

Commune de
Paray-Douaville

Département des Yvelines

1, rue du Buisson à l'Oiseau - 78660 Paray-Douaville - Tél : 01 30 59 08 98 - Courriel : mairie@paraydouaville.fr

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 12 décembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 7 décembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15 mai au 15 juin 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 novembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
16 novembre 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Paray-Douaville
Le Maire,

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com



Sommaire

PREAMBULE	6
1. LA PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
2. LE CONTENU DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME	9
3. LE ROLE DES PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
4. L'HISTORIQUE DE LA PROCEDURE	12
5. LES OBJECTIFS DES ELUS	13
1. DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL	14
1. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL	15
1.1 Le contexte géographique et administratif	15
1.2 La communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires	21
1.3 Les syndicats	22
1.4 Les plans et programmes de normes supérieures	22
1.4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	22
1.4.2 Le développement départemental : le SDADEY	23
1.4.3 Le PDUIF	24
1.4.4 Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....	25
1.4.5 Le SAGE Nappe de Beauce.....	25
1.4.6 Les grandes orientations de l'agglomération : le SCOT sud-Yvelines	27
1.4.6.1 <i>Le PADD et le DOO du SCOT</i>	27
1.4.6.2 <i>Les orientations prévues sur Paray-Douville</i>	29
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
2.1 Le contexte géographique, physique et biologique	30
2.1.1 Le sol et le sous-sol.....	30
2.1.2 Le relief	32
2.1.3 L'hydrographie.....	34
2.1.3.1 <i>Le réseau de surface</i>	34
2.1.3.2 <i>Les ouvrages hydrauliques</i>	35
2.1.4 Le climat	37
2.1.4.1 <i>Les températures</i>	37
2.1.4.2 <i>Les gelées</i>	37
2.1.4.3 <i>L'ensoleillement</i>	37
2.1.4.4 <i>Le brouillard</i>	38
2.1.4.5 <i>Les précipitations</i>	38
2.1.4.6 <i>Le vent</i>	38
2.1.5 L'air	39
2.1.6 Le bruit.....	39
2.1.7 La végétation	40

2.1.8	La faune	44
2.1.9	Éléments du patrimoine naturel et paysager	44
2.1.9.1	<i>Définition et objectifs de la Trame Verte et Bleue</i>	44
2.1.9.2	<i>Le SRCE d'Île de France</i>	45
2.1.9.3	<i>La reconnaissance du patrimoine floristique et faunistique</i>	45
2.1.9.4	<i>La Trame Bleue locale</i>	46
2.1.9.5	<i>La Trame Verte locale</i>	48
2.2	Les ressources naturelles utiles	51
2.2.1	Le sous-sol : substances exploitables, eaux souterraines, minerais, matériaux.....	51
2.2.2	La qualité biologique des sols	51
2.2.3	Les activités liées au sol	52
2.2.4	Les sources d'énergies renouvelables	52
2.3	Les pollutions et les nuisances	53
2.3.1	Les sources de pollution	53
2.3.1.1	<i>La pollution atmosphérique</i>	53
2.3.1.2	<i>La pollution des sols</i>	53
2.3.1.3	<i>Les nuisances olfactives</i>	53
2.4	Les risques naturels et technologiques	54
2.4.1	Les risques naturels	54
2.4.1.1	<i>Les risques liés à l'eau</i>	54
2.4.1.2	<i>Le risque sismique, les carrières et mouvements de terrains</i>	54
2.4.1.3	<i>Les phénomènes climatiques</i>	56
2.4.1.4	<i>Les incendies dans les espaces naturel</i>	56
2.4.1.5	<i>L'exposition à la radioactivité du radon</i>	56
2.4.2	Les risques industriels.....	56
2.4.2.1	<i>Les risques industriels et technologiques</i>	56
2.4.2.2	<i>Le transport de matières dangereuses</i>	57
2.4.2.3	<i>L'habitat insalubre</i>	57
2.4.2.4	<i>Le saturnisme infantile</i>	57
3.	L'ORGANISATION SPATIALE	58
3.1	L'analyse du paysage	58
3.2	Les formes urbaines	61
3.2.1	L'histoire de la commune	61
3.2.2	L'analyse du développement de l'urbanisation	62
3.2.3	Le réseau viaire.....	64
3.2.4	L'évolution parcellaire	64
3.2.5	Les espaces de centralité.....	65
3.2.6	Le traitement des entrées de ville	66

3.2.7	Le rapport entre espaces privés bâtis, non bâtis et espaces publics.....	66
3.3	Le cadre bâti.....	67
3.3.1	Le tissu ancien	67
3.3.2	Le tissu récent.....	68
3.4	Le patrimoine bâti	68
3.5	Le foncier	79
3.5.1	L'indication de la consommation d'espace	79
3.5.2	La disponibilité foncière	82
3.5.3	Le potentiel de renouvellement urbain.....	82
4.	LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL	85
4.1	Les données démographiques et socio-économiques.....	85
4.1.1	L'évolution de la population.....	85
4.1.2	Les facteurs de croissance	85
4.1.3	La structure de la population	86
4.1.4	La structure des ménages.....	87
4.1.5	La composition de la population active	88
4.1.6	La population active et la mobilité	89
4.1.7	La population active et chômage.....	89
4.2	Le logement.....	90
4.2.1	La dynamique de construction de logement	90
4.2.2	L'importance des logements individuels	91
4.2.3	La taille des logements	92
4.2.4	Les périodes de construction.....	92
4.2.5	L'ancienneté d'emménagement des ménages.....	93
4.2.6	L'utilisation massive de la voiture	93
4.3	Les activités économiques et de loisirs	94
4.3.1	L'agriculture.....	94
4.3.1	Les activités artisanales et de service.....	100
4.4	Les équipements et les services.....	100
4.5	Les transports et déplacements.....	101
4.5.1	La desserte routière.....	101
4.5.2	Les transports en commun	101
4.5.3	Le Transport à la Demande (TAD).....	101
4.5.4	Le covoiturage	103
4.5.5	Les circulations douces	103
4.5.1	Le stationnement	103
4.6	Les flux	104
4.6.1	L'eau potable	104

4.6.1.1	<i>L'alimentation en eau potable</i>	104
4.6.1.2	<i>La qualité des eaux distribuées</i>	104
4.6.1.3	<i>L'assainissement</i>	105
4.6.2	La collecte et le traitement des déchets	105
2.	L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX	106
1.	LA SYNTHÈSE : ENJEUX ET OBJECTIFS	107
1.1	La population et l'habitat	107
1.2	Les activités	108
1.3	L'organisation urbaine	109
1.4	L'environnement et paysage	110
2.	LE BILAN CRITIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)	111
3.	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT	115
1.	LA PRISE EN COMPTE DE LA VISION DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE	116
1.1	Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	116
1.2	Les enjeux démographiques et résidentiels	117
1.2.1	Le contexte démographique et résidentiel	117
1.2.2	L'estimation des besoins en matière de logements	117
1.2.3	L'impact démographique du parti d'aménagement	120
1.2.4	L'organisation spatiale attendue	121
1.3	Les enjeux environnementaux	122
1.3.1	La trame verte et bleue	122
1.3.2	La consommation des ressources agricoles et naturelles	123
2.	LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES	124
2.1	Les éléments juridiques de norme supérieure	124
2.1.1	La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	124
2.1.2	La loi La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016	125
2.1.3	La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	125
2.1.4	La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	125
2.1.5	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	125
2.1.6	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	126
2.1.7	Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France	126
2.1.8	Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	127
2.1.9	Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines (SCOT)	127
2.2	Les servitudes et les contraintes supra-communales	128
2.2.1	Les servitudes d'utilité publiques	128
2.2.2	Les contraintes	129

4.	LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES.....	130
1.	PREAMBULE.....	131
2.	LA DEFINITION DES ZONES PAR LES ARTICLES R.151-17 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.....	131
3.	LES DIFFERENTES ZONES DANS LE PROJET DE PARAY-DOUAVILLE.....	133
4.	LES ELEMENTS DE COMPARAISONS STATISTIQUES ENTRE LE POS ET LE PLU.....	140
5.	LES MOTIFS DE DEFINITION DES DIFFERENTES ZONES ET LIMITATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS.....	142
5.	L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	159
1.	L'ÉVALUATION DES INCIDENCES.....	160
2.	LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	161
3.	LES INDICATEURS DE SUIVI.....	162

PREAMBULE

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. » Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville, et un document prospectif traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales,
- sur l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal nécessite une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le Plan Local d'Urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Plan Local d'Urbanisme face aux lois « Grenelle de l'Environnement »

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action. Reprise dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite du « Grenelle II », elle modifie le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Ces lois organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,
- Protéger les espèces et les habitats,

- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Obligation est désormais faite pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés.

Cette obligation est corroborée par l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, introduit par la Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le Plan Local d'Urbanisme après la loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

Dans le domaine de l'urbanisme, les dispositions concernent :

- le rôle stratégique du SCoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- la simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

● Le rôle stratégique du SCoT

Le rôle et le contenu du Schéma de Cohérente Territorial (SCoT) sont renforcés afin notamment de clarifier la hiérarchie des documents d'urbanisme (PLU, carte communale). Le SCoT devient l'unique document devant intégrer, avec plus ou moins de souplesse, les dispositions de ceux de rang supérieur. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

● Les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme

Dans cette perspective, les délais de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT sont accélérés. Dans le cas où une révision est nécessaire, cette procédure devra être achevée dans les trois ans, à compter de la date à laquelle le SCoT est exécutoire. Le délai ne sera que d'un an si la mise en compatibilité ne nécessite qu'une évolution mineure. Cette mesure s'appliquera dès le 1^{er} juillet 2015. Pour les SCoT et schémas de secteur approuvés avant le 1^{er} juillet 2015, le délai de trois ans est cependant conservé.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi adopte des mesures pour la transformation des POS en PLU : en effet, en l'absence de la mise en œuvre de la transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et un retour au RNU devient alors effectif.

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans la rédaction en vigueur avant la publication de la loi ALUR, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

● Les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Pour favoriser la densification, la loi supprime la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU. Elle fait aussi disparaître le coefficient d'occupation des sols (COS) tout comme la limitation des possibilités de construction en zone A (agricole) et N (naturelle) hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée).

La loi entend favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles. Si une commune ou un EPCI prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui n'est pas encore constructible et se situe à distance des réseaux), elle devra prendre une délibération motivée. Celle-ci aura pour objet « *de démontrer que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction* », explique le

ministère. De plus, les zones 2AU qui n'auront pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les neuf ans ne pourront plus être urbanisées sauf révision du PLU.

La loi prévoit d'encadrer strictement le « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles. Cette pratique ne pourra être qu'exceptionnelle et nécessitera l'accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2. Le contenu du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (article L. 151-2 du Code de l'urbanisme) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est structuré comme suit :

1-Délibérations et arrêtés

2-Rapport de présentation

3-a Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3-b Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4-Règlement du dossier P.L.U.

5-Plans de zonage

6-Servitudes d'utilité publique

7-Contraintes

8-Annexes

9-Synthèse des avis et observations (personnes publiques associées et enquête publique)

3. Le rôle des pièces constituant le dossier du Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales », qu'il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ».

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation, définies à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, ces orientations prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ; lutter contre l'insalubrité ; permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles tendent également à favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.151-41, visant à délimiter des périmètres dans lesquels :

- sont indiquées la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts à modifier ou à créer et des emplacements réservés aux programmes de logements (L.151-41 1° à 4°) ;
- la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.151-41 5°).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y a lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

- 1) Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5) Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

- 6) L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8) Les zones d'aménagement concerté ;
- 9) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12) Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13) Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévues par d'autres législations :

- 1) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;
- 2) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 3) Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;
- 4) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;
- 5) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8) Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- 10) Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

4. L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

Le Plan d'Occupation des Sols de Paray-Douaiville a été approuvé le 14/06/1978, modifié les 25/05/1984 et 03/09/1993, révisé le 20/10/2000 puis en 2006.

Par délibération du 12 décembre 2014, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU.

Le Plan Local d'Urbanisme précise les conditions de la transformation à venir d'un territoire. C'est donc un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols.

En réalisant son plan local d'urbanisme, la commune s'engage dans la formulation d'un véritable projet devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent plan d'occupation des sols, ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le Plan Local d'Urbanisme s'attache à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal.

5. Les objectifs des élus

La commune Paray-Douville a souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants :

- mettre en conformité le POS par rapport aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme
- élaborer un projet d'urbanisme global sur l'aménagement et le renouvellement de la commune conformément aux principes de développement durable.

1. DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL

1. La commune dans son contexte supra-communal

1.1 Le contexte géographique et administratif

La commune, située au sud des Yvelines, fait partie du canton de Saint Arnoult en Yvelines et est à 66 kilomètres environ de Paris, à l'orée de la Beauce et de l'Hurepoix. Elle est à 22 kilomètres au sud de Rambouillet.

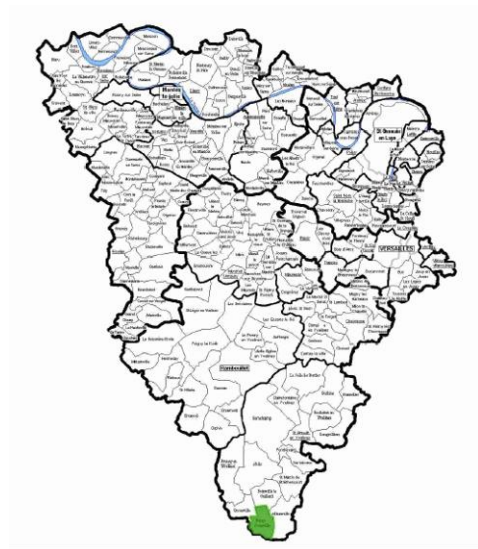
La commune se compose d'un bourg et de quatre hameaux :

- Villiers les Oudets
- Lenainville
- Douaville
- Le Petit Orme

Sur les 1028 hectares de la commune, la partie urbanisée représente 6 hectares. Le tissu urbain s'étend principalement dans le bourg, dans les hameaux de Villiers les Oudets et de Lenainville et autour de l'ancienne gare.

Elle est limitrophe des communes suivantes :

- Orsonville au nord
- Saint Martin de Bréthencourt au nord-est
- Allainville à l'est
- Aunay-sous-Auneau au sud-ouest



La commune de Paray- Douaville est située sur le plateau de Beauce. C'est une surface plane, son altitude oscille aux alentours de 155 mètres. Le territoire communal n'est entaillé par aucun cours d'eau. Le sol est constitué de formations argilo-sableuses et de limons hydro éoliens qui en font le domaine de la grande culture céréalière. Les étendues boisées sont rares (13 hectares de boisement).

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la Région Île-de-France
- le département des Yvelines
- l'arrondissement de Rambouillet
- le canton de Rambouillet
- la communauté d'agglomération Rambouillet Territoire.

La région-Ile-de-France : avec une superficie de 12 012 km² cette région française accueille 11 852 851 habitants, soit 18% de la population de France métropolitaine (données INSEE 2011).

Communément identifiée comme région très urbanisée par la concentration de l'urbanisation dans les grandes vallées de la Seine, de la Marne et de l'Oise mais aussi par un maillage routier très dense, l'Île-de-France présente néanmoins des espaces encore enclins à un cadre de vie plus « rural ».

L'Île-de-France se structure autour de deux couronnes : Les Hauts-de-Seine la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne enserrant Paris et forment la «petite couronne». L'Essonne, le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et les Yvelines forment la «grande couronne».

Le département des Yvelines : premier département de la grande couronne par sa population, les Yvelines sont aussi le département le plus étendu. Avec une superficie de 2 284 km², la densité atteint 618 hab/km².

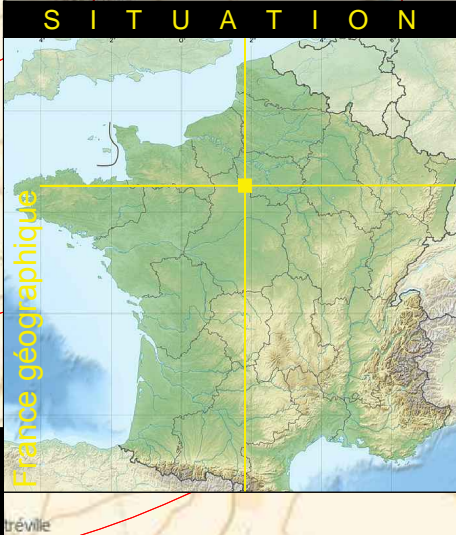
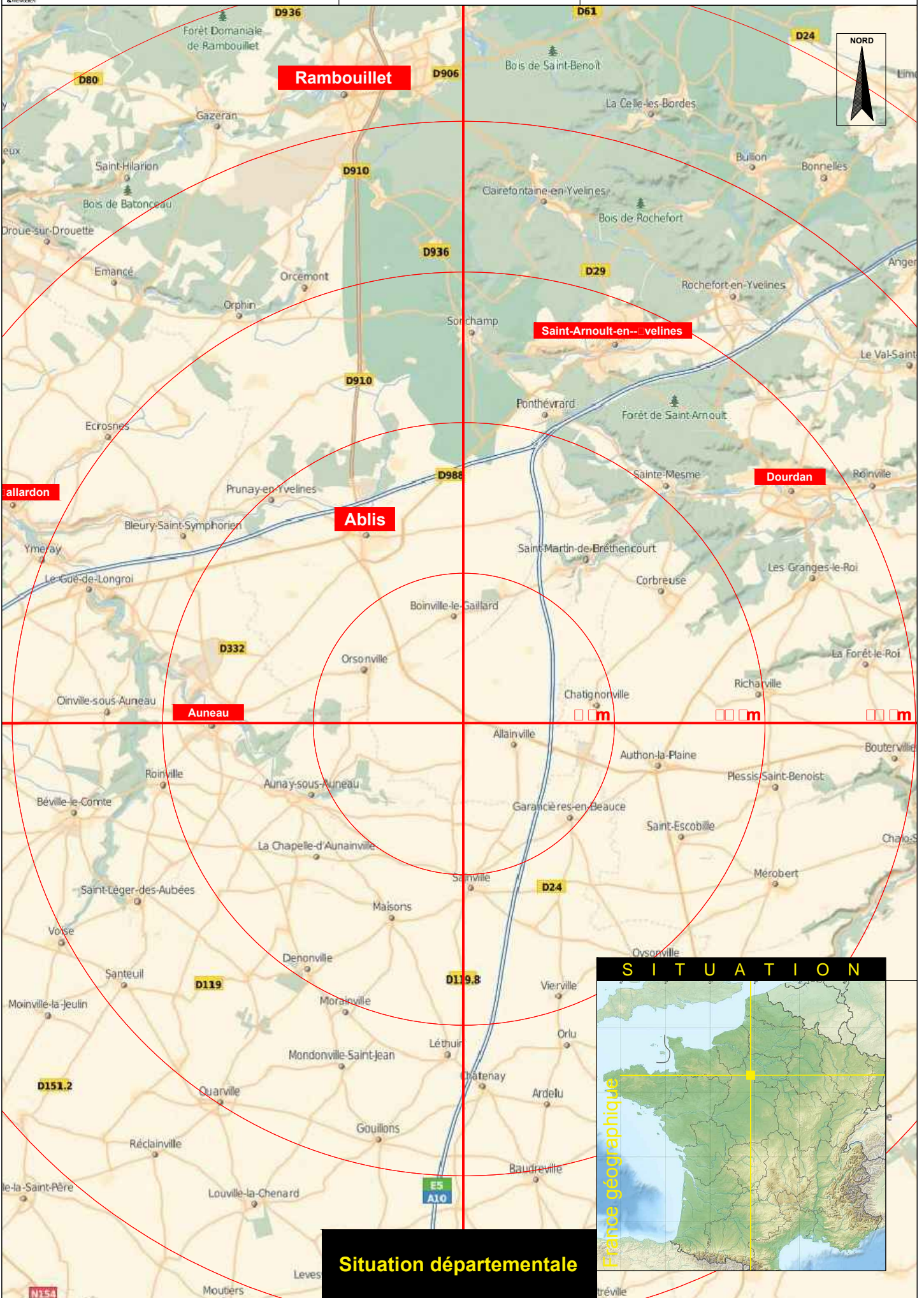
Les Yvelines tirent leur spécificité, entre autre, de leur organisation spatiale. L'est du département, ainsi que le nord le long de la Seine, font partie de l'agglomération parisienne, tandis que le reste du département est encore rural, et possède de vastes zones boisées.

Le département est découpé en quatre arrondissements (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie, Rambouillet), soit 21 cantons pour 262 communes.

L'arrondissement de Rambouillet : d'une superficie de 953 km², il regroupe 223 870 habitants, soit 17% de la population des Yvelines en 2012. Organisé autour de 5 cantons, cette division administrative regroupe 81communes.

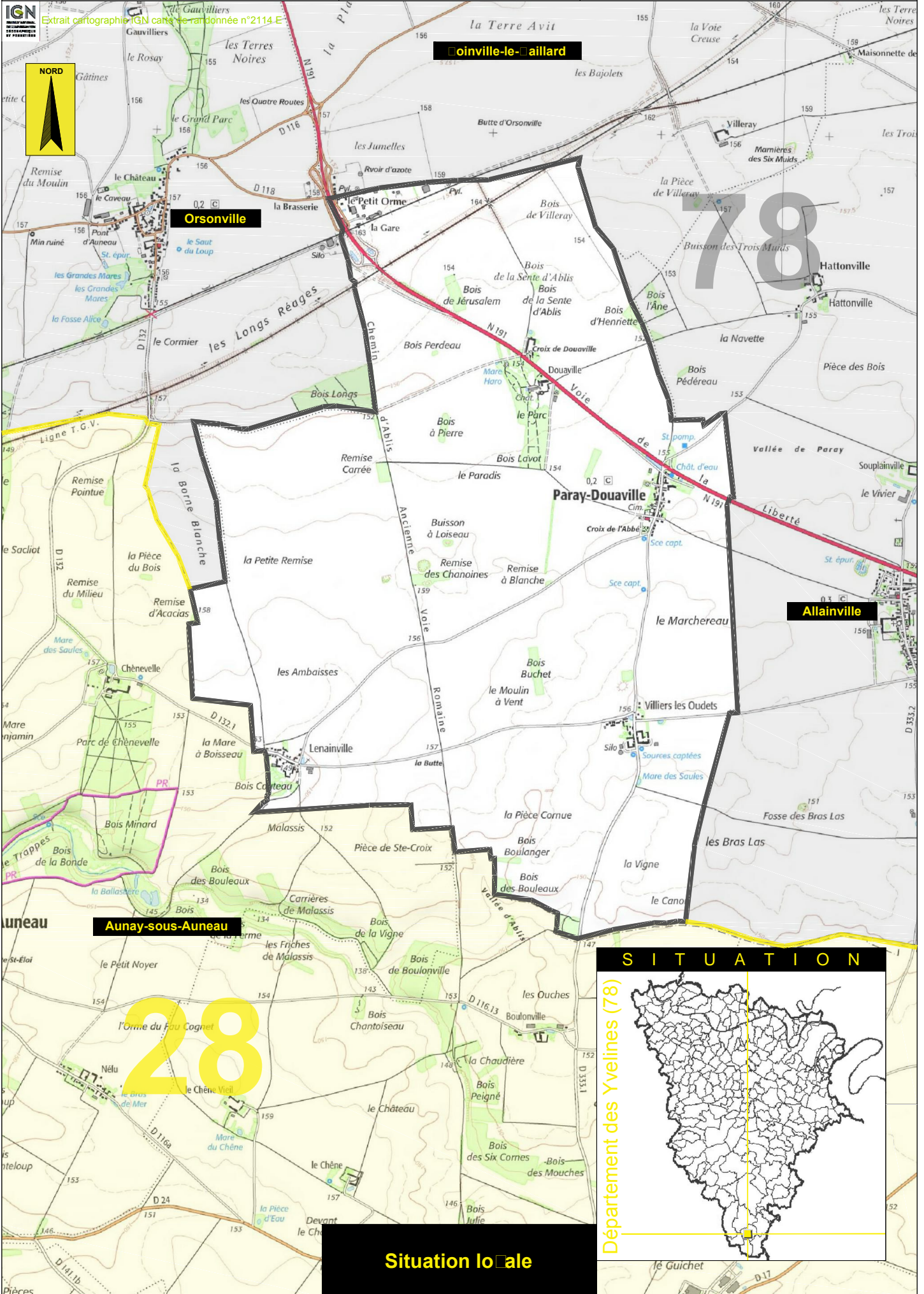
Le canton de Rambouillet : depuis le redécoupage administratif, ce canton regroupe 36 communes pour un territoire de 630 km² et une population de 77 600 habitants.

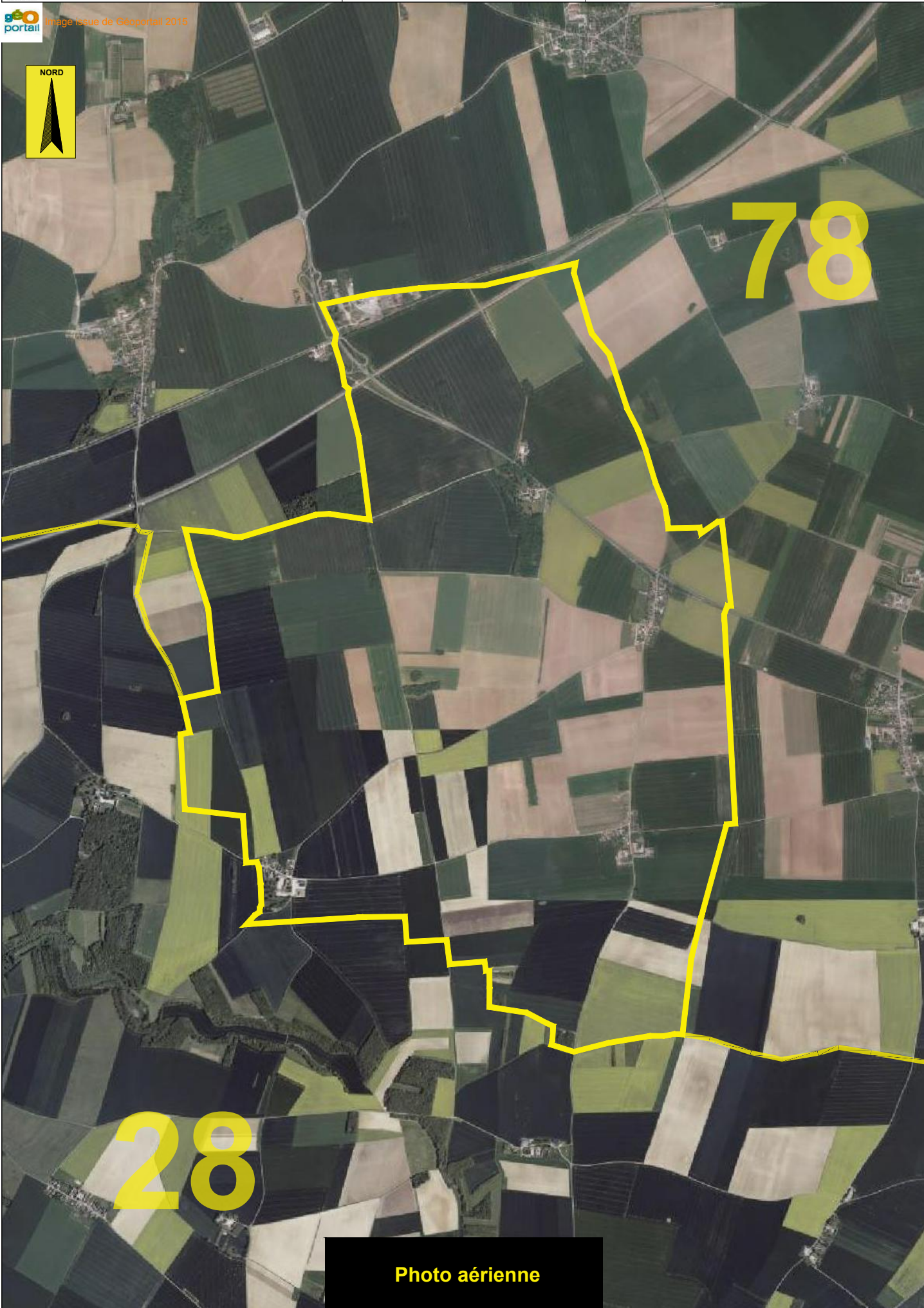
Ablis, Allainville, Auffargis, Boinville-le-Gaillard, La Boissière-Ecole, Bonnelles, Les Bréviaires, Bullion, La Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Clairefontaine-en-Yvelines, Emancé, Les Essarts-le-Roi, Gambaiseuil, Gazeran, Hermeray, Longvilliers, Mittainville, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douaville, Le Perray-en-Yvelines, Poigny-la-Forêt, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Raizeux, Rambouillet, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sainte-Mesme, Sonchamp, Vieille-Eglise-en-Yvelines.



Situation départementale

Extrait cartographie IGN carte de randonnée n°2114 E





78

28

Photo aérienne

Image issue de Géoportail 2015



1.2 La communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune est membre de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

En effet, Rambouillet Territoires a élargi son périmètre intercommunal. Aux 25 communes, s'ajoutent les communes de la Communauté de Communes des Etangs (Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi et Le Perray-en-Yvelines) et de la Communauté de communes Contrée d'Ablis (Ablis, Allainville-aux-Bois, Boinville-le-Gaillard, Orsonville, Paray-Douaiville, Prunay-en-Yvelines, Sainte-Mesme et Saint-Martin-de-Bréthencourt).

Elle compte désormais 36 communes du sud Yvelines. Ce territoire de 630 km² compte au total 77 921 habitants.

Ablis, Auffargis, Allainville-aux-Bois, Boinville-le-Gaillard, Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Clairefontaine-en-Yvelines, Émancé, Gambaiseuil, Gazeran, Hermeray, La Boissière-École, La Celle-les-Bordes, Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi, Les Bréviaires, Le Perray-en-Yvelines, Longvilliers, Mittainville, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douaiville, Poigny-la-Forêt, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Raizeux, Rambouillet, Rochefort-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp et Vieille-Église-en-Yvelines.

A elle seule, la commune de Rambouillet regroupe 25 755 habitants, soit un tiers de la population intercommunale.

Viennent ensuite 3 communes intermédiaires : Les Essarts le Roi, Le Perray en Yvelines et Saint Arnoult en Yvelines qui regroupent chacune entre 6 et 7 000 habitants.

1 commune de 3 400 habitants : Ablis.

3 communes de près de 2000 habitants : Auffargis, Bonnelle et Bullion.

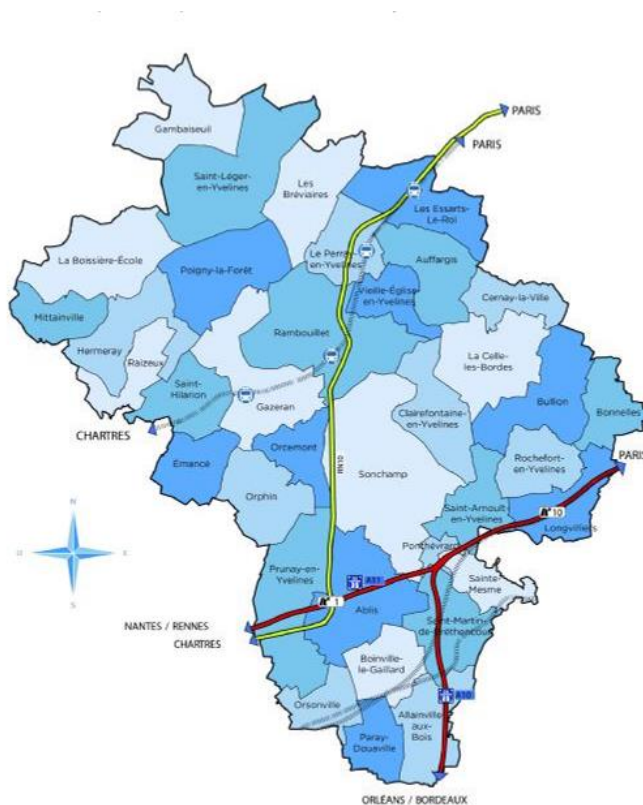
28 communes rurales ayant entre 66 (Gambaiseuil) et 1624 habitants (Sonchamp).

Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences obligatoires suivantes :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (à partir du 1^{er} janvier 2018)
- Accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Elaboration et suivi du SCOT.

Elle exerce également les compétences optionnelles suivantes :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie



- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire.

1.3 Les syndicats

La commune adhère également aux syndicats suivants :

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP) de la région d'Ablis

Le SIAEP a été créé en 1935 par le regroupement de 15 communes avec pour missions principales : la production, le stockage et la distribution d'eau potable sur le périmètre de ses communes.

Aujourd'hui, il couvre 20 communes, sur 3 départements et dessert plus de 20 000 habitants.

Sur les Yvelines : Ablis - Allainville-aux Bois - Boinville-le-Gaillard - La Celle-les-Bordes - Clairefontaine - Longvilliers - Orcemont - Orphin - Orsonville - Paray-Douville - Ponthévrard - Prunay-en-Yvelines - Rochefort-en-Yvelines - St-Arnoult-en-Yvelines - St-Martin de Bréthencourt - Sainte-Mesme – Sonchamp.

Sur l'Eure-et-Loir : Garancières-en-Beauce

Sur l'Essonne : Chatignonville et Corbreuse

Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM)

Créé en 1962, le SICTOM a en charge la collecte des déchets ménagers incinérables et valorisables produits par 90 000 habitants. Il compte 40 communes adhérentes réparties comme suit :

Ablis, Auffargis, Allainville-aux-Bois, Boinville-le-Gaillard, Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Choisel, Clairefontaine-en-Yvelines, Dampierre en Yvelines, Émancé, Epernon, Gazeran, Hermeray, La Boissière-École, La Celle-les-Bordes, Le Perray-en-Yvelines, Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi, Les Menuls, Levis saint Nom, Longvilliers, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douville, Poigny-la-Forêt, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Raizeux, Rambouillet, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sainte-Mesme, Senlis, Sonchamp et Vieille-Église-en-Yvelines.

Le Syndicat d'Énergie des Yvelines (SEY)

Le Syndicat gère globalement la distribution d'énergie électrique (et de gaz depuis peu), des relations avec les distributeurs, des subventions pour l'enfouissement des réseaux en ville et bonifie les subventions des communes dues par le distributeur d'électricité.

Le Syndicat Intercommunal des Transports de la Région de Dourdan (SITRD)

Créé en 1963, 22 communes y sont adhérentes.

Il est composé de 8 lignes de transports de voyageurs en ligne régulière.

Le Syndicat Intercommunal pour le traitement et la Valorisation des déchets (SITREVA)

C'est un syndicat mixte intercommunal, créé le 1er mars 1994, qui a pour compétence le traitement des déchets ménagers de 230 communes, représentant 310 000 habitants, réparties sur 4 départements (Yvelines, Essonne, Eure-et-Loir et Loir-et-Cher) et 2 régions administratives (Île-de-France et Centre).

1.4 Les plans et programmes de normes supérieures

1.4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

La Région Île-de-France dispose d'un outil de planification : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien. C'est, en premier lieu, un document d'aménagement qui est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à trois grands défis et se déclinant en objectifs de niveaux local et régional. C'est également un document d'urbanisme qui dit le droit des sols à travers des « orientations réglementaires » énoncées dans un fascicule dédié et une « carte de destination générale des différentes parties du territoire ». Les documents d'urbanisme locaux devront le

décliner pour permettre la mise en œuvre de ses objectifs. C'est ensuite un document opérationnel qui propose les moyens de sa mise en œuvre par une programmation, des partenariats et des modes de faire. Enfin, c'est un document anticipateur qui évalue les incidences prévisibles du projet d'aménagement sur l'environnement et propose des ajustements afin de les éviter, de les réduire, et si ce n'est pas possible, de les compenser.

Le SDRIF tend à répondre à un certain nombre de défis notamment pour favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France. Ses objectifs sont :

- d'agir pour une Île-de-France plus solidaire
- d'anticiper les mutations environnementales
- de conforter l'attractivité de l'Île-de-France et d'accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie

Au même titre que les autres communes couvertes par le SDRIF, la commune doit, dans sa logique de développement local, prendre en considération l'ensemble des thématiques institutionnalisées par le SDRIF.

Selon le code de l'urbanisme, le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Autrement dit, c'est un document d'aménagement urbain du territoire francilien à moyen terme, qui fixe les directives et s'impose aux communes et départements. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Le SDRIF détermine la localisation des moyens de transport, des équipements, des mesures de protection de l'environnement, etc.

Le SDRIF 2013-2030 a pour objectif clé la densification du cœur des villes, expliquant que d'ici 2030, 90% des Franciliens habiteront dans un rayon de deux km autour d'une gare, que la population va fortement augmenter (13,5 millions en 2030 contre 11,6 aujourd'hui). Il fait état de nombreux objectifs quantitatifs en termes de logements ou moyens de transports créés. L'objectif de logements créés annuellement est ainsi porté à 70 000 contre 60 000 dans le précédent SDRIF.

1.4.2 Le développement départemental : le SDADEY

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) n'est autre que la base qui a permis au département des Yvelines pour s'impliquer dans l'élaboration du SDRIF. Approuvé en 2006, ce document exprime la vision stratégique du département sur le développement et l'aménagement du territoire, à moyen et long termes. Cet outil stratégique a pour volonté d'assurer la mise en œuvre de la politique contractuelle du département avec les collectivités locales (communes et intercommunalités).

Ce schéma d'aménagement fixe quatre grandes orientations. Elles devront être largement prises en considération par la commune dans sa stratégie de développement :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune, le SDADEY poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- le développement des agglomérations de Rambouillet/Gazera
- le confortement de plusieurs pôles d'appuis du développement tels que Les Essarts, Le Perray, Saint Arnould, Ablis avec vocation à fixer l'activité économique
- conforter / développer le pôle logistique d'Ablis
- mettre en place de nouvelles formes d'organisation des services publics en milieu rural
- proposer une offre résidentielle diversifiée
- dans le sud-Yvelines, améliorer les dessertes ferroviaires et routières
- développer le pôle de compétitivité de Rambouillet (cosmétiques)
- maîtriser le développement pour les bourgs et villages qui n'ont pas vocation à devenir des pôles

- préserver et valoriser les grands espaces en assurant la pérennité des terres agricoles et la mise en valeur des entités naturelles et paysagères
- maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles grâce à un développement valorisant le renouvellement au sein du tissu urbain existant et les potentiels de densification, afin de limiter les phénomènes de diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages, tels que Paray-Douaville, d'avancée de fronts urbains et de mitage des paysages naturels et agricoles.

Au regard de ce dernier objectif, la commune pourrait être incitée à mettre en œuvre une démarche alternative « d'intensification pavillonnaire » pour constituer une filière nouvelle de production de logements.

1.4.3 Le PDUIF

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport des personnes, des marchandises et les livraisons. L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé. Cet équilibre doit permettre de favoriser l'attractivité de l'Île-de-France et de garantir la cohésion sociale de la région.

7 ans après sa mise en révision, le PDUIF a été approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

Conformément à l'article L.1214-10 du Code des transports, le PDUIF est compatible avec le SDRIF approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ainsi qu'avec le schéma d'ensemble du réseau de transport du Grand Paris approuvé par décret du 24 août 2011. Enfin, le PDUIF doit également être compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) arrêté par le Préfet de Région le 14 décembre 2012.

L'Île-de-France est une métropole de 11,6 millions d'habitants. Chaque jour, ce sont plus de 41 millions de déplacements qui sont réalisés par les Franciliens au sein de la région auxquels s'ajoutent ceux des visiteurs. Concernant le transport de marchandises, chaque année, 360 millions de tonnes de marchandises sont transportées à destination ou en provenance d'Île-de-France. Le système de mobilité – les réseaux de transport, les pratiques de déplacement – joue ainsi un rôle majeur dans le fonctionnement de la région et la qualité de vie de ses habitants.

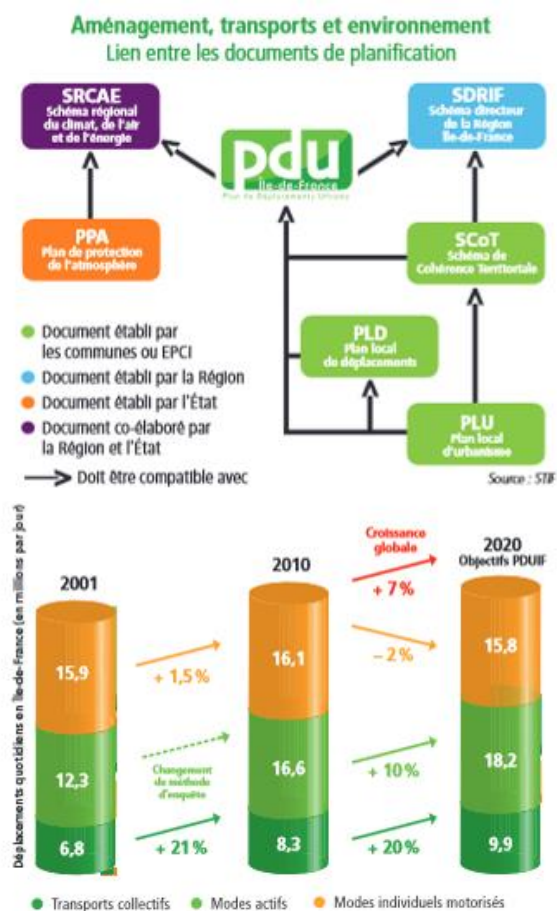
Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.



- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

1.4.4 Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, cette loi a créé de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques et les SAGE à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Les objectifs du SDAGE 2016 – 2021 ont été élaborés sur la base de 4 enjeux principaux :

- Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
- Anticiper les situations de crise, d'inondations et de sécheresse ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique.

Cette ambition est accompagnée de plusieurs défis à relever (orientations fondamentales du SDAGE) :

- La prise en compte du changement climatique ;
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE du bassin Seine Normandie prévoit d'atteindre cet état pour l'ensemble des masses d'eau à l'horizon 2027, date ultime fixée par l'Union Européenne.

1.4.5 Le SAGE Nappe de Beauce

Le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés a été approuvé le 11 juin 2013. Il concerne les communes du sud Yvelines, dont Paray-Douville, et celles situées en lisière du département de l'Essonne.

Cet objectif doit permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire.

Enjeu 5 : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

Plusieurs secteurs du périmètre du SAGE sont vulnérables au risque d'inondation. Les causes de ces phénomènes sont nombreuses : dégradation des milieux naturels, urbanisation croissante, ruissellement urbain ou rural. Diminuer la vulnérabilité au risque, gérer les ruissellements sont les mesures à poursuivre afin de limiter le risque d'inondation qui touche un certain nombre de communes sur le territoire du SAGE.

