

Commune de
Prunay-en-Yvelines

Yvelines

4 rue d'Andret - 78 660 Prunay-en-Yvelines - Tél : 01 30 46 07 20

1^{ère} Révision du Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3a

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mars 2004
- ▶ Prescription de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 mars 2009
- ▶ Arrêt du projet de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 janvier 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 4 juin au 6 juillet 2012
- ▶ 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 décembre 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 18 décembre 2012

approuvant
la 1^{ère} révision du
Plan Local d'Urbanisme
de Prunay-en-Yvelines
Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Sommaire

Préalable	2
Les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	3
OBJECTIF 1 : MAINTENIR L'IDENTITE RURALE	4
1.1 Garantir la qualité patrimoniale de la commune	
1.1.1 Conforter le caractère agricole du territoire	
1.1.2 Protéger et mettre en valeur les espaces bâtis remarquables	
1.2 Prendre en compte la qualité paysagère	
1.2.1 Assurer une protection des vues les plus intéressantes	
1.2.2 Mettre en valeur le patrimoine paysager	
OBJECTIF 2 : DYNAMISER ET MAITRISER LA CROISSANCE	6
2.1 Favoriser une croissance démographique mesurée	
2.1.1 Promouvoir une offre diversifiée de logements	
2.1.2 Garantir l'offre d'équipements publics	
2.2 Orienter le développement sur le bourg	
2.2.1 Conforter le bourg et contenir le développement des hameaux et des écarts	
2.2.2 Optimiser l'occupation des espaces urbanisés	
2.3 Renforcer le tissu économique à l'échelle locale	
2.3.1 Assurer le maintien des activités économiques existantes	
2.3.2 Préserver l'activité agricole	
OBJECTIF 3 : REUSSIR UN PROJET D'URBANISME DURABLE	9
3.1 Préserver la biodiversité et les milieux naturels.	
3.2 Protéger les trames verte et bleue	
3.3 Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	
3.4 Assurer une mobilité durable au sein du territoire	

Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme a vocation à traduire les orientations municipales en matière d'aménagement.

Bien que ce document formalise et spatialise les actions attendues pour les dix ans à venir, le projet municipal se projette sur du plus long terme, une vingtaine d'années, preuve que la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat et en prenant en compte les moyens de transport et de gestion des eaux,
- l'utilisation économe et maîtrisée des espaces naturels, urbains et péri-urbains,
- la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile dans le cadre d'une priorité donnée aux transports en commun,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol des écosystèmes, des espaces verts, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques prévisibles naturels ou technologiques, des pollutions et des nuisances

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable (P.A.D.D.) de Prunay-en-Yvelines consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Prunay-en-Yvelines

- Préserver la qualité du cadre de vie,
- Maintenir la structure ainsi que l'environnement rural du village,
- Mener une réflexion sur les espaces urbanisés tout en maintenant le maximum de terres agricoles,
- Organiser, réorganiser les liaisons automobiles, piétonnes et agricoles,
- Définir au regard des prévisions économiques et démographiques les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services (maintien des effectifs scolaires),
- Assurer une gestion économe du territoire.

De ces enjeux résultent trois objectifs prioritaires :

- Maintenir l'identité rurale
- Dynamiser et maîtriser
- la croissance
- Réussir un projet d'urbanisme durable

Pour atteindre ces objectifs, les orientations stratégiques ont été définies :

- Garantir la qualité patrimoniale de la commune,
- Prendre en compte la qualité paysagère,
- Favoriser une croissance démographique mesurée,
- Orienter le développement principalement sur le bourg,
- Renforcer le tissu économique à l'échelle locale,
- Assurer une mobilité durable au sein du territoire,
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels,
- Protéger la trame bleue.

Ces orientations stratégiques se déclinent en une pluralité de thèmes et de moyens coordonnés qui concourent à la réalisation de ces objectifs :

- Le maintien de l'intégrité des espaces naturels et agricoles,
- Le développement maîtrisé d'une offre nouvelle en matière de logements, d'équipements principalement sur le bourg,
- La recherche d'un équilibre social et territorial,
- La création ou la valorisation d'activités économiques,
- La préservation de la diversité biologique et des continuités écologiques.

