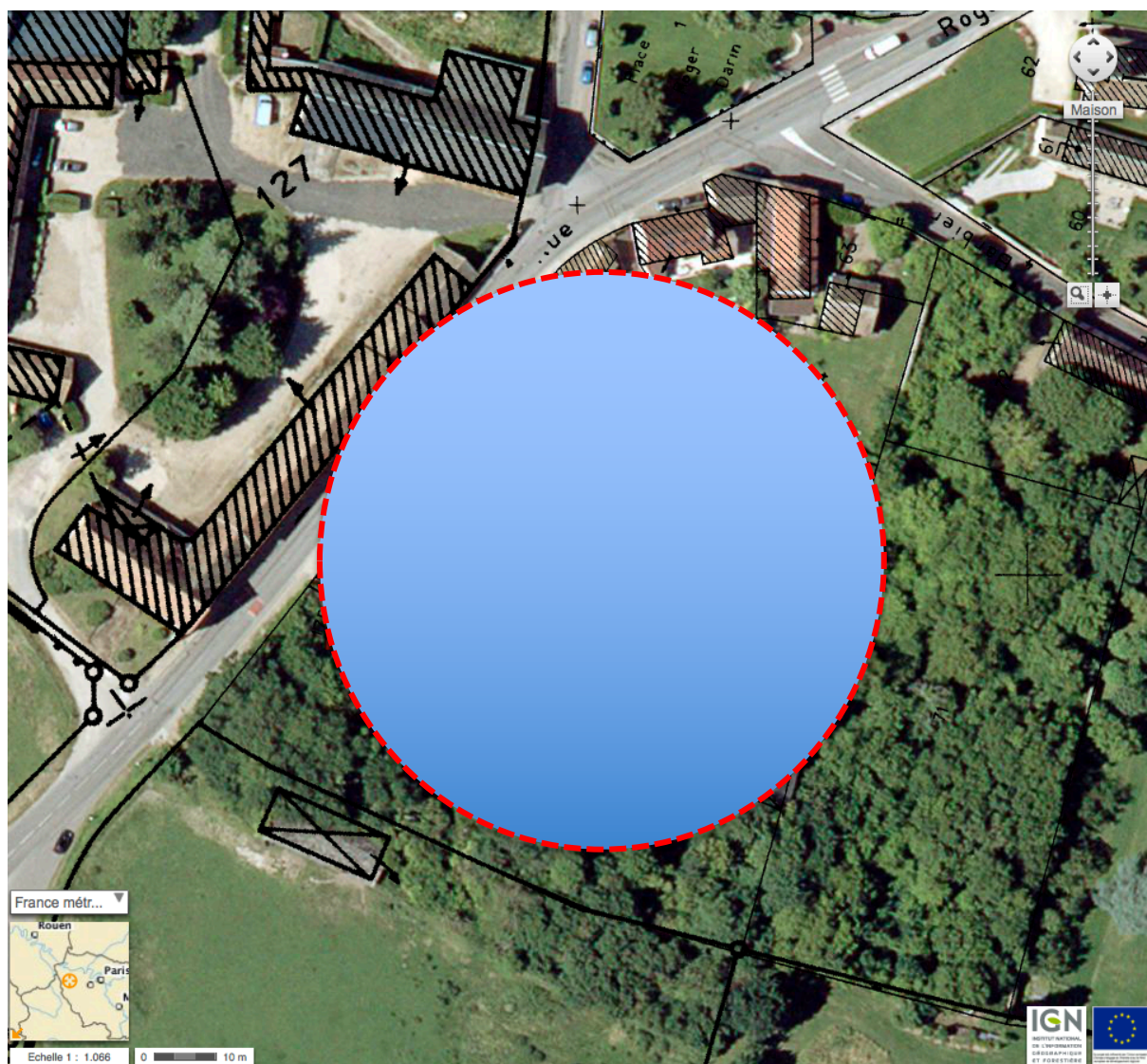
Les ouvertures en toiture côté champs seront limitées au plus à quelques lucarnes : ni châssis de toit ni sortie de ventilation n'y seront autorisés. Une ou des souches de cheminée pourront être créées si elles sont disposées au nu des pignons, proportionnées à l'ancienne.

Le changement de destination sera possible en vue de l'activité économique, commerce et activités de service ; le stationnement des véhicules sera à intégrer dans le volume bâti existant. La cour de ferme devra être maintenue vide, recouverte de matériau « rural » tel le pavé de grès, le gravillon, l'herbe.

Les plantations de la cour seront préservées dans la mesure du possible.



Quelques vues du bâtiment concerné : peu ou pas d'ouvertures sur l'extérieur, grande homogénéité des matériaux, couverture sobre.



La photo aérienne (source : géoportail) montre la partie est de l'ensemble bâti

Ferme de rue Roger-Darin (à l'est)

Les bâtiments aujourd'hui destinés à l'habitation demeurent affectés à l'habitation ; les autres bâtiments pourront changer de destination en vue de l'activité économique, commerces et activités de services.

Les espaces de jardin devront être préservés de même que les bandes boisées entourant en partie les bâtiments.

L'aspect de rupture nette entre parties cultivées et bourg doit être maintenu : pas de prolongement extérieur par des jardins enclos de haies ou d'extension bâtie qui banaliseraient l'ensemble.