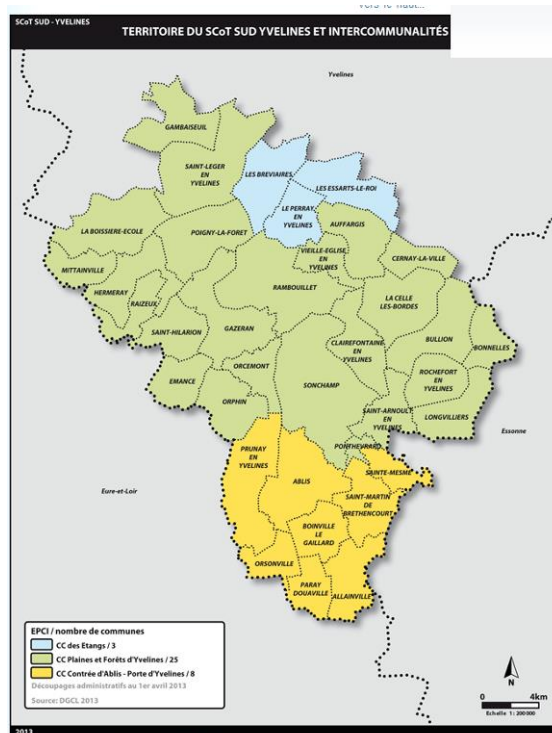
1.4.6 Les grandes orientations de l'agglomération : le SCOT sud-Yvelines

Le SCoT Sud-Yvelines a été approuvé le 8 décembre 2014.

Son périmètre s'étend sur environ 637 km² au Sud du département des Yvelines, en frange de la région Ile-de-France, à proximité des départements d'Eure-et-Loir et de l'Essonne.

Directement sous l'influence de l'agglomération parisienne, le territoire du SCoT participe pleinement de la logique d'aménagement du territoire de la région d'Île-de-France.

Ce territoire cohérent en termes de bassin de vie est composé de 36 communes membres de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoire.



La carte du territoire concerné par le Smeusec

1.4.6.1 Le PADD et le DOO du SCOT

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT fixe 3 orientations thématiques :

- 1) **Un développement économique diversifié et durable** pour renforcer l'attractivité économique du territoire.
- 2) **L'ambition de faire de Sud Yvelines un territoire durable**, en conciliant équilibre, dynamisme et qualité de vie.
- 3) **Valoriser les patrimoines, paysages et ressources naturelles.**

La stratégie du projet portée par le PADD est traduite en orientations d'aménagement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Sont présentées ci-dessous les principales orientations qui ont des conséquences directes sur l'organisation du développement que doit prévoir la commune de Paray-Douaville au travers des dispositions de son PLU et en compatibilité avec le SCOT.

- L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de service :
 - Pour l'habitat : développement urbain de Rambouillet et de ses 4 pôles d'appui : Ablis, les Essarts, le Perray, Saint-Arnoult. A Gazeran, la présence d'une gare justifie un développement particulier de cette commune rurale. Pour les autres communes rurales, dont Paray-Douaville, il s'agit de maîtriser leur développement.

- Pour les équipements scolaires : nouveau lycée au Perray, restructuration de l'IUT de Rambouillet, projet d'université à la Bergerie...
 - Pour les équipements culturels : valorisation du Cratère à Saint Arnoult et des conservatoires, création d'un cinéma multisalles et centre de conférence à Rambouillet...
 - Pour les équipements de santé : création d'une maison de santé à Saint Arnoult.
- L'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques :

Les zones d'activités commerciales sont définies et rappelées dans ce document. Le commerce de proximité et l'artisanat local doivent être encouragés.

Il faudra développer les activités équestres ainsi que les aménagements à vocation touristique sur les sites à caractère patrimonial et accompagner le changement de vocation des bâtiments à caractère agricole remarquables.

- La politique de l'habitat :

L'objectif de production de logements pour le Sud-Yvelines est de 480 logements/an (dont 120 pour les communes rurales résidentielles), conditionné à l'amélioration des transports collectifs et la capacité des communes à financer de nouveaux équipements.

Les PLU (Plan Local d'Urbanisme) doivent permettre la production de logements aidés afin d'assurer la mixité sociale dans toutes les communes.

Pour cela, il faut favoriser ou engager des démarches de conventionnement afin de produire du logement locatif social au sein des logements privés existants

- L'équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers :

Priorité aux constructions dans les espaces déjà bâtis afin de préserver les espaces agricoles et sylvicoles.

De nouvelles zones d'urbanisation sont toutefois prévues à Rambouillet, à Gazeran (ZA Bel Air) et à Saint Arnoult entre autre. Il est également prévu 44 hectares d'extension dans 30 communes de moins de 2000 habitants. La création de nouveaux hameaux est interdite ainsi que l'extension de l'habitat isolé, sauf pour les constructions à usage agricole.

- La politique des transports et des déplacements :

- Densifier l'habitat dans un rayon d'environ 1 000 m (projet SDRIF 2013) autour des gares ferroviaires de Rambouillet, Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi et Gazeran pour permettre aux nouveaux habitants d'emprunter les transports en commun
- Agir en faveur du développement de la fréquentation de la ligne de bus rapide sur l'A10-11 à destination des gares TGV et RER B -C de Massy-Palaiseau
- Améliorer les réseaux de transport sur l'ensemble du territoire
- Valoriser le transport du fret
- Prolonger l'A12 entre St-Quentin-en-Yvelines et Les Essarts-le-Roi
- Poursuivre la reconfiguration la RN 10 en voie express à 2x2 voies (Rambouillet)
- Réaliser une 3ème voie ferrée entre La Verrière et Le Perray-en-Yvelines.

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages :

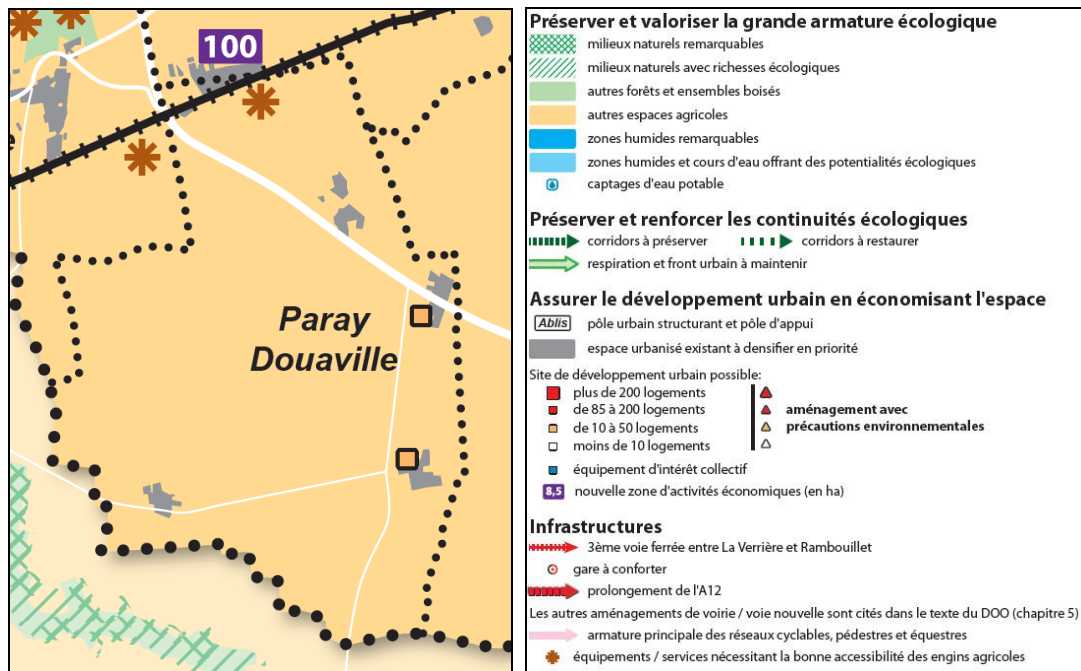
Tous les sites naturels devront être préservés, notamment les forêts, les fonds de vallée et les milieux d'intérêt biologique. Le « plan paysages et biodiversité » du PNR sera un soutien utile. Une attention particulière sera donnée aux entrées de ville et à la limitation des publicités. Les paysages agricoles de la Petite Beauce devront être valorisés

- La préservation des ressources et la prévention des risques :

L'accent est mis sur la préservation de l'eau - économiser les ressources et gérer l'eau pluviale - ainsi que sur l'utilisation des énergies nouvelles : éolien au sud, solaire sur les bâtiments d'activité et filière bois à développer.

1.4.6.2 Les orientations prévues sur Paray-Douville

Le DOO du SCoT Sud Yvelines prévoit précisément sur la commune les possibilités de développement urbain par extension concernant le logement. En application des dispositions du SCoT, les capacités d'accueil des projets à Paray-Douville sont ainsi limitées à hauteur d'une centaine de logements.



Extraits de la carte du DOO du SCOT Sud Yvelines

Il est prévu une répartition de :

- 10 à 50 logements maximum à l'ouest du bourg.
- 10 à 50 logements maximum au nord du hameau de Villiers les Oudets.

La carte du DOO repère par ailleurs sur le territoire les principaux équipements et services nécessaires aux exploitations agricoles, dans l'objectif de préserver ou d'améliorer leurs conditions d'accès par les engins agricoles.

Un de ces équipements est localisé sur Paray-Douville au nord de la commune, à proximité des voies ferrées.

En matière d'activités économiques, il est prévu l'extension de la zone industrielle du Petit Orme. Sa mise en œuvre vise à doter le territoire d'un site valorisant le potentiel d'une desserte ferrée, avec des possibilités d'embranchement « rail/route ». Cette opportunité coïncide avec les orientations régionales pour un développement économique durable. Il s'agit dans un premier temps de préserver ce potentiel et d'engager les démarches (définition de projet, recherche d'investisseurs,...) permettant à terme, le développement d'une base d'entrée multimodale de l'Ile-de-France.

2. L'état initial de l'environnement

2.1 Le contexte géographique, physique et biologique

2.1.1 Le sol et le sous-sol

Le secteur géologique de Paray-Douaville est situé dans le bassin de Paris, lui-même décomposé en deux régions distinctes (Beauce au sud-est et Yvelines [Hurepoix pro parte] au nord-est). Le territoire de Paray-Douaville prend corps sur le plateau beauceron. La Beauce est un plateau subhorizontal établi sur des assises calcaires d'âge stampien supérieur à aquitaniens. Ces formations reposent sur l'Yprésien, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un calcaire lutétien dont l'extension est probablement très réduite. Néanmoins, à Paray-Douaville, l'Yprésien n'est plus représenté et les calcaires sont superposés aux Sables de Fontainebleau (Stampien moyen) dont la limite sud-est est bien marquée par un cordon de galets, en maints endroits cimentés en poudingue.

Les formations géologiques présentes à Paray-Douaville sont les suivantes :

- LP – Limon des plateaux

Ils sont constitués de matériaux fins, de couleur brun clair ou parfois jaunâtre ou rougeâtre. A leur base, ils peuvent présenter un banc de cailloux et graviers.

- m1 - Sables argileux de Lozère (Burdigalien)

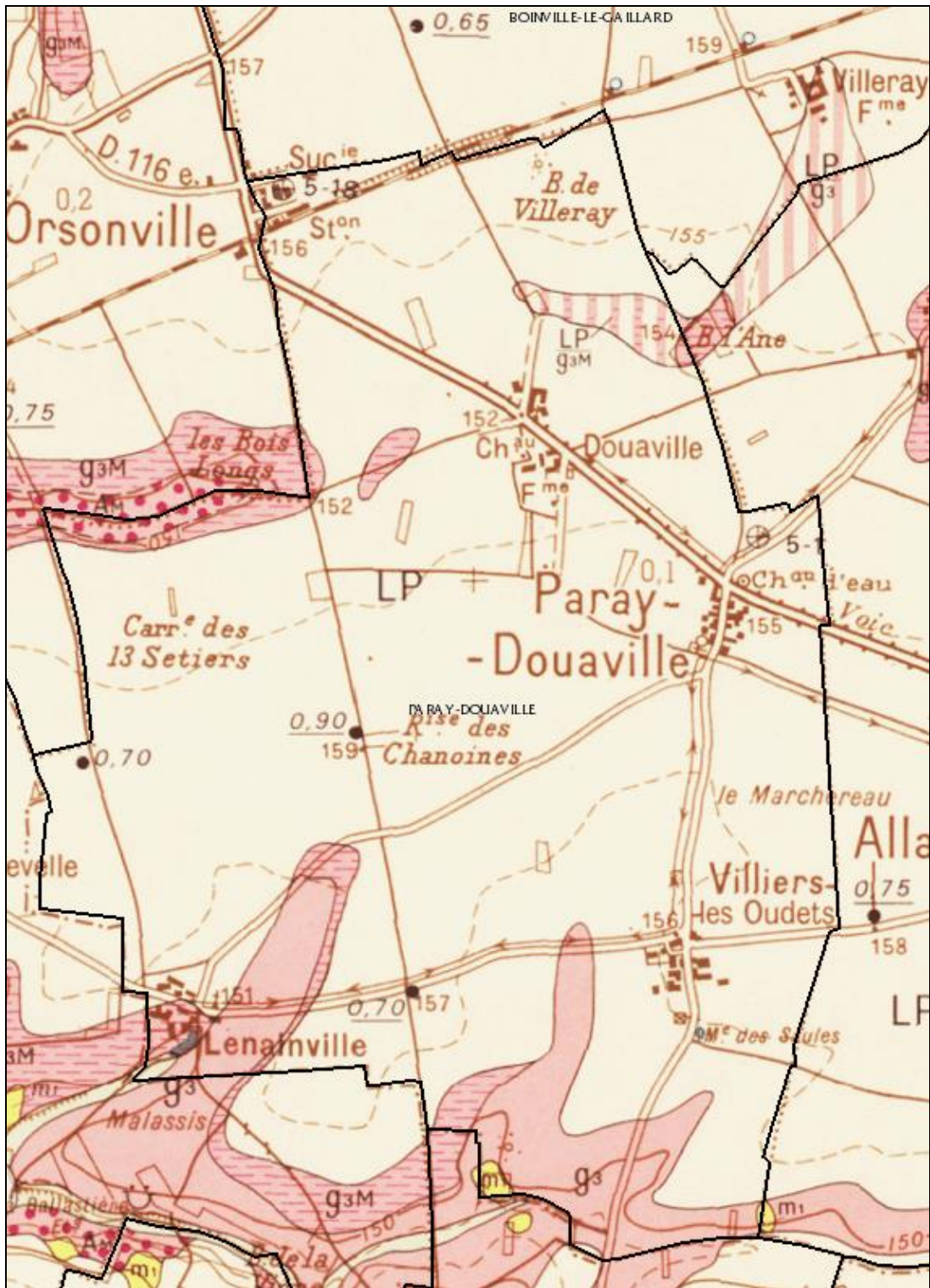
Ce sont des sables grossiers, mal triés, associés à des argiles kaoliniques, compactes et bariolées. Ils se présentent en « poches » profondes dans l'Argile à meulière et les Calcaires de Beauce ou en « traînées » allongées selon une direction approximativement Sud-Nord. Ils sont également souvent mêlés à la Formation argileuse à meulière. Leur limite d'extension vers l'Ouest est sensiblement la même que celle de l'Oligocène. Le sable est constitué essentiellement de quartz ; les grains les plus caractéristiques sont des graviers de 0,5 à 2 cm de longueur dont les plus gros ont conservé une forme prismatique (quartz filonien). D'un point de vue granulométrique, les Sables de Lozère sont très hétérométriques. Les paramètres relatifs à la fraction arénite (0,063 mm à 2 mm) sont très variables selon les échantillons. L'aspect de la formation est comparable à celle d'une arène granitique remaniée. Les minéraux lourds indiquent une parenté avec les gneiss et les granités du Massif Central. Les Sables de Lozère sont attribués au Burdigalien par analogie avec les Sables de Sologne. Les hypothèses de mise en place sous forme d'épandage « boueux » ou de galets granitiques d'origine fluviatile altérés après leur dépôt, sont peu concevables. L'origine fluviatile reste vraisemblable, mais il est beaucoup plus probable que les formes peu émoussées des grains soient héritées d'un matériel originel fortement anguleux.

- g3 – Aquitaniens à Stampien supérieur, Calcaire de Beauce et Calcaire d'Etampes

Ces calcaires, d'origine lacustre ou palustre, sont en continuité stratigraphique et leurs faciès sont semblables. La masse principale appartient selon toute vraisemblance au calcaire d'Etampes. Fissurés, altérés souvent dans la masse et sans continuité lithologique, ces calcaires présentent plusieurs faciès types, passant rapidement des uns aux autres aussi bien latéralement que verticalement.

- g3M - Formation argileuse à meulières de Montmorency (Aquitaniens et Stampien supérieur)

Cette formation est constituée de cailloux et de blocs siliceux (meulières) emballés dans une matrice argileuse. Cette formation a une disposition très irrégulière, en général non stratifiée. La forme des meulières, souvent plate, est très irrégulière et caverneuse. Leur dimension sont très variables (longueur moyenne de 20 cm) et certains blocs ont plus d'un mètre de longueur.

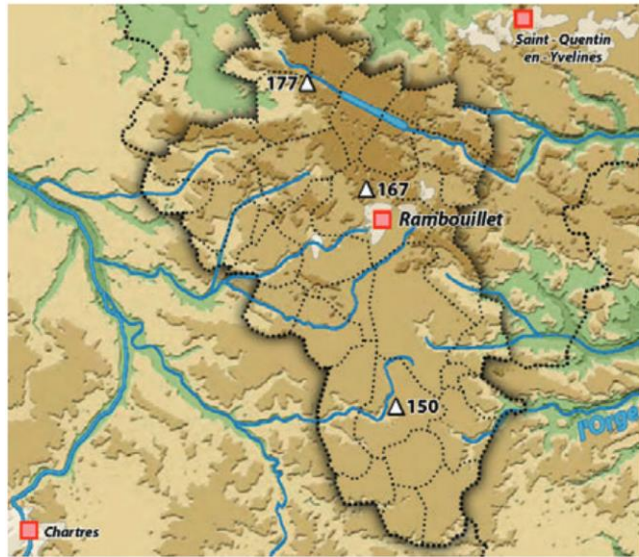


Source : BRGM

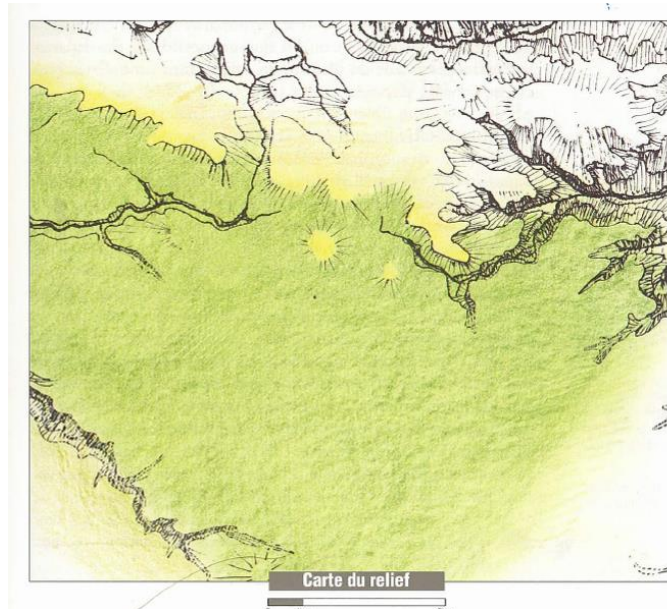
2.1.2 Le relief

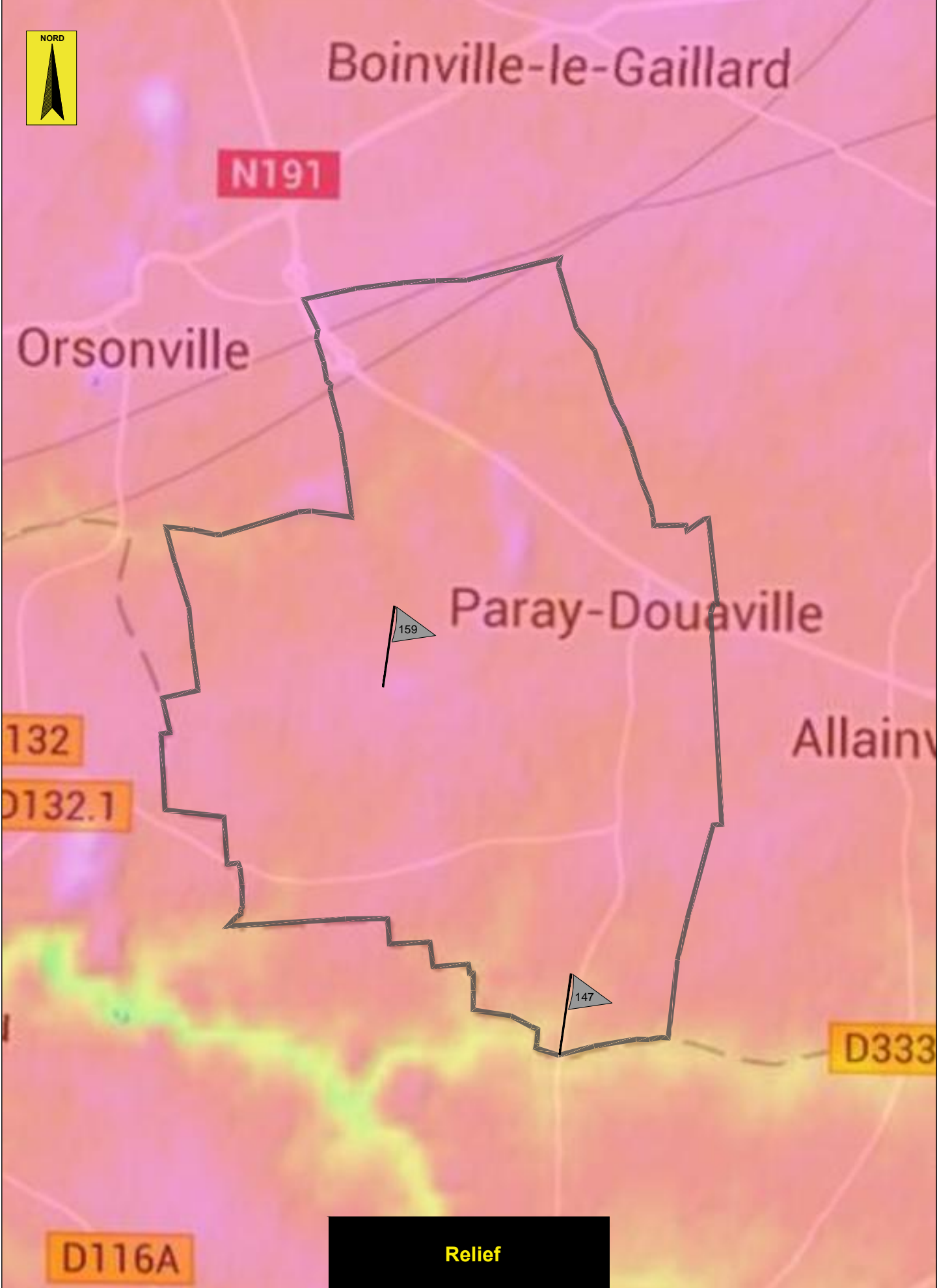
La commune de Paray- Douaville est située sur le plateau de Beauce. C'est une surface plane, son altitude oscille aux alentours de 155 mètres. Le point le plus haut culmine à 159 mètres et se situe au centre du territoire tandis que le point le plus bas situé au sud-est du territoire atteint 147 mètres.

Les étendues encore boisées sont extrêmement rares. La commune compte 13 hectares de boisement. Les terrains agricoles couvrent le reste du territoire communal.



Source : SCoT Sud-Yvelines, Diagnostic/Dynamique territoriale, Avril 2007, SMESSY

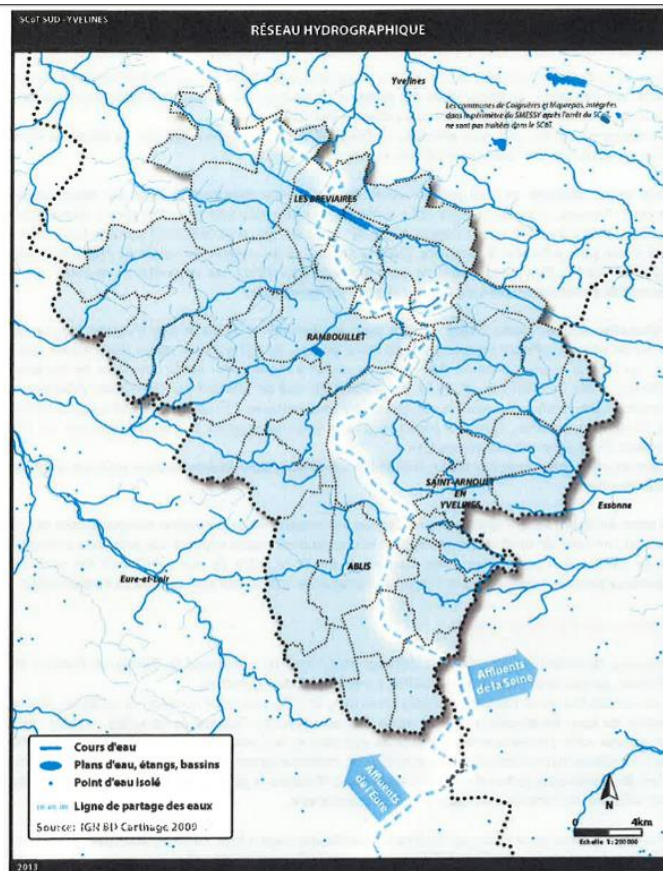




2.1.3 L'hydrographie

2.1.3.1 Le réseau de surface

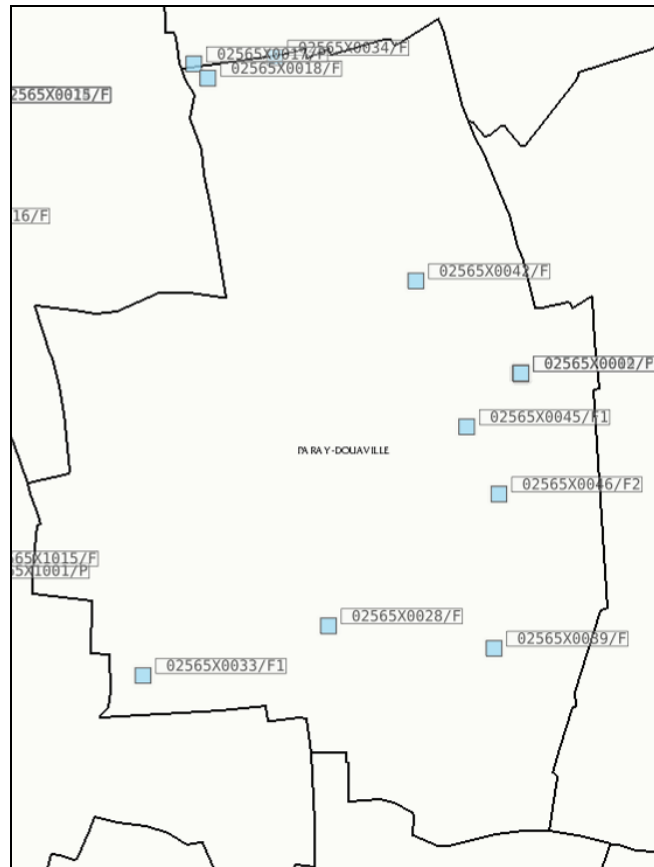
Le territoire communal n'est entaillé par aucun cours d'eau.



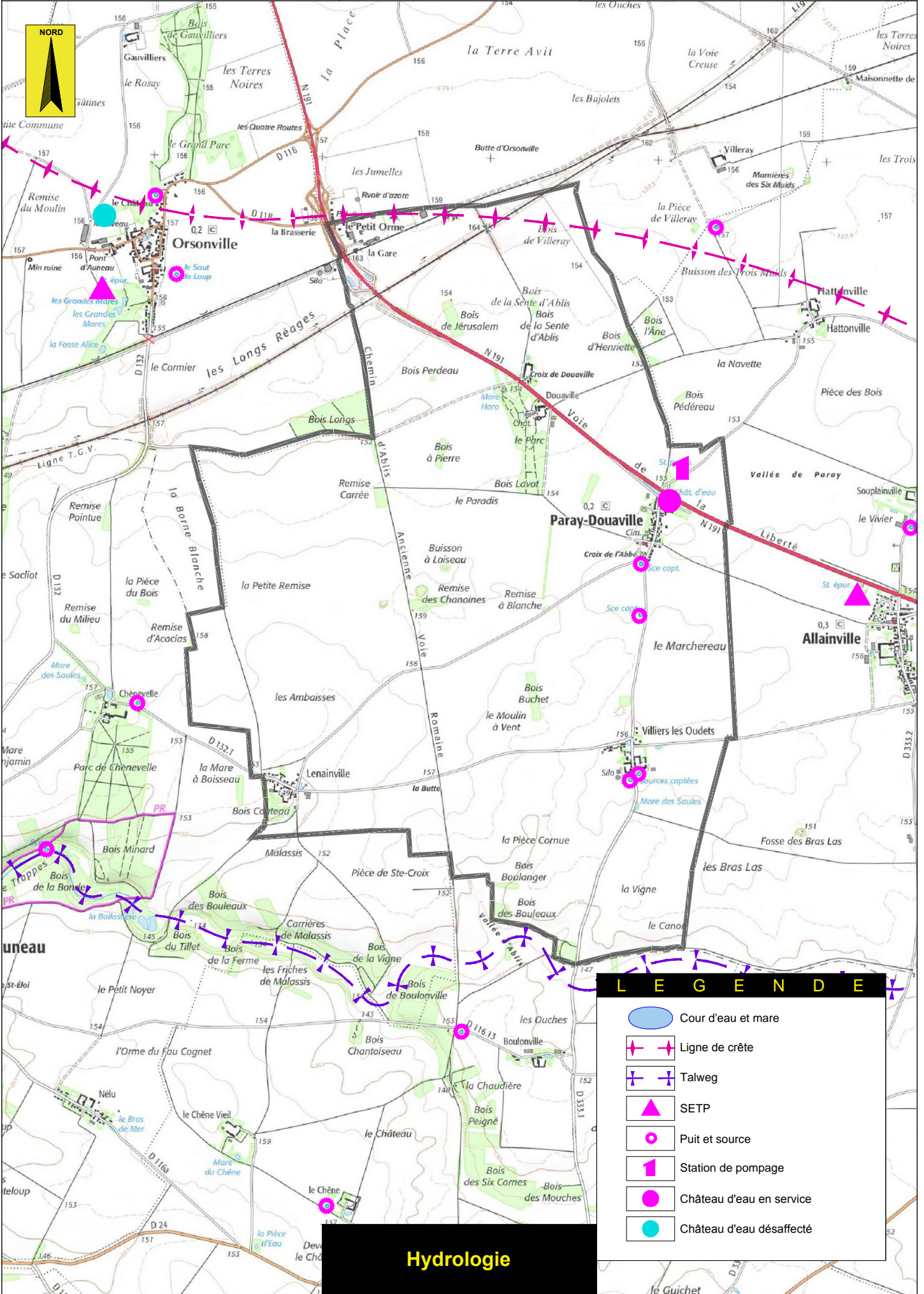
Source : En Perspective

2.1.3.2 Les ouvrages hydrauliques

Sur le territoire communal, plusieurs ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières.



Source : BRGM



2.1.4 Le climat

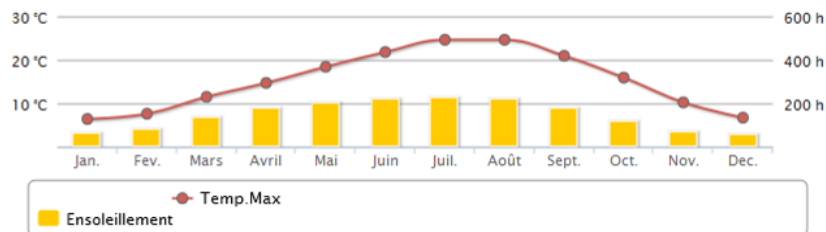
La commune de Paray-Douaville ne comportant pas de station météorologique, il est courant d'utiliser la station la plus proche et ayant des caractéristiques d'exposition semblables afin de déterminer le climat. Ainsi peuvent être utilisées les stations de Chartres-Champhol ou Trappes. Il s'avère que Chartres est situé sur le même plateau Beauce à 26 km (à vol d'oiseau) donc tout à fait comparable, alors que Trappes plus proche de Paris est plus influencé par l'îlot de chaleur.

Il n'y a pas de microclimat local.

2.1.4.1 Les températures

Les températures moyennes annuelles sont comprises entre 10 et 11° : les mois de décembre à février étant généralement les plus froids (3 à 4°), les mois de juillet et août étant les plus chauds (24°).

		Température minimale		Température maximale	
2015	Moyenne annuelle	7,5 °C		17,7 °C	
	Valeur quotidienne la plus basse	-5,4 °C	1 janvier 2015	-0,4 °C	23 janvier 2015
	Valeur quotidienne la plus élevée	22,3 °C	13 août 2015	37,9 °C	1 juillet 2015
Normales 1981 - 2010	Moyenne annuelle	6,7 °C		15,3 °C	
	Moyenne annuelle la plus basse	5,1 °C	1963	12,8 °C	1963
Records	Moyenne annuelle la plus élevée	7,7 °C	2014	17,2 °C	2011
	Valeur quotidienne la plus basse	-18,4 °C	17 janvier 1985	-11,7 °C	16 janvier 1985
	Valeur quotidienne la plus élevée	22,3 °C	13 août 2015	40,1 °C	28 juillet 1947

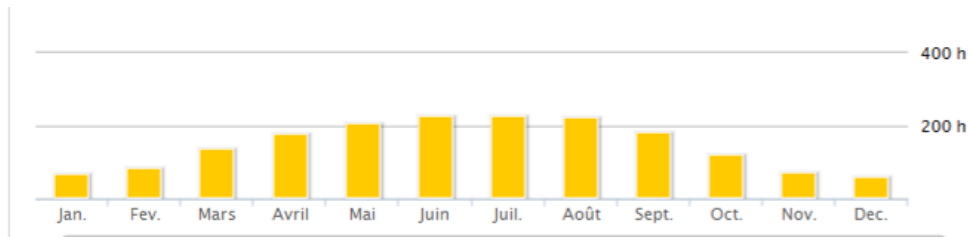


2.1.4.2 Les gelées

L'effet de l'îlot de chaleur parisien a bien entendu une conséquence sur le nombre moyen de jours de gel par an. S'il ne gèle pas plus de 5 à 15 jours à Paris, on dépasse les 50 jours en grande banlieue, sur une zone au-delà de 60 km du centre de la capitale.

2.1.4.3 L'ensoleillement

Si on la compare à d'autres régions de France, l'Ile-de-France n'est pas une région très ensoleillée. Si le soleil brille environ 1700 heures par an, la moyenne nationale est d'environ 1850 heures. En revanche, le soleil est plus généreux qu'en Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Ardennes, Lorraine et Alsace où la moyenne est de l'ordre de 1650 h. Le minimum d'ensoleillement est observé en décembre, à la fois parce que les journées sont courtes mais également très grises - la part de l'ensoleillement n'est en effet que de 20 % et le nombre de jours où le ciel reste totalement couvert s'élève à 13. Les mois les plus ensoleillés sont juin, juillet et août.

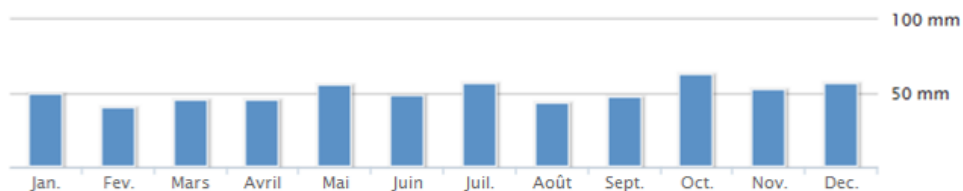


2.1.4.4 Le brouillard

Le brouillard est fréquent et on enregistre plus de 50 jours de brouillard par an, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale de 40 jours/an.

2.1.4.5 Les précipitations

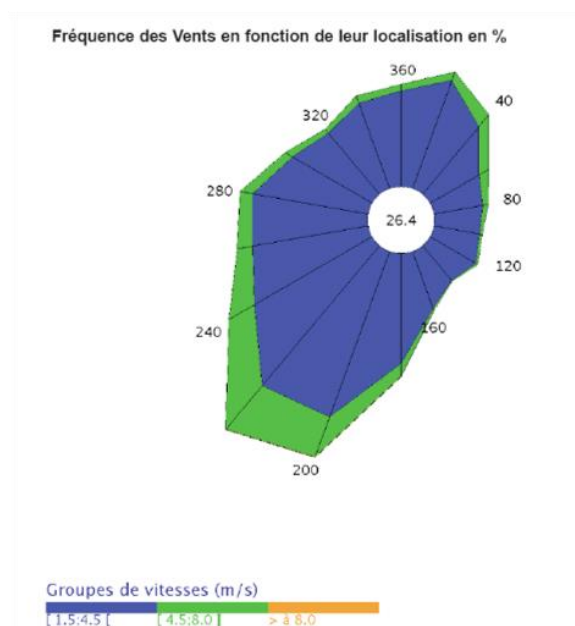
La moyenne annuelle des précipitations est de 600 millimètres ce qui est légèrement supérieur à ce qui est observé dans la grande Beauce où la pluviométrie annuelle est inférieure à 550 millimètres. Les maxima sont souvent atteints entre octobre et décembre, période davantage pluvieuse dans la région, mais aussi en mai et juillet (orages).



		Valeur quotidienne la plus élevée	22,3 °C	13 août 2015	40,1 °C	28 juillet 1947
		Hauteur de précipitations		Nombre de jours avec précipitations		
2015	Total annuel	451,5 mm		74,0 j		
	Hauteur quotidienne la plus élevée	39,6 mm	13 septembre 2015			
Normales 1981 - 2010	Total annuel moyen	598,9 mm		109,1 j		
	Total annuel le plus bas	353,3 mm	1953	67,0 j	1949	
Records	Total annuel le plus élevé	916,5 mm	1927	142,0 j	1930	

2.1.4.6 Le vent

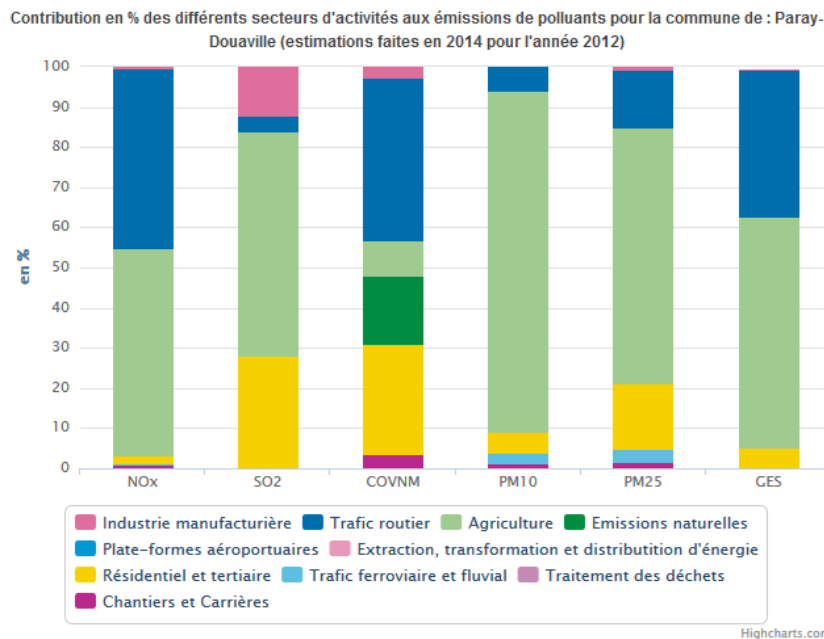
La Beauce est aussi caractérisée par un régime venté dont les vents dominants viennent de secteur Sud-ouest suivis de peu par les vents d'Ouest. Ces vents sont généralement violents du fait de l'absence d'obstacle pour les freiner voire, les arrêter.



2.1.5 L'air

La qualité de l'air est globalement bonne à Paray-Douaville. Le caractère venté du site favorise la dispersion des polluants.

Le graphique ci-contre présente les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants. Il en ressort que le premier secteur participant aux pollutions est l'agriculture (en vert clair). Le transport routier (en bleu foncé) contribue à la pollution de l'air, du fait du passage de la RN 191 sur la commune. Par ailleurs, l'habitat et les activités tertiaires sont une autre des sources importantes de petites et moyennes particules.



Source : Airparif

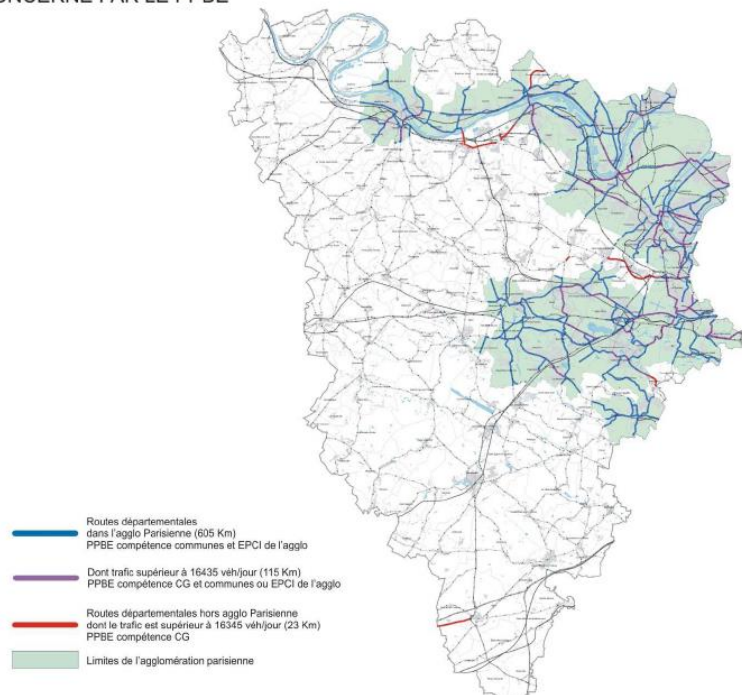
2.1.6 Le bruit

Les articles L.1311-11 du code de la Santé Publique et L.571-1 du Code de l'Environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations.

Les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinages sont définies par le Code de la santé Publique (articles R1334-30 et suivants) ainsi que par l'arrêté préfectoral n°2012346-0003 du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit dans le département des Yvelines.

La commune n'est ni concernée par un Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes (PEB), ni par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) des Yvelines adoptés le 23 mai 2014.

LE RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL CONCERNE PAR LE PPBE



L'objectif du PBBE est de :

- privilégier les actions en faveur du développement des transports en commun
- promouvoir les circulations douces
- mettre en place des actions de prévention, de maîtrise des trafics et de réduction des vitesses

Paray-Douaville est en revanche concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté du 10 octobre 2000 n°00.337/DUEL fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les tronçons concernant la commune sont les suivants :

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en «U» ou tissu ouvert)
RN191	Totalité	2	250 m	Tissu ouvert

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en «U» ou tissu ouvert)
431	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert

2.1.7 La végétation

Sur la commune de Paray-Douaville, on recense 220 espèces végétales indigènes.