OBJECTIF 1 : MAINTENIR L'IDENTITE RURALE

1.1 Garantir la qualité patrimoniale de la commune

Fort de un patrimoine bâti de grande qualité, d'éléments naturels et paysagers remarquables, la commune de Prunay-en-Yvelines se donne comme objectifs de préserver les caractéristiques essentielles de son identité rurale.

1.1.1 Conforter le caractère agricole du territoire.

Prunay-en-Yvelines possède un espace agricole révélateur de l'histoire et de l'économie locale. Cet espace révèle encore de nos jours les grandes caractéristiques du paysage en se conjuguant à d'importants secteurs boisés. Ainsi, la Municipalité souhaite clairement « sanctuariser » l'ensemble de ce paysage, qu'il soit cultivé ou destiné à une occupation forestière, afin de garantir sa pérennité.



1.1.2 Protéger et mettre en valeur les espaces bâtis remarquables

La municipalité souhaite préserver la trame et la teneur des espaces bâtis les plus remarquables du bourg et des hameaux, héritage d'un riche passé (implantation, volumes, aspect extérieur des constructions, caractéristiques des espaces publics). La conservation de cette organisation et des fonctions urbaines s'y référant, garantit là-encore le maintien de l'identité communale.



Cette identité est aussi marquée par une activité agricole omniprésente et ancienne. Dans ce contexte, la municipalité souhaite conserver les traces les plus emblématiques de cette dernière.

Les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole, présentant un intérêt patrimonial et économique mais souvent situés à l'écart des espaces urbanisés, ne doivent pas tomber en désuétude et rester vacants. Ainsi, leur réhabilitation et leur changement d'affectation seront rendus possible dans la mesure d'une occupation mesurée, aux fins de garantir leur pérennité.



1.2 Prendre en compte la qualité paysagère

Le développement de la commune doit tenir compte dans toutes ses composantes de la richesse des espaces du point de vue de leur paysage et de leur intégrité écologique.

1.2.1 Assurer une protection des vues les plus intéressantes

De par ses caractéristiques géographiques, le territoire de Prunay-en-Yvelines offre des vues sur les différents éléments et espaces qui le composent. Ces vues participent à la qualité du territoire et de son cadre de vie. Dès lors, la municipalité souhaite en assurer la protection notamment sur les espaces paysagers les plus sensibles (la vallée du Perray).



1.2.2 Mettre en valeur le patrimoine paysager

Un des objectifs municipal est de préserver la continuité et la diversité du patrimoine végétal dans toutes ses composantes.

La mise en valeur du patrimoine paysager « le plus courant » est souhaitée en incitant au maintien des espaces plantés d'intérêt et plus pratiquement au verdissement des outils réglementaires de gestion des sols.



Les espaces verts sont effectivement une des composantes essentielles de la qualité du paysage urbain qu'ils valorisent. Ils ont également une fonction dans l'écosystème des zones urbanisées et un rôle important dans la convivialité à l'échelle de la commune.

OBJECTIF 2 DYNAMISER ET MAITRISER LA CROISSANCE

2.1 Favoriser une croissance démographique mesurée

L'objectif est d'offrir les conditions nécessaires pour que Prunay-en-Yvelines connaisse à nouveau une croissance démographique positive. Cette dernière devra s'opérer dans un contexte privilégiant l'habitat de qualité et diversifié dans un territoire attractif. Ainsi, la municipalité souhaite une croissance tout en respectant les objectifs préconisés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, à savoir :

- relancer la construction pour détendre le marché du logement
- diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des Franciliens
- améliorer la qualité et la pérennité du parc existant

2.1.1 Promouvoir une offre diversifiée de logements

La volonté municipale repose sur une politique d'accueil de nouvelles populations échelonnée dans le temps.