Les volumes bâtis en particulier les façades sud ne pourront recevoir que des ouvertures en cohérence totale avec cet esprit « rural » : soit une ouverture charretière soit des ouvertures très réduites.

Les ouvertures en toiture côté champs seront limitées au plus à quelques lucarnes : ni châssis de toit ni sortie de ventilation n'y seront autorisés. Une ou des souches de cheminée pourront être créées si elles sont disposées au nu des pignons, proportionnées à l'ancienne.

4 – Féranville, ensemble agricole rue du Clos/rue de Goupillières

4 – 1 Contexte

Situés dans le hameau de Féranville à l'intersection de la rue du Clos et de la rue de Goupillières, les bâtiments de ce corps de ferme n'ont aujourd'hui plus de vocation agricole. L'objectif de cette orientation est de participer au maintien de ces bâtiments patrimoniaux en accompagnant leur mutation vers de l'habitat.

Il s'agit de permettre l'évolution du bâti traditionnel tout en la cadrant de façon à protéger les caractéristiques architecturales et paysagères de cet ensemble.

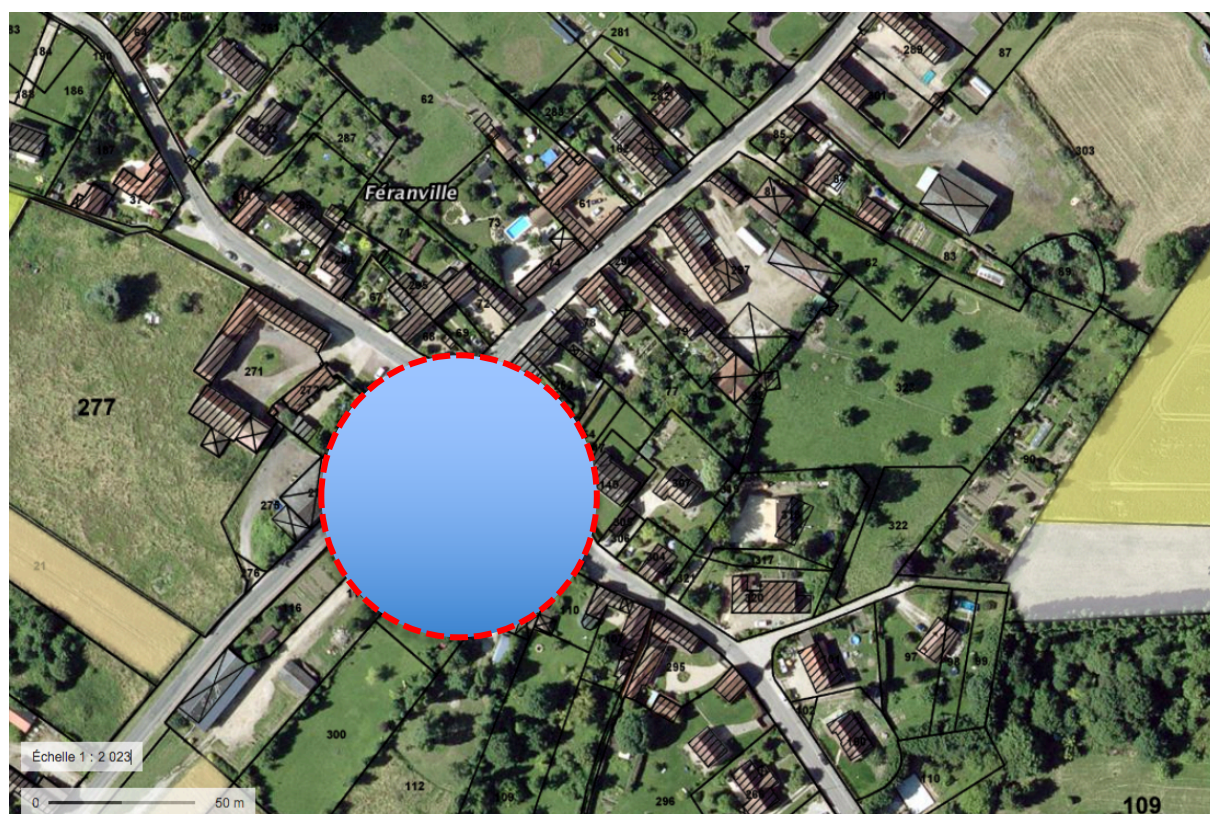


Photo aérienne (source : Géoportail)

Le corps de ferme est situé dans le centre ancien de la commune, secteur d'habitat relativement dense.

Certains bâtiments (en rouge sur le plan ci-contre) sont déjà dédiés à du logement.





Photos du secteur d'orientation (source : Google map)

L'orientation d'aménagement permettra par ailleurs de préserver ces bâtiments entretenus jusqu'alors par l'activité agricole. Il s'agit de conforter l'identité communale par la préservation des bâtiments les plus remarquables.

4 – 2 Principes d'aménagement

L'aménagement de ces bâtiments situés en plein cœur urbain s'effectuera dans le respect de leur architecture sans en modifier le volume ; les éventuelles ouvertures devront être limitées et la façade maintenue pour l'essentiel dans son aspect actuel.

Le changement de destination est possible notamment en vue de l'activité économique, commerce et activités de service ; La cour de ferme devra être maintenue vide, recouverte de matériau « rural » tel le pavé de grès, le gravillon, l'herbe.