Érable champêtre, Acéaïlle	Érable sycomore, Grand Érable	Achillée millefeuille
Aigremoine, Francormier	Agrostide stolonifère	Grand plantain d'eau,
Ail maraîcher, Ail des endroits cultivés	Brome stérile	Cerfeuil des bois, Persil des bois
Bardane à petites têtes, Bardane à petits capitules	Sabline à feuilles de serpolet	Ray-grass français
Armoise commune, Herbe de feu	Asperge officinale	Avoine folle, Havenon
Ballote du Midi	Ballote noire	Barbarée commune
Pâquerette	Bouleau verruqueux	Chlorette, Chlore perfoliée
Brachypode penné	Brachypode des bois, Brome des bois	Brome mou
Racine-vierge	Campanule raiponce	Capselle bourse-à-pasteur
Cardamine hérissée, Cresson de muraille	Laîche cuivrée	Laîche des bois

Charme, Charmille	Centaurée de Debeaux	Centaurée des prés
Centaurée scabieuse	Érythrée petite-centaurée	Céraiste commune
Petite linaira, Petit Chaenorrhinum	Chérophylle penché, Couquet	Herbe à la verrue
Chénopode blanc, Senousse	Chicorée sauvage	Cirse des champs, Chardon des champs
Cirse commun, Cirse à feuilles lancéolées, Cirse lancéolé	Liseron des haies, Vrillée	Liset, Liseron des haies
Cornouiller sanguin, Sanguine	Noisetier, Avelinier	Aubépine à deux styles
Aubépine à un style, Épine noire, Bois de mai	Crépide capillaire, Crépis à tiges capillaires	Crépide hérissée
Genêt à balai, Juniesse	Pied-de-poule	Dactyle aggloméré, Pied-de-poule
Carotte sauvage, Daucus carotte	Fougère mâle	Pied-de-coq
Scirpe des marais	Chiendent commun, Chiendent rampant	Épilobe en épi, Laurier de saint Antoine
Épilobe hérissé, Épilobe hirsute	Épilobe à petites fleurs	Épilobe à tige carrée
Éragrostis faux-pâturin, Petit Éragrostis	Vergerette acre, Érigeron âcre	Érodium à feuilles de cigue,
Chardon Roland, Panicaut champêtre	Bonnet-d'évêque	Euphorbe réveil matin,
Euphorbe omblette, Essule ronde	Renouée liseron, Faux-liseron	Fétuque de Timbal-Lagrange
Fraisier sauvage, Fraisier des bois	Gaillet commun, Gaillet Mollugine	Géranium découpé,
Géranium à feuilles molles	Géranium fluet, Géranium à tiges grêles	Géranium des Pyrénées
Herbe à Robert	Géranium à feuilles rondes, Mauvette	Benoîte commune
Lierre terrestre, Gléchome Lierre terrestre	Glycérie très élevée	Herbe de saint Jean
Picride fausse Vipérine	Ache nodiflore	Berce commune, Grande Berce
Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc	Houlque laineuse, Blanchard	Orge sauvage, Orge Queue-de-rat
Herbe de saint Jean	Millepertuis perforé	Porcelle enracinée
Herbe de saint Jacques	Jonc à tiges comprimées	Jonc épars, Jonc diffus
Jonc glauque	Linaire élatine	Linaire bâtarde, Velvete, Kickxia bâtarde
Knautie des champs, Oreille-d'âne	Laitue scariote, Escarole	Lamier blanc.
Lamier embrassant	Lampsane commune, Graceline	Petite lentille d'eau
Troène, Raisin de chien	Limoine	Ivraie vivace
Lotier corniculé, Pied de poule, Sabot-de-la-mariée	Lycophe d'Europe, Chanvre d'eau	Mouron rouge, Fausse Morgeline
Petite mauve	Mauve sauvage	Matricaire Camomille
Luzerne tachetée	Luzerne lupuline, Minette	Mercuriale annuelle, Vignette

Sabline à trois nervures.	Bugrane rampante	Bugrane épineuse, Arrête-bœuf
Orobanche de la picride, Orobanche du Picris	Coquelicot	Panais cultivé, Pastinacier
Renouée à feuilles de patience, Renouée gonflée	Renouée Persicaire	Fléole des prés
Picride éperviaire, Herbe aux vermisseaux	Plantain lancéolé, Herbe aux cinq coutures	Plantain à bouquet
Plantain majeur, Grand plantain, Plantain à bouquet	Pâturin annuel	Pâturin des bois, Pâturin des forêts
Gazon d'Angleterre	Sceau de Salomon multiflore	Renouée Traînasse
Renouée des oiseaux, Renouée Traînasse	Pourpier potager	Potentille rampante, Quintefeuille
Pimprenelle à fruits réticulés	Herbe Catois	Prunier merisier
Épine noire, Prunellier, Pelossier	Pulicaire dysentérique	Chêne pubescent
Chêne pédonculé, Gravelin	Renoncule rampante	Renoncule sarde, Sardonie
Réséda jaune, Réséda bâtard	Nerprun purgatif	Rosier bleue, Ronce à fruits bleus
Ronce de Bertram, Ronce commune	Ronce framboisier	Ronce à feuilles d'Orme
Oseille agglomérée	Patience maritime	Patience à feuilles obtuses
Patience sanguine	Saule blanc, Saule commun	Saule à feuilles d'Olivier
Saule marsault, Saule des chèvres	Saule fragile	Sureau noir, Sampéquier
Fétuque Roseau	Scrophulaire noueuse	Séneçon commun
Sétaire verte	Sétaire verticillée, Panic verticillé	Rubéole des champs, Gratteron fleuri
Compagnon blanc, Silène des prés	Compagnon blanc, Silène à feuilles larges	Silène enflé, Tapotte
Moutarde	Douce amère, Bronde	Laiteron épineux
Laiteron potager, Laiteron lisse	Stellaire holostée	Stellaire intermédiaire
Pissenlit gracile, Pissenlit à feuilles lisses	Torilis des champs	Trèfle des champs
Trèfle champêtre, Trèfle jaune, Trance	Trèfle douteux, Petit Trèfle jaune	Trèfle Porte-fraises
Trèfle des prés, Trèfle violet	Trèfle rampant	Matricaire inodore
Massette à feuilles étroites	Massette à larges feuilles	Petit orme, Orme cilié
Grande ortie	Ortie grièche	Molène bouillon-blanc
Verveine officinale	Viorne manciennne	Vesce cracca, Jarosse
Petite pervenche, Violette de serpent	Pensée des champs	Violette hérissée
Violette odorante	Violette des bois	

A cette flore, il convient d'y inclure aussi les espèces introduites, dont certains sont jugées envahissantes (**en gras**)

Châtaignier	Centaurée jacée	Centranthe rouge
Vergerette de Barcelone	Euphorbe épurge	Frêne commun
Marguerite commune	Mauve musquée	Myosotis des forêts
Bois de Sainte-Lucie	Groseillier rouge	Oseille des prés
Sauge des prés	Poivre de muraille	Morelle noire
Tanaisie commune	Véronique de Perse	
Robinier faux-acacia 	Conyze du Canada 	

2.1.8 La faune

L'inventaire national du Patrimoine Naturel recense les espèces animales suivantes :

- Alyte accoucheur
- Crapaud commun
- Grenouille commune
- Grenouille rieuse
- Grenouille agile
- Triton crêté
- Chevreuil européen
- Écureuil roux
- Sanglier

2.1.9 Éléments du patrimoine naturel et paysager

2.1.9.1 Définition et objectifs de la Trame Verte et Bleue

D'après la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou Grenelle II, du 12 juillet 2010 : « La trame verte et et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La Trame Verte et Bleue est constituée de l'ensemble des continuités écologiques. Ces continuités correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité » et des éléments, appelés « corridors écologiques », qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs.

Les réservoirs de biodiversité sont des zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). La biodiversité désigne :

- l'ensemble des milieux naturels
- la diversité des formes de vie existantes sur Terre (espèces) : la faune, la flore, les bactéries
- la diversité des individus au sein de chaque espèce (diversité génétique)
- toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre les organismes vivants eux-mêmes, et d'autre part entre ces organismes et leurs milieux de vie.

Les corridors écologiques sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

La Trame Verte et Bleue a pour objectifs de :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces dans le contexte du changement climatique
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage
- garantir la libre circulation et le déplacement des espèces entre les espaces de biodiversité les plus importants, par des corridors écologiques
- atteindre le bon état écologique des eaux de surface et préserver les zones humides
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

L'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue visent donc à favoriser un aménagement durable du territoire en prenant en compte les différents usages de l'espace. En outre, la Trame Verte et Bleue s'intéresse tant à la biodiversité considérée comme « ordinaire » qu'aux espèces et milieux considérés comme remarquables.

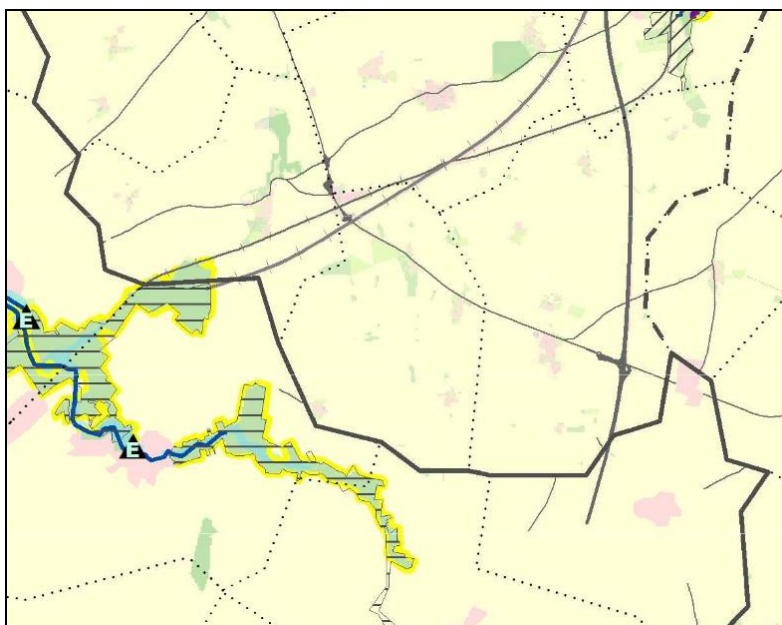
2.1.9.2 Le SRCE d'Île de France

Ce dispositif relève d'un comité régional « Trames Verte et Bleue » qui réunit l'ensemble des partenaires au niveau régional (collectivités territoriales concernées, départements, parcs naturels régionaux, associations, partenaires socioprofessionnels). Ce comité a pour rôle d'élaborer, de mettre à jour et de suivre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en association avec la Région et l'État.

Le SRCE présente les enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Un volet identifie l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue régionale (espaces naturels, corridors écologiques, cours d'eau, zones humides...). Une cartographie de ces trames est également établie à l'échelle de la région. En outre, le schéma précise les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation et la restauration des continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner leur mise en œuvre.

Le SRCE d'Île-de-France a été approuvé le 26 septembre 2013 avant d'être adopté le 21 octobre 2013. Sur Paray-Douaville, l'essentiel du territoire communal est rattaché aux espaces de cultures du plateau agricole.

Composantes de la trame verte et bleue de la région Île-de-France – planche 15



Source : SRCE d'Île-de-France

2.1.9.3 La reconnaissance du patrimoine floristique et faunistique

Le territoire de Paray-Douaville est particulièrement pauvre en bosquets, formations herbacées, mares et mouillères. De ce fait, il n'existe pas sur la commune de :

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2. La ZNIEFF la plus proche est localisée sur les communes voisines d'Orsonville et d'Aunay-sous-Auneau (ZNIEFF Vallées de la Voise et de l'Aunay).
- Site NATURA 2000 (Site d'Intérêt Communautaire / Zone Spéciale de Conservation / Zone de Protection Spéciale). Le plus proche des sites est situé sur la commune d'Aunay-sous-Auneau (site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet »).
- Site classé ou inscrit. Les sites classés les plus proches sont ceux de Prunay-en-Yvelines / Saint-Symphorien-du-Château (Domaine d'Esclimont), et de Richarville (Vallée de la Renarde).
- Parc Naturel Régional. Le Parc Naturel Régional le plus proche est celui de la Haute Vallée de Chevreuse dont la limite atteint la commune de Sonchamp.

2.1.9.4 La Trame Bleue locale

Les zones humides

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau.

De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées.

Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la Direction de l'Environnement a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

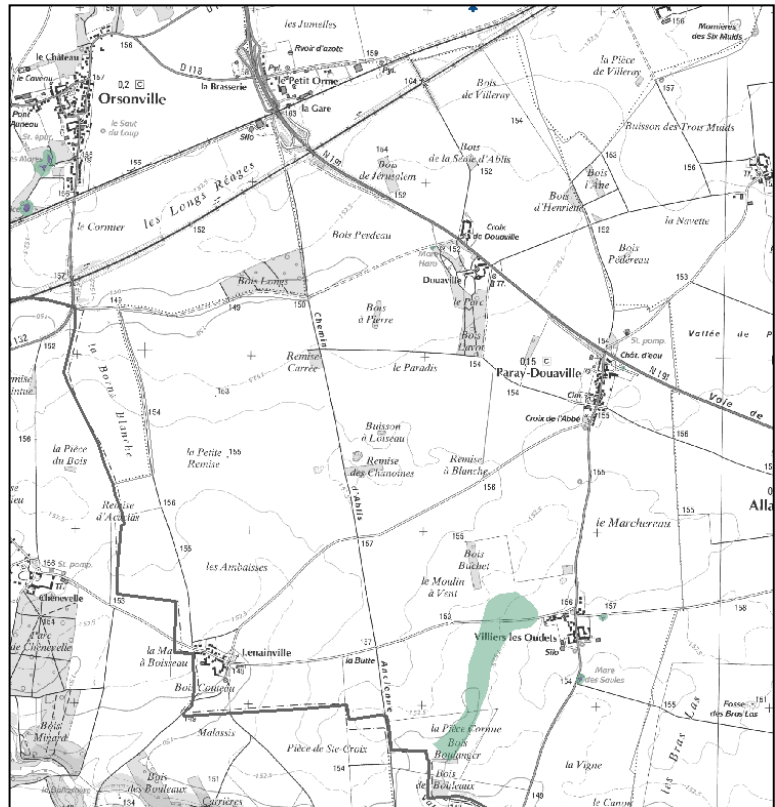
- Un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- L'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alertes humides.

Sur la commune de Paray-Douaville, seule la classe suivante a été identifiée :

Classe	Type d'information
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Source : DRIEE Ile-de-France



Les zones à dominantes humides recensées sur le bassin Seine Normandie font état d'autres zones humides spécifiques sur la commune, de type prairies humides et terres arables.



Zones à Dominantes Humides

- eaux de surface
- prairies humides (pâturées ou fauchées)
- formations forestières humides et/ou marécageuses
- tourbières, landes, roselières et mégaphorbiaies
- zones humides et littorales
- terres arables
- zones urbaines et autres territoires artificialisés
- mosaïque d'entités humides de moins de 1 ha

Source : Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie

2.1.9.5 La Trame Verte locale

Si la commune n'est pas concernée par des espaces protégés, cette dernière dispose néanmoins d'éléments intéressants qu'il convient de préserver.

Les talus ferroviaires, supports de biodiversité

Fortement anthropisé, l'environnement agricole dans lequel s'inscrit Paray-Douville ne révèle pas de corridors écologiques naturels.

On identifie toutefois deux voies ferrées et leur talus traversant la commune au nord, lesquels jouent un rôle environnemental majeur en tant que continuité écologique pour l'habitat, le refuge ou le passage des espèces locales.



Source : Géoportail

Les chemins ruraux

Le territoire communal de Paray-Douville est traversé pas de nombreux sentiers agricoles reliant le bourg aux divers hameaux alentours.

Ces chemins en terre remplissent une fonction écologique, permettant l'infiltration des eaux de pluie. Par ailleurs, les bandes enherbées de part et d'autre de ces chemins, épargnées par l'activité agricole, favorisent la présence d'une certaine biodiversité au sein de cette plaine.



Source : En Perspective

Les bosquets significatifs

Plusieurs espaces boisés relativement importants jalonnent la plaine agricole, pour une superficie totale de 19 hectares, soit 2% du territoire communal.

Ces boisements constituent des repères visuels et des relais de biodiversité à une plus vaste échelle, jouant un rôle important pour la circulation de la faune.



Source : Géoportail

La trame verte « urbaine »

Les entités urbanisées de Paray-Douaville bénéficient d'une armature végétale grâce à la présence des jardins, de quelques bosquets, d'espaces verts et d'éléments de tiers-paysage.

Ces espaces de nature en milieu urbain apportent un agrément paysager et verdoyant au bourg et à ses hameaux, en même temps qu'ils constituent des supports pour la richesse de la biodiversité.

La présence de végétaux atténue souvent l'aspect minéral du tissu urbain dû à l'omniprésence de la pierre calcaire.



Sources : En Perspective, Google Street View

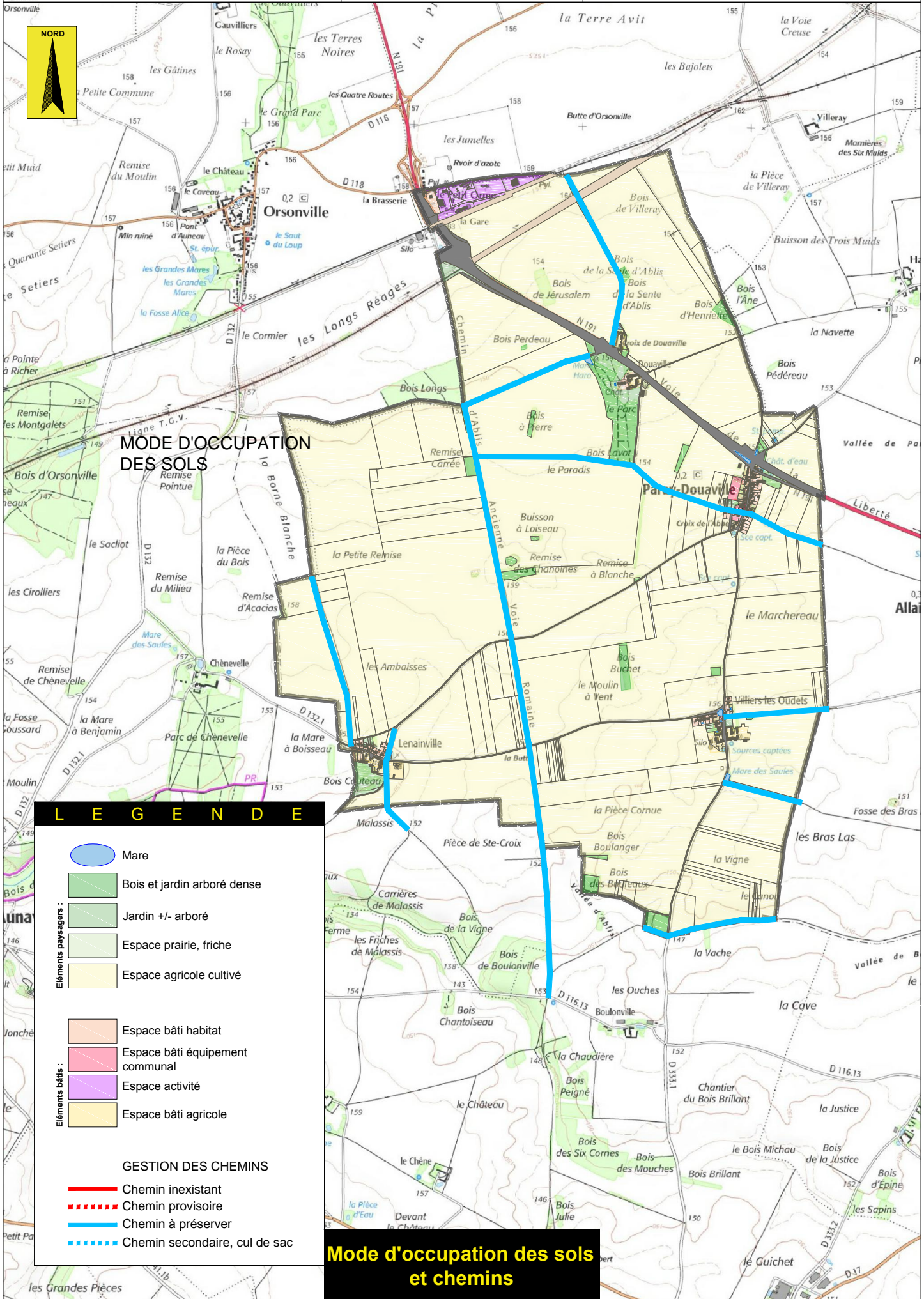
En outre, le traitement paysager des franges urbanisées assure la préservation des vues depuis l'extérieur, de même qu'il permet une meilleure intégration des constructions au village, et plus largement dans le grand paysage.

Ces haies, bien que linéaires, peuvent avoir un aspect très varié selon les éléments qui la composent et leur hauteur :

- buissonnantes avec une strate herbacée et une strate arbustive ;
- taillis composés d'arbres et de grands arbustes ;
- arbres de haut-jet régulièrement espacés.



Sources : En Perspective, Google Street View



MODE D'OCCUPATION DES SOLS

LEGENDE

Éléments paysagers :

- Mare
- Bois et jardin arboré dense
- Jardin +/- arboré
- Espace prairie, friche
- Espace agricole cultivé

Éléments bâtis :

- Espace bâti habitat
- Espace bâti équipement communal
- Espace activité
- Espace bâti agricole

GESTION DES CHEMINS

- Chemin inexistant
- Chemin provisoire
- Chemin à préserver
- Chemin secondaire, cul de sac

Mode d'occupation des sols et chemins

2.2 Les ressources naturelles utiles

2.2.1 Le sous-sol : substances exploitables, eaux souterraines, minerais, matériaux

Au regard de la structure géologique du territoire, il existe un certain nombre de substance utiles sur la commune. Citons :

- Les limons : très présents mais leur épaisseur généralement inférieure à 3 mètres ne permet pas une exploitation rentable pour la fabrication de tuiles ou de briques.
- Sables de Lozère : de granulométrie variable, ils sont en général trop argileux et forment des gisements de superficie trop limitée pour être exploités
- Calcaires de Beauce et d'Étampes. De tout temps utilisés comme moellons de construction, ils ne sont plus exploités. Les bancs utilisables sont lenticulaires, de qualité variable et noyés dans une masse de calcaire altéré et friable. Le calcaire saint est une source possible de carbonate de chaux, sa teneur dépassant souvent 95%. Son utilisation comme agrégats après concassage et lavage peut être envisagée.
- Meulières. Traditionnellement utilisées dans la construction des pavillons, les meulières ne sont plus guère recueillies aujourd'hui que par l'épierrage des champs. Les meulières de grande dimension sont recherchées dans la construction pour réaliser des « rocailles ».

2.2.2 La qualité biologique des sols

Localisée sur la feuille géologique de Dourdan, la commune de Paray-Douville révèle une qualité biologique des sols relativement variée.

La répartition des sols est liée aux trois grands ensembles géomorphologiques de la feuille : le plateau, les versants et les fonds de vallées. Les affleurements du substrat géologique sont bien ordonnés par rapport à ces ensembles.

Sur le plateau, la formation superficielle dominante est la couverture limoneuse. La nature des sols est liée à la présence soit d'un substrat calcaire soit d'un substrat d'Argile à meulière. Les limons sur calcaire donnent des sols bruns, lessivés si les limons sont épais. Les limons reposant sur la formation argileuse à Meulière de Montmorency portent des sols bruns lessivés plus ou moins hydromorphes qui sont dégradés avec un horizon inférieur vertique si les limons sont épais. La feuille Dourdan montre bien la transition entre les deux types extrêmes. Le plateau de Beauce est exclusivement utilisé pour les cultures. Sa traditionnelle vocation céréalière est bien connue. Seule la forêt de Saint- Arnoult - Dourdan est établie sur les limons. C'est une chênaie silicicole.

Les versants, recouverts d'une mosaïque de formations superficielles, portent des sols et une végétation variés. Seuls des versants en pente douce exposés aux secteurs nord et est portent des cultures. Les autres versants sont soit boisés, soit recouverts de friches quand ils ont été anciennement cultivés. Il s'y rencontre tous les stades de l'évolution de la végétation sous le climat du Bassin parisien : prairies, formations buissonnantes, forêts clairsemées, taillis, futaies.

En haut des versants affleurent l'Argile à meulière et les Calcaires de Beauce et d'Étampes. L'Argile à meulière porte des sols bruns faiblement lessivés. La végétation est une chênaie plus ou moins dégradée avec des zones sèches à fougères et bruyères (lessivage plus intense, début de podzolisation) et des zones humides à molinies. En bordure de bois ou même en massifs (anciennes zones cultivées, coupes) se rencontrent des buissons à aubépines, fusains et troènes.

Les Calcaires de Beauce et d'Étampes portent des rendzines plus ou moins typiques. La végétation est le plus souvent un taillis caractéristique (friche à fruitiers) à cornouillers, Prunus (*P. spinosa* et *P. mahaleb*), troènes, églantiers, Berberis (*Berberis vulgaris*) et boules de neige (*Viburnum lantana*). Le genévrier est cantonné sur les versants les plus secs. Le taillis est clairsemé de pelouses à brachypodes (*Brachypodium pinnatum*) souvent agrémentées d'orchidées. Des tas de pierres allongés dans le sens de la pente témoignent d'anciennes pratiques culturelles (versant nord de la vallée de la Chalouette). Le stade forestier est représenté par des bois rabougris à chêne pubescent (*Quercus lanuginosa*) et quelques plantations de pins.

Les Sables de Fontainebleau portent généralement des sols podzoliques; toutefois, à la partie inférieure des versants, ils sont souvent recouverts de colluvions limoneuses (sols bruns lessivés), argileuses ou calcaires (sols

bruns calcaires). Les colluvions sablo-limoneuses récentes portent des sols peu évolués d'apports. De ce fait, les paysages sont variés. Les sables à sol squelettique sont couverts d'une pelouse (*Corynephorum*) à *Aira praecox*, caractérisée par la petite oseille (*Rumex acetosella*) et des pieds « résiduels » de sarrasin dans les cultures abandonnées.

Les sables recouverts de colluvions calcaires (vallée de la Renarde, aux environs de Villeconin, vallée de la Chalouette) portent une prairie à *Artemisia campestris* et *Silène otites* ou des buissons à *Prunus* et troènes. Les sables à sols podzoliques s'individualisent par des landes à bruyères (*Calluna vulgaris*) ou des chênaies silicicoles clairsemées à bouleaux, bruyères et fougères ou enfin des peuplements de pins. Les sables à sols bruns dégradés portent des landes à genêts (*Sarothamnus scoparius*) ou une chênaie silicicole à fougères, châtaigniers et bouleaux.

Les fonds des vallées sont en général occupés par des sols hydromorphes portant des prairies, des plantations de peupliers et des marécages. Le bas des pentes ne présente que des traces d'hydromorphie temporaire (taches grises et ocres : pseudogley) en général sur des sols peu évolués d'apports. Les fonds plats des vallées sont recouverts par des sols nettement hydromorphes : soit des gleys alcalins, soit des anmoor acides sur tourbes (Sud de Sainte-Mesme, vallée de la Chalouette). Il faut enfin remarquer les cressonnières de la vallée de la Chalouette qui utilisent des sources et des puits artésiens.

Source : notice géologique – feuille Dourdan - BRGM

2.2.3 Les activités liées au sol

Sur la commune, hormis l'activité agricole, les activités liées au sol sont relativement anecdotiques.

La géologie environnante (au-delà des limites communales) a quelque peu conditionné l'utilisation de matériaux propre à la région géologique de Paray-Douville (voir la partie précédente sur la composition du sous-sol).




2.2.4 Les sources d'énergies renouvelables

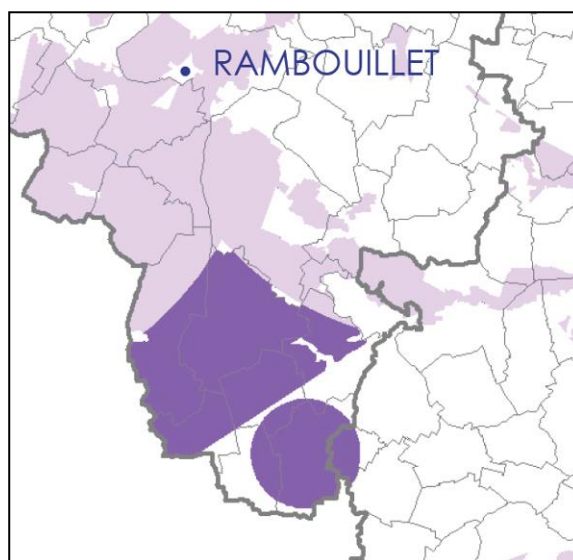
L'éolien

Paray-Douville fait partie des 109 communes du département susceptibles d'être concernées par un développement éolien.

En effet, la partie Est de la commune se situe dans un gisement éolien propice à l'exploitation de cette ressource.

Néanmoins, si le territoire communal s'inscrit dans une zone favorable pour l'implantation d'éoliennes, il n'existe pas de zones de développement de l'éolien sur la commune.

-  Zone favorable pour l'implantation d'éoliennes
-  Zone favorable à contraintes modérées
-  Zone favorable à fortes contraintes



Source : Schéma Régional Eolien

Le solaire

Compte-tenu de sa localisation géographique et de ses caractéristiques climatiques (ensoleillement faible), l'utilisation de la ressource solaire reste possible, mais ne présente pas un rendement optimal. Ainsi pour 100m² de cellules photovoltaïques installées, orientées plein Sud, inclinées à 20°, la production d'électricité en kWh/an serait de 13 150 kWh (panneau en monocristallin). Une telle production permettrait d'alimenter uniquement 3.7 logements (consommation annuelle moyenne, hors chauffage, d'un ménage français équivalente à 3 500 kWh).

Source : Etude sur le potentiel en énergies renouvelables – Zac de l'éco-quartier du parc Princesse (Le Vésinet)

La géothermie

Sur la commune, il n'existe aucun gisement géothermique potentiel. (Source : DRIEE)

L'énergie hydraulique

En l'absence de potentiel hydroélectrique local, le recours à cette ressource énergétique ne peut être exploité localement.

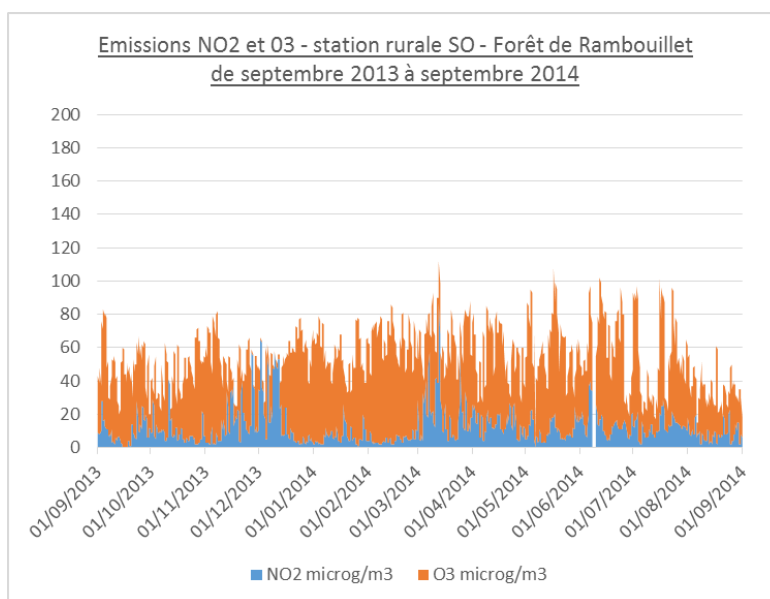
2.3 Les pollutions et les nuisances

2.3.1 Les sources de pollution

2.3.1.1 La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO₂)
- Les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5})
- L'ozone (O₃) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.



La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

Pour la commune de Paray-Douaville, la station la plus proche est celle sise en zone rurale en forêt de Rambouillet. Cette station contrôle quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO₂, CO,...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés.

2.3.1.2 La pollution des sols

Aucune donnée de sol pollué ne figure dans les bases de données nationales (BASOL). Cependant, l'exhaustivité de cette base de données n'est pas assurée. Il convient donc de se référer également aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols.

2.3.1.3 Les nuisances olfactives

L'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1.2 kg/j de DBO₅

préconise l'implantation des stations d'épuration de manière à préserver les habitants et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Cet arrêté ne fixe pas de distance réglementaire entre la station et les établissements les plus proches. Néanmoins, en cas de réalisation d'une station d'épuration sur la commune, il conviendra d'assurer que la station ne constitue pas une nuisance pour le voisinage, ni un risque sanitaire pour les riverains.

2.4 Les risques naturels et technologiques

2.4.1 Les risques naturels

2.4.1.1 Les risques liés à l'eau

L'absence de cours d'eau sur la commune limite les risques liés à l'eau (inondations...).

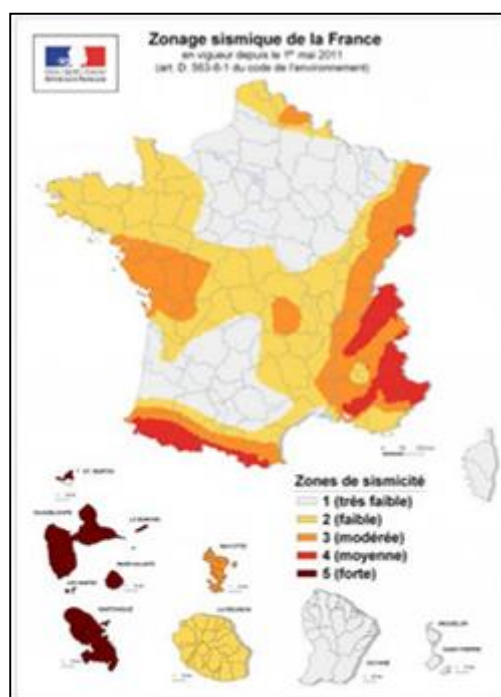
2.4.1.2 Le risque sismique, les carrières et mouvements de terrains

Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Comme toute la région Ile-de-France, la commune de Paray-Douaville est en zone de sismicité 1.



Les carrières

Il n'existe pas de risques relatifs à la présence de carrières sur la commune (Plan de Prévention des Risques Naturels – carrières). Les cavités les plus proches sont celles de la commune voisine de Boinville-le-Gaillard (source : Dossier départemental sur les risques majeurs / Inspection Générale des Carrières).

Le retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Certaines argiles sont plus susceptibles que d'autres de fixer l'eau disponible dans le sol et donc de gonfler – ou inversement elles sont susceptibles de la perdre et donc se rétracter. L'importance de ces variations ainsi que la profondeur de terrain affectée dépendent essentiellement de l'intensité des phénomènes climatiques, des conditions du sol (nature, géométrie des couches, hétérogénéité) et des facteurs liés à l'environnement (végétation, topographie...).

La profondeur de terrain affectée par les variations saisonnières de teneur en eau ne dépasse guère 1 à 2 m sous nos climats, mais peuvent atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle. Le retrait gonflement des argiles peut aussi être renforcé par l'homme lorsque, par exemple dans les régions humides des arbres avides d'eau, donc susceptibles de réduire l'humidité du sol, sont plantés à proximité de bâtiments. De la

même façon une évacuation d'eau pluviale débouchant auprès des fondations aura tendance à déstabiliser l'humidité « normale » du sol.

Suite et à cause de ces mouvements de sol, des désordres sont observés dans les constructions (presque exclusivement les maisons individuelles). En effet, le sol d'assise d'une construction est rarement homogène. D'un point à l'autre, les teneurs en eau peuvent fluctuer, entraînant des mouvements verticaux et horizontaux des matériaux argileux. Lorsque les sols se réhumidifient, ils ne retrouvent généralement pas leur volume antérieur. L'amplitude du gonflement peut même être supérieure à celle du retrait antérieur et entraîner de nouveaux désordres. Si les constructions sont fondées de manière trop superficielle et sont insuffisamment rigides pour résister à de telles sollicitations, les dommages apparaissent. Dans de nombreux cas, le préjudice subi dépasse le stade esthétique et peut engendrer une perte de l'usage du bien (plus d'étanchéité à l'air et à l'eau), même si la détérioration est suffisamment lente pour ne pas constituer une menace directe pour ses occupants.

Les désordres les plus courants sont des fissures dans les murs et les cloisons ; un gauchissement des huisseries ; un affaissement de dallage ; des fissures dans les carrelages et les parquets ; des ruptures de canalisations enterrées ; des décollements de bâtiments annexes. Ces désordres peuvent survenir de façon brutale et souvent plusieurs mois après l'épisode de sécheresse qui en est la cause.

Dans les Yvelines, les phénomènes de mouvements de terrain liés à la sécheresse représentent le phénomène naturel le plus coûteux en indemnisations, après les inondations.

Sur Paray-Douaville, les deux aléas (faible et moyen) couvrent l'ensemble du territoire. Aucune zone bâtie n'est concernée par une zone d'aléa moyen.



Source : georisque.gouv

2.4.1.3 Les phénomènes climatiques

Contrairement aux risques présentés précédemment, les phénomènes climatiques ne s'insèrent pas dans la politique de prévention des risques naturels majeurs.

- Les tempêtes, concernent une large partie de l'Europe, et notamment la France métropolitaine. Celles survenues les 26 et 28 décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'homme et ses activités.
- La foudre est un phénomène très isolé qui se produit le plus souvent en été lorsque l'air est instable, c'est à dire chaud et humide. Il peut survenir aussi au printemps lorsqu'un air froid venant du Nord s'instabilise à la base en passant sur un océan plus tiède. La foudre survient lorsque les nuages d'orage les « cumulonimbus » se densifient dans le ciel. Elle se caractérise par un tonnerre grondant, et s'accompagne de violentes décharges électriques de forte intensité : les éclairs.

2.4.1.4 Les incendies dans les espaces naturel

La faible présence de boisements sur le territoire communal et l'absence de forêts (domaniales ou non) n'entraînent pas de risques d'incendie sur la commune de Paray-Douaiville. (Source : georisque.gouv)

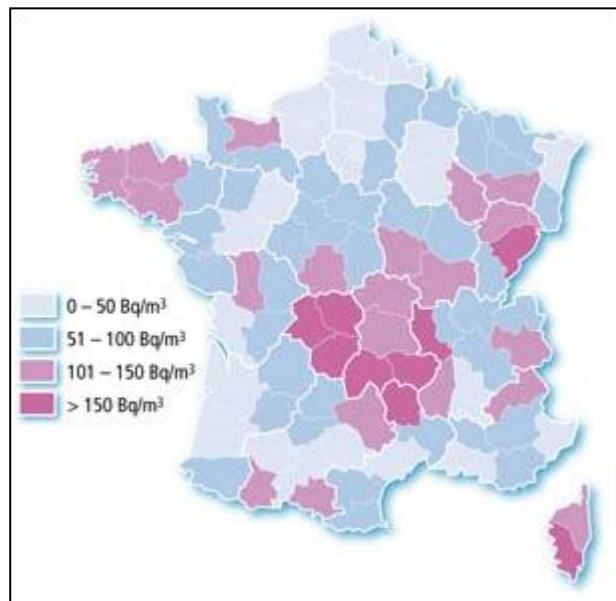
2.4.1.5 L'exposition à la radioactivité du radon

Près de la moitié de l'exposition des Français à la radioactivité est due à un gaz naturel inerte, inodore et incolore : le radon.

Issu de la chaîne de désintégration de l'uranium présent dans la croûte terrestre, cet élément radioactif peut être détecté partout à la surface de la terre. Le principal risque de l'exposition à ce gaz est le cancer du poumon.

L'émission du radon dans l'atmosphère dépend avant tout des propriétés du sol. En règle générale, les sous-sols granitiques et volcaniques libèrent plus de radon que les terrains sédimentaires, en raison de leur plus grande concentration en uranium naturel.

De fait, les conditions géomorphologiques des sols dans les Yvelines, font du département l'un des moins exposés du territoire national (entre 0 et 50 Bq/m³).



2.4.2 Les risques industriels

2.4.2.1 Les risques industriels et technologiques

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion.
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion.
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement. Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible)
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen)
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

Sur la commune de Paray-Douaville, quatre sites industriels (ou activités de services) ont été recensés dans la zone d'activité du Petit Orme (source BRGM, base de données BASIAS) :

- Site n°IDF7801367 ayant abrité les activités de la société CMR
- Site n°IDF7801501 qui abrite les activités de la société SIORAT
- Site n°IDF78001503 qui abrite les activités d'une société dont le nom n'est pas précisé
- Site n°IDF7802704 qui abrite les activités de la société HUREL ARC

Cependant, l'exhaustivité de cette base de données n'est pas assurée. Il convient donc de se référer également aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols.

Par ailleurs, il existe 6 installations classées pour la protection de l'environnement :

- ANCO (dossier 995049 - au lieu-dit « le petit Orme»)
- C.M.R (dossier 20111322 - au lieu-dit « le petit Orme»)
- SIORAT (dossier 20100277 - au lieu-dit « le petit Orme»)
- SOCIETE ANIMAL CITY (dossier 20160337)
- SOCIETE DE PRODUCTION D'ENROBES DE PARAY (dossier 996669 – au lieu-dit « le petit Orme »)
- SOUFLET AGRICULTURE (dossier 20060626 – au lieu-dit « le petit Orme»)

2.4.2.2 Le transport de matières dangereuses

Il n'existe pas réellement de risques liés au transport de matières dangereuses sur la commune. Ce risque proviendrait uniquement d'un passage potentiel de véhicules transportant des matières dangereuses.

2.4.2.3 L'habitat insalubre

Aucun arrêté préfectoral d'insalubrité n'est en vigueur sur la commune.