La situation géographique dans un contexte francilien amène la municipalité à réfléchir sur les tensions du marché de l'immobilier. Ainsi, il devient difficile pour les plus jeunes ménages, au début de leur parcours résidentiel, de se loger sur la commune. Au même titre, les ménages les plus modestes sont susceptibles de rencontrer les mêmes difficultés.

Outre le déséquilibre générationnel que cette situation peut engendrer, c'est tout un pan de la population locale qui manque à la dynamique de la commune. Dès lors, la municipalité souhaite conserver et encourager cette mixité de la population qui participe à sa richesse, en facilitant la réalisation de logements accessibles à ces tranches de population.

2.1.2 Garantir l'offre d'équipements publics

La croissance démographique attendue amène la municipalité à engager une réflexion sur la capacité et la diversité des équipements publics. Ainsi, pour garantir un développement harmonieux de la commune, il est nécessaire d'apporter quelques améliorations et actions visant à satisfaire les demandes en équipements afin de proposer un cadre urbain de qualité.



2.2 Orienter le développement sur le bourg

La municipalité cherche à concentrer dorénavant le développement de la commune autour des équipements structurants, c'est à dire sur le bourg. A travers cette action, elle souhaite poursuivre sa politique d'aménagement dans le respect des principes édictés par la loi Solidarité Renouvellement Urbains.

2.2.1 Conforter le bourg et contenir le développement des hameaux et des écarts

En renforçant la capacité d'accueil du bourg, la municipalité cherche à contenir la croissance des hameaux. Ces derniers, sont générateurs de coûts d'équipements importants pour la collectivité et favorisent les déplacements motorisés. Ainsi, la réalisation de logements dans le bourg permettra de limiter les dépenses publiques (urbanisation en cohérence avec les réseaux) et, dans une démarche de développement durable, d'assurer le maintien de l'intégrité des espaces agricoles et naturels. De la sorte, en évitant toute forme de mitage, les espaces agricoles et naturels, garants du cadre de vie et de l'identité communale, seront préservés.



2.2.2 Optimiser l'occupation des espaces urbanisés du bourg

La municipalité cherche en optimisant les espaces urbanisés du bourg à limiter les coûts d'équipements pour la commune et à renforcer la dynamique de son cœur de village. Cette optimisation s'avère être toutefois restreinte par la faiblesse des espaces potentiellement urbanisables. En effet, la majorité des espaces « en creux » est constituée d'espaces verts de qualité (jardins, espaces arborés).

De fait, la municipalité propose une occupation progressive de terrains contigus aux secteurs récemment lotis sans mettre en péril les jardins intérieurs de qualité et en minimisant l'impact de la consommation de l'espace aujourd'hui cultivé. Afin d'éviter toute forme de gaspillage de l'espace, l'ouverture des zones promues à l'urbanisation (dénommées zones AU) seront conditionnées à l'approbation par la commune d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage, également avec les opérations environnantes existantes et à venir, assurer les liaisons automobiles, cyclables et piétonnes, prendre en compte le stationnement, les accès, les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2.3 Renforcer le tissu économique à l'échelle locale

Prunay-en-Yvelines se caractérise essentiellement par sa vocation résidentielle. Néanmoins, la commune compte, malgré son caractère éminemment rural orienté vers l'agriculture, une large palette d'activités économique (artisanat, service ...) qu'elle souhaite conserver et renforcer.

2.3.1 Assurer le maintien des activités économiques existantes.

La volonté municipale cherche à préserver l'ensemble du tissu économique qui offre à la commune actuellement une source de développement local. Parallèlement, puisque l'aménagement et la gestion des zones d'activités demeurent dans le domaine de compétence de la communauté de communes, la municipalité ne souhaite pas accueillir de nouvelles zones d'activités conformément à la stratégie communautaire adoptée qui vise à concentrer les zones de production et de transformation sur des espaces urbains plus structurés de la communauté de communes Contrée d'Ablis – Portes d'Yvelines (CAPY).

2.3.2 Préserver l'activité agricole.

L'activité agricole constitue une composante essentielle de l'activité communale, et par la même de son identité. Afin d'assurer sa pérennité, la municipalité veut protéger les secteurs de la commune présentant les valeurs agronomiques, écologiques et économiques avérées, afin de ne pas hypothéquer l'avenir de l'agriculture. L'évolution de l'activité vers des pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement, la mutation du bâti agricole doivent servir de fondements à une agriculture raisonnée. Par ailleurs, afin d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles, la Municipalité envisage la mise en place d'un principe de contournement du bourg pour faciliter la circulation des engins agricoles.



OBJECTIF 3 REUSSIR UN PROJET D'URBANISME DURABLE

3.1 Préserver la biodiversité et les milieux naturels

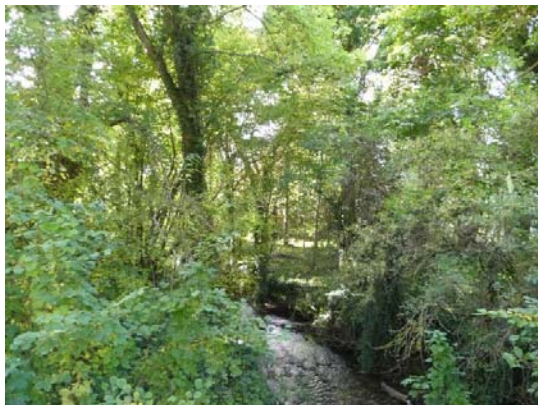
La trame verte communale s'appuie essentiellement sur les vallées du Perray et des Bois de Prunay. Outre ces deux éléments structurants, cette trame est largement complétée par des alignements d'arbres, des espaces verts publics et des nombreux jardins privés. La présence de ces espaces verts sur l'ensemble du territoire, amène le projet communal à favoriser leur maintien et leur continuité dans une logique de préservation de la biodiversité.



C'est en grande partie pour garantir la préservation de cette trame verte, que l'essentiel du développement de Prunay-en-Yvelines s'effectuera sur le plateau en continuité immédiate du centre-bourg. Ainsi, l'intégrité des espaces urbains végétalisés (jardins, espaces verts publics, parc des Faures) et des espaces naturels (vallées, Bois de Prunay, Bois aux Moines) est préservée.

3.2 Protéger les trames verte et bleue

Constitué de quelques cours d'eau (ru du Perray, ruisseau de l'Abbé, ruisseau de Gourville), le réseau hydrographique, au même titre que les ouvrages essentiels à l'adduction d'eau potable situés sur le hameau de Marchais Parfond sont protégés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource hydrographique.



3.3 Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie







La commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilite la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