2.4.2.4 Le saturnisme infantile

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949
- Tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008

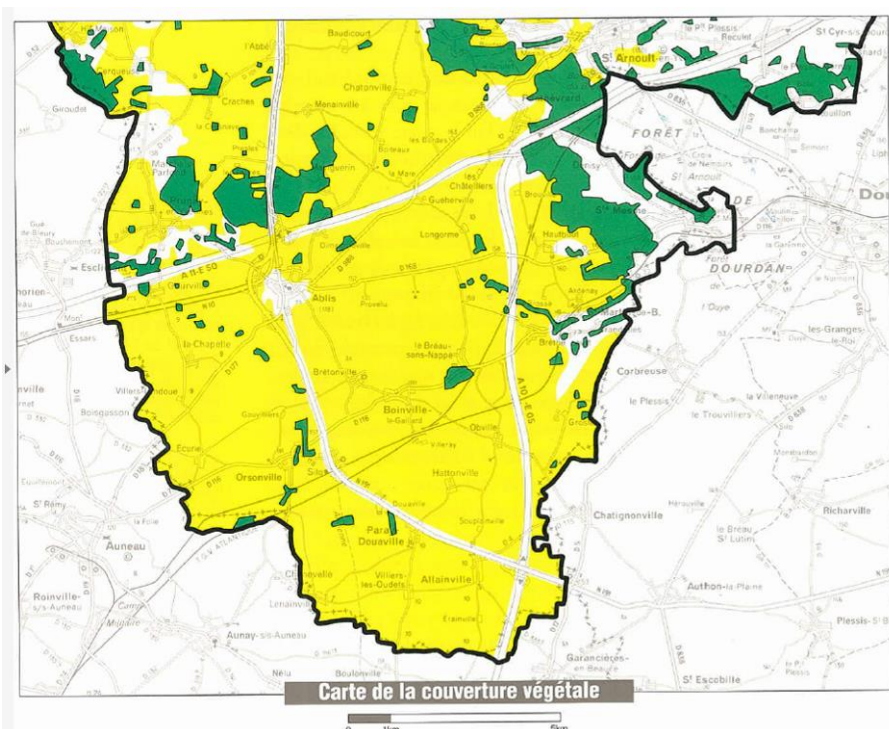
Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie, construit avant le 1er janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP. Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Quand un CREP établit la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués et lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié (article L.1334-9 du Code de la Santé Publique). La prise en compte du saturnisme infantile est à apprécier pour une commune telle que Paray-Douaville compte tenu de la présence de logements édifiés avant 1946 (près de 51% des résidences principales).

3. L'organisation spatiale

3.1 L'analyse du paysage

La commune de Paray-Douaville fait partie de l'unité paysagère « plateau d'Ablis, Vallon du Perray, Haute vallée de l'Orge »

Le plateau d'Ablis est une étendue très plane où le paysage agricole domine. Les espaces bâtis et quelques minces boisements arrêtent le regard.



Le plateau agricole

Profitant de ses caractéristiques physiques (climat tempéré, relief doux, qualité des sols, hydrologie), la commune s'est développée autour des activités agricoles.

Les terres labourables très étendues sont le support d'une culture céréalière à haut rendement. Les espaces cultivés occupent 992 hectares en 2003, soit 95% du territoire.

Les grandes divisions des domaines ne sont jamais perturbées par le relief, ce qui leur confère une véritable ampleur. Les parcelles se distribuent régulièrement, parfois traversées par une route rectiligne ou la voie ferrée.

Le paysage de Paray-Douaville se caractérise par des espaces de cultures, en outre ponctués de petits boisements, disséminés sur le territoire, qui marquent les horizons plus ou moins lointains de la commune.



Source : En Perspective

La voie ferrée

« Le passage éclair du TGV souligne encore cette immensité comme un rapide coup de crayon, évènement à l'échelle du paysage. » (Source : Atlas des pays et paysages des Yvelines, CAUE78).



Source : Google Street View

Les structures agglomérées

Les espaces ouverts offrent des horizons relativement lointains, la régularité du paysage étant interrompue par les silhouettes du bourg et des hameaux environnants (Douaville, Villiers les Oudets, Lenainville...).

Le paysage est ainsi marqué par la présence d'éléments verticaux comme l'église et son clocher, le château d'eau, le silo, les hameaux et les deux voies ferrées au nord. Les constructions sont des repères car visibles à plusieurs kilomètres de par leur hauteur.

Depuis les années 1970-1980, un habitat de type pavillonnaire a renforcé la compacité de l'ensemble bâti à partir des centres historiques. Sous la pression urbaine le paysage s'est ainsi progressivement transformé, avec de nouvelles constructions individuelles, aux crépis clairs et aux ensembles homogènes de toits, particulièrement distinguables.

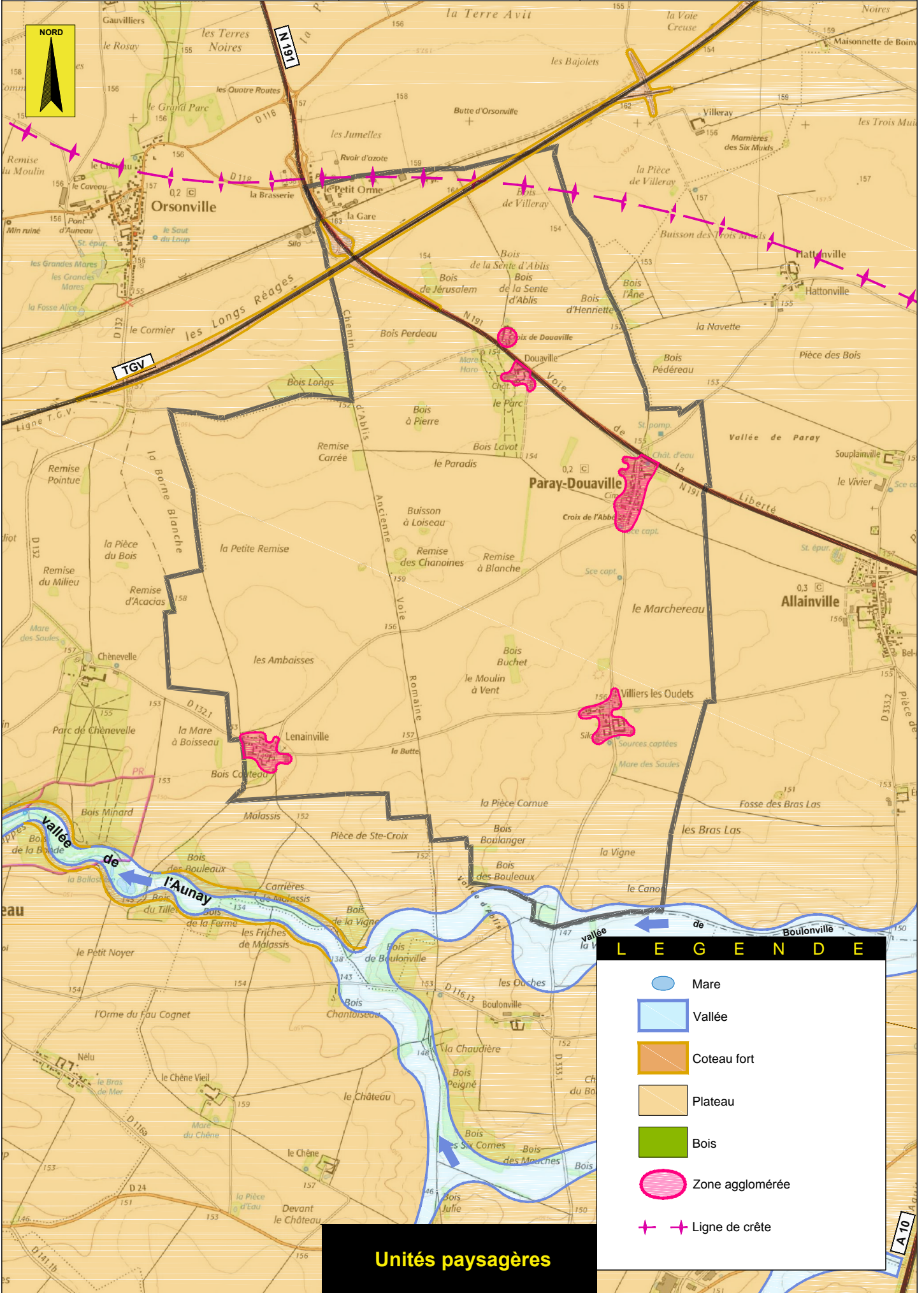


Sources : En Perspective, Google Street View

Les enjeux sur le paysage








Les principaux enjeux relatifs au paysage sont :

- La préservation d'ensembles bâtis agricoles sur Douaville
- La réhabilitation d'un paysage routier dégradé (RN191 – ZA du petit Orme)
- La valorisation du paysage agricole de grandes cultures (enrichissement en structures et éléments de paysage)
- La valorisation de la gestion des boisements



Unités paysagères

LEGENDE

-  Mare
-  Vallée
-  Coteau fort
-  Plateau
-  Bois
-  Zone agglomérée
-  Ligne de crête

3.2 Les formes urbaines

3.2.1 L'histoire de la commune

La commune a porté plusieurs noms : Pareye, Parray, Paray-en-Beauce, Paray-le-Moineau. Sa dénomination actuelle date de 1845. Jusqu'en 1845, le village s'appela Paray-le-Moineau. A cette date, le marquis de Barthélémy désira donner à la commune le nom de son château situé à Douville et obtint du roi Louis-Philippe la nouvelle appellation.

Des sépultures de l'époque franque ont été découvertes sur le territoire de la commune.

A l'époque romaine, le territoire est traversé par la voie joignant Lutèce à Cenebum (Orléans), appelée «chaussée Jules César». Selon l'abbé Gauthier, Paray devient paroisse sous le règne de Charles le Chauve en 850. Aux XIIe et XIIIe siècles, elle devient prieuré. A partir du XVème siècle et jusqu'en 1791, l'église dépend de l'abbaye de Clairefontaine.

Vers 1700, la localité relève de la généralité d'Orléans, du bailliage du comté et de la prévôté de Dourdan, ainsi que du diocèse de Chartres. En 1718, elle est rattachée au bailliage de Montfort-L'amaury, puis en 1778, à la seigneurie de Rochefort.

Pendant la Révolution, les paroissiens du bourg sauvent le sanctuaire du pillage opéré par des habitants venus d'Allainville et d'Hattonville. Le château de Douville est vendu comme bien national après la Révolution. Le propriétaire le cède après la mort de son petit-fils, qui se serait tué en tombant de l'une des cheminées du château.

Avant 1833, la commune ne possédait pas d'école. La commune était rattachée à Boinville et Allainville. Puis la commune loua une maison. En 1877, la mairie fit l'acquisition d'une nouvelle maison dans laquelle elle installa l'école qui pouvait accueillir 40 enfants.

Selon la monographie rédigée par l'instituteur « la commune comptait en 1896, 296 habitants, essentiellement des cultivateurs et ouvriers agricoles.

Le territoire est composé de :

- 980 hectares de terres labourables
- 16 hectares de bois
- 12 hectares de jardins et parcs
- 19 hectares de bâti.

A la fin du XIXème siècle, la commune disposait d'une mairie, d'une école, d'une église, d'un cimetière, d'un bureau de poste ainsi que d'une gare sur la ligne Paris-Vendôme. Entre 1876 et 1914, la ligne de chemin de



fer a favorisé le développement de l'activité économique au nord du territoire.

Le déboisement opéré à outrance au milieu du XIXème pour développer la culture du blé a été préjudiciable à la commune. Les mares ont disparu et en 1899, la commune ne comptait plus que 3 mares qui étaient souvent à sec l'été et le bétail ne pouvait s'abreuver.

La propriété était assez morcelée (1280 parcelles). Au total, 5 fermes appartenant à 2 propriétaires étaient louées à des fermiers. Les principales cultures étaient le blé, l'avoine, l'escourgeon et le seigle qui occupaient 620 ha. Bien que l'élevage n'était pas pratiqué, comptait des vaches laitières et 3 000 moutons.

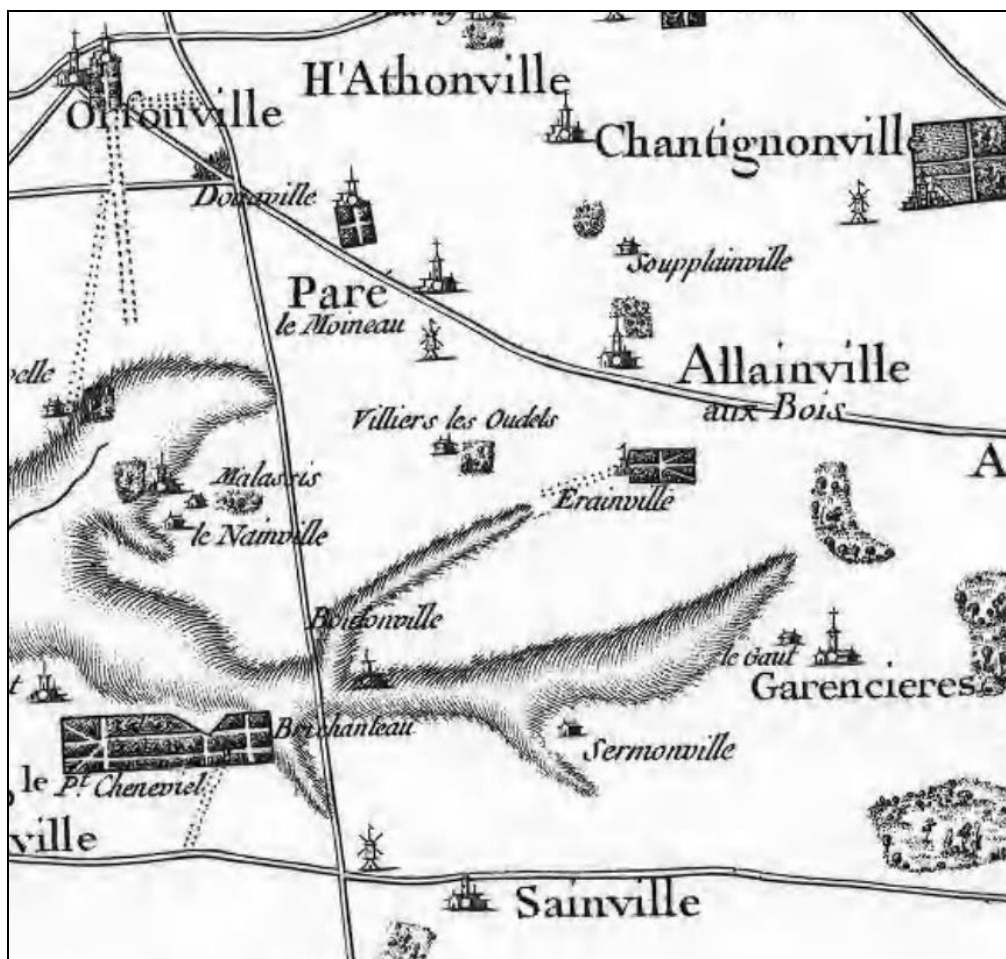
Une seule industrie était présente sur le territoire ; il s'agit de la sucrerie de Douville implantée au hameau du Petit Orme et qui employait jusqu'à 200 personnes presque toutes belges. L'ancienne sucrerie a joué un rôle de premier ordre dans cette région agricole. Son importance a été déterminée par la proximité de la voie de chemin de fer qui relie Paris à Chartres et à Tours. Aujourd'hui désaffectés, ses bâtiments servent en partie d'entrepôts, pour une entreprise de négoce de semences et d'engrais.

Sources : paraydouville.fr, delcampe.fr

3.2.2 L'analyse du développement de l'urbanisation

Au XVIIIème siècle, outre le changement de toponymie (Paré le Moineau devenu Paray-Douville, Le Nainville devenu Lenainville), les espaces bâtis existants sont déjà identifiés.

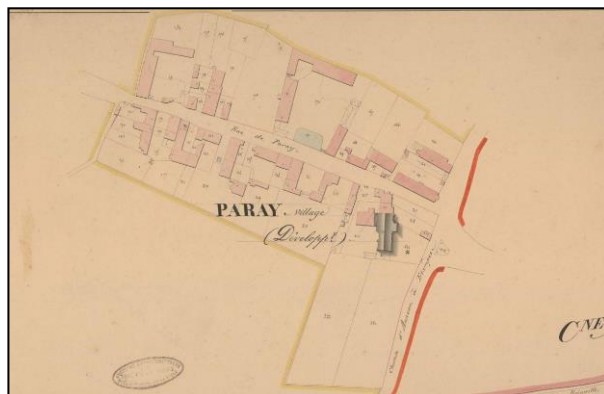
A l'époque, les deux axes majeurs sont l'actuelle route d'Ablis à Etampes (RN191) et l'ancienne voie romaine qui traverse encore le territoire du nord au sud.



Source : Géoportail – Carte de Cassini (1750)

La carte d'état-major met en évidence plusieurs points. Si aujourd'hui le village de Paray-Douville préfigure comme l'entité bâtie la plus importante de la commune, au XIX^{ème} siècle, le bourg et les hameaux de Lenainville et de Villiers les Oudets présentent une enveloppe bâtie équivalente.

L'organisation du bâti a aussi largement évolué. Au XIX^{ème} siècle le bourg et les hameaux adoptent une enveloppe bâtie très concentrée pour occuper au mieux l'espace agricole environnant. Désormais, au regard du développement depuis plus d'un demi-siècle, le bourg, comme les hameaux tendent à s'« étirer » le long des axes routiers pour adopter une configuration de village rue.



Sources : Géoportail - Carte d'état-major (1835) et cadastre Napoléonien (Lenainville et Villiers en 1828)

3.2.3 Le réseau viaire

Le réseau des voies de communication présente un maillage favorablement réparti sur l'ensemble de la commune. Le réseau viaire, véritable système nerveux, est l'armature fédératrice de l'implantation des espaces bâtis.

Les routes n'ont cependant pas toutes la même importance, ainsi se distinguent :

- Les axes de communication majeurs : La RN 191 qui connecte la commune à son environnement proche et lointain. Traversant d'est au nord le territoire, cette route nationale a largement conditionné le développement du village qui n'a pu poursuivre son développement vers le nord. De plus, l'existence de route nationale a déterminé, pour partie, l'implantation de la zone d'activités du Petit Orme.
- Les voies de desserte interne qui relient le bourg aux différents hameaux. Ces axes historiques sont les éléments structurant de l'implantation du bâti (rue de Barthélémy sur le bourg, rue de la Plaine et rue de la Vallée sur Lenainville et rue des Saules sur Villiers les Oudets).
- Les chemins ruraux qui garantissent l'accès aux cultures.
- Les voies de chemins de fers qui sont uniquement des axes traversant et qui apposent deux ruptures successives sur la frange nord du territoire.



Sources : En Perspective, Google Street View

3.2.4 L'évolution parcellaire

Initialement rural, le territoire de Paray-Douville tend depuis quelques décennies à adopter une logique de développement orientée vers le développement pavillonnaire. Pour répondre à ce type d'urbanisation, la trame parcellaire a largement évolué.

La trame parcellaire hérité du passé est encore très présente et reflète l'activité agricole séculaire de la commune. La trame générale du parcellaire agricole et forestier se singularise par des lignes de forces liées à la topographie, l'hydrographie et l'organisation viaire de la commune.

On distingue deux types de parcelles :

- Les grandes parcelles, orientées perpendiculairement aux différents axes majeurs de communication. Sous forme de grandes lanières, ces parcelles relient les différents espaces bâtis de la commune. Regroupées, puis remembrées ces parcelles présentent encore les stigmates de l'organisation parcellaire passée.
- Les petites parcelles, en contact immédiat des zones bâties les plus anciennes généralement destinées à des activités annexes (potager, fonds de jardins). Ce type de parcelles prend communément une forme en lanière en arrière immédiat du front bâti.

La trame parcellaire la plus récente est le résultat de l'urbanisation nouvelle.

Ces nouvelles parcelles reprennent les principes d'organisation rationnelle des zones pavillonnaires. Ainsi, les zones bâties les plus récentes se localisent en bordure des voies. Les parcelles sont communément de forme rectangulaire et de surface identique implantées le long des voies.

Ce principe d'organisation parcellaire poursuit une logique d'extension de l'enveloppe bâtie. On le retrouve dans le bourg (rue de Barthélémy), mais aussi sur Lenainville et à Villiers les Oudets (rue Sainte-Croix).

Il s'avère que ce principe d'organisation tend à banaliser l'espace urbain, tout en consommant de l'espace agricole et limite les perspectives paysagères sur les espaces naturels et agricoles.

De plus le développement linéaire le long des voies contraint fortement les possibilités d'épaississement de l'enveloppe bâtie.



Source : Géoportail

3.2.5 Les espaces de centralité

Le village ne propose pas une situation centrale au regard de son implantation sur le territoire.

Néanmoins au sein du bourg, l'intersection de la rue du Buisson à l'oiseau et de la rue de Barthélemy regroupe des lieux où s'organise la vie locale :

- L'église
- La mairie
- Des équipements sportifs et récréatifs (terrain de sport, aire multisports, jeux pour enfants...)



Source : En Perspective

3.2.6 Le traitement des entrées de ville

L'arrivée sur le village depuis la RN 191 propose une entrée de ville relativement cohérente. En effet, les arbres de hautes tiges et le bassin de rétention d'eau confèrent à cette entrée un caractère intimiste à l'écart de la route. L'absence de constructions récentes sur cette partie du village maintient une certaine tenue (constructions à l'alignement ou murs et haies qui poursuivent l'alignement).

En venant de Villiers les Oudets, l'entrée du village est un peu moins qualitative. Les constructions récentes de type pavillonnaires, dont les franges présentent un traitement peu adapté au contexte environnant, créent une rupture dans la lecture de la trame bâtie du bourg.

Ce constat est le même dans les hameaux de Lenainville et de Villiers les Oudets, avec une transition moins douce entre les espaces agricoles et la présence des pavillons.



Source : En Perspective

3.2.7 Le rapport entre espaces privés bâtis, non bâtis et espaces publics

Le rapport entre les espaces bâtis et l'espace public est intimement lié à la façade bâtie. Celle-ci est définie au travers des façades des constructions et des clôtures qui assurent la transition entre l'espace public et l'espace privé.

La rue Barthélemy, rue principale du bourg, a conservé partiellement son caractère d'origine où l'implantation d'un bâti rural majoritairement à l'alignement du domaine public est omniprésent ; celui-ci complété par des murs de clôtures confère à l'organisation spatiale une certaine homogénéité.



Le développement pavillonnaire propose, quant à lui, une relation entre l'espace public et l'espace privé beaucoup plus hétérogène. En effet, l'implantation en recul des constructions crée des fronts bâtis sans réelle relation avec l'espace public.

De manière générale, la voirie est assez large pour permettre le croisement de deux voitures et des trottoirs sont aménagés de part et d'autre de la voie. Toutefois, au sein du tissu ancien les trottoirs sont plus étroits.

Source : En Perspective

3.3 Le cadre bâti

3.3.1 Le tissu ancien

Une grande partie du bâti historique de la commune est toujours visible dans le bourg et dans les hameaux. Le bâti rural regroupe des fermes, des groupements de fermes et des maisons rurales.

Les corps de ferme

Les anciennes fermes se composent de plusieurs bâtiments, liés à l'activité agricole et l'habitation, organisés autour d'une cour centrale accessible généralement depuis la rue. De par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiment s'inscrivent dans la continuité des anciennes constructions voisines ou des murs de clôtures.

Fermes à Villiers les Oudets



Sources : En Perspective, Google Street View, Géoportail

L'habitat traditionnel

Les anciennes constructions sont généralement regroupées entre-elles et sont implantées en bords de parcelles, parallèlement ou perpendiculairement à la rue. Néanmoins, leur implantation ne génère pas systématiquement un front bâti. Certaines maisons sont implantées en retrait de la voie, derrière des murs de pierre. A ces maisons rurales, il convient d'associer les espaces de vie attenants tels les potagers, jardins maraichers ou encore les vergers.

Le volume du bâti se définit à travers un niveau et de combles. La toiture a deux versants (pente de toit comprise entre 35 et 45°). Les annexes présentent des hauteurs moindres que la maison. Les matériaux utilisés sont issus de l'extraction locale (tuile plate de terre cuite, enduit en façade, huisserie en bois).

Maisons anciennes



Source : En Perspective

3.3.2 Le tissu récent

Le bâti récent se définit uniquement à travers un modèle pavillonnaire.

Implanté sur des parcelles de 1000 m² en moyenne, le bâti pavillonnaire reprend les typologies architecturales rencontrées à l'échelle du département en fonction des époques de constructions. Il se caractérise par une relative diversité au niveau de l'architecture et des matériaux utilisés.

Ainsi, les constructions des années 1950-1960 sont des pavillons avec une toiture à 4 pans, surélevé pour intégrer le garage dans le sous-sol

Aujourd'hui la typologie du bâti prend un aspect plus optimal : parcelle plus petite, rationalisation constructive, symétrie des formes, clôtures sur murets...

Habitat pavillonnaire diffus



Source : En Perspective

3.4 Le patrimoine bâti

Paray-Douville ne possède ni monument historique, ni site qui soit classé ou inscrit.

La commune a fait l'objet d'un recensement au titre de l'inventaire général du patrimoine culturel, constitué en 1983, dans le cadre d'une étude sur le canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines ainsi que d'un repérage au titre du pré-inventaire pour les jardins remarquables en 1996.

Dans cette base de données sont recensés, entre autres :

Le château de Douville et son parc

Le corps de bâtiment central date du XVIII^{ème} siècle, deux ailes ont été ajoutées à la fin du XIX^{ème} siècle. Le parc du château a été reconnu par le Schéma Départemental des Espaces Sensibles. Le fronton porte les armoiries de la famille Barthélémy.



L'Église paroissiale Saint-Pierre

L'église primitive Saint Pierre date du XV^{ème} siècle. Dédiée à la Nativité de la Vierge depuis 1816, l'église est primitivement placée sous le patronage de Saint Santin, réputé guérir la gale. La nef, le portail et le clocher ont été rebâti en 1777.



La sucrerie de Douaville

Elle a été construite en 1876 pour la compagnie de la sucrerie de Paray et se trouvait à cheval sur les communes de Paray-Douaville et Boinville-le-Gaillard (logements d'ouvriers). La cheminée a été détruite après 1914. La maison du directeur est construite en briques. Les chainages horizontaux sont en calcaire, la toiture en léger débord comporte deux œil de bœuf sculptés.



Le patrimoine vernaculaire

Un certain nombre d'éléments ont été identifiés sur le territoire communal : croix, fontaines, tombeaux, fermes et maisons.

Les familles du château de Douaville sont enterrées dans le cimetière bordant l'église. Ce cimetière comprend plusieurs sépultures remarquables, comme le tombeau de Marie Henriette de Barthélémy, le tombeau d'Éléonore Guenon et la chapelle funéraire de la famille Barthélémy. Les armes de Pierre-François Sauvaire de Barthélemy, élu maire de Paray-Douaville en 1925, figurent au fronton du monument funéraire.

La croix de cimetière date du XII^{ème} siècle : brisée à la Révolution, elle a été reconstruite au milieu du XIX^{ème} (entre 1853 et 1858).



Le bourg de Paray-Douaville



Source : Géoportail

Le hameau de Lenainville



Source : Géoportail

Le hameau de Douaville



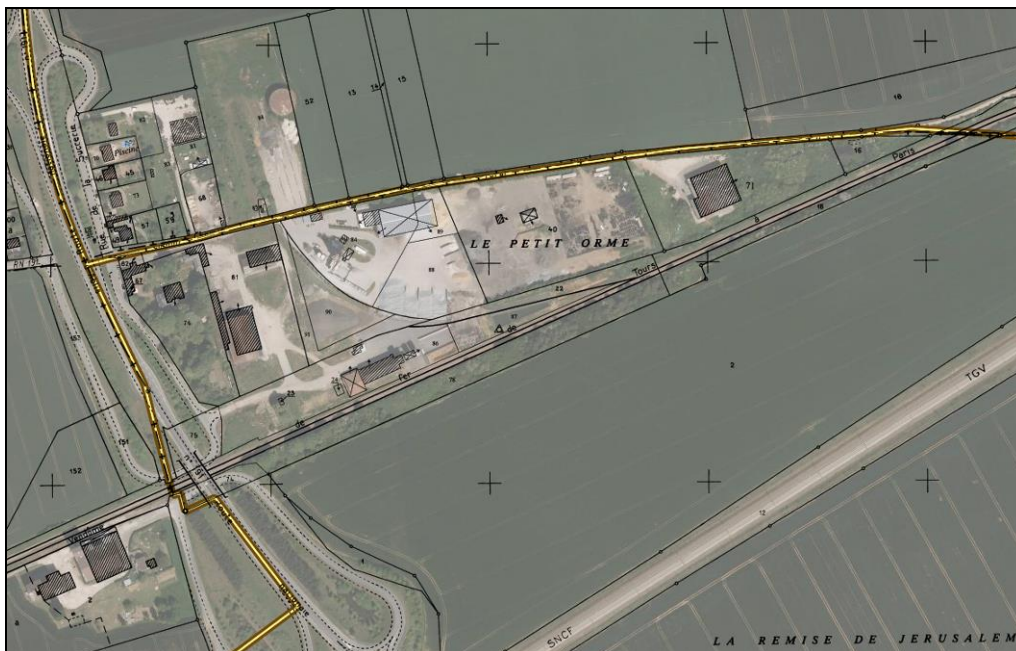
Source : Géoportail

Le hameau de Villiers

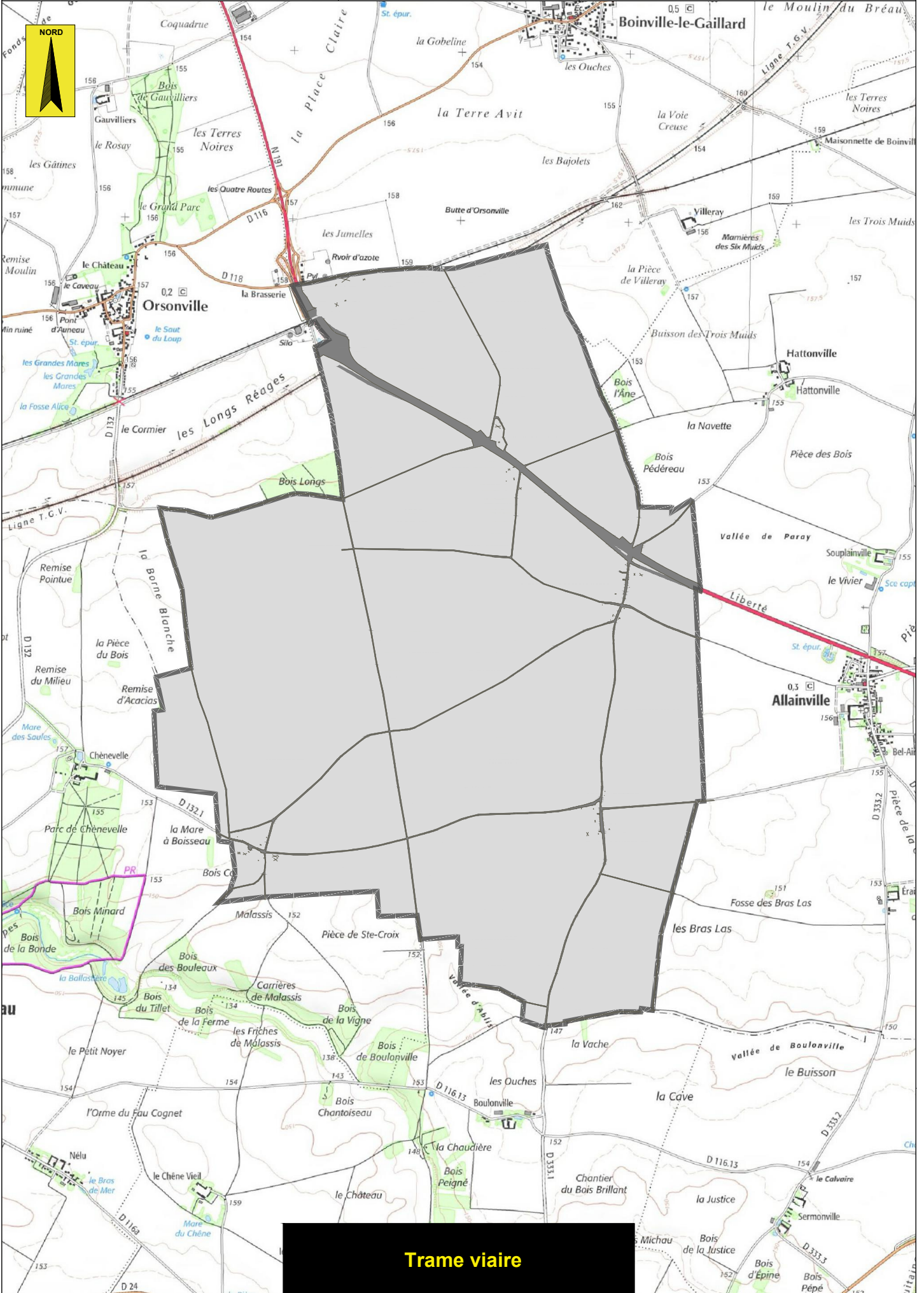


Source : Géoportail

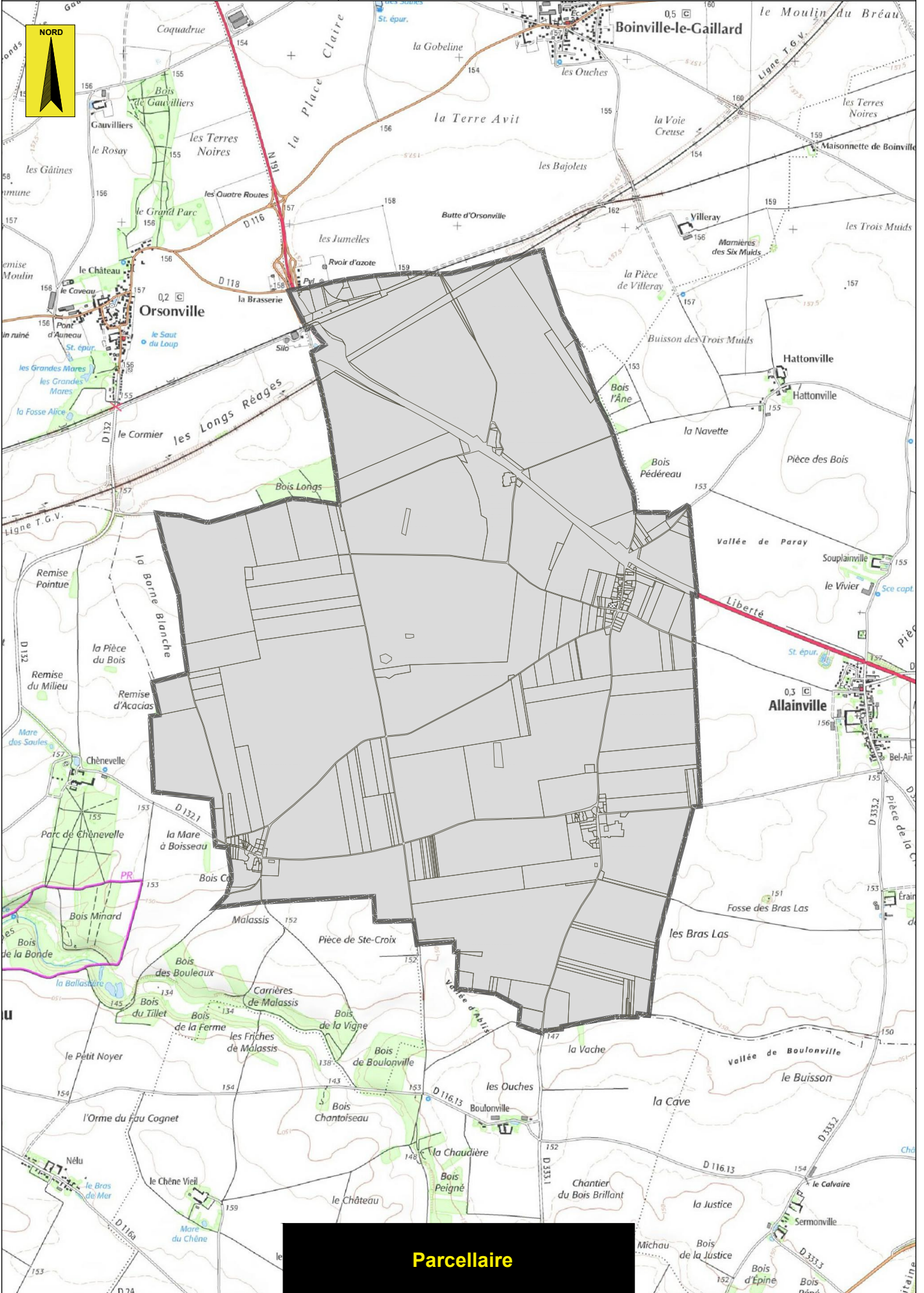
Zone d'activités du petit Orme



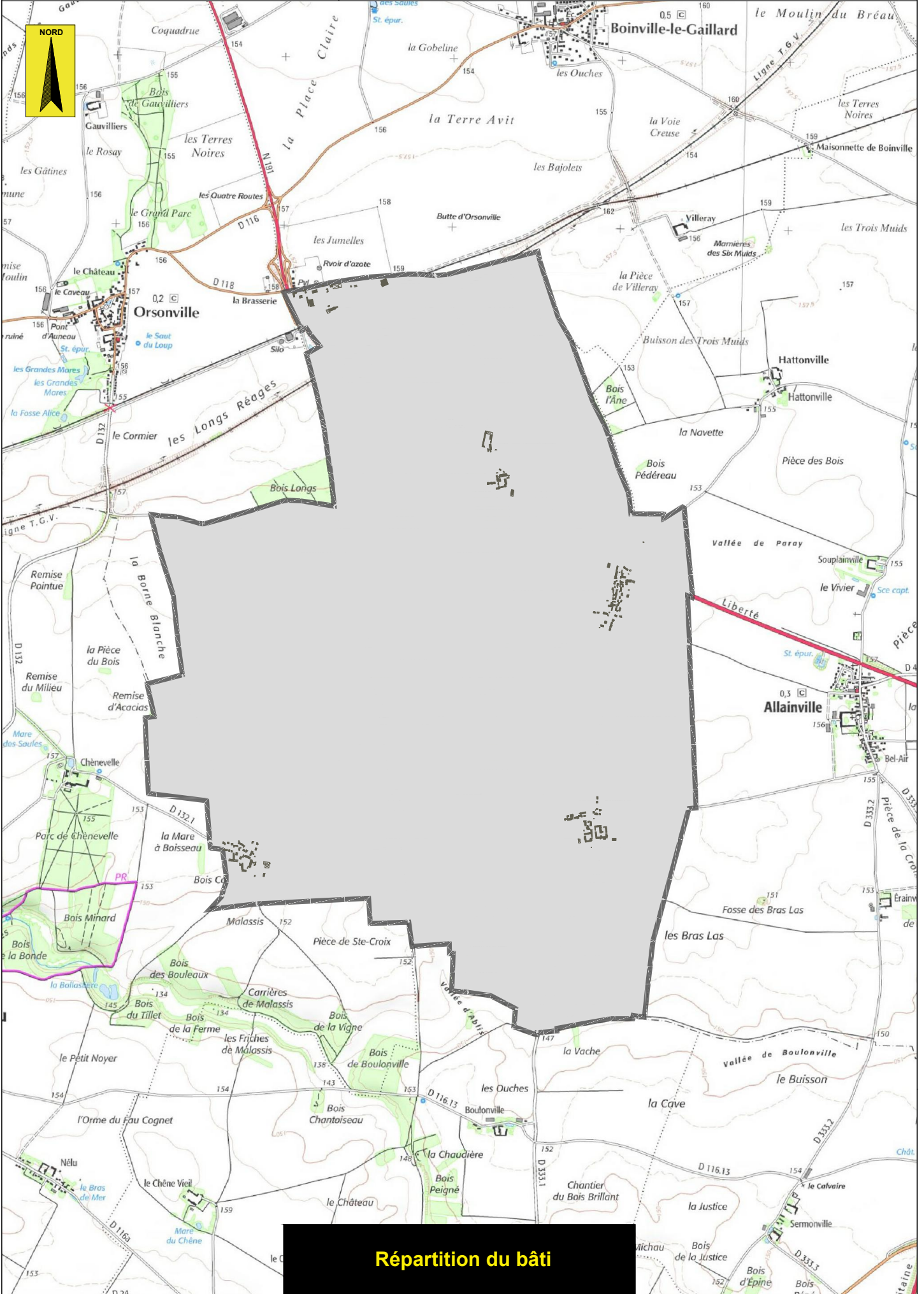
Source : Géoportail

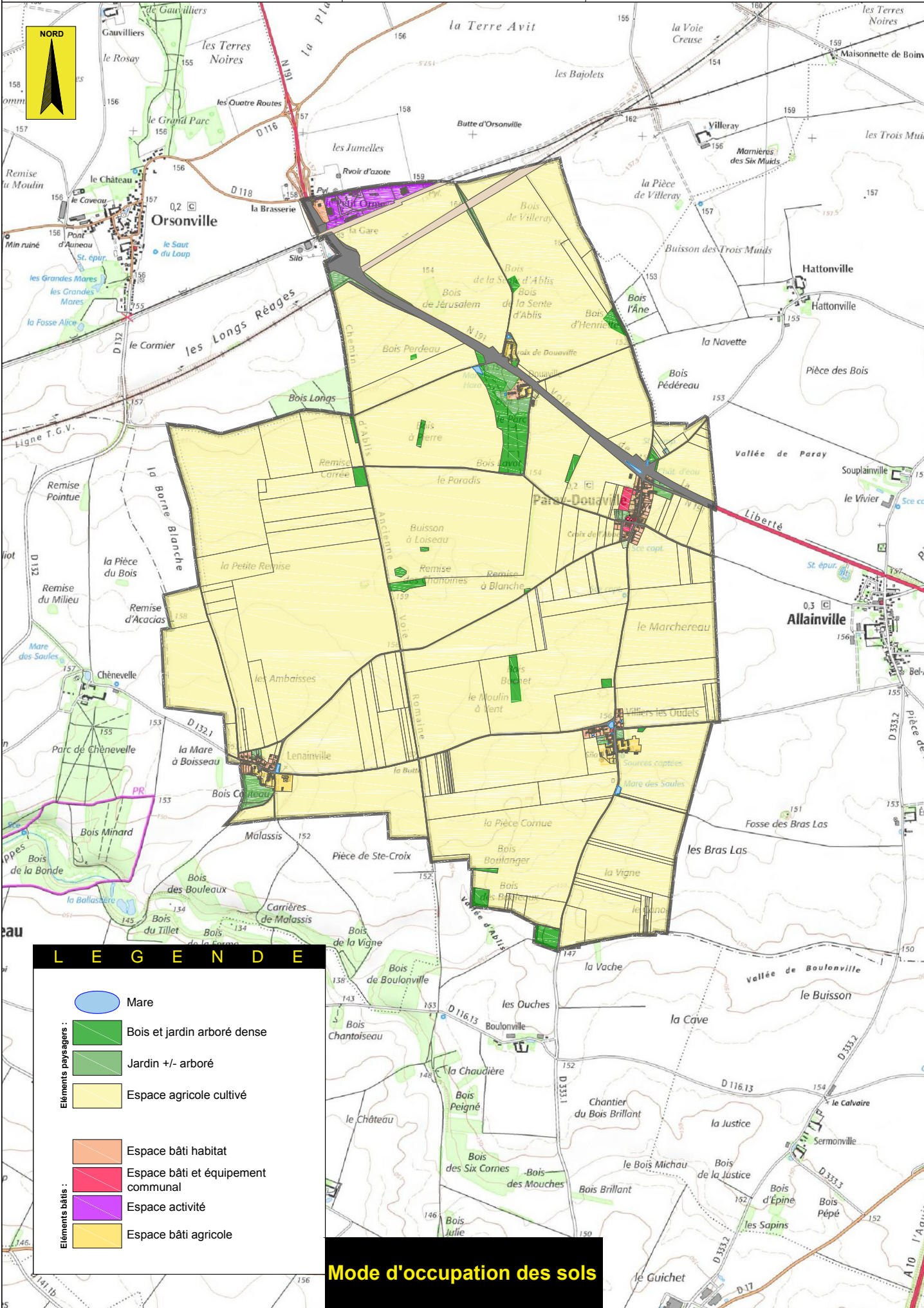


Trame viaire



Parcellaire





LEGENDE

Éléments paysagers :

- Mare
- Bois et jardin arboré dense
- Jardin +/- arboré
- Espace agricole cultivé

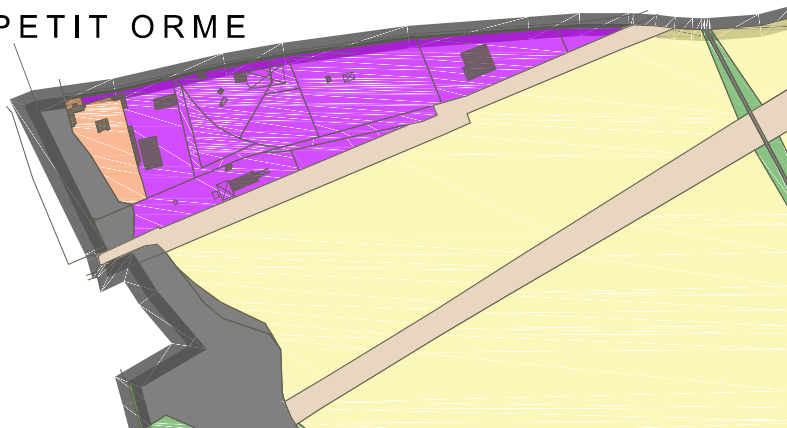
Éléments bâtis :

- Espace bâti habitat
- Espace bâti et équipement communal
- Espace activité
- Espace bâti agricole

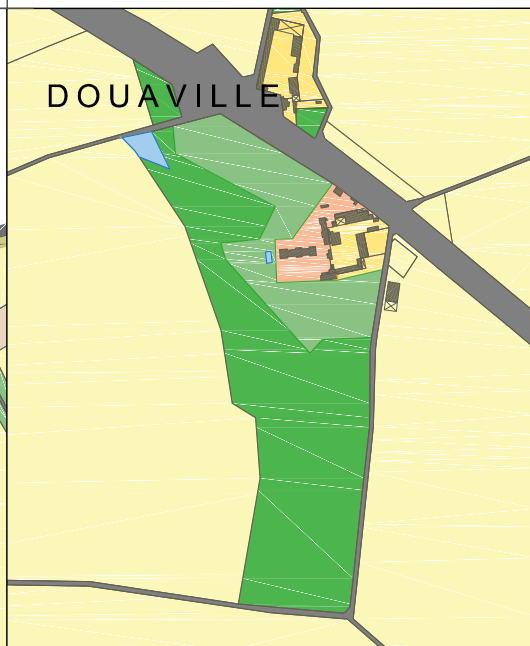
Mode d'occupation des sols



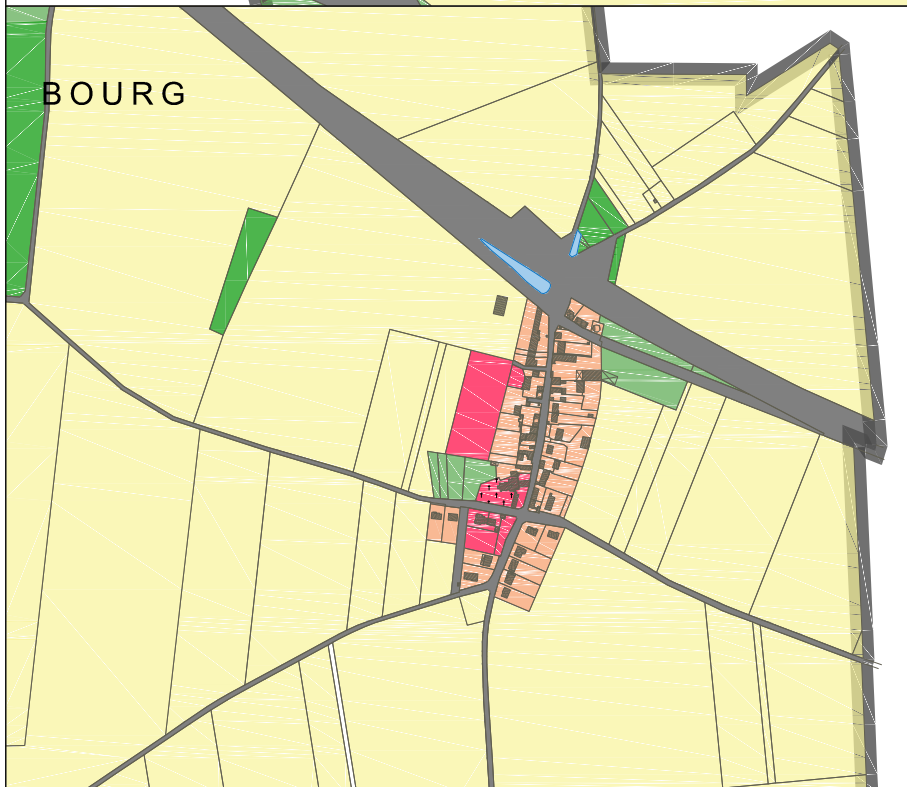
LE PETIT ORME



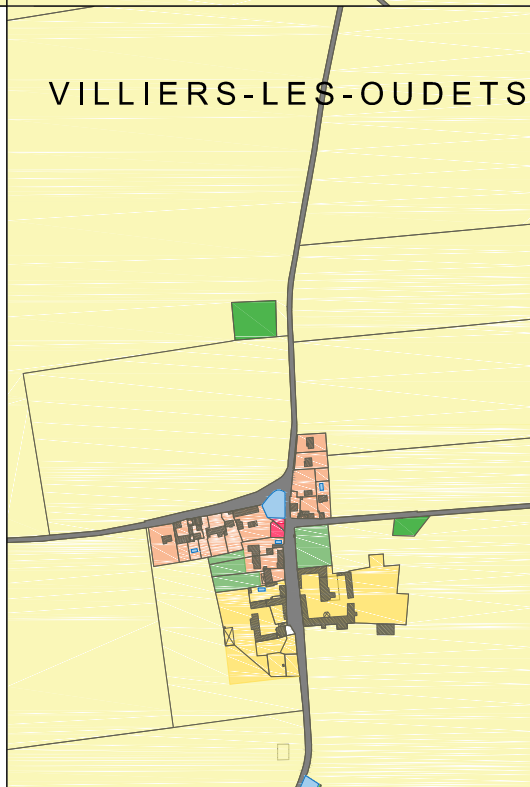
DOUAVILLE



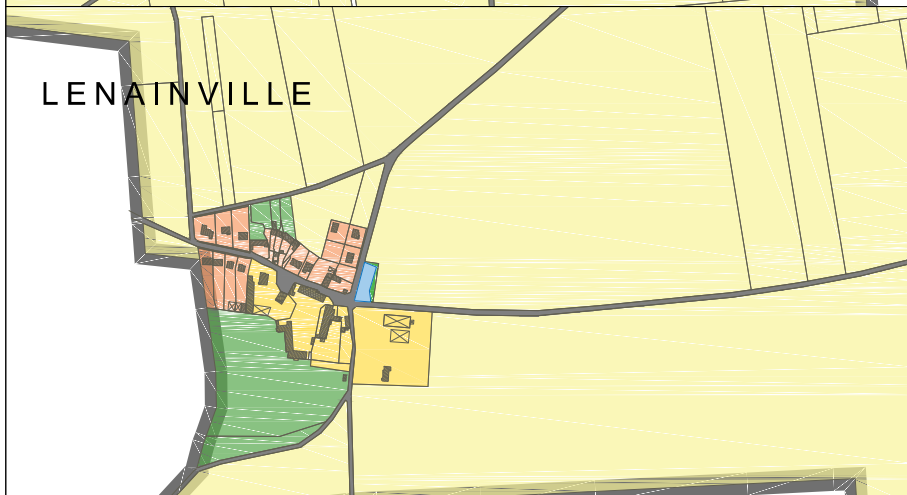
BOURG











VILLIERS-LES-OUDETS



LENAINVILLE



L E G E N D E

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | Mare |
| Eléments paysagers : | |
|  | Bois et jardin arboré dense |
|  | Jardin +/- arboré |
|  | Espace agricole cultivé |
| Eléments bâtis : | |
|  | Espace bâti habitat |
|  | Espace bâti et équipement communal |
|  | Espace activité |
|  | Espace bâti agricole |

Mode d'occupation des sols

3.5 Le foncier

3.5.1 L'indication de la consommation d'espace

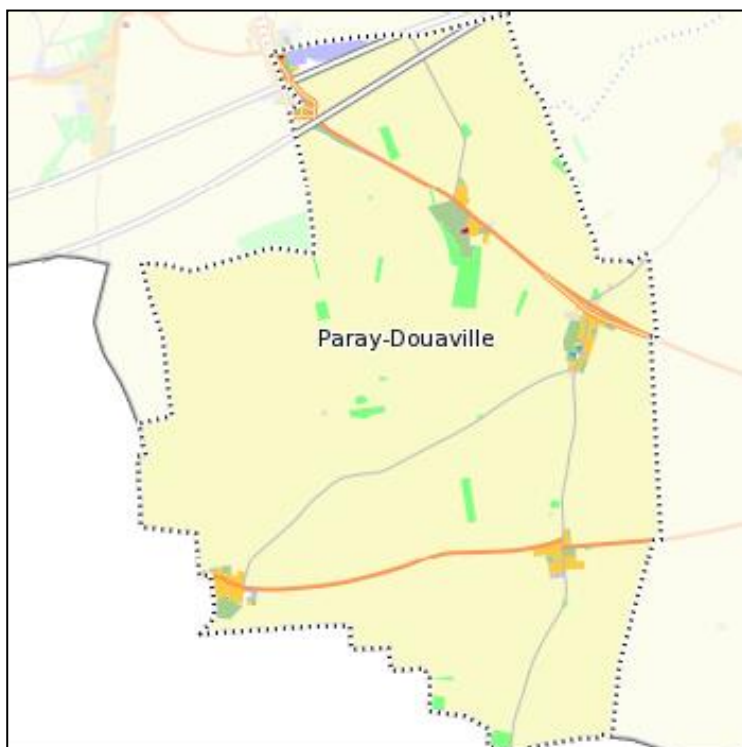
La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espaces agricole et naturel à l'échelle nationale.

Pour satisfaire ses besoins en matière de développement, la commune de Paray-Douaville a, notamment par le biais de son précédent document d'urbanisme (POS), eu recours à l'artificialisation de terres agricoles. Ainsi se phénomène d'artificialisation se traduit par la perte des qualités propres aux terres en question (perte de biodiversité, imperméabilisation du sol...).

L'analyse de l'évolution du mode d'occupation des sols (MOS) établie par l'IAURIF permet, sur la période 2008-2012, de mettre en évidence les postes consommateurs d'espaces.

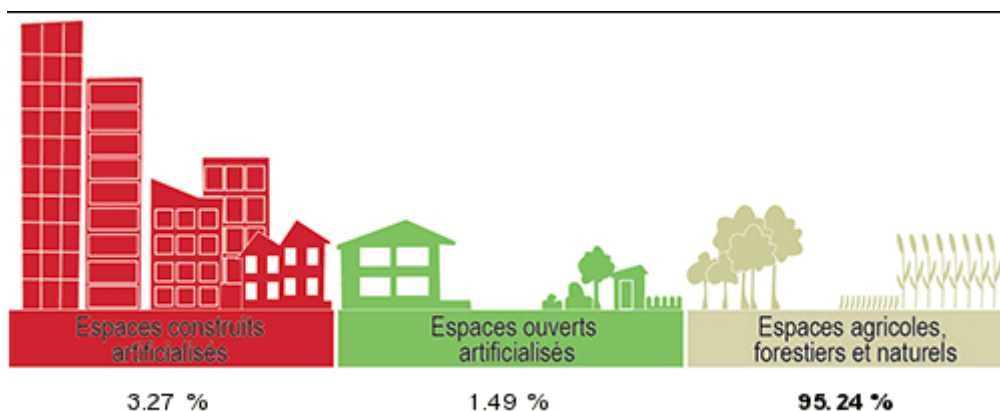
La comparaison des MOS simplifiés entre 2008 et 2012 révèle certaines évolutions.

Source : IAURIF



Occupation du sol simplifiée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chan



Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1	Forêts	18,33	0,00	0,00	18,33	0,00
2	Milieux semi-naturels	3,40	-0,41	0,00	2,99	-0,41
3	Espaces agricoles	950,16	-0,30	0,00	949,86	-0,30
4	Eau	0,29	0,00	0,00	0,29	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels		972,18	-0,71	0,00	971,47	-0,71
5	Espaces ouverts artificialisés	15,01	0,00	0,20	15,22	0,20
Espaces ouverts artificialisés		15,01	0,00	0,20	15,22	0,20
6	Habitat individuel	13,01	0,00	0,10	13,10	0,10
7	Habitat collectif	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00
8	Activités	5,51	0,00	0,41	5,92	0,41
9	Equipements	0,29	0,00	0,00	0,29	0,00
10	Transports	13,70	0,00	0,00	13,70	0,00
11	Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces construits artificialisés		32,81	0,00	0,51	33,31	0,51
Total		1 020,00	-0,71	0,71	1 020,00	0

A la lecture de ce tableau, il apparaît très clairement que les espaces agricoles ont perdu 0.71 hectare. Cette diminution s'est opérée au profit des espaces ouverts artificialisés (+0.2 hectare), de l'habitat individuel (+0.1 hectare) et surtout des activités (+0.41 hectare).

Afin d'affiner l'analyse de la consommation d'espace et plus particulièrement l'artificialisation des terres agricoles et des milieux semi naturels, il est proposé d'évaluer ces évolutions par photo – interprétation à partir de la photo aérienne du 15 août 2002 (cliché disponible sur le site geoportail.fr).

En l'espace de 13 ans, sur la commune de Paray-Douville, 15 700 m² (1.57 hectare) ont été artificialisés. Il convient de préciser que cette consommation d'espaces semi-naturels et agricoles s'est opérée uniquement sur le bourg et sur le hameau de Lenainville. Exception faite d'une construction au sein de la trame bâtie, cette diminution de la ressource agricole et semi-naturelle résulte du principe d'aménagement visant à urbaniser par extension des espaces agglomérés (étalement urbain sur des espaces agricoles).

Il est à noter que la principale source de consommation d'espaces naturels et agricoles demeure l'habitat. Les autres facteurs de consommation sont l'activité agricole (construction d'un hangar) et les équipements (aire de jeu au contact de la mairie).

Le bourg



- Habitat
- Equipement public
- Activité agricole

Hameau de Lenainville



- Habitat
- Equipement public
- Activité agricole

3.5.2 La disponibilité foncière

Le bourg de Paray-Douville comme les hameaux de Lenainville et de Villiers les Oudets tendent à « s'étirer » le long des axes routiers pour adopter une configuration de village rue.

Le bourg prend corps autour de la rue Barthélémy, suivant un axe nord/sud. Cette voie s'est allongée vers le sud depuis une dizaine d'années avec l'aménagement de six constructions individuelles à vocation résidentielle mais a trouvé un peu d'épaisseur par l'apport de nouveaux pavillons sur le CR 8 en arrière de la mairie.

En fonction de cette évolution, la véritable disponibilité foncière qui puisse être considérée à ce jour reste un ensemble de terrains en friches en arrière du cimetière qui pourrait, une fois viabilisé, permettre la construction de quatre maisons. Ces terrains jouxtent le terrain de sport actuel plus au nord, qui pourrait lui-même être considéré à long terme comme une disponibilité foncière (zone Na du POS d'une emprise d'environ 6000 m²).



Le hameau de Villiers les Oudets révèle une disponibilité foncière eu égard à la récente autorisation administrative délivrée en fonction des dispositions réglementaires du POS pour la construction de onze maisons le long de la rue Saint-Croix (certificat d'urbanisme).

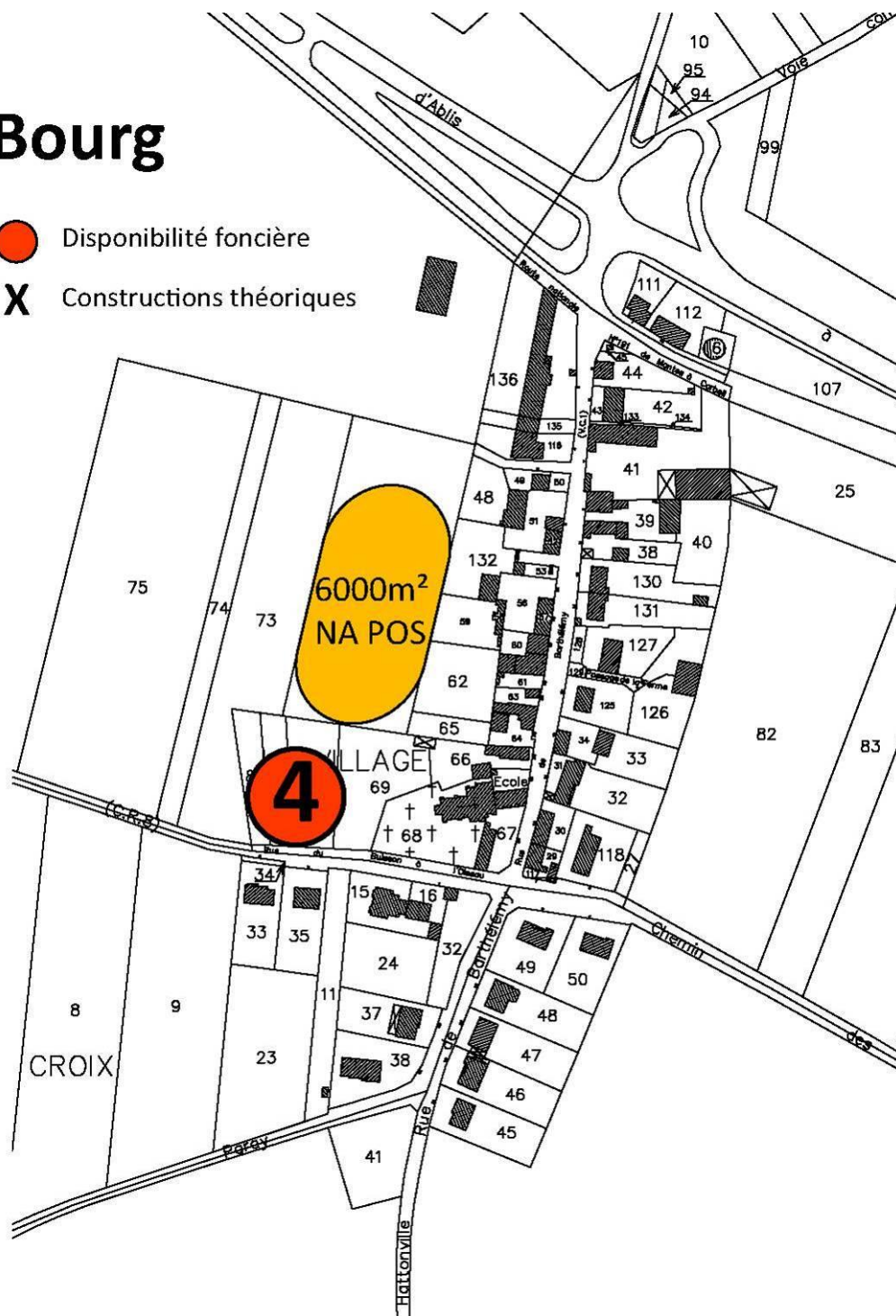
Les hameaux de Douville n'offre quant à lui pas de disponibilités foncières.

3.5.3 Le potentiel de renouvellement urbain

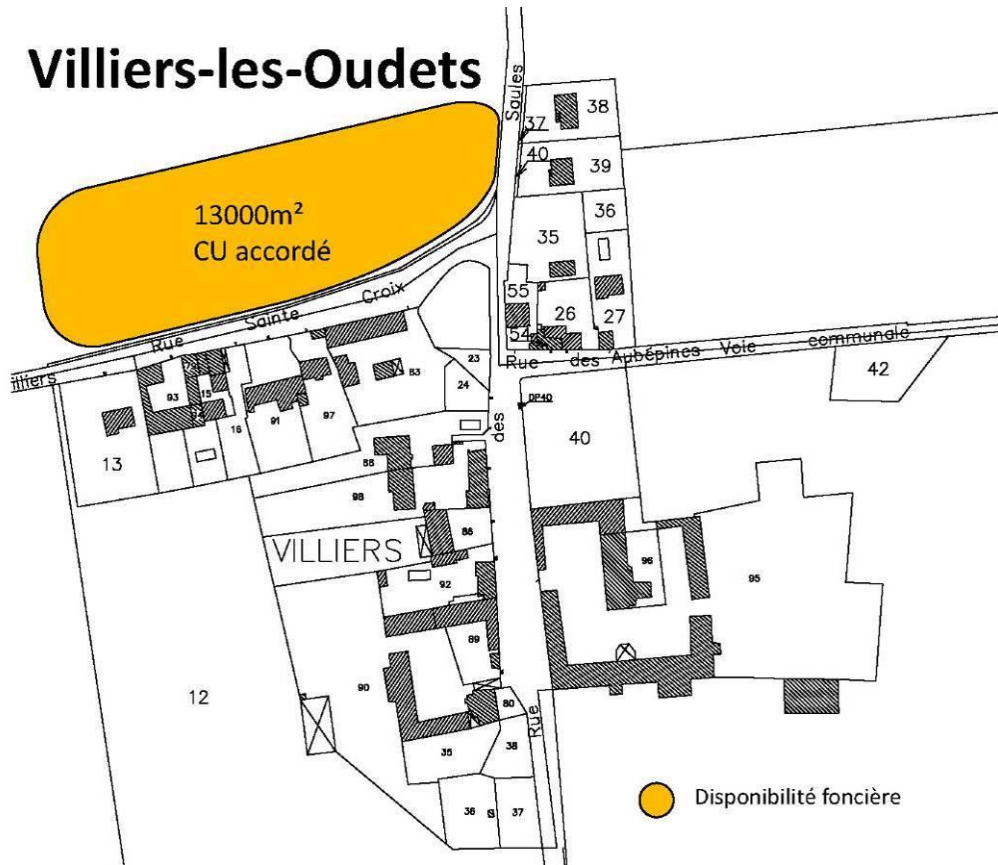
Le potentiel de renouvellement urbain dépendant d'une démolition/reconstruction du bâti en place aussi bien dans le bourg que sur les hameaux, est quasi nul.

Bourg

-  Disponibilité foncière
-  Constructions théoriques

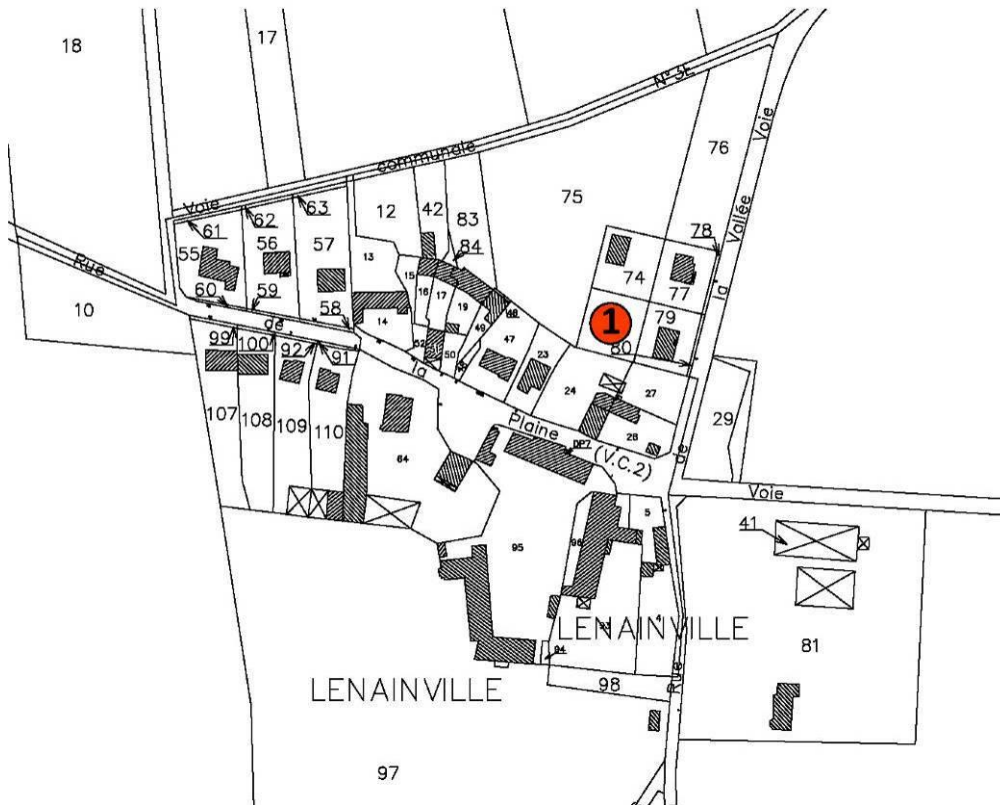


Villiers-les-Oudets



Lenainville

- Disponibilité foncière
- χ Constructions théoriques



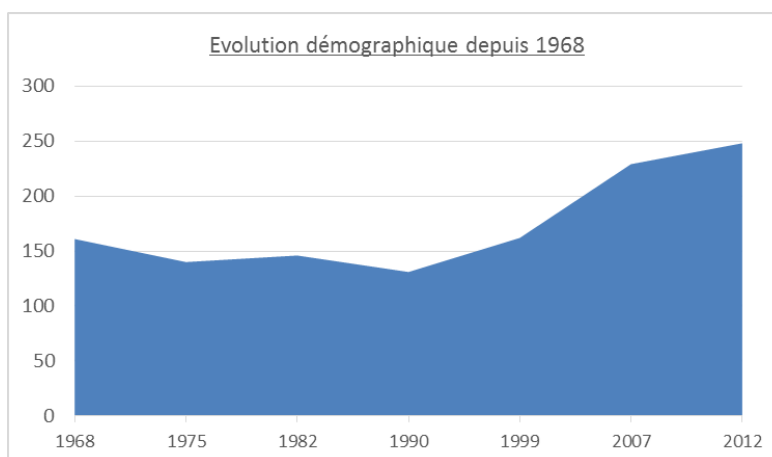
4. Le fonctionnement communal

4.1 Les données démographiques et socio-économiques

4.1.1 L'évolution de la population

En 2012, la commune de Paray-Douaville comptabilisait 248 habitants, contre 162 en 1999, soit une densité de 24 habitants / km².

Cette densité est largement inférieure à la moyenne des communes du canton de Rambouillet estimée à 119 habitants / km² mais aussi à la moyenne départementale (619 habitants / km²). Cette caractéristique fait de Paray-Douaville une commune rurale. Paray-Douaville au sein de son canton se positionne en avant



dernière position (35^{ème}) sur le plan démographique et regroupe 0.3% de la population du canton. La commune est l'une des plus petite commune du canton en terme de surface (30^{ème}) et représente 1.6% de l'emprise territoriale. Ces deux facteurs conjugués amène donc une densité relativement faible.

La dynamique démographique de la commune se singularise par une succession de phases de croissance et de décroissance. De 1968 à 1975, la commune perd de sa population. S'en suit jusqu'en 1982 une légère croissance. A nouveau et jusqu'en 1990, la population décroît, et c'est uniquement depuis 1990 que la commune renoue avec une phase de croissance importante. Cette dynamique se traduit par une augmentation de 86 habitants, depuis 1999, soit une hausse de +53% (taux de croissance moyen annuel de +3.33%/an). Sur cette période, le recensement intermédiaire de 2007, permet de souligner que l'essentiel de la croissance s'est produit entre 1999 et 2007 puisque le taux de croissance moyen annuel était de +4.42%/an contre 1.61% par an entre 2007 et 2012.

Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

4.1.2 Les facteurs de croissance

Les périodes de croissance qu'a connue la commune ne reflètent pas les mêmes spécificités. En effet, deux paramètres définissent l'évolution d'une population :

- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

L'étude des soldes migratoires et naturels révèlent des disparités dans les facteurs d'évolution des effectifs démographiques.

Entre 1968 et 1975, Paray-Douaville voit sa population diminuer en raison d'un solde migratoire négatif qui n'a pu être compensé par un solde naturel pourtant positif.

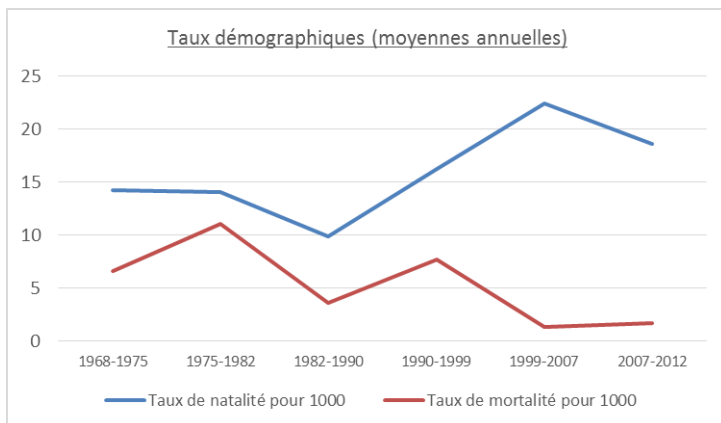
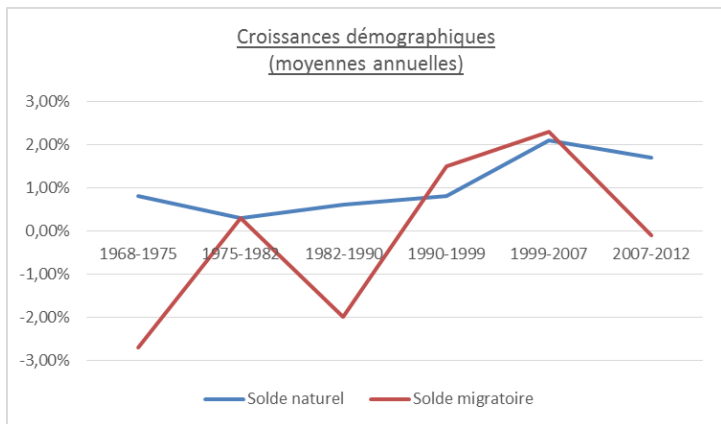
Entre 1975 et 1982, la période de croissance se définit à travers des soldes naturels et migratoires positifs et semblables.

Entre 1982 et 1990, la commune connaît les mêmes phénomènes que pour la période 1968 – 1975.

L'augmentation de la population entre 1990 et 1999 (+31 habitants) est le résultat d'un solde migratoire relativement important (+1.5%) et d'un solde naturel positif.

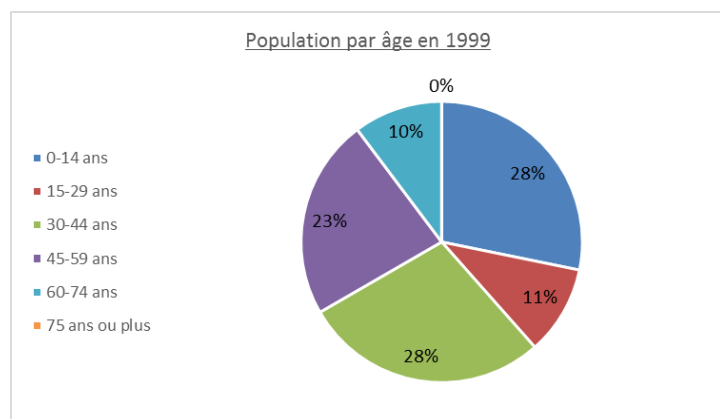
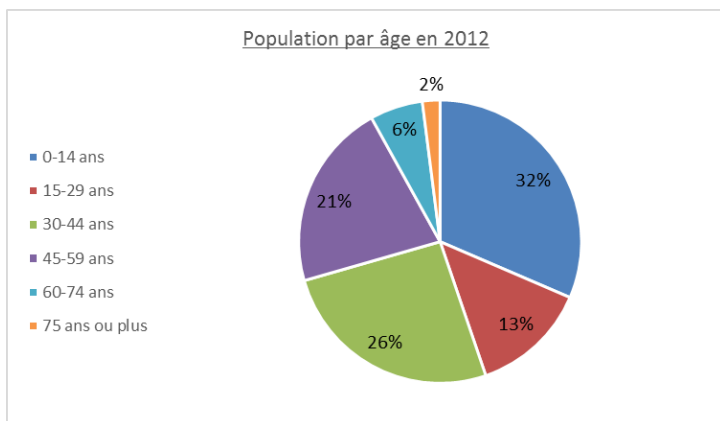
Sur la période 1999 – 2012, il convient de distinguer deux phases d'évolution. Le rythme de croissance est soutenu par des soldes naturels et migratoires largement positifs jusqu'en 2007. A partir de cette date, même si la croissance démographique demeure positive, c'est uniquement le résultat d'un solde naturel largement positif (+1.7%), puisque le solde migratoire devient quant à lui négatif (-0.1%).

Il convient de souligner que de 1968 à 2012 les fluctuations de la population sont le résultat des variations des soldes migratoires puisque les soldes naturels sont toujours demeurés positifs.

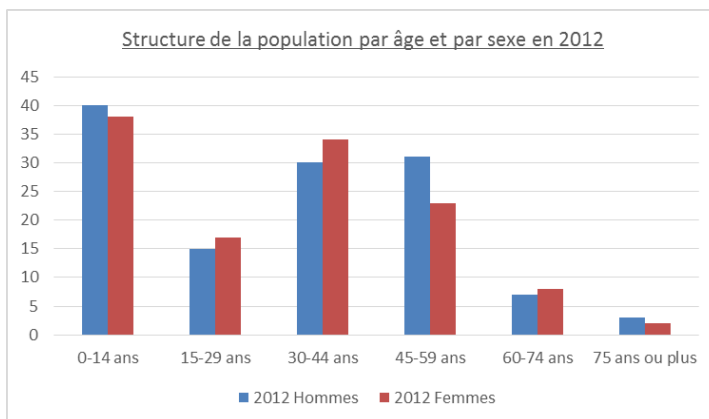


4.1.3 La structure de la population

Corollaire des soldes naturel et migratoire, la répartition par tranche d'âge de la population, eu égard au dernier recensement, montre un léger rajeunissement de la population. Les classes d'âges de 0 à 14 ans et de 15 à 29 ans représentent respectivement 32% et 13% de la population totale en 2012 contre 28% et 11% en 1999.



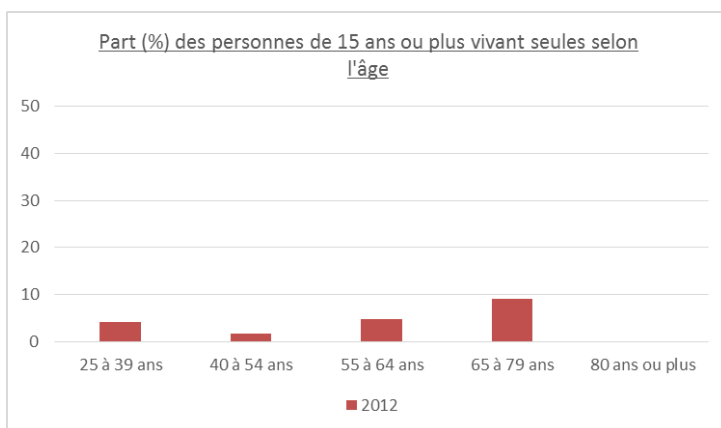
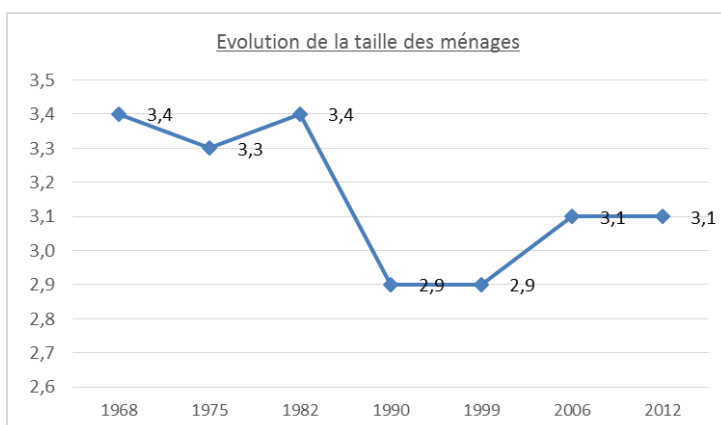
Au niveau de la répartition par sexe, on note en 2012, une légère surreprésentation des hommes dans la structure globale de la population (52% d'hommes).



Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

4.1.4 La structure des ménages

Depuis 1968, la taille moyenne des ménages s'amointrit et a atteint son niveau le plus bas en 1990-1999 (2.9 personnes / ménages). Malgré une légère augmentation, cette baisse est un phénomène national traduisant les notions de décohabitation et de desserrement des familles. Néanmoins, la commune revêt toujours son caractère familial dans la mesure où le nombre de personnes par ménage en 2012 (3.1 personnes / ménage) est bien au-delà de la moyenne constatée au niveau départemental (2.5 personnes / ménage).



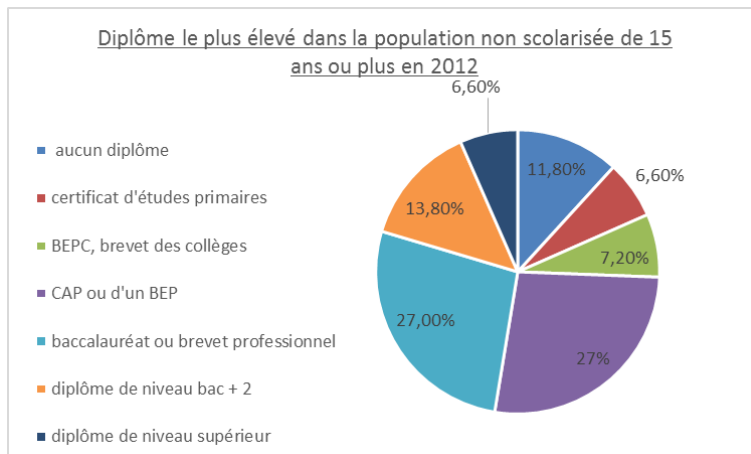
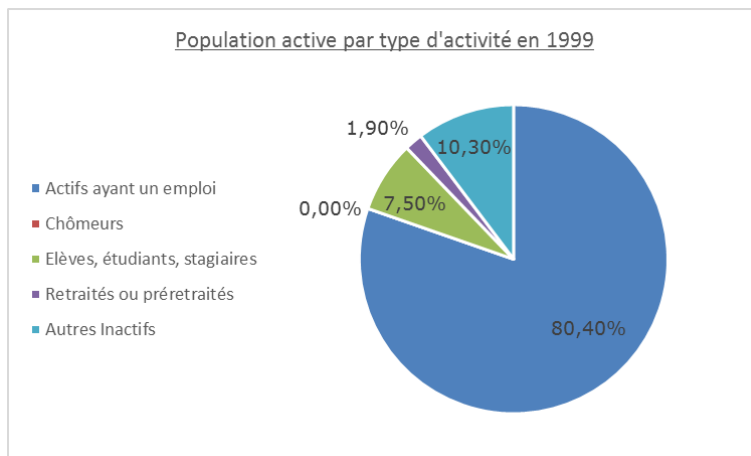
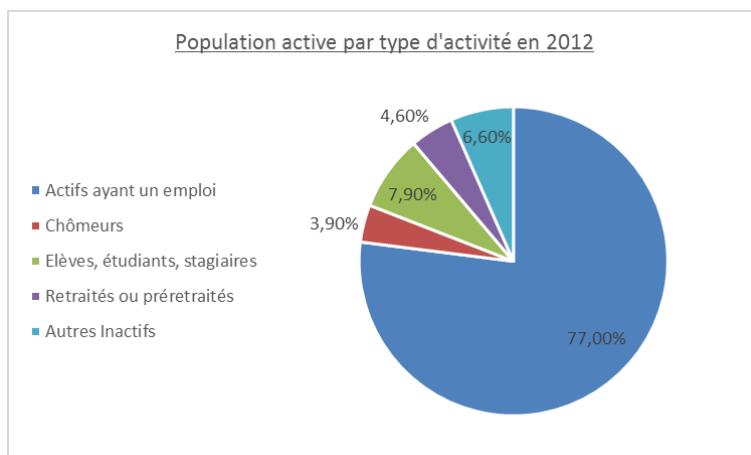
4.1.5 La composition de la population active

Avec 126 actifs recensés en 2012, la population active¹ de Paray-Douaville revêt différentes caractéristiques.

En 2012, 80.9% de la population âgée de 15 à 64 ans est active. Il est à noter que 77% de la population inscrite dans cette tranche d'âge a un emploi.

La structure de la population active est largement motivée par le niveau d'études atteint. En effet, 20.4% de la population active ont un diplôme de niveau supérieur. La majeure partie de la population a quant à elle un niveau de scolarisation de second degré (54%). A partir de ces données, on peut supposer que la population active de Paray-Douaville exerce en majeure partie dans le secteur tertiaire et secondaire.

Il convient de noter l'augmentation substantielle du nombre de retraités dans la structure de la population. Ces derniers représentent désormais 4.6% de la population contre 1.9% en 1999.

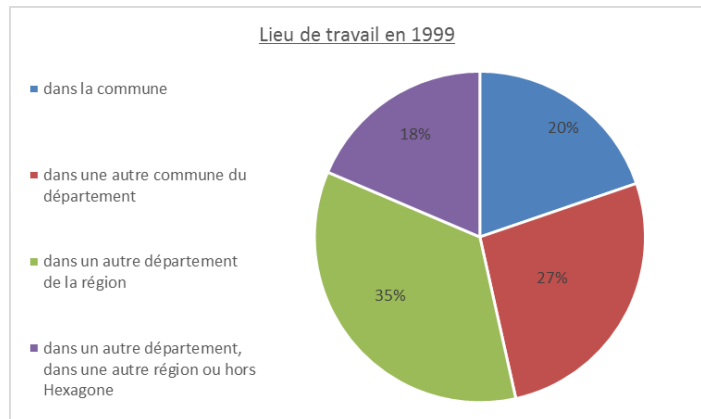
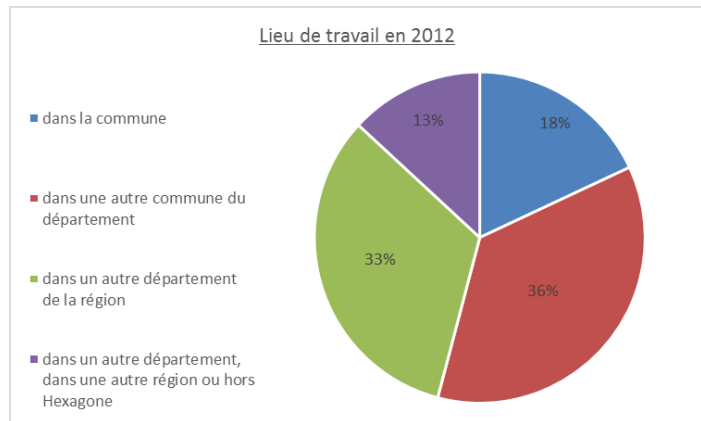


¹ Population active (définition Insee). La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (population active et chômeurs), au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.