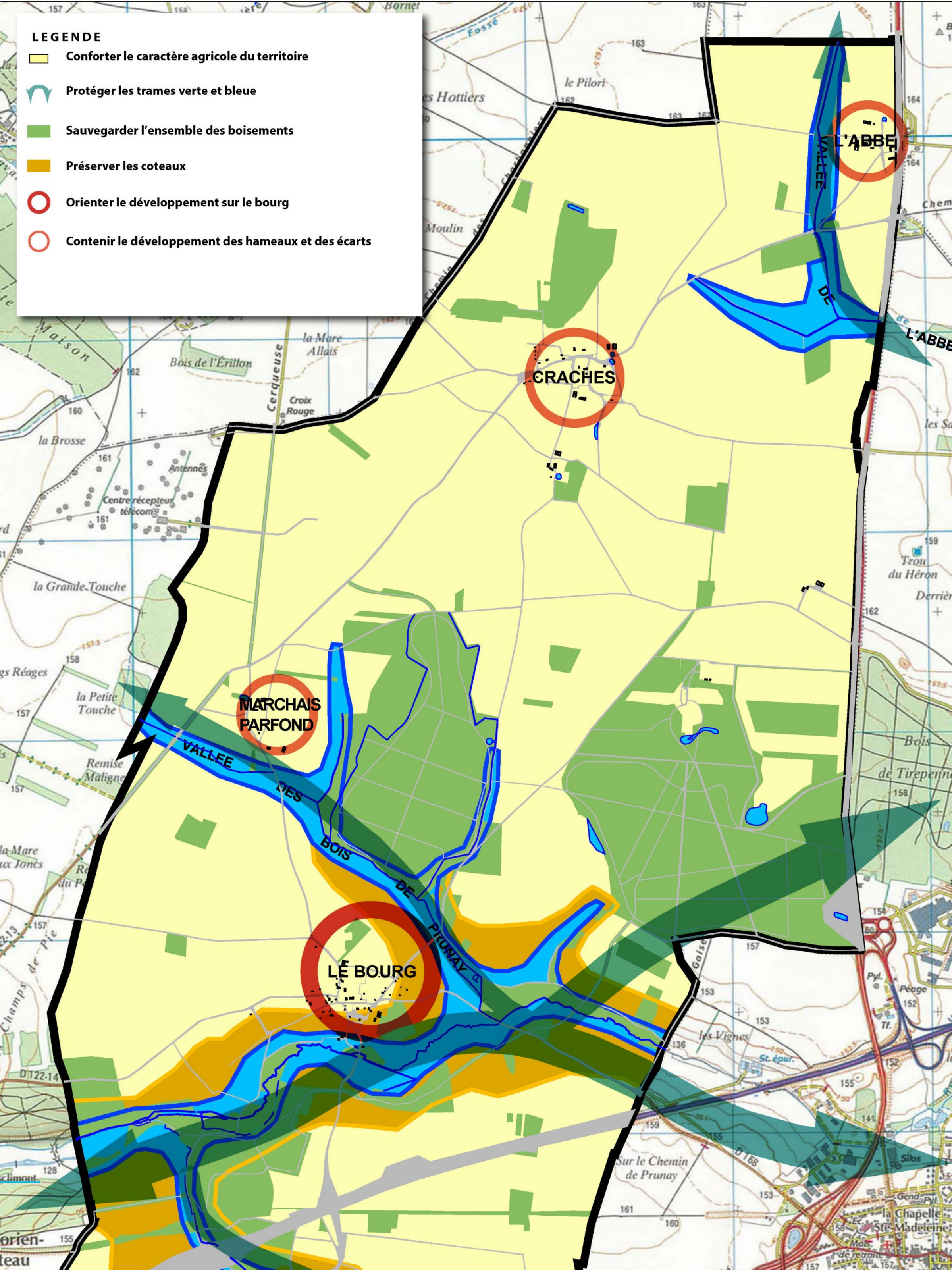
3.4 Assurer une mobilité durable au sein du territoire