4.1.6 La population active et la mobilité

En 2012, au regard des données de l'Insee, 18% de la population active de Paray-Douaville exercent leur profession sur le territoire communal. En 1999 ce taux d'activité était de 20%. Ce taux d'activité est désormais inférieur à la moyenne départementale puisqu'en 2012, 20% des actifs du département des Yvelines exercent leur profession dans leur commune de résidence. Au niveau de la région Ile-de-France, ce taux atteint 29,4%.

La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. En 2012, 83,20% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Il est à noter le travail à domicile représente le deuxième segment usité par les actifs de la commune (8,4%).

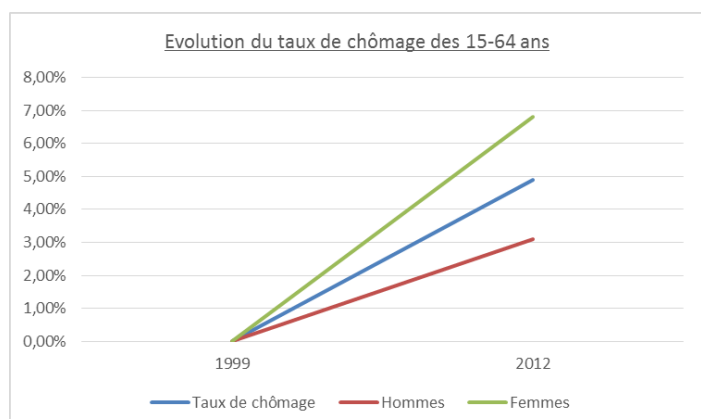
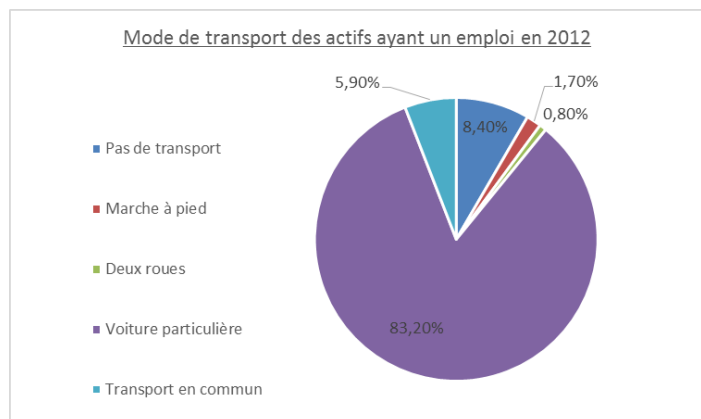


4.1.7 La population active et chômage

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 4,9% en 2012, Paray-Douaville se positionne en deçà de la moyenne départementale de 9,2% et de la moyenne régionale de 11,7%.

Il faut cependant noter que la commune a enregistré hausse du nombre de demandeurs d'emploi puisqu'en 1999 ce taux était nul (0%).

Actuellement le chômage touche toujours plus les femmes que les hommes, respectivement 6,8% et 3,1%.



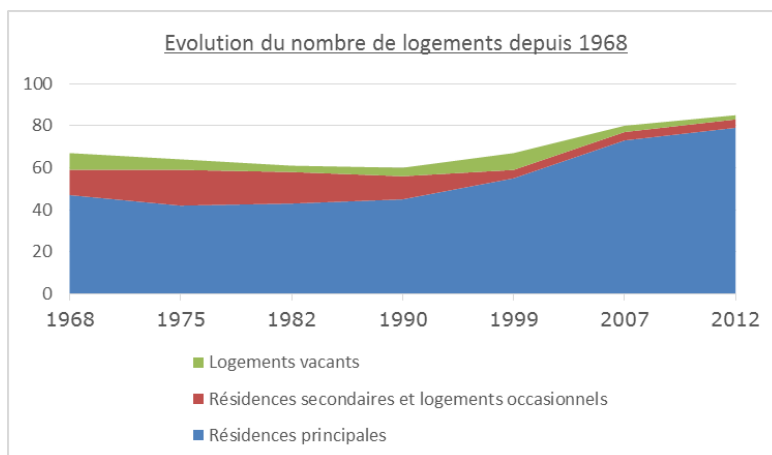
4.2 Le logement

4.2.1 La dynamique de construction de logement

Entre 1968 et 2012 alors que la population a augmenté de 87 personnes, le parc de logements² a, pour sa part, gagné 32 unités.

C'est principalement entre 1999 et 2012 que la production de logements a été la plus importante : 18 logements construits. Cette donnée est à corréliser avec l'apport démographique important durant cette période.

Ces chiffres mettent en évidence que la dynamique démographique et la production de logements qui en découlent ont été largement motivés par le caractère familial que suscite la commune.



Le parc de logements se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

Le nombre de résidences principales a fluctué aux grès des évolutions démographiques. Il semble que ces nouvelles résidences principales soient issues de constructions neuves, mais aussi de la mutation de résidences secondaires vers les résidences principales. En effet, depuis 1990, la part des résidences secondaires dans la structure du parc ne cesse de décroître (4,71% en 2012 contre 18,33% en 1990).

La vacance est constante en volume (entre 2 et 8). Actuellement et compte-tenu de sa faible proportion dans la structure globale du parc (2,5%), la vacance est dite « technique » et reflète une certaine tension au niveau du marché.

Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2012

² **Logement** (définitions Insee) : Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Logement vacant : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Logement occasionnel : Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Résidence principale : Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

Résidence secondaire : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

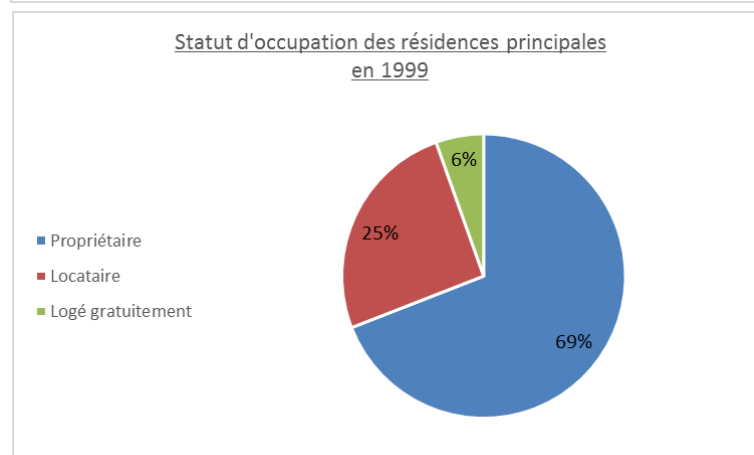
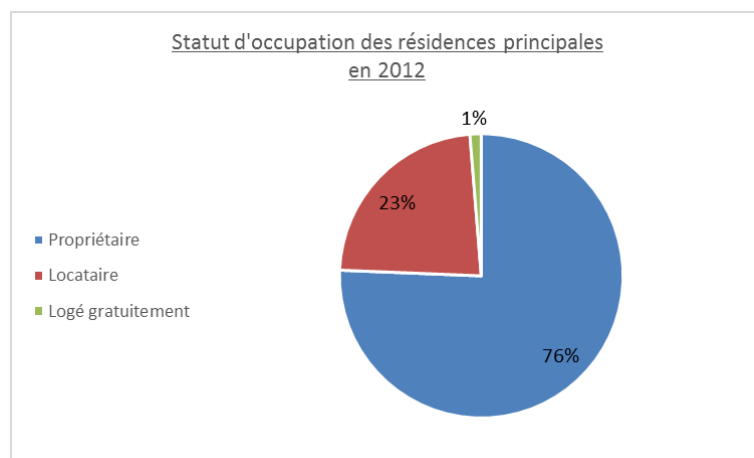
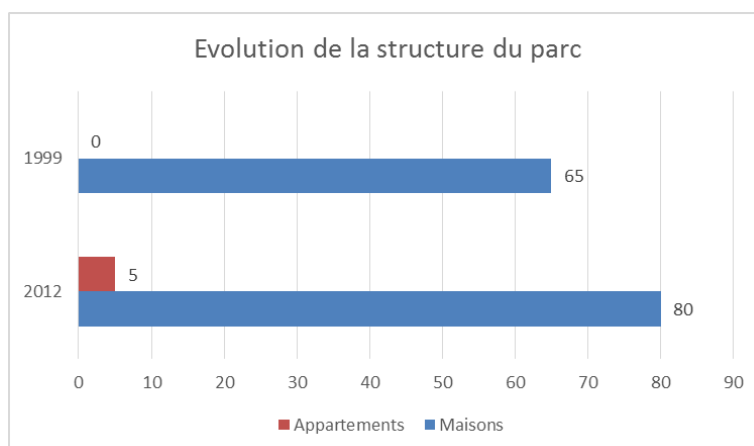
4.2.2 L'importance des logements individuels

Sur l'ensemble du parc de logements de Paray-Douaville en 2012, 94% sont des maisons individuelles.

Le type d'habitat a évolué depuis 1999. En effet, le parc de logements s'est diversifié puisqu'à l'époque il était composé exclusivement de maisons individuelles. Depuis lors le parc de logements s'est enrichi de 5 appartements.

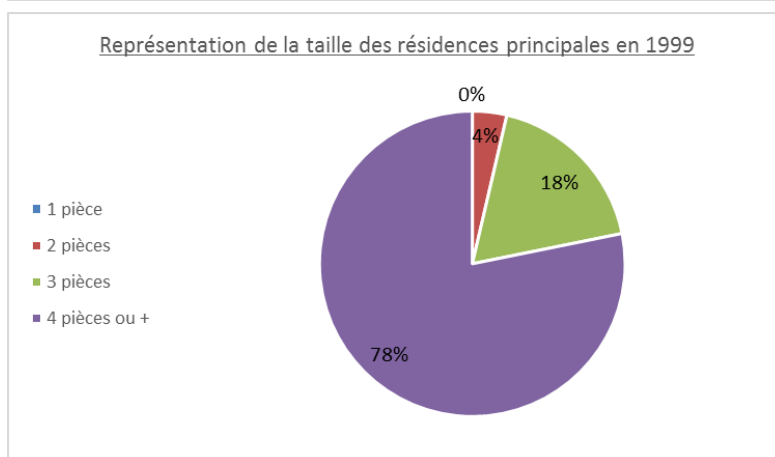
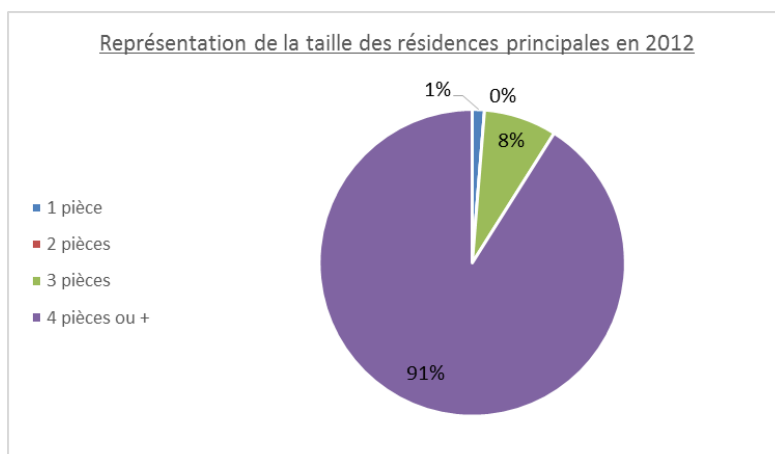
La forte proportion de maisons individuelles n'a rien de singulier compte tenu du cadre de vie de Paray-Douaville

Le mode d'habitat « maison » s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 76% des habitants sont propriétaires de leur résidence principale en 2012. L'accès à la propriété est en augmentation puisque la part des propriétaires était de 69% en 1999. L'offre locative est quant à elle en légère diminution passant de 25% en 1999 à 23% en 2012. Au sein de cette offre, le logement social est nul (0% en 2013 – source Union social de pour l'habitat d'Ile-de-France).



4.2.3 La taille des logements

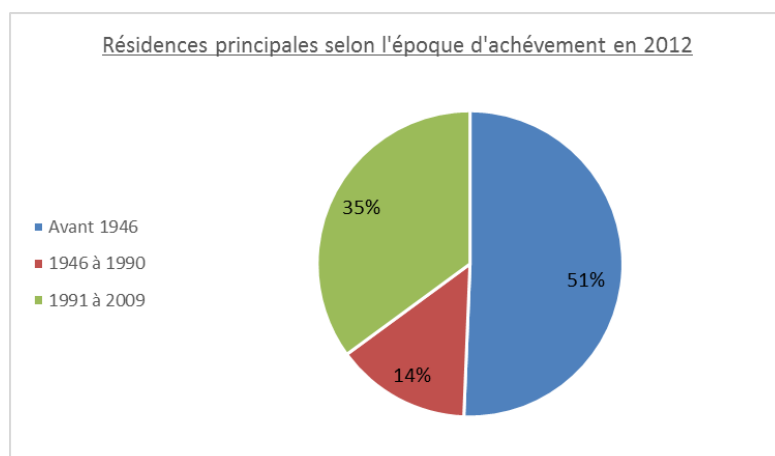
Les résidences principales sont majoritairement de grande taille puisque 91% d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus en 2012. Depuis 1999, en matière de taille de logements, la structure du parc a évolué puisque la part des grands logements ne cesse d'augmenter au détriment des logements de plus petites taille. De la sorte l'offre de logements sur Paray-Douville tend à se monotyper vers des produits de grandes tailles.



4.2.4 Les périodes de construction

L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.

En 2012, 51% des résidences principales de Paray-Douville datent d'avant 1946. Le fait est que les constructions antérieures à 1946 sont de bonne facture et largement entretenues par leurs résidents. La faible part de logements construits entre 1946 et 1990 est relative à la



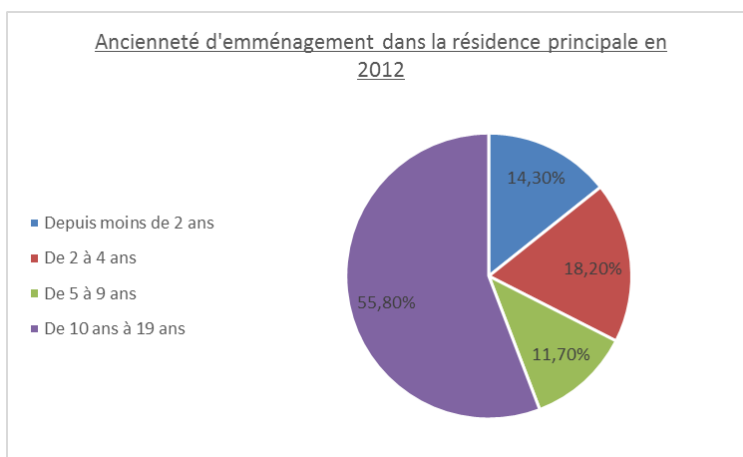
faible dynamique démographique qu'a connue la commune sur cette période. L'essentiel des résidences principales est issu des périodes de développement de la commune notamment depuis 1968.

Considérant que l'apport démographique le plus important a eu lieu à partir des années 1990, il n'est guère surprenant de constater que plus du tiers des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2009.

4.2.5 L'ancienneté d'emménagement des ménages

Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.

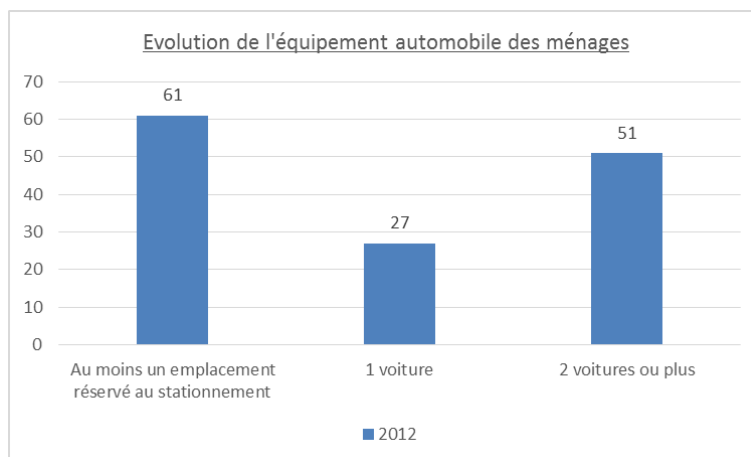
En 2012, on constate que 55.8% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans, preuve que la commune répond à un cadre de vie souhaité par les résidents. Par ailleurs, on constate que 14.3% ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve la commune est toujours attrayante.



4.2.6 L'utilisation massive de la voiture

Le taux de motorisation est important à Paray-Douaville. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune et plus particulièrement lors des trajets domicile – travail (voir paragraphe « La population active et mobilité).

Les ménages non motorisés doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pied, les transports en commun, ou le vélo.



4.3 Les activités économiques et de loisirs

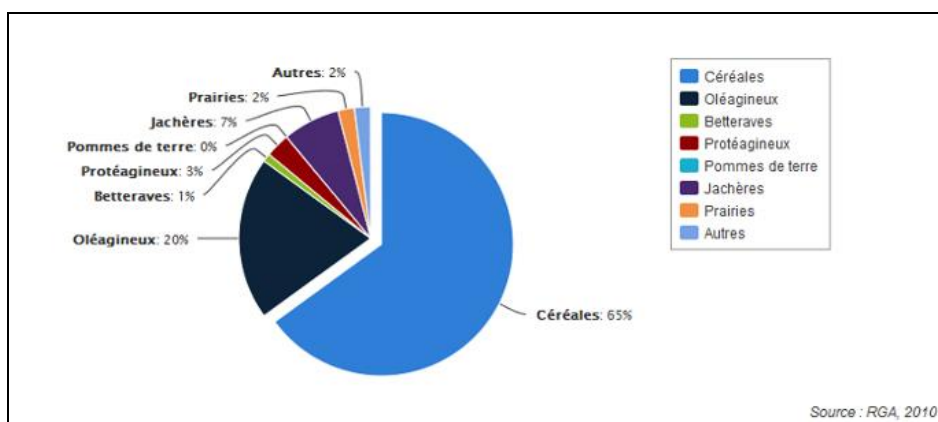
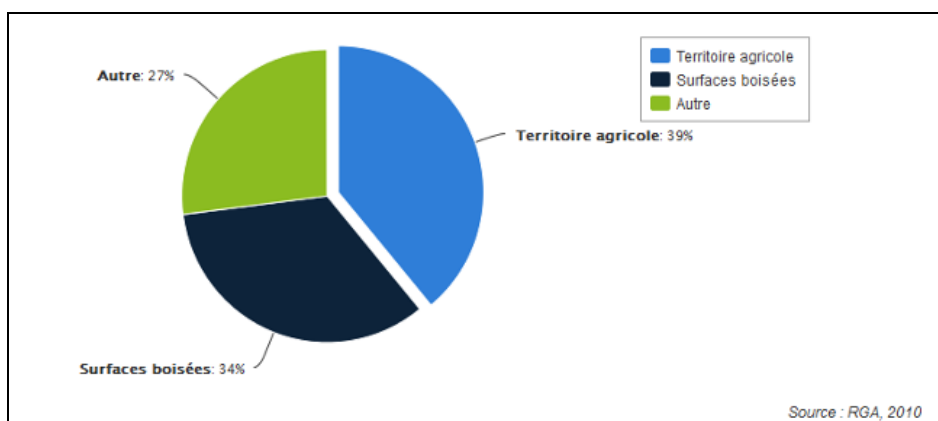
4.3.1 L'agriculture

Les données agricoles utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues de plusieurs sources qui sont principalement celles du Recensement Général Agricole (RGA) des années 1988, 2000 et 2010 et des données issues de l'enquête agricole réalisée auprès des exploitants locaux.

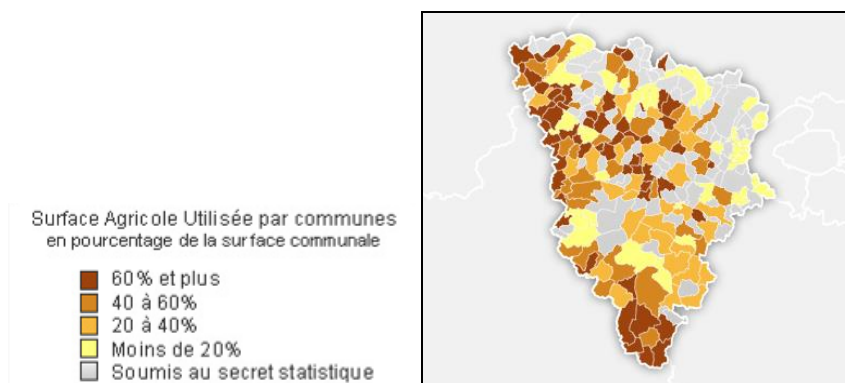
Le contexte départemental

Malgré la proximité de Paris, les Yvelines présentent un caractère rural très marqué grâce à la présence importante d'espaces agricoles (39% du territoire) et boisés (34%).

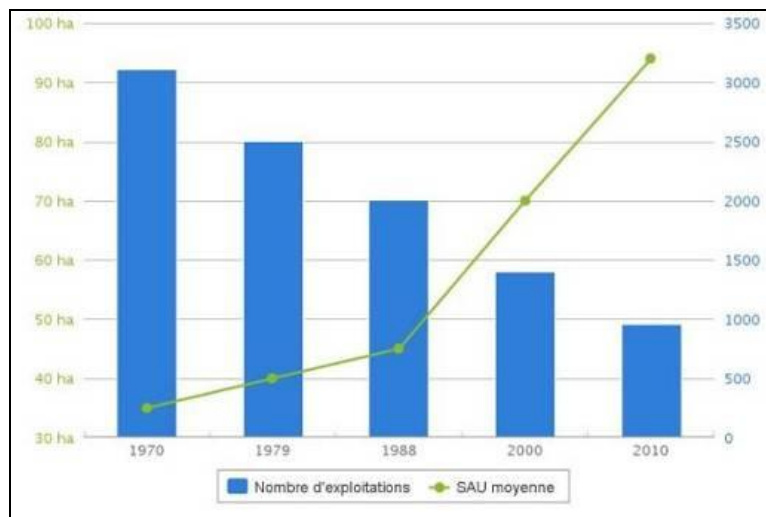
Les grandes cultures occupent la très grande majorité des terres agricoles (65%), notamment du fait de leur système de production.



La surface agricole tend néanmoins à décroître au fil des ans : avec 89 136 hectares en 2010 contre 91 044 hectares en 2000, le département a perdu environ 2000 hectares de terres cultivées.



Source : RGA, 2010



Source : RGA, 2010

Les exploitations et le parcellaire agricole ont également connu des mutations au cours de cette même période. Tandis que le nombre d'exploitations diminue (1 exploitation sur 4 ayant disparu), la superficie moyenne par exploitation augmente, passant de 72 à 94 hectares.

L'agriculture n'en demeure pas moins génératrice d'emplois, occupant 2146 actifs permanents en 2010. Le nombre d'exploitations agricoles ayant des salariés permanents (près de 700 en 2010) a d'ailleurs augmenté de 40 % entre 2000 et 2010, alors qu'il s'est réduit d'autant entre 1988 et 2000.

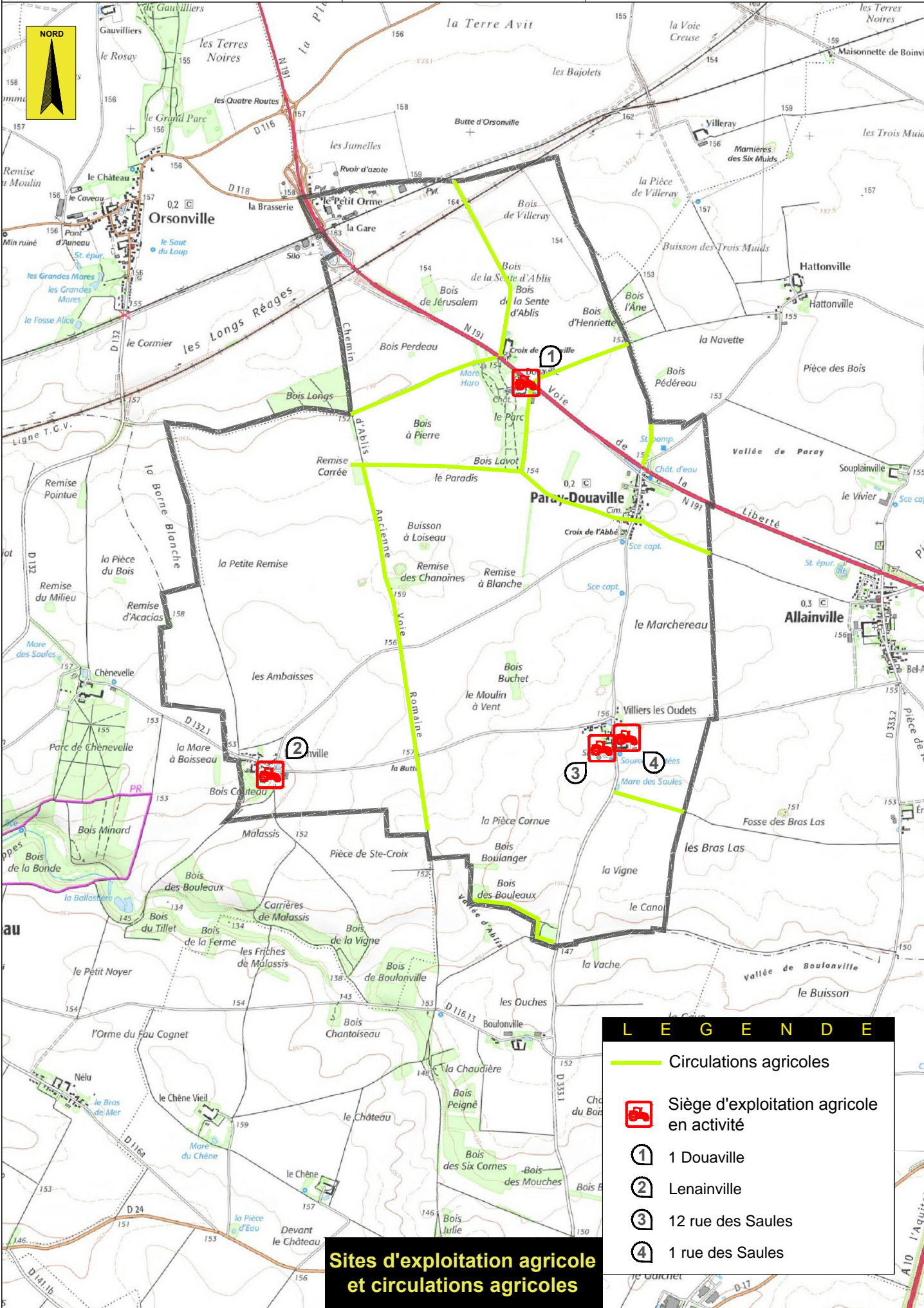
Les exploitations individuelles restent la forme sociétale la plus représentée, avec 60% du total des exploitations yvelinoises, contre 80% en 2000 et 90% en 1988. Parallèlement, la part des Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) a fortement augmenté, atteignant 23% en 2010 contre 10% en 2000 et moins de 1% en 1988. Enfin, les Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC) représentent 4% des exploitations en 2010, 3% en 2000 et 2% en 1988.

L'activité agricole sur Paray-Douville







L'agriculture a façonné les paysages caractéristiques de la commune et contribue encore aujourd'hui à son entretien.



Source : En Perspective



L E G E N D E

-  Circulations agricoles
-  Siège d'exploitation agricole en activité
-  1 Douaville
-  2 Lenainville
-  3 12 rue des Saules
-  4 1 rue des Saules

Sites d'exploitation agricole et circulations agricoles

Le nombre d'exploitations à Paray-Douville est resté stable entre 2000 et 2010, contrairement au département (-25%). La rencontre avec les agriculteurs a permis de réactualiser ces données : en 2016, on compte désormais 4 sièges d'exploitation sur le territoire communal.

	Nombre d'exploitations en 2010	Evolution entre 2000 et 2010	Nombre d'exploitations en 2000	Nombre d'exploitations en 1988
Paray-Douville	5	0%	5	9
Département	952	-25%	1271	2050

Source : Agreste

Sièges d'exploitation à Paray-Douville³

<p>GAEC du Plessis Douville 1 Douville</p>	1	<p>EARL Couteau Lenainville</p>	2
<p>GAEC Alix 12 Rue des Saules</p>	3	<p>Exploitant individuel 1 Rue des Saules</p>	4

La moyenne d'âge de ces exploitants est relativement jeune, environ 45 ans. Seul l'un d'entre eux, propriétaire des bâtiments et de foncier agricole, envisage de cesser et de transmettre son activité dans les prochaines années.

Les relations entre agriculteurs et tiers sont « bonnes ». Si l'activité agricole n'est pas spécialement contrainte par l'urbanisation récente, la traversée du bourg et des hameaux s'avère parfois délicate avec les engins agricoles du fait du stationnement des riverains et de l'étroitesse des voiries, notamment au niveau du rond-point à la sortie du bourg. Egalement, l'aménagement actuel de la RN191 est peu propice au franchissement de cette route à forte circulation.

Le nombre d'actif employé dans les exploitations est également resté stable entre la période 2000-2010. Cette main d'œuvre se calcule en Unité de Travail Annuel (UTA)⁴. Selon le Recensement Général Agricole, l'UTA était de 13 à Paray-Douaville en 2010.

	Travail dans les exploitations en UTA en 2010	Evolution entre 2000 et 2010	Travail dans les exploitations en UTA en 2000	Travail dans les exploitations en UTA en 1988
Paray-Douaville	13	+8,3%	12	23
Département	2 146	-28%	2981	5272

Source : Agreste

D'après les données du RGA, la Surface Agricole Utile⁵ communale est de 1052 hectares en 2010, contre 1167 hectares en 2000, diminuant ainsi de 115 hectares. La SAU aurait baissé de -9,8%, suivant la tendance départementale qui affiche un taux de -2,1%.

	SAU totale en 2010	Evolution entre 2000 et 2010	SAU totale en 2000	SAU totale en 1988
Paray-Douaville	1052	-9,8%	1167	1266
Département	89 136	-2,1%	91 045	94 591

Source : Agreste

Du fait de la disparition de 115 hectares et du maintien du nombre d'exploitations, la SAU moyenne a également baissé de près de 10%. Celle-ci reste malgré tout bien supérieure à la moyenne départementale. L'ensemble des parcelles cultivées par les exploitants communaux sont en outre inscrites à la PAC.

	SAU moyenne en 2010	Evolution entre 2000 et 2010	SAU moyenne en 2000	SAU moyenne en 1988
Paray-Douaville	210	-9,8%	233	140
Département	94	+30%	71,6	

Source : Agreste

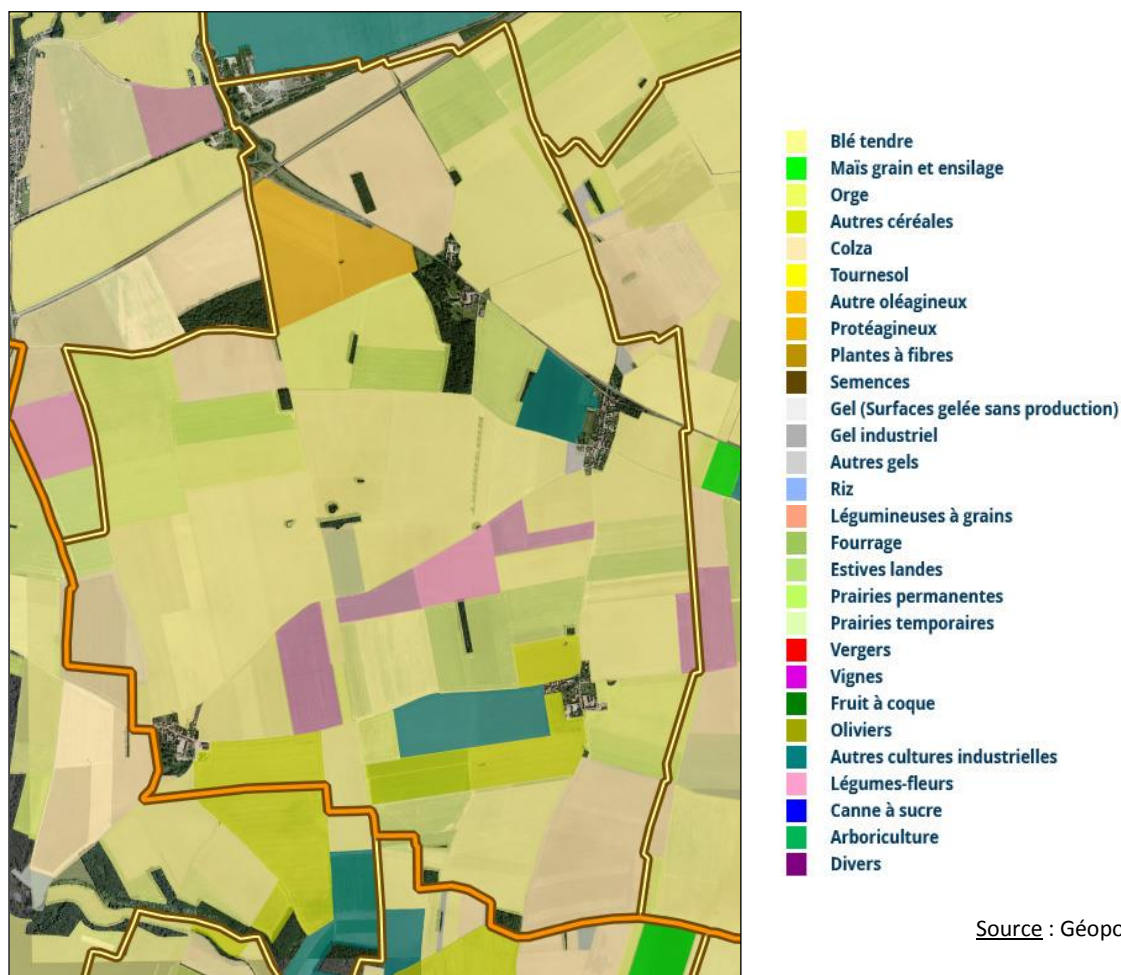
⁴ L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

⁵ La surface agricole utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...). Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère.

Les surfaces agricoles bénéficient d'une couverture argilo limoneuse d'une qualité agronomique globalement « bonne » mais hétérogène. Plusieurs installations permettent alors de faciliter la pratique de l'agriculture, de type irrigation et forage.

Paray-Douville appartient à la petite région céréalière de la Beauce, à la pointe Sud du département. De ce fait, l'activité agricole de la commune est majoritairement tournée vers les grandes cultures (céréales et oléoprotéagineux). Les exploitants communaux cultivent également du sucre, des fruits et légumes (pommes de terre...) ainsi que des plantes aromatiques. Aucune agriculture biologique n'est produite.

Registre parcellaire graphique (RPG) de 2012



Source : Géoportail

Un exploitant a par ailleurs diversifié son activité, reconvertissant plusieurs de ses corps de ferme à Lenainville (gîte rural avec chambres d'hôtes, accueil de mariages et de réceptions...). Aucun exploitant n'envisage de diversification ou de projet autre.



Source : vallee-aux-pages.com

Le contexte réglementaire

La Directive Nitrates a pour objectif la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle vise toutes les formes d'azote utilisées en agriculture (engrais chimiques, effluents d'élevage, boues, composts, etc.) et s'applique sur des zones vulnérables.

Le 5ème programme d'actions de la Directive Nitrates est signé depuis le 2 juin 2014 en Île-de-France. Il est organisé autour de 7 grandes mesures et d'une zone d'actions renforcées (ZAR).

Paray-Douville est classée en « Zone vulnérable », à ce titre, les agriculteurs exploitant des parcelles sur la commune doivent notamment :

- respecter un calendrier qui définit les périodes d'interdictions d'épandage des fertilisants azotés,
- suivre des prescriptions relatives au stockage des effluents d'élevage,
- remplir un plan prévisionnel de fumure et tenir à jour un cahier d'enregistrement des pratiques,
- calculer des doses d'azote à apporter à la parcelle,
- respecter les conditions d'épandage des fertilisants (cours d'eau, pentes...),
- veiller à la couverture végétale des sols, installer des bandes enherbées le long des cours d'eau.



Sources : DRIEE Île-de-France, Carmen

4.3.1 Les activités artisanales et de service

La commune compte un tissu économique structuré autour de l'artisanat, du commerce et de prestataire de services. Ainsi, la cotisation foncière des entreprises (CFE) en 2014, permet de recenser 23 établissements actifs sur la commune.

Tous ne sont pas générateur d'emplois sur la commune (RFF, opérateur téléphonique, ...). Néanmoins, il existe bon nombre d'artisans (traitement des sols, espaces verts...), de commerce en gros (matériel agricole) et de services à la personne (transport, post production de films,...).

Bien qu'il n'y ait pas de commerce d'alimentation, la commune bénéficie d'un boulanger ambulant.

4.4 Les équipements et les services

Les équipements communaux permettant de répondre aux besoins des villageois sont :

- une mairie
- un atelier municipal
- un terrain de grands jeux
- un court de tennis
- un city stade
- une église
- un cimetière

4.5 Les transports et déplacements

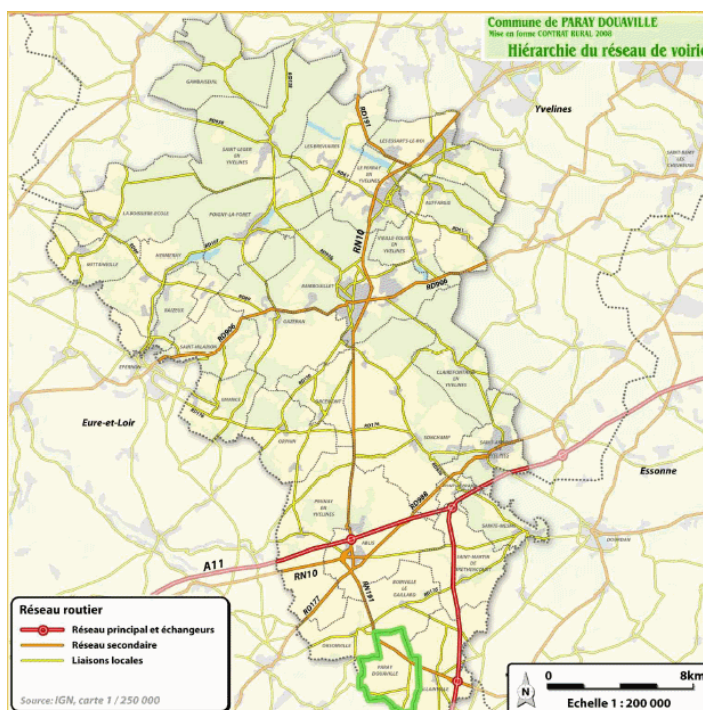
4.5.1 La desserte routière

Située à 66 km au Sud-ouest de Paris, la commune est entre les autoroutes A10 et A11. En effet, Paray-Douaville présente l'avantage d'être située à quelques kilomètres de l'échangeur d'Allainville-Etampes, pour emprunter l'autoroute A10, mais aussi de l'échangeur d'Ablis pour rejoindre l'Océane (A11). Les deux autoroutes ne sont pas visibles depuis la commune et n'apportent pas de nuisances.

L'axe principal de desserte demeure la Route Nationale 191 qui relie Etampes à Ablis. Cette route est située sur la frange Nord-est du territoire.

Des voies secondaires (RD 132.1, voies communales) assurent la desserte interne de la commune et convergent vers la RN 191 en passant par le bourg. De la sorte, les axes routiers de Paray-Douaville prennent une forme étoilée.

En termes de trafic, la RN 191 comptabilise en 2010 plus de 10 000 véhicules par jour. Comparativement aux années précédentes, le trafic est croissant sur l'infrastructure. (Source : DIRIF).



4.5.2 Les transports en commun

Il n'y a pas de gare sur le territoire communal. Les gares et haltes ferroviaires proches de Paray-Douaville sont :

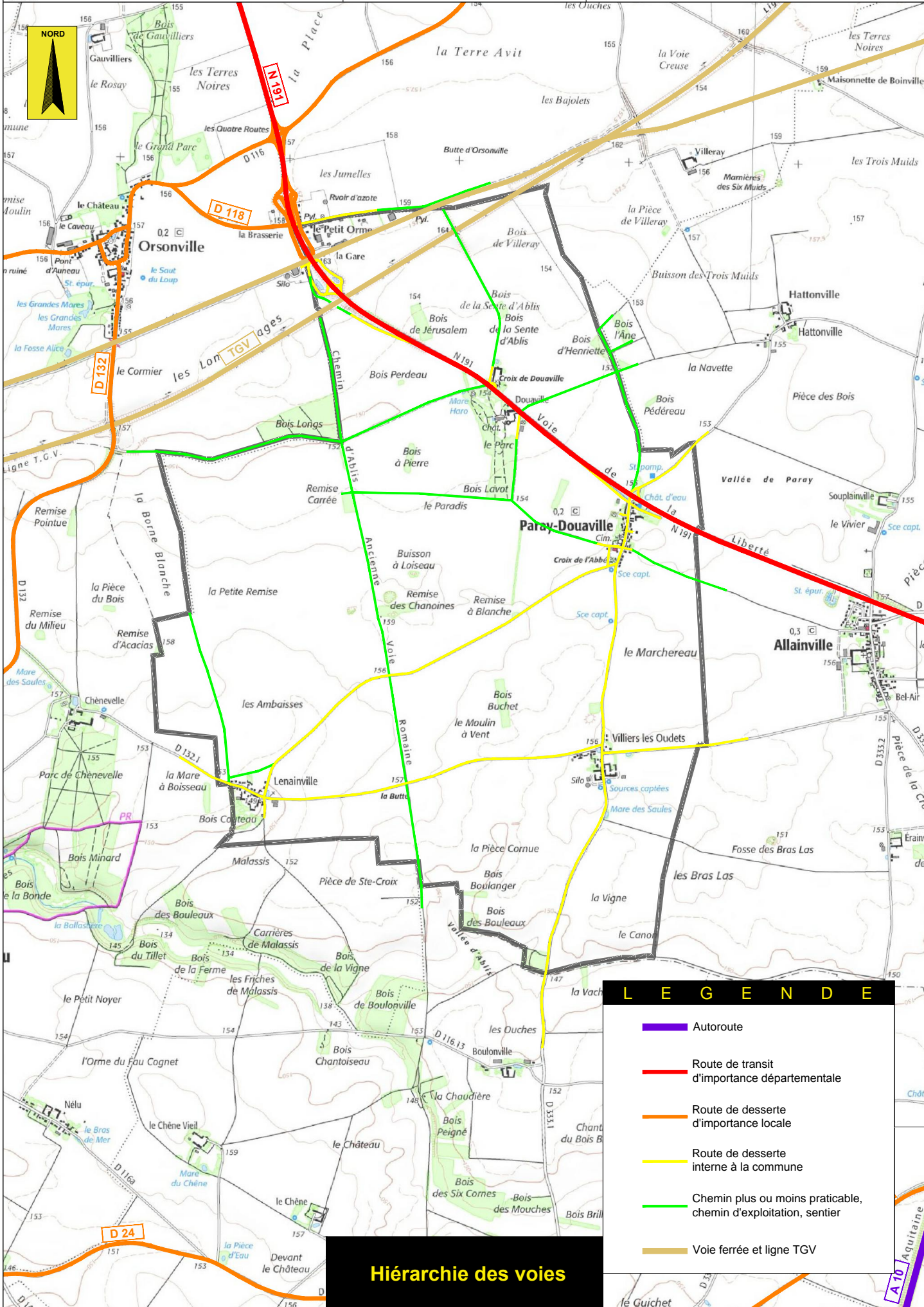
- La gare d'Auneau à 7,4 km
- La gare de Garancières- La Queue à 7,6 km
- La gare de Dourdan - La Forêt à 11,9 km

4.5.3 Le Transport à la Demande (TAD)

De 6 heures à minuit, toute l'année, le dispositif PAM 78 permet aux personnes à mobilité réduite vivant à domicile d'effectuer des déplacements occasionnels ou réguliers (minimum 500 mètres), seules ou accompagnées.

Ce dispositif concerne à la fois les personnes handicapées et les personnes âgées.

Organisé par le Conseil général en partenariat avec la Région Ile-de-France et le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), PAM 78 est également ouvert aux personnes handicapées vivant en établissement, sous certaines conditions.



LEGENDE

- Autoroute
- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier
- Voie ferrée et ligne TGV

Hierarchie des voies

4.5.4 Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Général des Yvelines met à disposition un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.yvelines.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de stationnement de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Il existe plusieurs parkings de covoiturage à proximité des autoroutes A10 et A11 : Ablis, Allainville et Longvilliers-Dourdan, ce dernier étant un parking de comodalité offrant 150 places de stationnement.

D'autre part, SNCF Transilien a lancé un site mobile facilitant les mises en relations directes entre covoitureurs : <http://covoiturage.sncf.mobi> pour partager les déplacements automobiles vers et depuis les gares.

4.5.5 Les circulations douces

Le territoire communal n'est traversé par aucun itinéraire de randonnée inscrit au schéma départemental de la randonnée pédestre. Malgré tout, il existe plusieurs chemins qui permettent de se déplacer du bourg aux hameaux et entre les hameaux.

4.5.1 Le stationnement

La voiture est très présente à Paray-Douaville, l'éloignement de la gare la plus proche située à Auneau et la faiblesse du réseau de transport en bus accentuant la dépendance des habitants à l'automobile.

En 2012, sur l'ensemble des ménages de la commune :

- 61 d'entre eux avaient 1 voiture,
- 27 d'entre eux avaient au moins 2 voitures.

51 des 88 ménages qui ont au moins une voiture disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement. Ceci s'explique par la structure de l'habitat, très largement dominée par les maisons individuelles et leurs terrains privés permettant de stationner un véhicule.

En dépit des nombreuses constructions anciennes et de leur implantation, les voiries du bourg sont relativement larges et les stationnements le long des voies ne posent généralement pas de problème de circulation.

L'offre publique se compose au total de 17 places de stationnement, essentiellement de surface, réparties sur deux parkings et situées dans le bourg à proximité des principaux équipements (mairie, église, terrains de jeux...).

4.6 Les flux

4.6.1 L'eau potable

4.6.1.1 L'alimentation en eau potable

Il n'existe aucun captage d'eau destiné à la consommation humaine, ni périmètre de protection de captage sur la commune.

La population de Paray-Douaville est alimentée par une eau souterraine en provenance des forages de Saint-Arnoult et de Chatonville à Sonchamp, l'unité de production étant celle de Ponthévrard.

La gestion et la distribution relèvent du Syndicat des Eaux d'Ablis.

4.6.1.2 La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique. Assurer sa distribution à la population dans des conditions garantissant la sécurité qualitative et quantitative est un enjeu majeur. C'est un des objectifs du Plan National Santé Environnement (PNSE) et de la Loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 : « diminuer par deux d'ici 2008 le pourcentage de population alimentée par une eau de distribution publique dont les limites de qualité ne sont pas respectées pour les paramètres microbiologiques et les pesticides ». Les prélèvements et les analyses sur l'eau réalisés sous le contrôle de l'Agence Régionale de Santé (ARS) montrent que la qualité de l'eau potable distribuée est bonne et conforme aux limites de qualité réglementaire. On constate que la qualité bactériologique de l'eau est globalement bonne. La qualité physicochimique est conforme car la teneur en nitrates est de 27 mg/l, bien en deçà de la limite fixée à 50mg/l.

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Carbone organique total	0,5 mg/L C		≤ 2 mg/L C
Chlore libre *	0,17 mg/LCl2		
Chlore total *	0,19 mg/LCl2		
Chlorures	25,5 mg/L		≤ 250 mg/L
Coloration	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Coloration après filtration simple	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	656 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	27,0 mg/L	≤ 50 mg/L	
Nitrates/50 + Nitrites/3	0,54 mg/L	≤ 1 mg/L	
Nitrites (en NO2)	<0,02 mg/L	≤ 0,1 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Sulfates	34,7 mg/L		≤ 250 mg/L
Température de l'eau *	15,5 °C		≤ 25 °C
Titre alcalimétrique complet	25,20 °F		
Titre hydrotimétrique	29,7 °F		
Turbidité néphélométrique NFU	0,16 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,50 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH	7,55 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source : sante.gouv.fr

4.6.1.3 L'assainissement

Le bourg de Paray est en assainissement collectif depuis 2015. Toutes les eaux sont traitées à la STEP d'Allainville-aux-Bois qui a été dimensionnée en conséquence. L'assainissement collectif est géré par le service assainissement du SIAEP en régie.

Les hameaux restent en assainissement non collectif, compétence de la CART.

4.6.2 La collecte et le traitement des déchets

Le SICTOM de la région de Rambouillet (40 communes) est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets.

La collecte des déchets ménagers est assurée par un prestataire de service (Europe Service Déchets – ESD jusqu'en 2018).

La collecte s'effectue en porte à porte pour :

- Les emballages-journaux-magazines (tous les 15 jours) – le vendredi pour Paray-Douaville
- Le verre (toutes les 6 semaines) – le mercredi pour Paray-Douaville
- Les ordures résiduelles (toutes les semaines) – le vendredi pour Paray-Douaville



Source : En Perspective

Les bacs de différentes couleurs ont été distribués aux habitants pour leur permettre d'effectuer un tri sélectif de leurs ordures ménagères.

La déchetterie la plus proche se situe à Roinville.

2. L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX

1. La synthèse : enjeux et objectifs

1.1 La population et l'habitat

Paray-Douville est une commune rurale mais qui sur le plan démographique révèle un dynamisme certain. Ce dynamisme se traduit depuis 1999 par une augmentation notable de la population (+ 86 habitants en 13 ans).

Depuis 1999, le solde naturel entretient plus la croissance de la commune que le solde migratoire. Par conséquent, la commune est habitée par une population jeune. Cette croissance démographique et l'attrait que suscite la commune pour les jeunes ménages a entraîné une mutation du parc immobilier.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Une commune dynamique sur le plan démographique	- Les constructions les plus récentes sont relativement monotypées (de grande taille et individuel).
- Une bonne accessibilité au village	- De faibles disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie du village
Besoins et enjeux	
⇒ Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation	
⇒ Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés.	
⇒ Fixer le niveau de développement démographique et résidentiel à atteindre	
⇒ Définir une enveloppe constructible en cohérence avec les prescriptions supra-communales	
⇒ Inventorier les gisements fonciers mobilisables dans le tissu ancien	
⇒ Privilégier une gestion de l'existant avec la réquisition des anciens corps de ferme en cas de diversification	
⇒ Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel (forme, densité...)	
⇒ Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse).	

1.2 Les activités

Au regard de la dimension rurale de la commune, Paray-Douville présente un tissu économique relativement varié (prestataires de services et établissements artisanaux et industriels). Néanmoins, l'emprise de l'activité agricole prédomine dans la vie locale. Le tissu économique local ne peut satisfaire à l'ensemble des besoins des résidents de la commune. Par conséquent, les résidents actifs de la commune doivent se déplacer vers d'autres pôles d'emplois.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Une vocation agricole largement affirmée par les cultures environnantes	La proximité des bassins d'emplois franciliens qui mobilisent les ressources et limite le développement local
- Un tissu économique local porteur de développement à exploiter (zone d'activités)	Un recours massif à la voiture dans les déplacements domicile - travail
Besoins et enjeux	
⇒ Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole	
⇒ Permettre l'ouverture des fermes à la diversification	
⇒ Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au développement de commerces et services de proximité	
⇒ Permettre une adaptation de l'offre d'emplois aux actifs résidants sur la commune	
⇒ Orienter le développement du tissu économique local (autre qu'agricole) vers le bourg et la zone d'activités	

1.3 L'organisation urbaine

Paray-Douville fait état d'une organisation spatiale définie à travers son village et ses deux hameaux dument constitués. Il existe par ailleurs un écart (Douaville) et une partie de la zone d'activités du petit Orme se localise sur la commune.

L'urbanisation au cours de ces 50 dernières années s'est orientée sur le village et le hameau de Lenainville. Il n'existe pas de lotissement sur la commune. Le développement des enveloppes bâties s'est opéré « au coup par coup ».

Les parties les plus anciennes du bourg et des hameaux présentent des constructions bâties d'intérêt patrimonial certain.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Il existe au sein du bourg et des hameaux un bâti ancien de qualité	- Les résidents des hameaux sont contraints à l'utilisation de la voiture pour se rendre dans le centre-bourg
- Des équipements et infrastructures suffisants au regard de la dynamique locale	- La zone d'activité se situe sur plusieurs communes ce qui complexifie son occupation
	- Le bâti ancien offre peu d'opportunités de reconversion
Besoins et enjeux	
⇒ Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire.	
⇒ La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennes.	
⇒ Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existant.	
⇒ Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la biodiversité, limiter les coûts de viabilisation des terrains urbanisables, densifier certains secteurs.	
⇒ Investir dans la qualité des aménagements et des équipements publics pour garantir le maintien de la qualité de vie.	
⇒ Identifier les besoins actuels de déplacements, notamment des déplacements de proximité	
⇒ Gérer les déplacements et plus particulièrement les liaisons en direction des équipements communaux	
⇒ Réduire les déplacements domicile / travail par la mise en place des conditions nécessaires à un développement local (commerces et services de proximité, autoriser les activités artisanales sous réserve de compatibilité dans les secteurs résidentiels...).	
⇒ Mutualiser les déplacements vers les pôles d'emplois	

1.4 L'environnement et paysage

Le grand paysage se définit essentiellement à partir des espaces de culture environnants. Néanmoins, le parc du château de Douaville mais aussi des éléments plus ponctuels (pelouses, fonds de jardins, mares) viennent compléter la diversité écologique de la commune.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Une nature au sein du village omniprésente	- L'absence de reconnaissance de la haute qualité environnementale par des documents de normes supérieures (ZNIEFF, site classé...)
	- Un réseau de circulations douces peu développé
Besoins et enjeux	
⇒ Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)	
⇒ Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)	
⇒ Identifier les ressources écologiques devant être protégées dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue (constituer un ou des corridors écologiques)	
⇒ Préserver la ressource en eau et sa qualité	
⇒ Recenser les mares pour améliorer leur gestion et leur valorisation	
⇒ Veiller à la qualité des approches et des entrées du village, au contact avec les espaces agricoles et naturels, et au maintien des perspectives paysagères proches et lointaines	
⇒ Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels situés dans le village	

2. Le bilan critique du Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Paray-Douaville a été approuvé le 14 juin 1978, modifié le 25 mai 1984 et le 3 septembre 1993, révisé le 20 octobre 2000 puis modifié en 2006

Après une diminution de la population jusqu'en 1990, la commune a connu une croissance importante et la construction d'une dizaine de pavillons pour la seule année 1998 (extrait du POS). Dès lors le document s'était fixé comme objectif de poursuivre, dans une moindre mesure ce développement. Outre la volonté municipale de l'époque, le POS se devait d'être compatible avec le SDRIF et le Schéma Directeur Local de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Pour ce faire quelques petites opérations, à vocation résidentielle, réparties sur le bourg et les hameaux étaient alors envisagées.

En matière d'équipements il était prévu l'aménagement d'une nouvelle mairie et d'une salle polyvalente, ainsi que l'extension du cimetière.

Les zones définies par le POS étaient les suivantes :

- Zones urbaines
 - o Zone UA : zone du bourg de bâti dense, construit en continu et à l'alignement
 - o Zone UH : zone de densité plus faible sur les hameaux de Villiers les Oudets, de Lenainville et au sud du village (zone pavillonnaire)
 - o Zone UI : zone dédiée exclusivement aux activités industrielles (zone d'activités)
 - o Zone UL : zone dédiée aux activités sportives (terrain de tennis et terrain de sports existants)
 - o Zone UM : zone destinée aux lignes de chemins de fer
- Zones naturelles :
 - o Zone NA : zone destinée à l'urbanisation future de la commune sur la partie la plus à l'ouest du bourg
 - o Zones NA-UH : zones d'urbanisation à court terme présentent sur la frange sud du village, mais aussi à Villiers les Oudets et à Lenainville
 - o Zone NC : zone agricole
 - o Les Espaces Boisés Classés figurant au plan pour les boisements ponctuant le territoire

Sur les plans démographiques et résidentiels, le document prévoyait 12 constructions sur les zones destinées à être urbanisées. Le document précisait « y compris sur les dents creuses dont l'ouverture à la construction est peu probable ». Sur ces 12 constructions possibles, le POS estimait que seule la moitié pouvait faire l'objet d'un permis de construire. De la sorte il était attendu une vingtaine d'habitants supplémentaires.

En 1999 Paray-Douaville comptabilisait 67 logements, en 2007 80 logements sont recensés. Parallèlement sur la même période, la commune a enregistré 67 habitants supplémentaires.

Si l'état actuel de la commune a dépassé largement les objectifs attendus par le POS, les secteurs sujets au développement (zones urbaines et zones NA) n'ont pas connu les mêmes destinées.

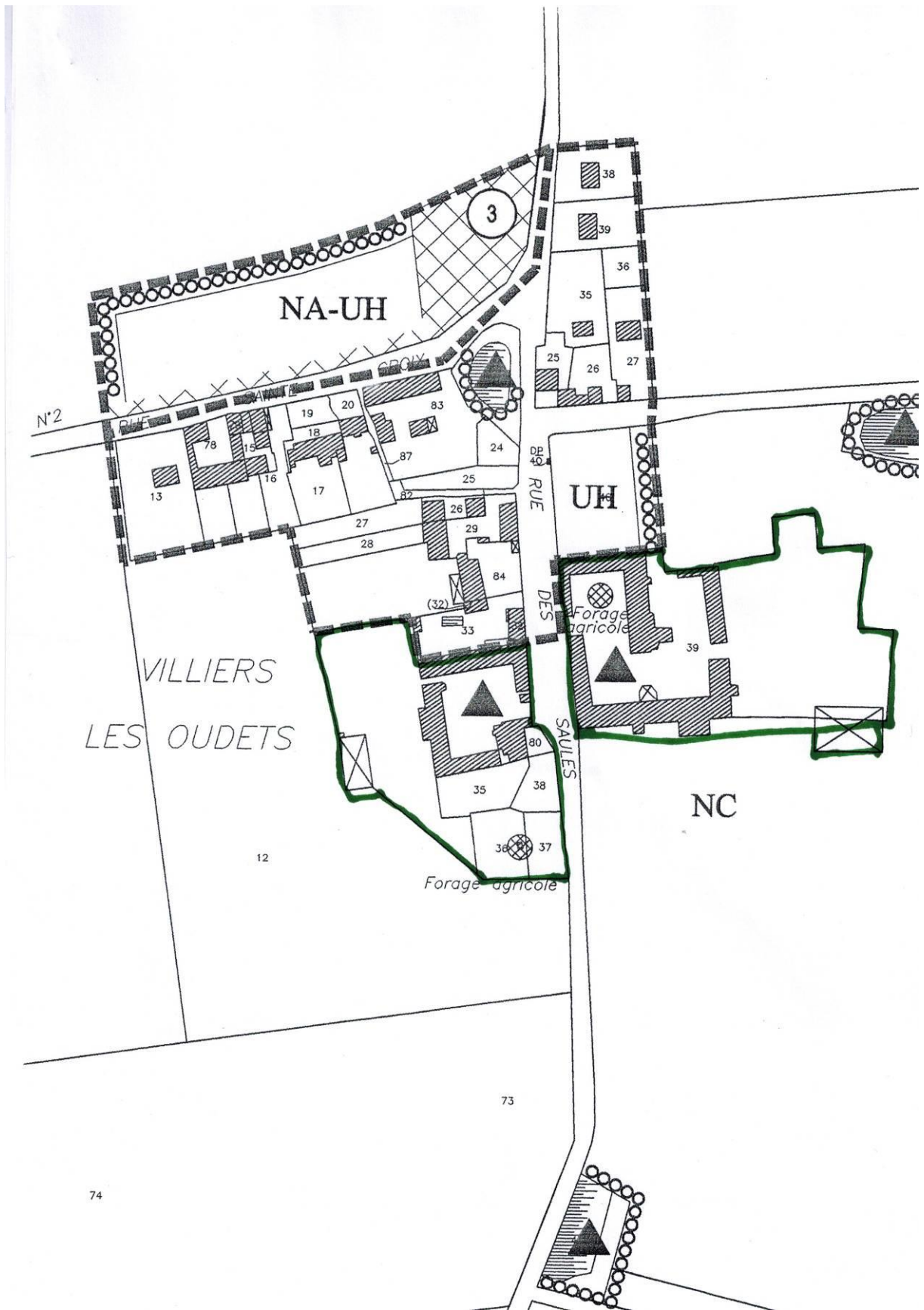
Sur le bourg, la zone Na et la zone NA-UH sont actuellement vides de toute occupation. La zone UL, au sud du village, initialement à vocation de loisirs est occupée partiellement et a vu se réaliser deux constructions (motif de modification en 2006). Le transfert de la mairie et la création d'une aire de jeu ont été bel et bien réalisés, mais l'extension du cimetière n'a pas été aménagée.

Sur Lenainville, la capacité d'accueil est désormais nulle (transfert de la zone NA-UH en zone UH : motif de la modification de 2006).

Inversement sur Villiers les Oudets, aucune évolution notable n'est à constater. En effet, les zones UH et NA-UH sont actuellement libre de toute construction.







3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1.1 Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective concerne aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics, etc.

Ce document opposable aux tiers s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelle supérieurs.

Ainsi, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action de la collectivité en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1.2 Les enjeux démographiques et résidentiels

1.2.1 Le contexte démographique et résidentiel

Alors qu'en 1999 la population de Paray Douaville affichait 162 habitants, la commune comptabilise désormais 254 habitants. C'est une croissance soutenue qu'a connue la commune en l'espace de 18 ans, puisque sur cette période les effectifs ont augmenté de 56.8% suivant une croissance moyenne de 2.5% par an. Avec un apport total de 92 habitants supplémentaires, la commune a accueilli en moyenne 5 habitants par an.

Considérant que la croissance démographique de Paray-Douaville a été portée par un solde migratoire largement positif, la commune a donc vu évoluer son parc de logements en conséquence. Avec seulement 67 logements, dont 12% vacants, en 1999, le parc immobilier de Paray-Douaville fait désormais état de 87 logements dédiés majoritairement aux résidences principales (91%)...reflet d'une certaine tension immobilière.

1.2.2 L'estimation des besoins en matière de logements

L'objectif de développement démographique et résidentiel fixé par la Municipalité est de poursuivre cette dynamique mais en orientant l'urbanisation de la commune sur le village et sur le hameau de Villiers les Oudets.

Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle. Il convient donc d'assurer le maintien de la population, avant de prévoir une croissance démographique positive.

Depuis 1999, en raison de l'accueil de jeunes ménages sur la commune, la structure des ménages a évolué positivement pour atteindre 3,1 personnes par ménage. Néanmoins, à la vue des tendances départementales et nationales, le nombre de personnes par ménage tend à diminuer.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 3,1 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne descendra à 3 personnes par ménage dans les 10 années à venir (durée d'application du PLU), pour conserver à minima les effectifs démographiques actuels (soit 254 habitants) il faudra construire **3 résidences principales** en plus des 79 existantes.

	2017	2027
Population maintenue	254	254
Nombre d'occupants moyen par logement	3.1	3
Nombre total de résidences principales en 2017	87	
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 2027		90
Résidence principales nécessaires au maintien de la population		3

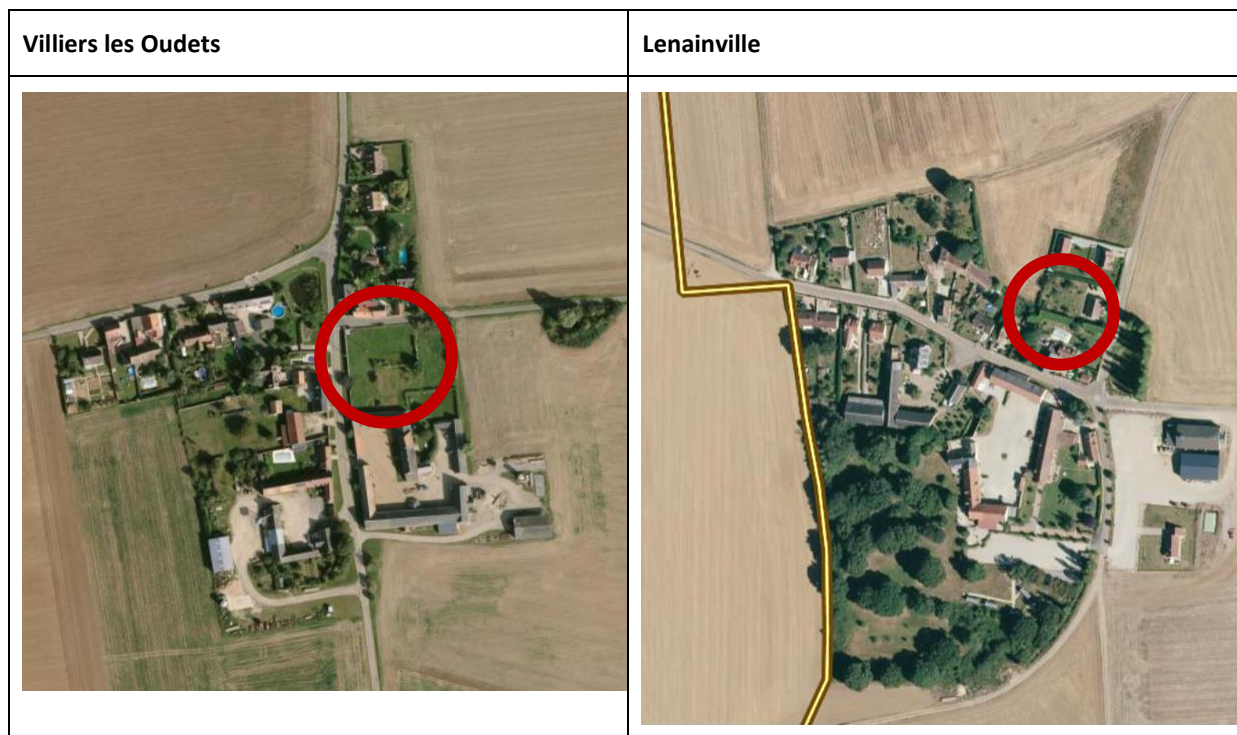
La mobilisation de la vacance

La vacance au sein d'un parc immobilier peut s'avérer être un support pour satisfaire les besoins résidentiels et donc démographiques nécessaires au développement de la commune. Néanmoins, sur Paray-Douaville, cette vacance est éminemment technique car elle représente moins de 5% du parc de logements recensés sur la commune. Dès lors, il n'est pas possible d'envisager la mobilisation de logements vacants pour satisfaire les besoins de développement démographique de la commune.

L'optimisation de l'enveloppe bâtie

L'occupation des enveloppes bâties sur Paray-Douaville est relativement optimale. Peu d'espaces dits « en creux » peuvent être désignés comme support de développement. Pourtant, pour répondre aux préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), mais aussi aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines, le projet du PLU de Paray-Douaville identifie quelques espaces en creux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Il existe donc au sein des zones urbaines à vocation d'habitat du PLU **deux espaces en creux** urbanisables pouvant accueillir **4 logements**.

Lieu	Nombre de logements théorique	Photo aérienne	Extrait PADD
Villiers les Oudets Rue des Saules	3		
Lenainville Rue de la Vallée	1		

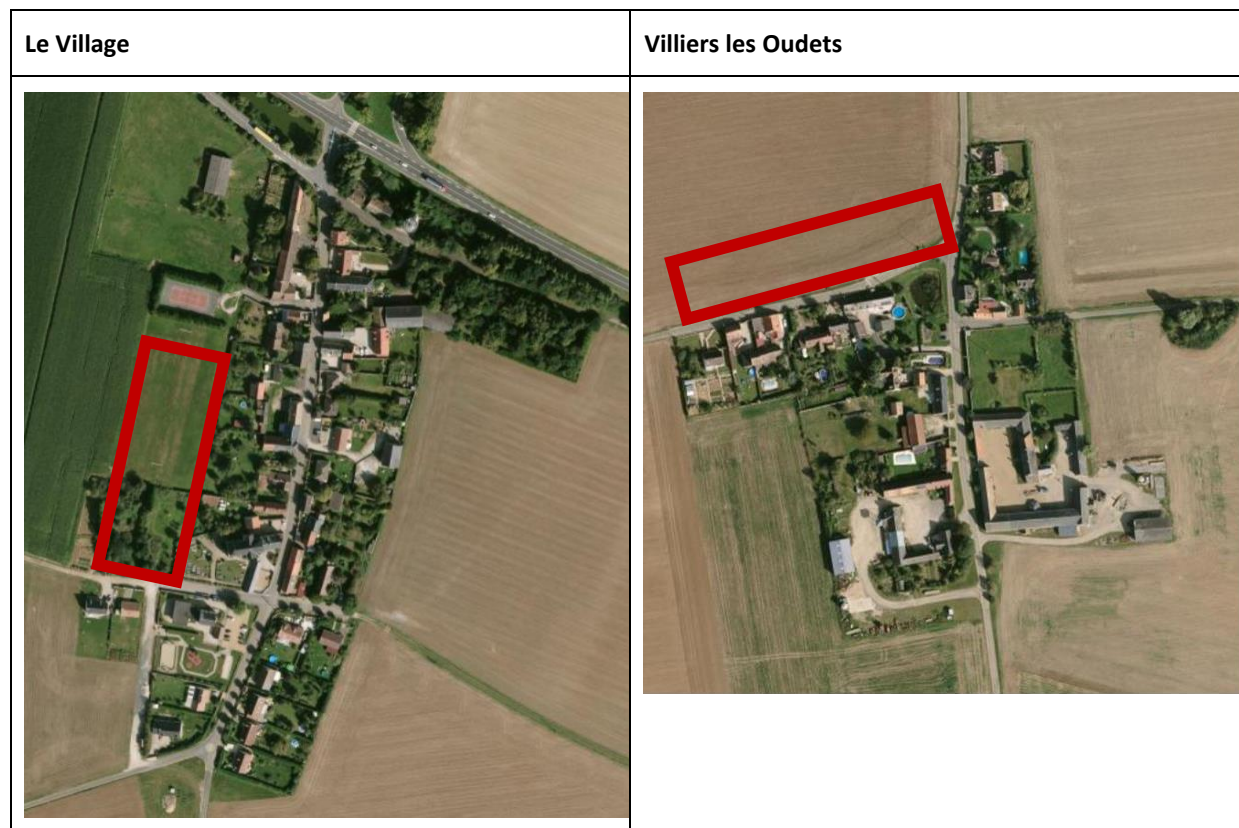


Les extensions urbaines

Au regard de la faible disponibilité foncières offertes par les espaces « en creux », le parti d'aménagement de Paray-Douville ratifie les objectifs de développement accordés par le SDRIF et le SCOT Sud Yvelines. En effet, le SDRIF accorde une augmentation maximale de 5% des espaces urbanisé (soit environ 2 hectares) quant au SCOT, il établit un potentiel urbanisable d'une vingtaine à une centaine de logements sur Paray-Douville répartis entre le village et le hameau de Villiers les Oudets.

Par conséquent, le parti d'aménagement retient deux zones à urbaniser à court terme (1AU) :

- La première dans le village, à l'arrière de la rue principale (Rue Barthélémy) dans la continuité des équipements publics (mairie, terrain de sport, église...). La capacité d'accueil de ce secteur d'urbanisation préférentiel est estimée à **10 constructions sur 7 800m²**.
- La seconde, déjà actée dans le précédent document d'urbanisme (POS), se déploie sur le hameau de Villiers les Oudets et vient compléter l'urbanisation le long de la rue Sainte-Croix. Occupant une emprise de **6 600m²** la capacité d'accueil est de **10/11 constructions**.



1.2.3 L'impact démographique du parti d'aménagement

Au regard des potentialités prévues par le parti d'aménagement :

- Espaces en creux en zone urbaine : 4 constructions
- Extensions urbaines : 21 constructions

Il est estimé pour la prochaine décennie la réalisation de **25 constructions**. Néanmoins, toutes ces constructions ne seront pas vectrices de développement démographique, considérant, que la commune doit conserver une part de ses logements pour maintenir sa population actuelle (dessalement des ménages / point mort démographique : voir paragraphe relatif à ce sujet).

Dès lors, seuls **22 logements seront vecteurs de croissance** (25-3). Ces 22 logements pourront accueillir « théoriquement » **66 d'habitants supplémentaires**. Dans la prochaine décennie, la commune de Paray-Douville devrait comptabiliser environ 320 habitants, soit une croissance démographique de **25%** (correspondant à une croissance moyenne annuelle sur 10 ans de **+2.3%**).

1.2.4 L'organisation spatiale attendue

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU de Paray-Douaville propose une organisation spatiale dans la droite lignée de son précédent document d'urbanisme (POS). L'organisation spatiale se définit à travers son caractère respectueux de la dimension rurale et du contexte environnemental local.

Le PLU poursuit les principes de planification engagés par le POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

L'organisation attendue privilégie la compacité de l'urbanisation et le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie de la commune. En effet, l'environnement agricole (qui définit pour l'essentiel le paysage), les quelques boisements et espaces verts sont autant de composantes et d'aspects que le projet a cherché à protéger.

Comparativement au précédent document d'urbanisme (POS), le PLU :

- Fait évoluer à la marge les zones urbaines
- Inclue en zone urbaine des zones à urbaniser désormais bâties (Zone NA-UH de Lenainville et du village)
- Maintien les sièges d'exploitation agricole en zone agricole (A)
- Diminue ostensiblement l'emprise de la zone à urbaniser du village qui privilégiait une urbanisation le long de la rue du Buisson à l'Oiseau
- Conserve l'emprise allouée à la zone d'activités considérant que son occupation n'est pas encore optimale

1.3 Les enjeux environnementaux

1.3.1 La trame verte et bleue

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et impose la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE a établi une carte des composantes et une carte des objectifs. La carte des composantes constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Ile-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue identifiées dans le SRCE, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentation, localisés et qualifiés. Cette carte constitue un support à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local et à l'occasion des projets.

La Trame Verte et Bleue sur Paray-Douaville est relativement minimaliste. Elle se résume au travers :

- Des talus ferroviaire
- Des chemins ruraux
- De quelques bosquets significatifs
- De l'omniprésence d'une armature végétale (jardins, espaces verts, haies...) au sein des espaces bâtis.
- De quelques zones humides et mares disséminées sur le territoire communal

Si la commune de Paray-Douaville n'est guère impactée par les grands enjeux environnementaux, le projet communal œuvre au maintien et au développement de la biodiversité sur le territoire. Pour ce faire, le parti d'aménagement fait état :

- D'un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) des bosquets
- D'une reconnaissance des boisements par leur inscription en espaces boisés classés (EBC)
- D'une identification des zones potentiellement humides sur le plan de zonage
- D'une identification des secteurs paysagers d'intérêt au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme
- Des dispositions réglementaires, et plus particulièrement la mise en place d'une emprise de pleine terre obligatoire, visant à limiter l'imperméabilisation et la biodiversité dans les espaces bâtis.

Le projet communal concilie donc développement/urbanisation nouvelle et protection du paysage agricole qui caractérisent la commune.

1.3.2 La consommation des ressources agricoles et naturelles

Depuis les 13 dernières années, sur la commune de Paray-Douaville, 15 700 m² de terres agricoles ont été artificialisés pour satisfaire des besoins liés à l'habitat et aux activités agricoles. Dans le cadre du projet de développement porté par le PLU la ressource foncière est mise à contribution pour satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels attendus par la municipalité.

Il convient de préciser qu'en zone agricole (A), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (article R.R.151-23 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole).

Il est attendu l'artificialisation des surfaces suivantes :

- 2 500m² d'espace semi naturel sur Villiers les Oudets (parcelle 40) classés en zone urbaine
- 6 600m² de terres agricoles sur Villiers les Oudets (parcelle 3) classés en zone à urbaniser à court terme
- 7 800m² de terres semi-naturelles sur le village classés en zone à urbaniser à court terme.

Au total, la mise en œuvre du PLU « consommera » **1.69 hectare** de terres agricoles et naturelles.

2. La prise en compte des prescriptions supra-communales

2.1 Les éléments juridiques de norme supérieure

2.1.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Paray-Douville fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie en vigueur depuis le 20 novembre 2009.

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

- protection des milieux aquatiques par la gestion quantitative de la ressource (le parti d'aménagement envisage une croissance démographique compatible avec la capacité d'adduction),
- préservation de la qualité de la ressource en eau :
 - o par la maîtrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.114 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
 - o par la réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

- protection de toute forme de dégradation des zones humides afin de garantir leur fonctionnalité écologique, notamment par l'interdiction des remblais et des affouillements,
- gestion des eaux pluviales, en maîtrisant les rejets des eaux pluviales en milieux urbains, notamment pour limiter le ruissellement (réglementation des installations des rejets EP),

2.1.2 La loi La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle,
- dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté au chapitre relatif aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.
- les éléments paysagers remarquables font également l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée exclusivement en zone A.

Les sites et sièges d'exploitation agricoles sont classés en zone A.

2.1.4 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite.

Dans ce contexte, le règlement du présent PLU veille à rappeler pour chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

2.1.5 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral (10/10/2000) relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des tronçons suivants :

- RN 191 (empreinte de 250m)
- Voie ferrée 431 (empreinte de 300m)

Les empreintes sont reportées au plan de zonage et les zones concernées sont indiquées « br ».

2.1.6 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 et approuvé par décret après avis du conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Les grands objectifs du projet d'aménagement du PLU prennent en compte les orientations du SDRIF de manière transversale.

Le SDRIF comporte des orientations détaillées (troisième partie du document), qui sont en cohérence avec les résolutions structurantes et opposables au tiers du PADD du présent PLU. Si toutes ne concernent pas au même chef la commune (ex. contextes urbains denses, bassins d'emploi et de vie structurants, Opérations d'Intérêt National ...), ces orientations trouvent une traduction dans le projet d'aménagement du PLU:

Chapitre « Préserver et valoriser » :

Cet objectif découle de l'intérêt évoqué dans le SDRIF pour le cadre de vie. Il s'agit là d'un principe fondateur du document francilien, qui trouve une traduction entière dans le projet d'aménagement de la commune. En effet, la préservation de la qualité de vie d'un tel milieu rural, et les enjeux de sa promotion sont au cœur du projet de PLU.

Le zonage a ainsi pour préoccupation de différencier les affectations possibles pour cadrer l'activité agricole et assurer ainsi son inscription dans le paysage local. Dans le respect strict des prescriptions du SDRIF, les usages autres que ceux liés à l'agriculture sont proscrits dans les secteurs agricoles.

Chapitre « Polariser et équilibrer » :

Le PLU se doit de respecter les objectifs fixés par le Schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF). En matière de densité, le SDRIF impose une obligation de moyens à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est déterminé au regard de la densité de référence et de la desserte en transports collectifs.

La commune présente une densité des espaces d'habitat d'environ 7 logements par hectare (au regard des données du MOS). Dans le cadre du PLU, il est prévu la production de 26 logements supplémentaires et une emprise des zones urbaines à vocation d'habitat (U et 1AU) légèrement supérieure à 12 hectares. De fait la densité des espaces d'habitat a augmenté pour atteindre 9 logements à l'hectare, soit une densification majorée de 28%.

Le PLU de Paray-Douaville, au titre des communes rurales, tient également compte des objectifs du SDADEY qui, approuvé en 2006, vise à préciser les attentes du SDRIF à l'échelle du département. Sa stratégie est composée des objectifs suivants :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.

2.1.7 Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

Approuvé en 2014, le PDUIF vise entre 2010 et 2020 :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement des comportements :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Pour relever ces défis, le PDUIF propose 34 actions ciblées.

Le PLU de Paray-Douville va dans le sens du PDUIF à travers un choix de développement modéré limitant la multiplication des déplacements, et plus particulièrement le recours à la voiture.

2.1.8 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

En Ile-de-France, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, co-présidé par le Président du Conseil Régional et le Préfet de Région, assure, à compter du 1er Juillet 2014, la cohérence entre les politiques d'habitat et d'hébergement sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France.

Il élabore le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et coordonne les interventions de l'Etat, de la région d'Ile-de-France, des départements, de la métropole du Grand Paris et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat pour favoriser sa mise en œuvre. L'Ile-de-France a expérimenté, depuis 2012, l'élargissement du Comité Régional de l'Habitat, créé par la loi de 2004, aux questions d'hébergement et d'accompagnement social. Cette formation a permis d'associer l'ensemble des acteurs du développement de l'offre de logement et du secteur de l'hébergement au sein du CRHL.

La loi MAPTAM du 27 Janvier 2014 a confirmé cette expérimentation en créant, dans toutes les régions, un Comité Régional de l'Habitat et de L'Hébergement.

Le SRHH est organisé selon six grandes priorités :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

A travers son projet, et notamment la production de logements attendus, le PLU de Paray-Douville répond pleinement aux attentes du SRHH.

2.1.9 Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines (SCOT)

Approuvé en décembre 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale sud Yvelines, fixe les grandes orientations et objectifs d'aménagement. Le présent PLU respecte ces grandes orientations en :

- Axant prioritairement le développement sur les espaces déjà urbanisés

- Préservant et en valorisant le tissu agricole comme composante économique, mais aussi paysagère
- Pérennisant la zone d'activités économique du Petit Orme
- Respectant les objectifs liés au développement urbain et à la limitation de la consommation d'espace par la mise en place de secteurs préférentiels d'accueil (10 à 50 logements) sur le village et sur Villiers les Oudets.

2.2 Les servitudes et les contraintes supra-communales

2.2.1 Les servitudes d'utilité publiques

En application de l'article R151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols de Paray-Douaiville sont les suivantes :

Type de servitude	Servitude / Acte de référence	Gestionnaire
I1	<p>Pipeline LE HAVRE-PARIS Tronçon COIGNIERES-ORLEANS (diamètre 406 mm).</p> <p>Loi 49-1060 du 02/08/1949 modifiée par Loi 51-712 du 07/06/1961 – Décret 50-836 du 08/07/1950 modifié par Décret 63-82 du 04/02/1963 pour application des articles 7 et 8 de la Loi 49-1060.</p> <p>Arrêté préfectoral n°2017187-0061 du 06/07/2017</p>	<p>TRAPIL 7-9, rue des frères Morane 75738 PARIS Cedex 15</p> <p>Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie 12 Cours Louis Lumière - CS 70027 - 94307 VINCENNES CEDEX</p>
PT3	<p>Câble F309 PARIS-TOURS / Tronçon 02 de DOURDAN à CHATEAUDUN</p> <p>Arrêté préfectoral du 01/10/1992</p> <p>Décret du 19/10/1993</p> <p>Suite à l'ouverture du marché à la concurrence, la plupart des servitudes de télécommunication gérée par l'opérateur historique (France Télécom / Orange) pourraient être annulées pour éviter de fausser la concurrence</p>	<p>ORANGE SA Unité de pilotage réseau IDF 20, rue Navarin 75009 PARIS</p>
T1	<p>Lignes : SNCF de BRETIGNY à TOURS TGV ATLANTIQUE de MASSY PALAISEAU à MONTS</p> <p>Loi du 15/07/1845 Code de la Voirie Routière (créé par la loi n°89413 et le décret n°89631) dont les articles L.1236 et R.1233 + L.1141 à L.1146 + R.1311 et suivants ainsi que R.1411 et suivants</p>	<p>SNCF – Direction immobilière Ile-de-France 10, rue Camille Moke (CS20012) – 93212 La Plaine Saint-Denis</p>

Les dispositions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause le domaine d'application des servitudes d'utilités publiques listées ci-dessus. Ces servitudes d'utilité publique ont été créés et rendues applicables sur le territoire de Paray-Douaville par des textes et procédures indépendants des règles du PLU.

Les servitudes d'utilité publique, annexées au PLU, entraînent soit des mesures de conservation et de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation ou de protection du sol qui peuvent nécessiter la consultation préalable des gestionnaires, en application de textes législatifs ou réglementaires spécifiques.

2.2.2 Les contraintes

Les voies bruyantes

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571-10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté le 10 octobre 2000 classant les infrastructures routières d'Île-de-France. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Localement, Paray-Douaville est desservi par un axe de communication important, la RN 191 et traversé par la ligne TGV atlantique. Au regard dudit arrêté préfectoral, la RN 191 appose une empreinte de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie sonore 2) et la ligne TGV une empreinte de 300 mètres (catégorie sonore 1).

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RN191	Totalité	2	250 m	Tissu ouvert
Voie ferrée 431	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert

Cette empreinte affecte les zones Ua, Ux, 1AU, A et N du PLU sur lesquelles les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur le présent plan de zonage, cette contrainte appose l'indice Br sur chacune des zones concernées.

Aléas retrait gonflement des argiles

Le risque lié aux aléas retrait gonflement des argiles est précisé au chapitre « Etat initial de l'environnement » et des conseils et recommandations pour les constructions futures sur sols argileux sont consultables dans le présent dossier de PLU (7.Liste et fiches des contraintes).

4. LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1. Préambule

Le parti d'aménagement communal développé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables trouve sa traduction dans les documents graphiques et les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le plan local d'urbanisme, selon le Code de l'urbanisme, peut comporter quatre grandes catégories de zones. Les zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », la zone agricole désignée par l'indice « A » et la zone naturelle désignée par l'indice « N ».