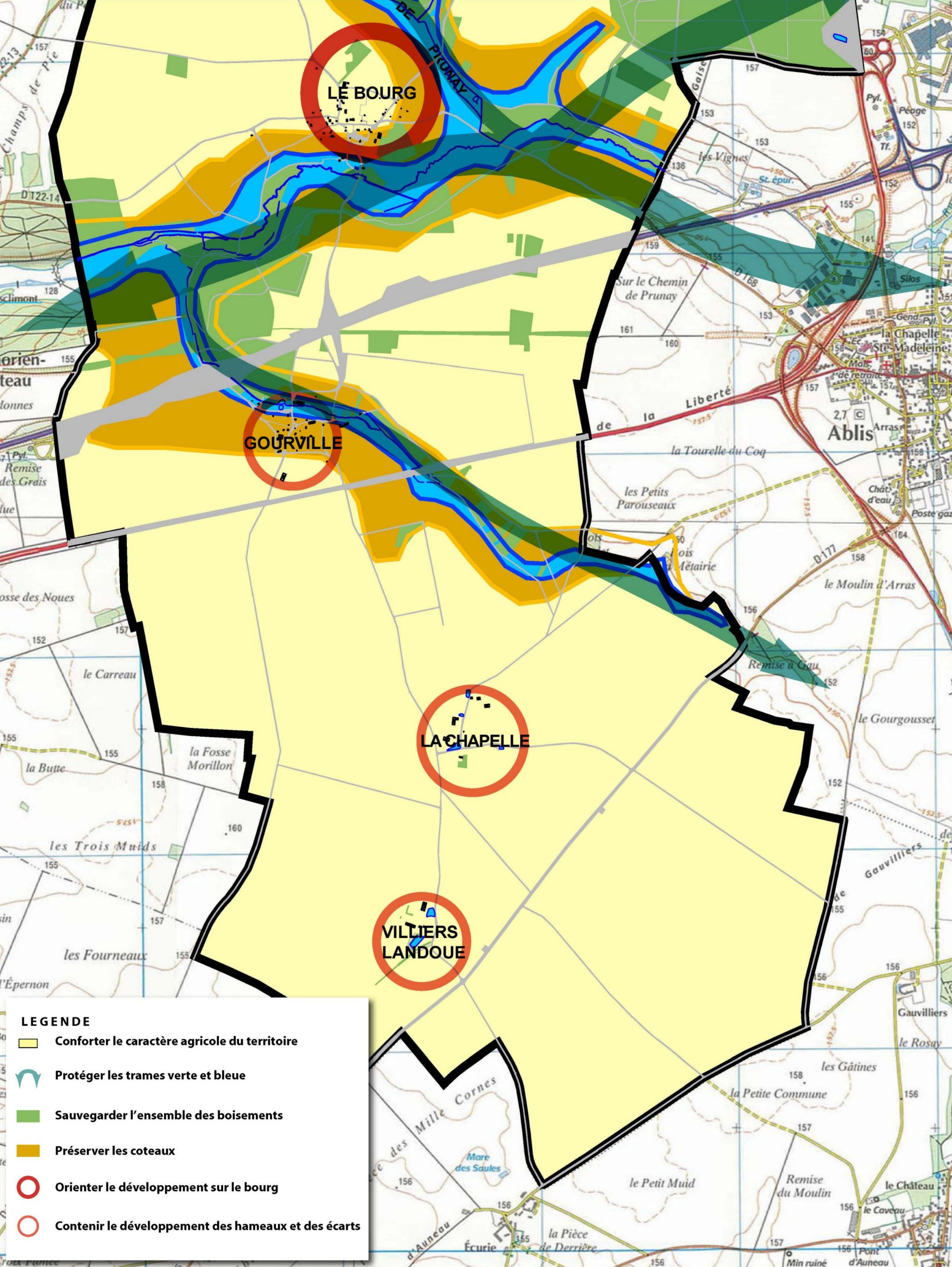
L'étendue du territoire prunaysien amène la municipalité à développer des stratégies relatives à la mobilité. En effet, le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture. Pour limiter ce phénomène, Prunay-en-Yvelines a pris le parti de concentrer son développement sur le bourg. De la sorte, la desserte par les transports en commun pourra solliciter un plus grand nombre d'individus. De plus, la municipalité souhaite étendre les possibilités de circulation piétonne dans le centre-bourg. Le renforcement du réseau piéton réduira à terme les pollutions atmosphérique et sonore tout en limitant la consommation d'énergie issue de l'automobile.