2. La définition des zones par les articles R.151-17 et suivants du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U » : Art.R151-18 – « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » : Art.R151-20 - « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones agricoles sont dites « zones A » : Art.R151-22 – « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Peuvent être autorisées, en zone A (Art.R151-23):

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : Art.R151-24 – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Peuvent être autorisées en zone N (Art.R151-25):

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

3. Les différentes zones dans le projet de Paray-Douaville

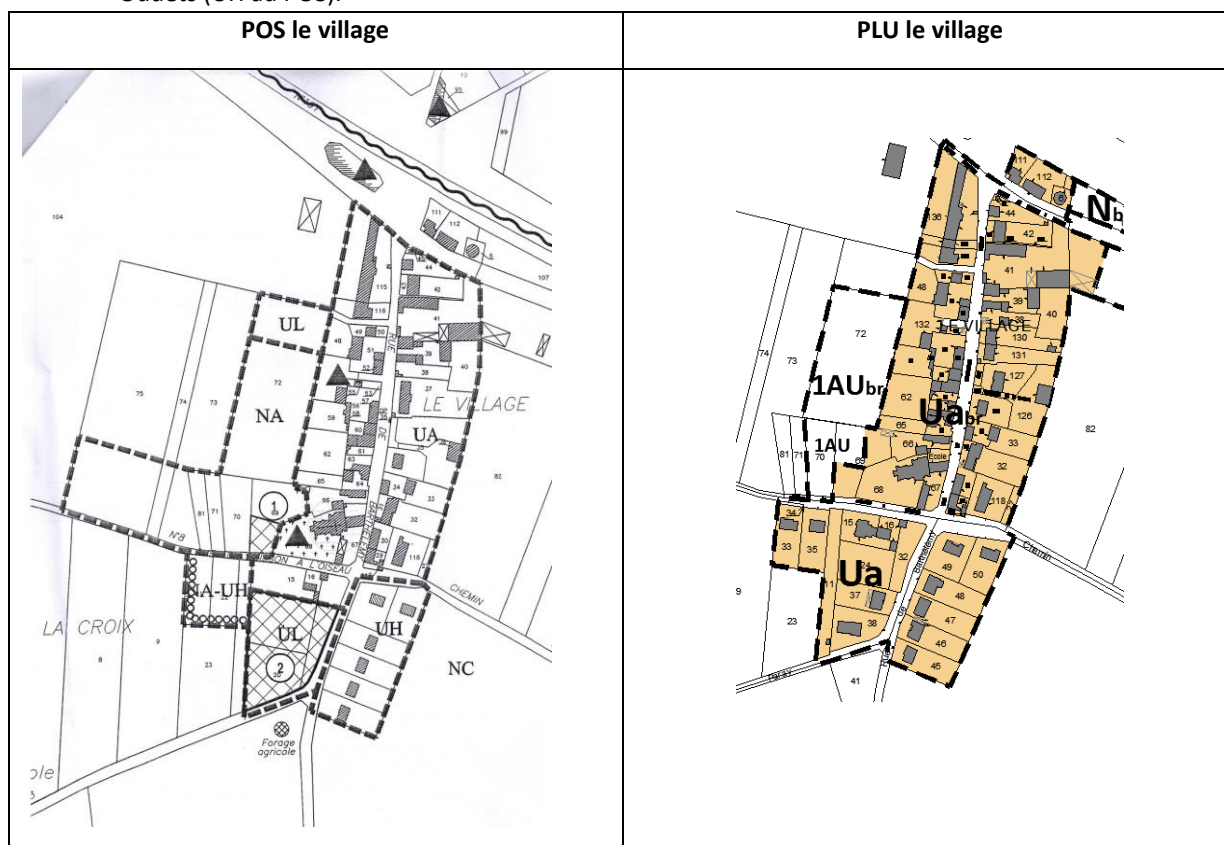
Le projet de Paray-Douaville divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

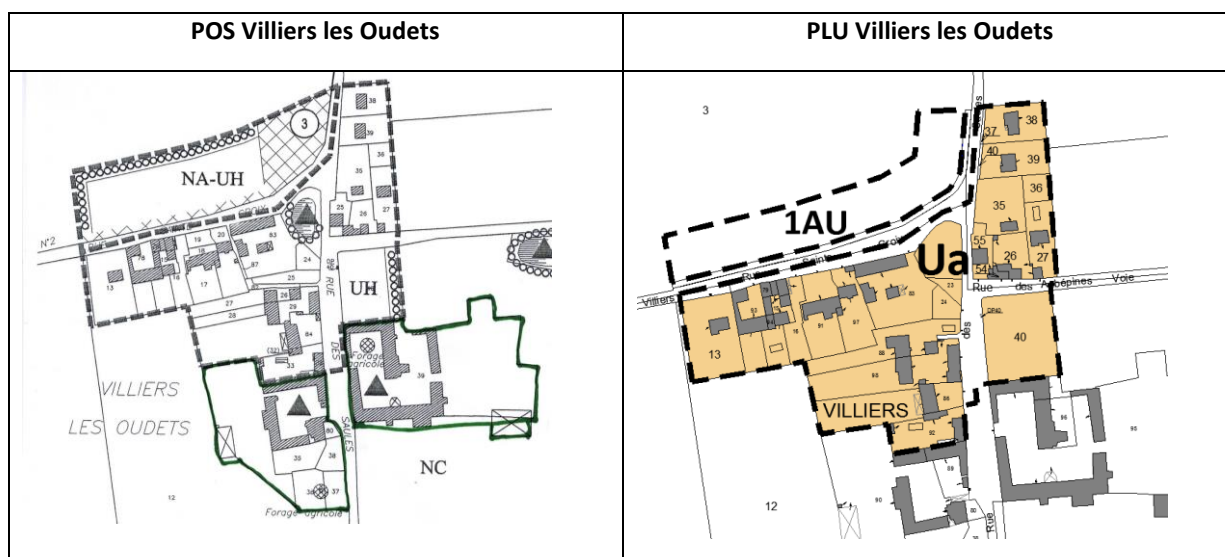
Les zones urbaines :

La délimitation des zones urbaines a été réalisée suivant l'usage des secteurs, mais aussi en fonction d'une lecture des formes bâties (emprises et hauteurs) et de la possibilité ou non à tendre vers une certaine forme de densification.

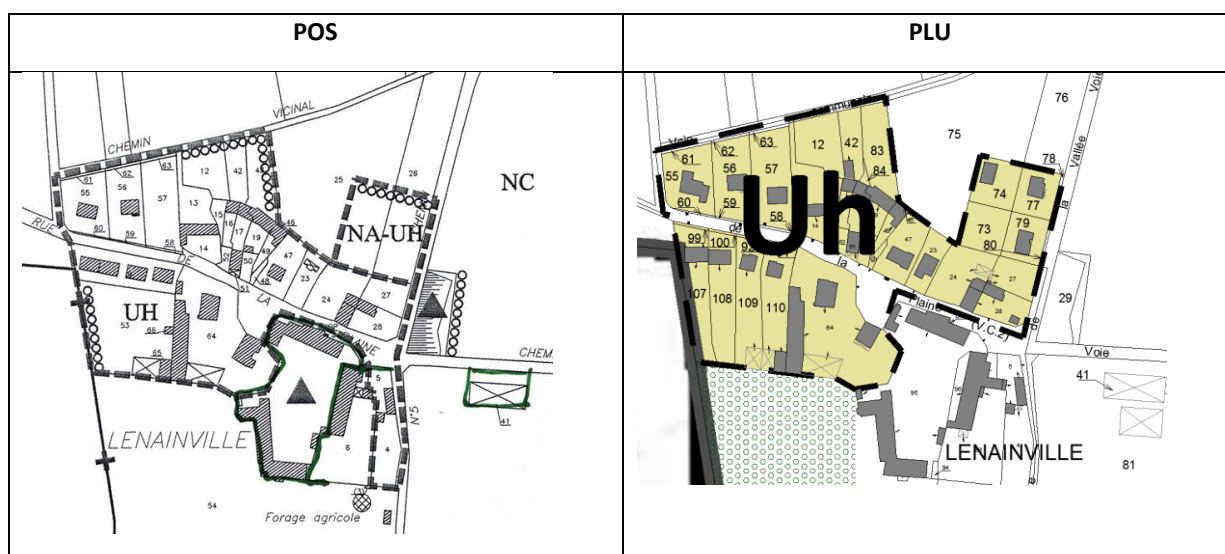
Elles regroupent :

- **La zone Ua** : La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions historiques du bourg de Paray-Douaville et du hameau de Villiers. Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties. Comparativement au POS, la zone Ua est étendue car elle regroupe désormais l'ensemble de l'espace aggloméré du village (en UA et UH au POS) mais aussi l'enveloppe bâtie du hameau de Villiers les Oudets (UH au POS).

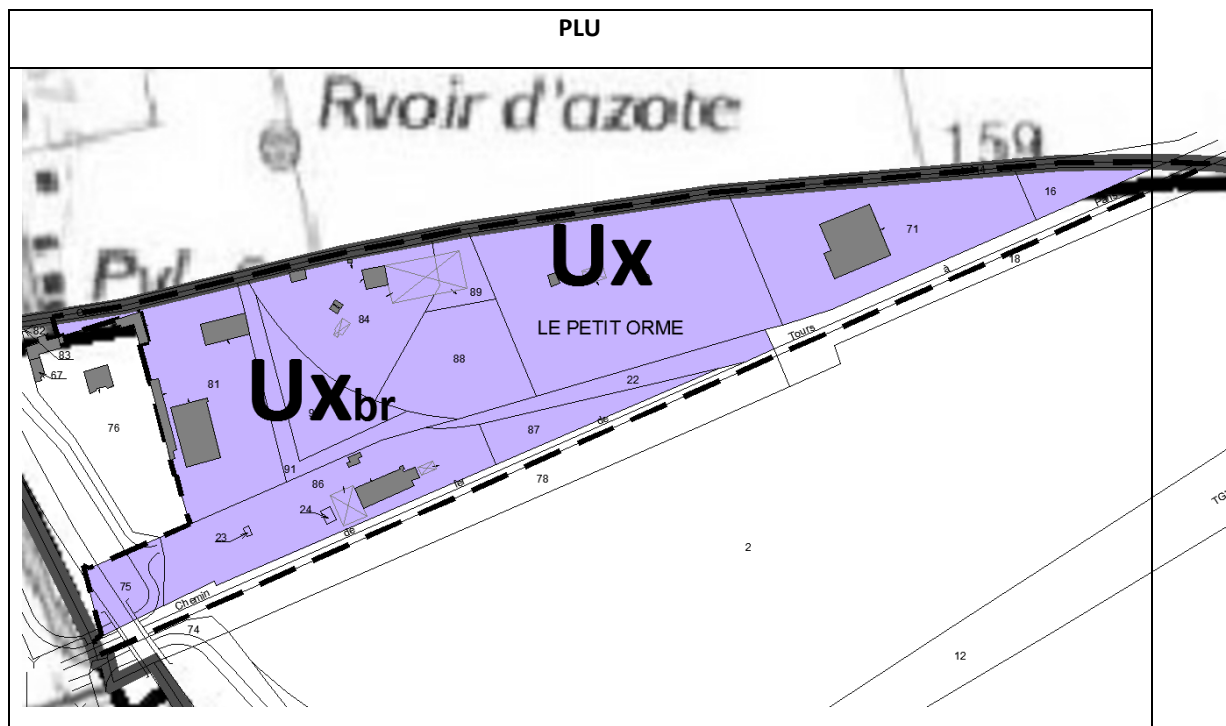




- **La zone Uh** : La zone urbaine (Uh) concerne le hameau de Lenainville. Le hameau de Lenainville était déjà inscrit en zone UH au POS, mais l'emprise de la zone a évolué considérant que l'ancienne zone NA-UH du POS est désormais lotie.



- **La zone Ux** : Cette zone dédiée aux activités industrielles. La zone Ux ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité. Cette zone couvre les terrains occupés par les entreprises de la zone d'activités du Petit Orme. Sa configuration reste sensiblement la même comparative au précédent document d'urbanisme (Zone UI du POS)



Les zones à urbaniser (zone 1AU):

La zone 1AU correspond à une zone d'aménagement et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Ces zones à urbaniser sont destinées à être aménagées à court ou moyen terme. Les deux zones à urbaniser à court terme retenues majoritairement reprennent les dispositions établies par le POS.

La zone 1AU du village a vu son emprise diminuer et notamment le long de la rue du Buisson de l'Oiseau. En effet, l'idée force du PLU est d'ouvrir à l'urbanisation des terrains pour satisfaire les besoins de développement de la commune sans pour autant étendre la nappe agglomérée du village.

La zone 1AU à Villiers les Oudets reprend une configuration analogue à la zone NA-UH du POS.

Dans le cadre d'un plan d'ensemble, ces deux zones pourraient être mises en œuvre par étape suivant un programme opérationnel échelonné permettant d'assurer un apport démographique graduel ainsi qu'un bon équilibre avec la réceptivité des équipements publics.



Les zones agricoles (zone A) :

La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Paray-Douaville. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Cette zone est un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les sols y ont une valeur certes agronomique mais aussi paysagère.

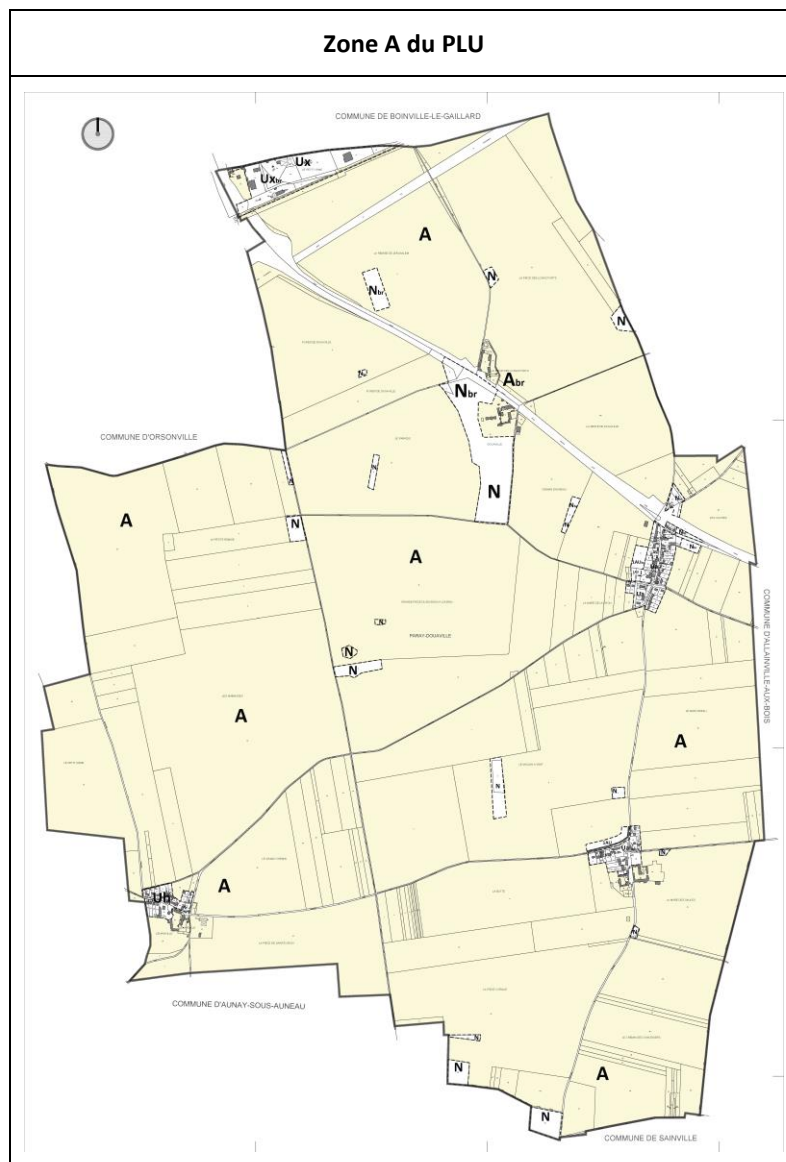
Les enjeux de développement du projet d'aménagement sont ainsi fortement liés au devenir de ces terres.

Ces zones sont donc réservées aux activités agricoles : les occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

La zone agricole englobe néanmoins les quelques maisons du hameau sur Douaville.

Les nouvelles constructions dans ces espaces sont dorénavant proscrites et seules, les extensions mesurées des constructions en place seront admises pour les usages d'habitation sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

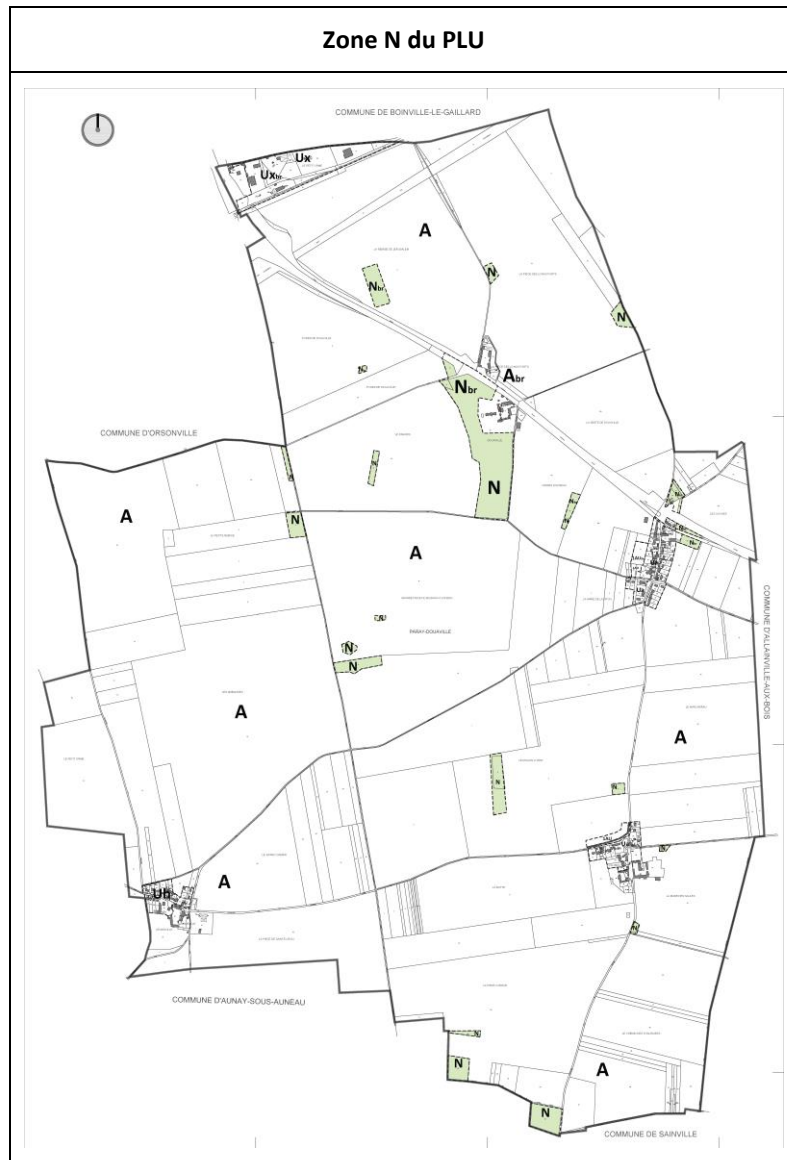


Les zones naturelles et forestières (zone N) :

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Sur Paray-Douaville elle trouve son expression à travers la présence des boisements qui ponctuent le territoire.

Cette zone regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (massif forestier de Douaville, boisements et bosquets épars, mares).

Inexistante au POS, cette zone impacte classe des terres qui étaient jusqu'alors inscrites en zones agricoles au POS (zone NC) et de fait contribuent à la diminution de la superficie des terrains inscrits en zone A.



Les Espaces boisés classés (EBC) :

Les espaces boisés les plus notoires et les plus emblématiques situés sur l'ensemble du territoire ont été classés. L'esprit de conservation de ces éléments boisés a été intégré dans le PLU en fonction des prescriptions prévues à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Cette mesure d'identification a été mise en œuvre pour protéger les fonds de jardins de l'enveloppe bâtie, les espaces paysagers d'intérêt

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe (4.2 Liste des emplacements réservés).

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, 2 emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage.

Les secteurs encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

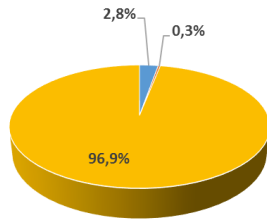
Les deux zones à urbaniser (1AU), ainsi qu'un terrain (espace en creux) dans la zone urbaine (Ua) du hameau de Villiers les Oudets font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager les terrains concernés et précisent :

- Les éléments de programmation concernant l'urbanisation des zones 1AU
- Les principes d'implantation et de traitement des espaces publics
- Les orientations concernant les plantations à conserver, à mettre en valeur et à créer
- Les principes de tracé de voiries nouvelles
- Les éléments de paysages à préserver ou à créer
- Les principes de maillage des voies

4. Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU

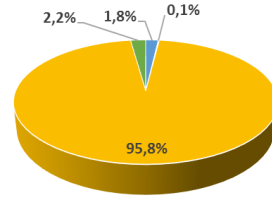
POS			PLU		
désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)	désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)
Zones urbaines :			Zones urbaines :		
UA	34 000	3,40	Ua	78 190	7,82
UH	60 000	6,00	Uh	24 000	2,40
UI	90 000	9,00	Ux	88 100	8,81
UL	2 000	0,20			
UM	99 000	9,90			
TOTAL ZONES URBAINES :	285 000	28,50	TOTAL ZONES URBAINES :	190 290	19,03
Zones à urbaniser			Zones à urbaniser :		
NA	16 000	1,60	1AU	14 400	1,44
NA-UH	18 000	1,80			
TOTAL ZONES A URBANISER :	34 000	3,40	TOTAL ZONES A URBANISER :	14 400	1,44
Zones agricoles :			Zones agricoles :		
NC	10 040 000	1 004,00	A	9 925 960	992,60
TOTAL ZONES AGRICOLES :	10 040 000	1 004,00	TOTAL ZONES AGRICOLES :	9 925 960	992,60
Zones naturelles :			Zones naturelles ou non équipées :		
			N	228 350	22,84
TOTAL ZONES NATURELLES :			TOTAL ZONES NATURELLES :	228 350	22,84
Territoire communal	10 359 000	1 035,9	Territoire communal	10 359 000	1 035,9

Répartition des zones du POS



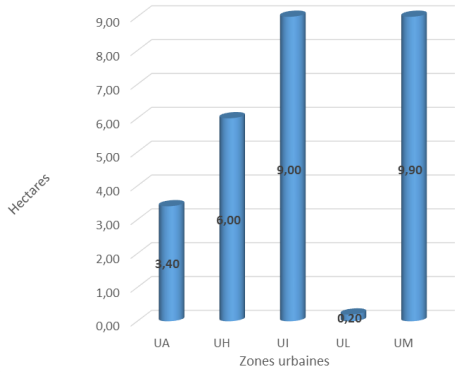
■ Zones urbaines : ■ Zones à urbaniser ■ Zones agricoles :

Répartition des zones du PLU

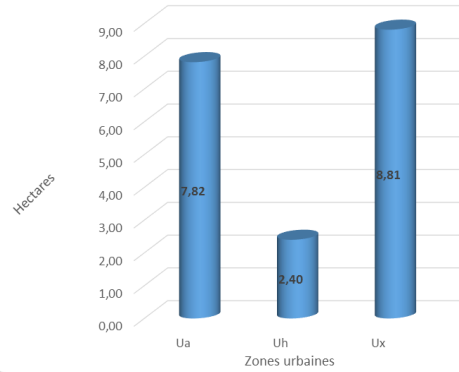


■ Zones urbaines : ■ Zones à urbaniser
■ Zones agricoles : ■ Zones naturelles :

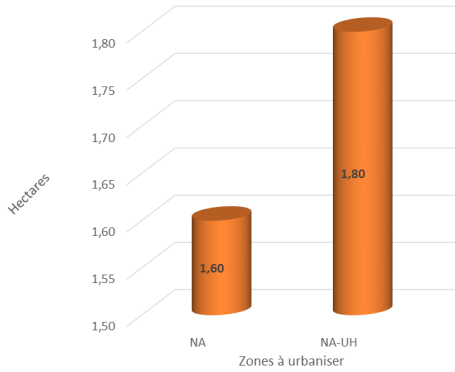
Répartition des zones urbaines du POS



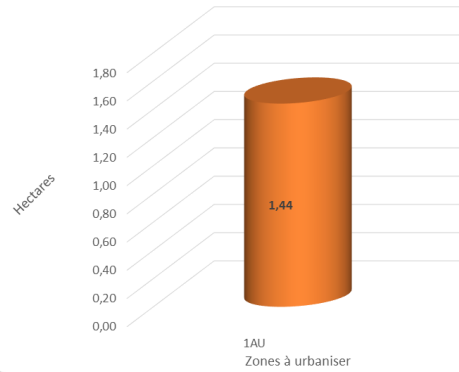
Répartition des zones urbaines du PLU



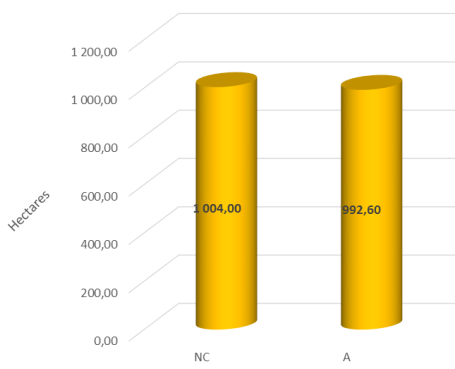
Répartition des zones à urbaniser du POS



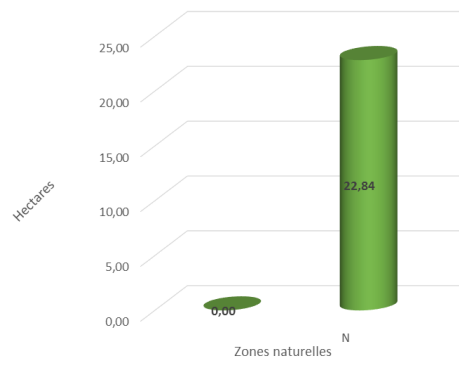
Répartition des zones à urbaniser du PLU



Evolution des zones agricoles du POS au PLU



Evolution des zones naturelles du POS au PLU



5. Les motifs de définition des différentes zones et limitations réglementaires apportées à l'utilisation des sols

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paray-Douaville est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Le présent PLU opte pour la déclinaison d'un règlement plus souple, rédigé suivant les dispositions du décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Dès lors, le règlement de PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- affectation des zones et destination des constructions (*destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités*)
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (*volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement*)
- équipements et réseaux (*condition de desserte des terrains par les voies et réseaux*)

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

• Article 1 : Destination et sous-destinations

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites, ou soumises à conditions particulières.

• Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 2 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

• Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 3 fixe les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

• Article 5 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 5 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

• Article 6 : Stationnement

L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

• Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

L'article 7 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

• Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 fixe les règles relatives au passage et à la desserte des réseaux

Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain.

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ua 1</p> <p>Destinations et sous-destinations</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations forestières - Les cinémas - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les salles d'art et de spectacle sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel - Les équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel <p><u>Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés par unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une annexe à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m², - une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² (plage comprise), <p>Toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.</p>	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p> <p>Les éléments paysagers d'intérêt se voient identifiés afin de permettre leur préservation et limiter leur occupation.</p> <p>Ainsi seuls des aménagements mineurs se voient autorisés.</p> <p>Cette disposition permet de conserver le maillage de jardins du village et la dualité existante entre espaces bâtis et espaces d'agrément. Elle favorise le maintien d'une trame paysagère et la conservation d'une forme de bio diversité dans le milieu urbain.</p>
<p>Ua 2</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>En fonction du profil de la commune, il ne paraît pas opportun de réglementer cet article</p>
<p>Ua 3</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 40% - Constructions principales et extensions : 9 m - Annexes : 5 m 	<p>Les dispositions générales correspondent au gabarit et à la hauteur des constructions les plus hautes du village.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement actuel / futur - ou marge de recul de 5 m 	<p>Il s'agit de conserver la tradition de rues et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.</p>

	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une bande de 25 mètres de profondeur, en limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres, - au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite. <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres) <p>Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres</p>	<p>Dans la partie ancienne du bourg, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p>
<p>Ua 4</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, et une démarche plastique inspirés du contexte local</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, (limite entre 35°/45°), - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pas de pente réglementée 	
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : 1,80 m</p>	<p>Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p> <p>Dans le tissu bâti ancien, tout capteur solaire ou panneau photovoltaïque doit être non visible depuis le domaine public.</p>		

<p>Ua 5</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone Ua, les espaces de pleine terre doivent représenter à minima 25% de la superficie du terrain</p> <p>Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p>	<p>L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement</p>
<p>Ua 6</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 2 places minimum par logement - Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche de 60m² de plancher - Locaux et bureaux accueillant du public : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher <p>Stationnement des cycles</p> <p>Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.</p> <p><u>Habitat collectif*</u> : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;</p> <p><u>Bureaux</u> : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics</u> : à minima une place pour dix employés.</p>	<p>La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>
<p>Ua 7</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre</p>

	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	d'accès sur les voies publiques.
<p>Ua 8 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p> <hr/> <p>Eaux pluviales En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux</p> <hr/> <p>Assainissement Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée</p> <hr/> <p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Uh 1</p> <p>Destinations et sous-destinations</p>	<p><i>La zone urbaine (Uh) concerne le hameau de Lenainville</i></p> <p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les constructions destinées à l'hébergement - La restauration - Les commerces de gros - Les cinémas - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'art et de spectacle - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel 	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p>
<p>Uh 2</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>En fonction du profil de la commune, il ne paraît pas opportun de réglementer cet article</p>
<p>Uh 3</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 25% - Constructions principales et extensions : 9 m - Annexes : 5 m 	<p>Les dispositions générales correspondent au gabarit et à la hauteur des constructions les plus hautes du hameau.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement actuel / futur - ou marge de recul de 5 m 	<p>Il s'agit de conserver la tradition de rues et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).</p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une bande de 25 mètres de profondeur, en limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres, - au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite. <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres) 	<p>Dans la partie ancienne du hameau, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p>

<p>Uh 4</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, et une démarche plastique inspirés du contexte local</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.</p> <p>Les enduits de teinte vive sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, beige, etc.</p> <p>D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, (limite entre 35°/45°), - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pas de pente réglementée 	
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>	<p>Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p>Uh 5</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone Uh, les espaces de pleine terre doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain</p> <p>Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p>	<p>L'objectif est de conserver la présence de la nature, le paysage et ainsi protéger l'environnement</p>
<p>Uh 6</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 2 places minimum par logement - Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche de 60m² de plancher - Locaux et bureaux accueillant du public : 1 place par 	<p>La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>

	tranche de 60 m ² de surface de plancher	
Uh 7 Desserte par les voies publiques et privées	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.</p>
	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d’opérations d’ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	
Uh 8 Desserte par les réseaux	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable s’il existe</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d’hygiène publique - Protection de l’environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation - Sauvegarde de la qualité de l’eau - Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfourer progressivement tous les réseaux.
	<p>Eaux pluviales</p> <p>En compatibilité avec les orientations du SAGE, l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l’infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux</p>	
	<p>Assainissement</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d’assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.</p>	
	<p>Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>	

ZONE 1AU	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1AU 1 Destinations et sous-destinations	Occupation et utilisation du sol interdites <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les activités artisanales et de commerce - Les activités de restauration - Les commerces de gros - Les activités d'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition 	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les salles d'art et de spectacle sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel - Les équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel 	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.
1AU 2 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet.	En fonction du profil de la commune, il ne paraît pas opportun de réglementer cet article
1AU 3 Volumétrie et des implantation constructions	Volumétrie et hauteur <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 40% - Constructions principales et extensions : 9 m - Annexes : 5 m 	Les dispositions générales correspondent au gabarit et à la hauteur des constructions les plus hautes du hameau.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement - ou marge de recul de 5 m 	Il s'agit de conserver la tradition de rues et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions principales peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - sur une bande de 25 mètres de profondeur, sur les limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres, - au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite. Les annexes peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres) 	Dans la partie ancienne du hameau, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.
1AU 4 Qualité urbaine, architecturale,	Intégration architecturales et paysagères des projets Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de

environnementale et paysagère	<p>Traitement des façades</p> <p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.</p> <p>Les enduits de teinte vive sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, beige, etc.</p>	<p>garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, et une démarche plastique inspirés du contexte local</p>
	<p>Traitement des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, (limite entre 35°/45°), - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pas de pente réglementée 	
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>	<p>Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p>1AU 5</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone 1AU, les espaces de pleine terre doivent représenter à minima 25% de la superficie du terrain</p> <p>Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p>	<p>L'objectif est de conserver la présence de la nature, le paysage et ainsi protéger l'environnement</p>
<p>1AU 6</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 2 places minimum par logement - Locaux et bureaux accueillant du public : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher <p>Stationnement des cycles</p> <p>Sans objet</p>	<p>La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>

1AU 7 Desserte par les voies publiques et privées	Accès <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m 	Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.
	Voirie <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d’opérations d’ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	
1AU 8 Desserte par les réseaux	Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable s’il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d’hygiène publique - Protection de l’environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation - Sauvegarde de la qualité de l’eau - Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfourer progressivement tous les réseaux.
	Eaux pluviales En compatibilité avec les orientations du SAGE, l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l’infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux	
	Assainissement Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d’eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d’eaux usées. L’évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l’activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l’activité réalisée	
	Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A 1 Destinations et sous-destinations	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole - Les exploitations forestières - Les constructions pour l'hébergement - Les constructions de commerce de gros - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux et bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public - Les activités industrielles - Les constructions destinées aux bureaux - Les centres de congrès et d'exposition - Toute forme d'occupation et d'utilisation des sols sur l'emprise des zones potentiellement humides identifiées sur le plan de zonage 	<p>Il s'agit de protéger l'agriculture en évitant l'implantation de constructions qui risqueraient de déstabiliser l'activité agricole.</p> <p>Compte tenu de la forte pression du marché immobilier, la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, - Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole, - Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserves de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante, de respecter les règles fixées aux articles ci-dessous et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, 	<p>Il s'agit de répondre aux besoins des exploitants agricoles tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable, pour la préservation des paysages et le maintien d'une activité agricole stable.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole sont désormais à part entière dans la zone agricole ; elles ne peuvent connaître que des principes d'extension mesurée.</p>

<p>A 2</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	
<p>A 3</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><i>Volumétrie et hauteur</i></p> <p><u>La hauteur des constructions est limitée à :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 mètres de hauteur maximum pour les constructions agricoles, à l'exception des silos pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur, - 9 mètres de hauteur maximum pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, - 3,50 mètres de hauteur maximum pour les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation <hr/> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres des routes nationales - 10 mètres des routes départementales - 6 mètres des autres voies. <p>Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent s'implanter dans la continuité de la construction principale.</p> <p>Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter une distance d'implantation inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale existante</p> <hr/> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres) 	<p>L'intégration des constructions dans le paysage doit être favorisée, en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.</p> <p>L'implantation des constructions des constructions ne doit également pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.</p>
<p>A 4</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Intégration architecturales des projets</i></p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux</p> <hr/> <p><i>Aménagement des abords</i></p> <p>La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.</p>
<p>A 5</p> <p>Traitement environnemental</p>	<p>Les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.</p> <p><u>Afin de garantir la protection des espaces en eaux, les cinq mesures suivantes doivent être retenues :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Instaurer un périmètre de sécurité sous forme de bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans 	<p>Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.</p>

	<p>d'eau et mares, enherbés et boisés non fertilisés, pour limiter le ruissellement,</p> <p>2) Y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration,</p> <p>3) Y interdire les affouillements et les exhaussements de sol,</p> <p>4) Y interdire les remblaiements,</p> <p>5) Y interdire les clôtures avec soubassement</p>	
A 6 Stationnement	<p>- Logements : 2 places minimum par logement</p> <p>En cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat, il devra être prévu 1 place par 50 m² de Surface de Plancher</p>	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
A 7 Desserte par les voies publiques et privées	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
A 8 Desserte par les réseaux	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux</p> <p>Assainissement</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>N 1</p> <p>Destinations et sous-destinations</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles - Les constructions nouvelles d'habitation - Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail - Les constructions nouvelles de restauration - Les constructions nouvelles de commerce de gros - Les cinémas - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les autres équipements recevant du public - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les bureaux - Les centres de congrès et d'exposition - Toute forme d'occupation et d'utilisation des sols sur l'emprise des zones potentiellement humides identifiées sur le plan de zonage 	<p>En vue de protéger les zones naturelles et le paysage, il convient de limiter au maximum la constructibilité.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 	<p>Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent ces espaces.</p>
<p>N 2</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	
<p>N 3</p> <p>Volumétrie et des implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - En recul ≥ 6 m - Dans la continuité d'une construction principale existante implantée avec un recul ≤ 6 m <hr/> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions : en retrait ≥ 6 m 	<p>Ces dispositions tendent à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.</p>

<p>N 4</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales des projets</p> <p>Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables seront intégrés aux éléments architecturaux.</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbain.</p> <p>Aménagement des abords</p> <p>Hauteur des clôtures : 2 m</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.</p>
<p>N 5</p> <p>Traitement environnemental</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.</p> <p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. - Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. <p><u>Afin de garantir la protection des espaces en eaux, les cinq mesures suivantes doivent être retenues :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Instaurer un périmètre de sécurité sous forme de bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbés et boisés non fertilisés, pour limiter le ruissellement, 2) Y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration, 3) Y interdire les affouillements et les exhaussements de sol, 4) Y interdire les remblaiements, 5) Y interdire les clôtures avec soubassements. 	<p>Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, dont les espaces boisés et les zones humides afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.</p>
<p>N 6</p> <p>Stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement évalués en fonction des besoins des constructions. - Revêtements perméables des aires de stationnement en surface. 	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>
<p>N 7</p> <p>Desserte par les voies publiques et</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m 	<p>Il s'agit de garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à</p>

privées	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 	construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
<p>N 8</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions - Sauvegarde de la qualité de l'eau.
	<p>Eaux pluviales</p> <p>En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux</p>	
	<p>Assainissement</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.</p>	
	<p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>	

5. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'évaluation des incidences

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement naturel au sens physique et biologique est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à gérer et où peuvent exister des pollutions et des nuisances, ainsi que des risques. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme cadre de vie. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi réduites.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal prioritairement sur le centre du village et dans une moindre mesure sur le hameau de Villiers les Oudets.

L'hydrosphère : la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation. En complément, sur les zones urbaines et à urbaniser, le règlement, notamment à travers la mise en place d'espaces de pleine terre, impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement et d'imperméabilisation.

La protection des espaces naturels en réseaux cohérents. Les continuités des zones naturelles sont une dimension relativement perfectible sur un territoire de grandes cultures, comme c'est le cas à Paray-Douville. Néanmoins localement, les abords des chemins agricoles, les quelques boisements identifiés, les mares, constituent des ensembles biologiques cohérents. En milieu urbain, les jardins les franges de l'enveloppe urbaine, les talus de la voie ferrée participent également à la diversité biologique de la commune. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques à l'échelle de la commune et au-delà.

Les richesses du sous-sol : aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais de deux nouvelles zones à urbaniser. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains.

Parmi les objectifs municipaux, la commune cherche à tendre à une croissance démographique positive et considérant que les espaces en creux s'avèrent insuffisants pour satisfaire cette croissance, le projet ouvre à l'urbanisation deux zones destinées principalement à l'habitat. Ces zones s'insèrent à proximité immédiate des espaces bâtis déjà constitués. L'objectif attendu est également d'optimiser l'occupation des secteurs déjà construits, sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune, dans une logique d'économie de l'espace.

Le paysage : la protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage au-delà des limites communales.

CONCLUSION

Le PLU a surtout pour objectif de préserver une qualité environnementale existante.

L'ensemble des choix qui a été fait repose sur une préoccupation majeure : le respect de la géographie du site : relief, hydrographie, couvert végétal, milieux écologiques sensibles. Il s'appuie aussi sur le respect des traces de l'histoire avec un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Cette protection vise non seulement la protection des paysages mais aussi la préservation de la faune et de la flore qui se développent à l'intérieur de ces milieux écologiques particuliers.

Le PLU aura donc une incidence minime sur le paysage et l'environnement qui restent très largement préservés. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Le Plan Local d'Urbanisme tient ainsi compte du contexte environnemental existant.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

2. La prise en compte de la préservation et de la mise valeur de l'environnement

L'éthique générale du PLU est celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Le PLU s'est efforcé de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité agricole ou des équipements sans porter atteinte à l'environnement. Ainsi, il permet de répondre aux besoins futurs tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones.

La prise en compte de l'environnement a été un facteur déterminant dans les grands choix d'urbanisme qui ont été faits dans le cadre du PLU :

- dans la délimitation des zones agricoles et naturelles
- dans le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager.

La délimitation stricte des zones agricoles et naturelles :

La préservation de l'espace agricole est effective puisque l'ensemble des terres agricoles actuellement déclarées, sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions et d'installations nouvelles de tiers non agricoles.

La préservation des zones naturelles comprend, quant à elle la préservation des emprises boisées.

L'évolution maîtrisée des entités bâties par l'apport très mesuré de constructions nouvelles :

Les dispositions réglementaires portant sur l'implantation, les emprises, l'aspect extérieur des constructions ont été ajustées, de manière à garantir une certaine qualité esthétique.

Pour la construction neuve, les dispositions réglementaires permettent une grande part de créativité en laissant la possibilité de faire une architecture contemporaine ; ces prescriptions visent à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement du village.

Les règles du PLU garantissent le maintien du caractère végétal et paysager des zones d'habitat qui contribue largement à l'identité de la commune.

Le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager :

Les secteurs d'accueil de la future population sont soit situés sur des espaces en creux ou des zones à urbaniser. Dans tous les cas de figures, aucun des terrains potentiellement urbanisables dans le PLU ne présente d'enjeux écologiques ou paysagers majeurs.

C'est donc l'ensemble des dispositions du PLU, traduit au travers du PADD, du zonage et du règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité et la mise en valeur de l'environnement.

3. Les indicateurs de suivi

Conformément au code de l'urbanisme « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,[...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. ».

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluants dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	SIAEP	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	ARS IDF	
Eaux usées	Couverture communale en assainissement collectif (en cas réalisation de STEP)	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'assainissement / Nombre de bâtiments total	Ratio	Syndicat	
	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombres de bâtiments total	Ratio	Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	Etablissement public compétent	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produite	Quantité de déchets produits par habitants Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant/an Ratio	SICTOM région de Rambouillet	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en	Ratio	SICTOM région de Rambouillet	

		production d'énergie / volume total des déchets produits			
Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE DRIEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en renouvellement urbain	Nombre de logements en renouvellement urbain / nombre de logements totaux	Ratio	PC mairie	
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune de résidence au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 6 ans
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Maîtrise de l'aménagement	Répartition géographique des	Surface à vocation économique /	Ratio	MOS IAURIF	

économique	surfaces à vocation économique	Surface urbanisé			
Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m ² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M ² /habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	
Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Zones humides	Surfaces zones humides	Evolution des zones humides	Surface (ha)	DRIEE	
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours dépassement des seuils	AIRPARIF	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	