LEGENDE

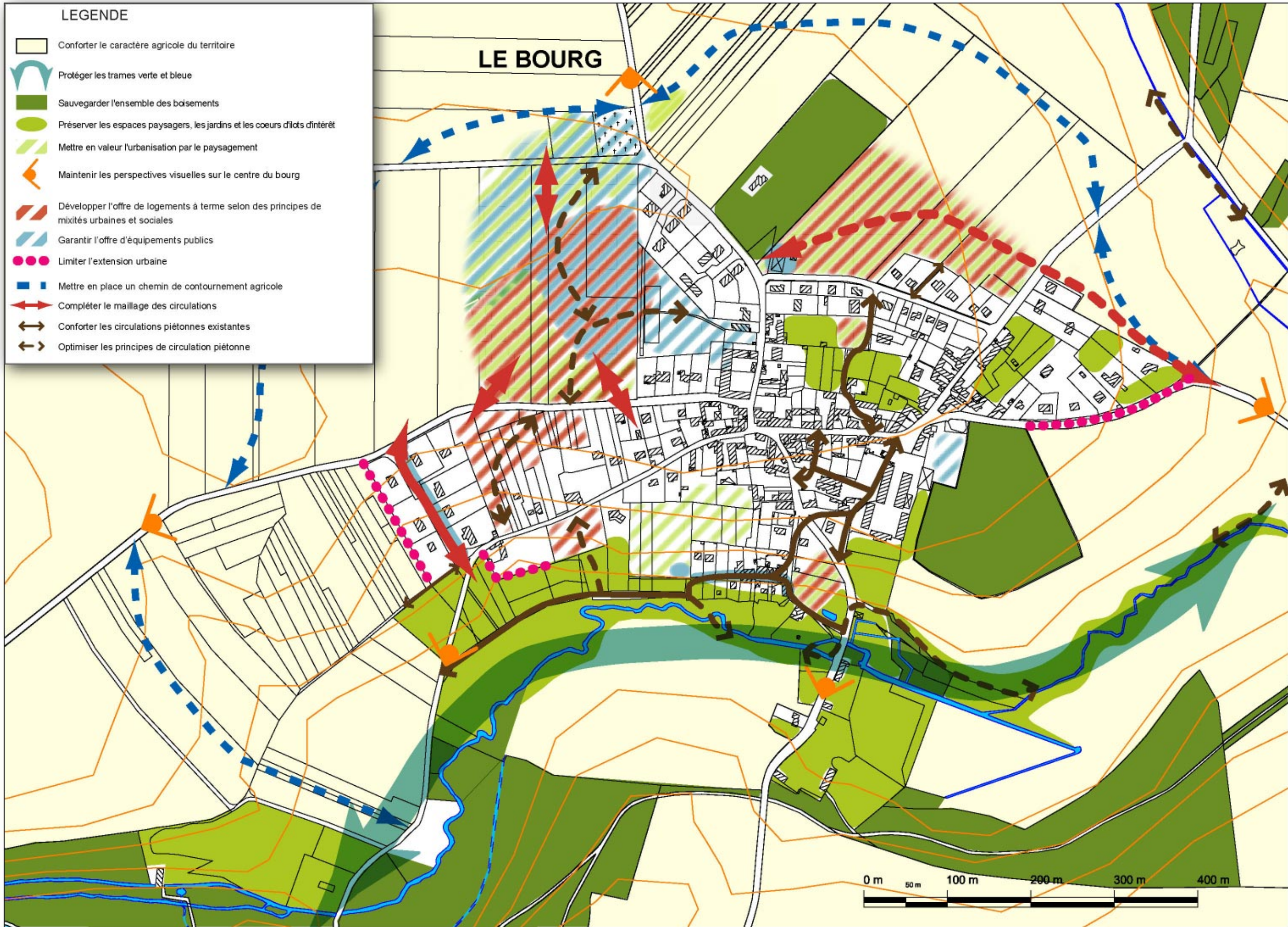
-  Conforter le caractère agricole du territoire
-  Protéger les trames verte et bleue
-  Sauvegarder l'ensemble des boisements
-  Préserver les coteaux
-  Orienter le développement sur le bourg
-  Contenir le développement des hameaux et des écarts





LEGENDE

- Conforter le caractère agricole du territoire
- Protéger les trames verte et bleue
- Sauvegarder l'ensemble des boisements
- Préserver les espaces paysagers, les jardins et les cœurs d'îlots d'intérêt
- Mettre en valeur l'urbanisation par le paysagement
- Maintenir les perspectives visuelles sur le centre du bourg
- Développer l'offre de logements à terme selon des principes de mixités urbaines et sociales
- Garantir l'offre d'équipements publics
- Limiter l'extension urbaine
- Mettre en place un chemin de contournement agricole
- Compléter le maillage des circulations
- Conforter les circulations piétonnes existantes
- Optimiser les principes de circulation piétonne



Septembre 2010



EN PERSPECTIVE
Mairie & Aménagement
18, rue de la Poste - 78000 Chartres
Chartres - Agglomération de Chartres



Département des Yvelines
Commune de Prunay-en-Yvelines
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE