

Département des Yvelines
commune de RAIZEUX

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 11-05-06



SOUS-PRÉFECTURE

23 MAI 2006

DE RAMBOUILLET

Plan Local

Urbanisme

projet d'aménagement
et de développement durable

pièce n°2

COMMUNE DE RAIZEUX
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET CONSTRUIT,
2. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN,
3. LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ECONOMIQUE,
4. LE RENFORCEMENT DU CENTRE VILLAGE,
5. L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES ENTREES DE VILLAGE,
6. LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS AU TRAVERS D'UN CONTRAT RURAL,
7. LA CREATION ET MISE EN VALEUR DES CIRCULATIONS DOUCES

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et sur l'analyse des dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

• Un PADD axé sur deux principes fondamentaux...

La municipalité souhaite mettre en place un Projet d'Aménagement et de Développement Durable axé sur deux principes fondamentaux :

- **préservé durablement les espaces naturels et paysagers** (bois et forêts, espaces agricoles, bords de Guesle, chemins ruraux, sentes...) ainsi que **les patrimoines bâtis** : bâti ancien du centre bourg et des hameaux, caractéristiques urbaines propres à Raizeux (alignements, matériaux...), édifices remarquables, patrimoine local (lavoir, vieux murs, croix, fontaine...).
- **mettre en place un développement communal équilibré** :
 - au niveau économique, en pérennisant les emplois existants sur le territoire communal,
 - au niveau de l'habitat, en diversifiant le parc de logements,
 - au niveau urbain, en conservant le caractère rural du village,

• ... déclinés en 7 grandes actions :

La mise en place de ces deux principes fondamentaux se décline en 7 grandes actions :

- 1- LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET CONSTRUIT,
- 2- LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN,
- 3- LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ECONOMIQUE,
- 4- LE RENFORCEMENT DU CENTRE VILLAGE,
- 5- L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES ENTREES DE VILLAGE,
- 6- LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS,
- 7- L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS

1- LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET CONSTRUIT

La commune de RAIZEUX est dotée de nombreux espaces naturels et paysagers de qualité (forêts, plateaux agricoles, vallée de la Guesle) à préserver.

Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine architectural de qualité, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Préservation des espaces naturels

Les bois et forêts

Les bois et forêts de RAIZEUX, qui abritent une faune et une flore abondante et diversifiée, constituent des « réserves écologiques » d'un grand intérêt, qu'il convient de préserver.

Dans cette optique, et en compatibilité avec le SDRIF, le PLU :

- ***identifie et protège les principaux massifs boisés,***
- ***tient compte de la directive du SDRIF sur la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.***

Les zones agricoles

La volonté communale est de pérenniser les espaces agricoles existants afin de préserver le caractère rural et la qualité paysagère de Raizeux.

Un des objectifs du PLU est de maintenir la quasi-totalité des terres actuellement exploitées en fonction afin de pérenniser l'équilibre des espaces naturels.

Trois actions principales sont préconisées afin d'atteindre cet objectif :

- la reconnaissance de la non-constructibilité des terres agricoles : en zone agricole (A), les usages autres que ceux liés à l'agriculture ou aux services publics d'intérêt collectifs seront interdits,
- la délimitation de sous secteurs réservés à la réalisation des hangars agricoles (A1) et à la constructions des habitations des exploitants agricoles (A2),
- la diversification de l'activité agricole : horticulture, tourisme rural (vente à la ferme, implantation de gîtes ruraux, "agrotourisme", activités équestres...).

La Vallée de la Guesle

Le PLU prévoit la protection de l'ensemble de la vallée de la Guesle (zone N).

Les zones protégées

Protection des ZNIEFF

- ZNIEFF n° 1422, intégrant la Tourbière et l'étang de Guiperreux,
- ZNIEFF n° 1443, qui s'étend le long de la Vallée de la Guesle, de Guiperreux à RAIZEUX,
- ZNIEFF n° 1399, constituée du Nord-Ouest de la forêt de Rambouillet.

Protection du Site Classé

La vallée de la Guesle est aussi concernée par le site classé n° 7191, portant le nom de « vallée de la Guesle – Abbaye des Moulineaux ».

Prise en compte des risques naturels :

Il existe une zone potentiellement inondable sur le territoire de RAIZEUX, au lieudit Le Theil, à la limite avec la commune d'Hermeray. On note aussi l'existence de ravinements le long des ruisseaux.

La volonté communale est de prendre en compte les risques naturels et de respecter l'ensemble de ces zones protégées.

Protection et mise en valeur du patrimoine historique et architectural

Le village de RAIZEUX possède une richesse patrimoniale certaine, liée notamment à sa structuration urbaine (alignements de murs et du bâti, sentes...) et à son patrimoine historique (château, moulin, église, fermes remarquables, bâti singulier...) qu'il convient de préserver.

La volonté communale est d'assurer la sauvegarde du patrimoine local :

- protection au titre du L123-1 7° et du L123-1 6°,
- et mise en place d'un **article 11** du règlement afin de garantir le maintien de l'harmonie du village en édictant des prescriptions sur l'aspect des constructions futures (matériaux utilisés, teintes autorisées...).

Des règles précises quant à l'**implantation des bâtiments (articles 6 et 7)** permettent de sauvegarder la structuration urbaine caractéristique du village, notamment en imposant une **implantation « pignon sur rue »** sur certains secteurs de la commune : Les Chaises, le tissu urbain ancien du village...

Le PLU intègre également **une réflexion sur le devenir des grands bâtiments agricoles** présentant un intérêt patrimonial. Ces bâtiments, repérés dans le document d'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination assurant leur devenir (entretien, rehabilitation...), dans le respect des bâtiments et des volumes existants.

2- LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Un objectif démographique modéré

Il n'est pas question pour RAIZEUX de connaître une croissance importante, en raison de la fragilité de son site, mais surtout par choix de préserver la qualité de vie de ses habitants. Néanmoins, afin d'assurer notamment la pérennité des différents équipements publics réalisés par la commune, il est souhaitable de préserver l'équilibre de la pyramide des âges de la commune en favorisant le maintien des jeunes sur place, mais aussi l'accueil modéré d'une population nouvelle diversifiée permettant de freiner le vieillissement de la population.

La municipalité envisage un objectif démographique de 900/950 habitants à l'horizon 2015 (soit un taux d'accroissement annuel de 1%).

Une diversification de l'habitat

La commune souhaite faciliter la réalisation de ***petites opérations mixtes*** (logements locatifs : petites maisons de ville ou pavillons), dans le respect du cadre environnant.

Cette démarche répond au principe de ***mixité sociale***, énoncé par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Un développement urbain maîtrisé

Le tissu urbain actuel ne permet la réalisation que d'une quinzaine de constructions dans les dix ans à venir. Le PLU permet la construction de quelques « dents creuses » existantes.

Deux secteurs sont retenus pour accueillir le développement futur de la commune :

- le secteur du « Clos Muguet » : la commune envisage la poursuite du lotissement existant (3/4 lots supplémentaires),
- la zone des « Vallières Nord » : l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après modification du PLU.

3- LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ECONOMIQUE

A l'échelle communautaire :

La communauté de communes des Plaines et Forêts d'Yveline met en place des actions visant au maintien, au développement ou à la valorisation :

- des activités économiques, agricoles et touristiques,
- d'activités économiques de proximité,
- aménagement, entretien et gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire (mise en place d'une zone d'activités de 80 hectares sur Gazeran).

A l'échelle communale le PADD...

- prévoit le développement du tourisme vert (valorisation du patrimoine, des liaisons douces, création de gîtes ruraux...),
- autorise les bureaux annexes à une habitation (professions libérales, travail à domicile),
- facilite l'accès aux commerces d'Epemon (mise en place d'une piste cyclable)

4- LE RENFORCEMENT DU CENTRE VILLAGE

Un des objectifs du PLU est le renforcement du centre village, deux lignes directrices sont préconisées dans ce cadre :

1. la définition d'un nouveau secteur de développement à proximité du centre bourg
2. l'amélioration du fonctionnement urbain (optimisation des aires de stationnement, création de liaisons douces entre les différents lieux de vie, meilleures conditions de circulation).

Renforcement du centre village

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit un nouveau secteur d'habitat à proximité du centre village au lieu-dit les « Vallières» (urbanisation possible après modification du document d'urbanisme).

Le hameau des Chaises, plus éloigné du centre bourg et des différents équipements ne pourra se développer qu'à l'intérieur de ses limites actuelles.

Organisation des déplacements et du stationnement

Afin de réduire les différentes nuisances liées aux automobiles dans le centre du village, sont préconisés dans le cadre du PADD :

- l'optimisation des aires de stationnement et la mise en valeur de ces dernières à travers une signalétique cohérente et claire,
- l'aménagement de la route du Tilleul : cette route constitue un élément caractéristique de l'aspect rural du village. Son aménagement vient d'être réalisé (en collaboration avec le CAUE) afin d'améliorer les conditions de circulation et d'obtenir une meilleure articulation paysagère entre la route et ses abords. L'aménagement retenu a permis le rétrécissement de la chaussée à 5 m, et marque les croisements avec les sentes et les entrées principales aux parcelles au moyen d'un pavage ou d'un revêtement particulier.
- la valorisation des liaisons douces : aménagement des berges de la Guesle, protection et développement des sentes piétonnes...
- l'aménagement des entrées de village.

5- L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES ENTREES DE VILLAGE

Afin de préserver ou améliorer la qualité paysagère des entrées de village, la commune envisage différentes actions :

Amélioration de l'entrée de village route d'Hermeray

La présence d'un aménagement paysager, qui comprend notamment des jeux pour les enfants, des terrains de sport et un étang est un atout pour la commune. Situé le long de la route des ponts menant à RAIZEUX-village, il constitue une entrée de commune accueillante.

La volonté municipale est de poursuivre cet aménagement de l'autre côté de la Guesle, le long de la D107, afin d'améliorer cette portion de l'entrée de village par un traitement paysager. Dans ce but, la commune vient d'acquérir les terrains, situés sur la commune d'Hermeray.

Traitement de l'entrée de village aux Roches, route du Tilleul

La commune prévoit également d'aménager l'entrée Nord du village (sur les Roches, intersection entre la route du Tilleul et la sente n°19 de la Coudraye à Fosseuil). Création d'un emplacement réservé dans ce but.

Traitement de l'entrée de village route des Vallières

L'urbanisation du « triangle » au lieu-dit les Vallières sera l'occasion de traiter l'entrée de village Est :

- traitement paysager,
- implantation spécifique des constructions,
- aménagement d'accès à la future zone d'habitat.

6- LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS

La mise en place d'une politique d'équipements est prévue au travers d'un nouveau contrat rural. Elle intègre la réalisation de différents projets :

- l'extension de l'école primaire,
- l'aménagement d'une bibliothèque / médiathèque,
- l'aménagement des combles de la mairie pour la réalisation de bureaux communaux.

Extension de l'école primaire

L'extension de l'école primaire est prévue dans le prolongement du bâtiment existant. Il s'agit de rajouter une trame supplémentaire au bâtiment avec traitement à l'identique des ouvertures sur la rue et sur la cour.

Aménagement d'une bibliothèque / médiathèque

La bibliothèque communale, actuellement à l'étage de la salle polyvalente avait été aménagée dans le cadre d'un précédent contrat rural. Aujourd'hui, la taille limitée de l'espace et la difficulté d'accessibilité, ne permettent pas un accueil satisfaisant du public, notamment des personnes âgées.

La commune prévoit l'aménagement d'un local en rez-de-chaussée d'un bâtiment situé en fond de la cour d'école et donnant sur une petite sente à l'arrière. Sa situation en articulation entre l'école et l'espace public permettra, par l'aménagement d'une double entrée, un usage très aisé pour les scolaires et un accès direct pour le public depuis la sente.

Réalisation de bureaux communaux

La commune prévoit l'extension de la mairie par aménagement des combles.

La communauté de communes des Plaines et Forêts d'Yveline exerce en matière d'éducation, sport et culture, les compétences suivantes à l'échelle communautaire :

- construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire,
- mise en place d'actions culturelles et artistiques communautaires

7- LA PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS

A l'échelle communautaire :

La communauté de communes des Plaines et Forêts d'Yveline assure la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie communautaire. L'objectif étant de favoriser l'accès aux pôles d'emplois et de services, aux différentes gares...

A l'échelle communale le PADD prévoit la création et la mise en valeur des circulations douces :

Aménagement de pistes cyclables

La commune de RAIZEUX prévoit :

- **la création de la liaison cyclable n°5**, qui emprunte le chemin vicinal n°3 et le chemin rural n°26. Dans ce cadre la commune prévoit la pose de quatre panneaux directionnels et l'installation d'un point de stationnement à proximité de la mairie.
- **la création d'une piste cyclable communale, route de Boulard.**

Protection des sentes communales, aménagement de liaisons piétonnes

La commune souhaite entretenir ces cheminements et maintenir leur accès au public. La volonté municipale est également de **protéger ces sentes** qui font partie intégrante du patrimoine de RAIZEUX grâce à des mesures édictées à cet effet dans le règlement (loi Paysages).

Il paraît également important que la **future zone de développement** urbain, secteur des Vallières, (urbanisation après modification du document d'urbanisme) dispose de telles liaisons favorisant sa pleine insertion au village.






Aménagement des berges de la Guesle

La sente de Cady à Boulard, qui longe la Guesle sur une partie de son itinéraire est actuellement fermée au public. En effet, des problèmes d'érosion et d'arbres jonchant le chemin ou menaçant de tomber la rendent dangereuse. **La commune a lancé une réfection de la berge et un aménagement paysager qui rendra ses abords plus accueillants.** La remise en état de cette berge passe notamment par son remblai partiel afin de lui redonner sa largeur initiale et par l'implantation d'un linéaire de pieux en bois permettant son maintien. La réfection de certains ponts en bois traversant la rivière est également envisagée, ainsi que le coffrage de tuyaux apparents peu esthétiques.




PADD - Orientations générales (Raizeux Sud)

Preservation et mise en valeur du patrimoine naturel et construit

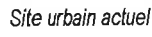

Milieux à préserver :

-  Bois et forêts
-  Espaces agricoles à maintenir
-  Espaces naturels de grande sensibilité
-  ZNIEFF n°2115037
-  Ouverture visuelle de qualité à maintenir







Mise en valeur du patrimoine historique et architectural (L123-1.6° et L123-1.7°)

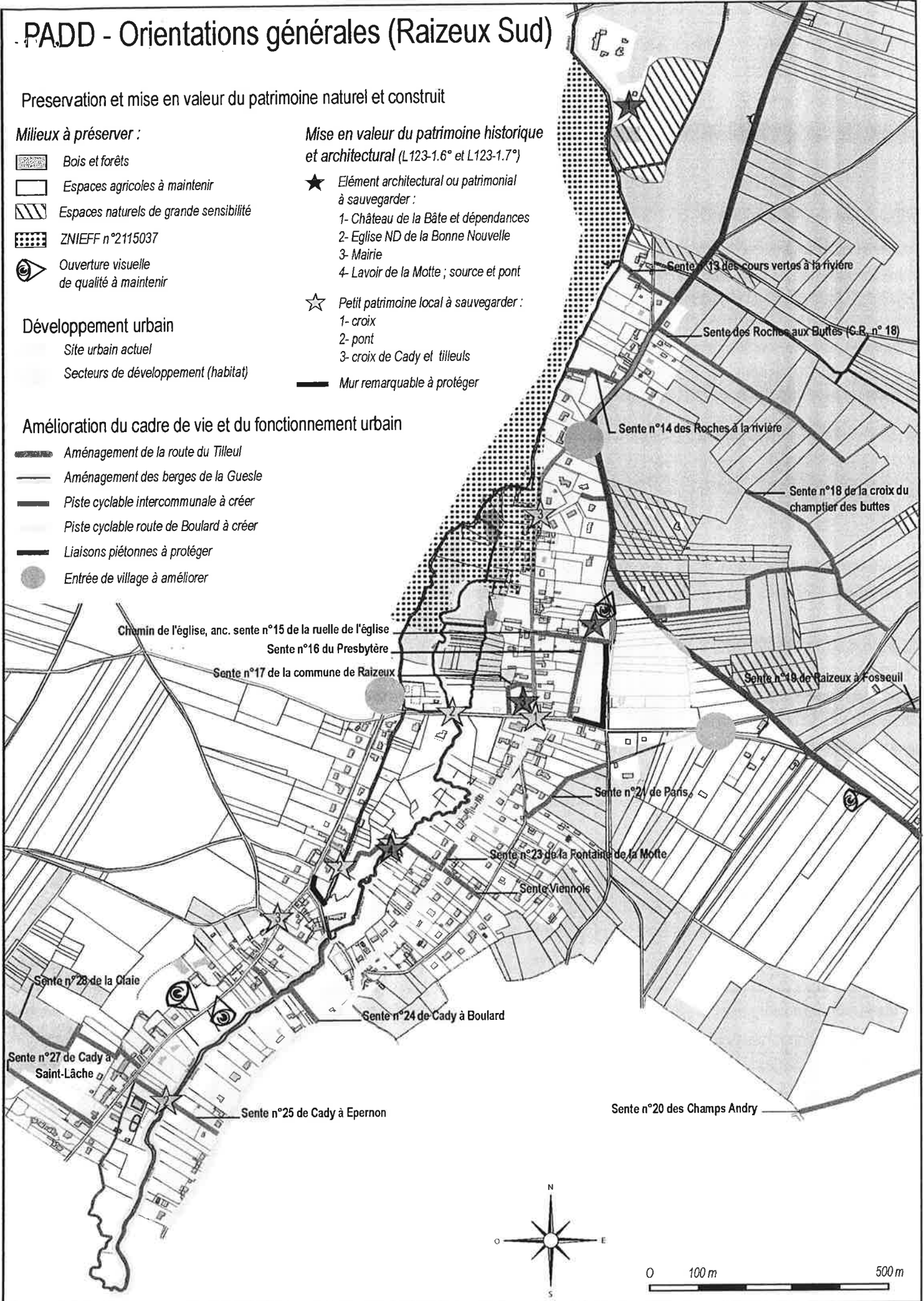
-  **Élément architectural ou patrimonial à sauvegarder :**
 - 1- Château de la Bâte et dépendances
 - 2- Eglise ND de la Bonne Nouvelle
 - 3- Mairie
 - 4- Lavoir de la Motte ; source et pont
-  **Petit patrimoine local à sauvegarder :**
 - 1- croix
 - 2- pont
 - 3- croix de Cady et tilleuls
-  Mur remarquable à protéger

Développement urbain

-  Site urbain actuel
-  Secteurs de développement (habitat)

Amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain

-  Aménagement de la route du Tilleul
-  Aménagement des berges de la Guesle
-  Piste cyclable intercommunale à créer
-  Piste cyclable route de Boulard à créer
-  Liaisons piétonnes à protéger
-  Entrée de village à améliorer











PADD - Orientations générales

(Les Chaises)

Protection du patrimoine naturel et construit



Milieux à préserver :

-  Bois et forêts
-  Espaces agricoles à maintenir
-  Espaces naturels de grande sensibilité
-  ZNIEFF n° 2115034
-  ZNIEFF n° 1399
-  ZNIEFF n° 2115037
-  Site classé n° 7191
-  Ouverture visuelle de qualité à maintenir

Mise en valeur du patrimoine historique et architectural (L123-1.7° ; L123-1.6°)

- ★ Élément architectural ou patrimonial à sauvegarder :
 - 1- Ferme des Grandes Piffaudières (bâtiments, mur, haie, mare)
 - 2- La Trouverie (allée d'arbres)
 - 3- Ferme Saint-Paul
 - 4- Croix Sainte-Catherine, Croix des Chaises et Croix Saint-Paul
 - 5- Pont de la Goultière
 - 6- Source

Création et mise en valeur des liaisons douces

-  Piste cyclable intercommunale à créer
-  Liaisons piétonnes à protéger

Site urbain actuel

Sente n°10 de la fontaine des Chaises et source

Sente n°11 des Chaises à l'Orme

Sente n°6 des Taillis aux Piffaudières

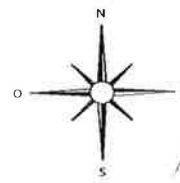
Ferme de la Charetière

Sente n°7 de Trousse-Bâton au Taillis

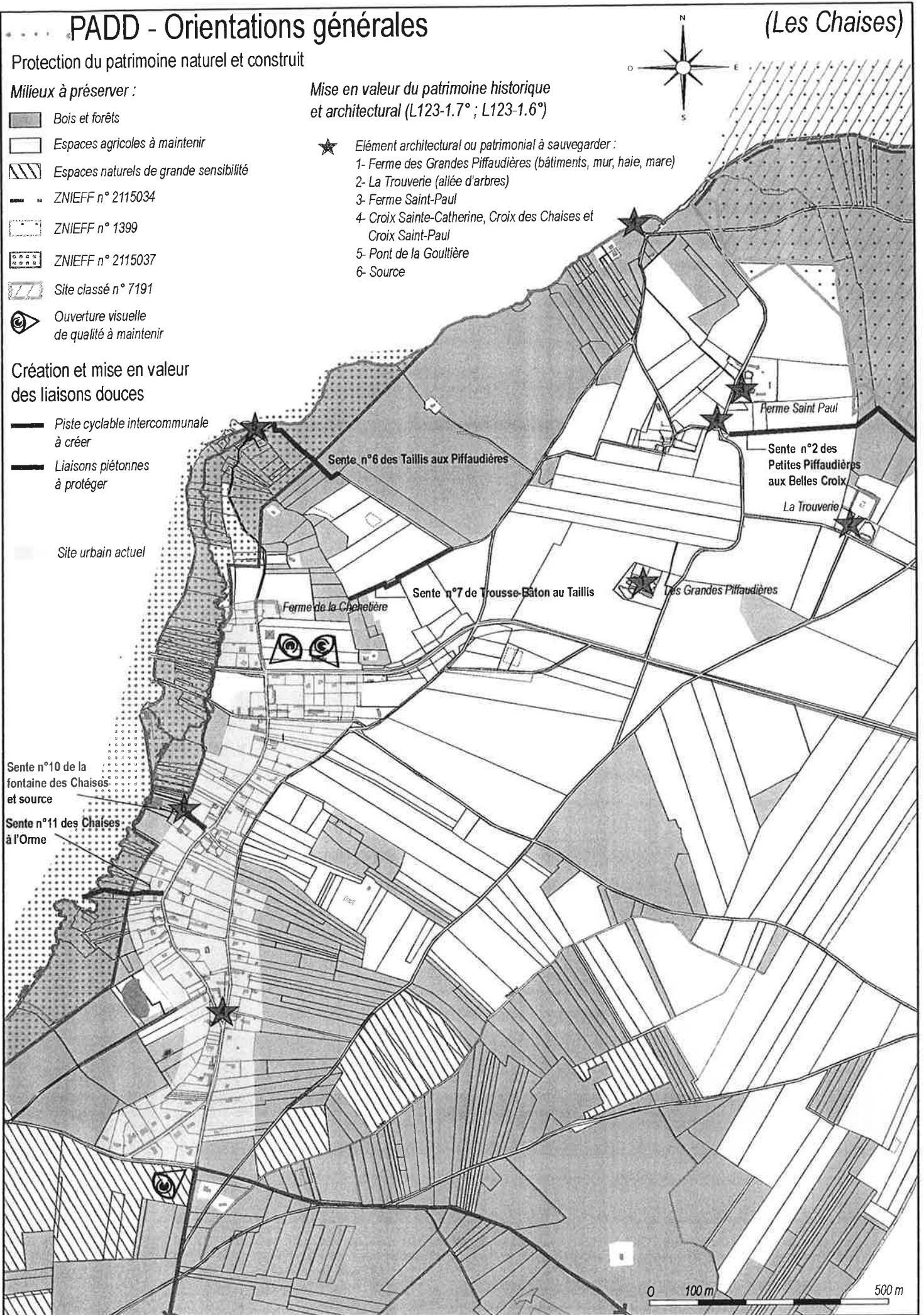
Les Grandes Piffaudières

Ferme Saint Paul

Sente n°2 des Petites Piffaudières aux Belles Croix
La Trouverie







0 100 m 500 m





PADD - Orientations générales (Raizeux Sud)

Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et construit




Milieux à préserver :

-  Bois et forêts
-  Espaces agricoles à maintenir
-  Espaces naturels de grande sensibilité
-  ZNIEFF n°2115037
-  Ouverture visuelle de qualité à maintenir







Développement urbain

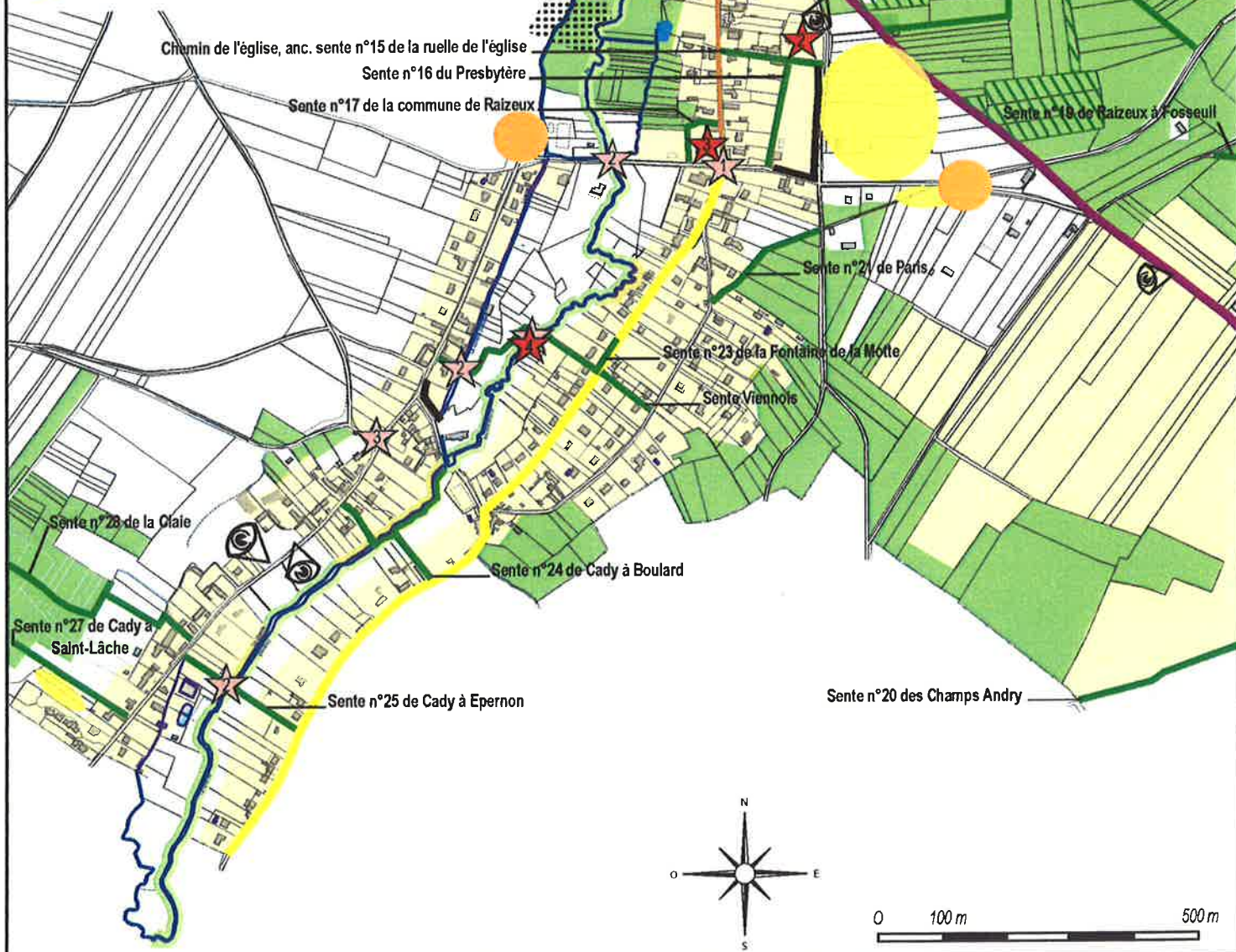
-  Site urbain actuel
-  Secteurs de développement (habitat)

Mise en valeur du patrimoine historique et architectural (L123-1.6° et L123-1.7°)

-  **Élément architectural ou patrimonial à sauvegarder :**
 - 1- Château de la Bâte et dépendances
 - 2- Eglise ND de la Bonne Nouvelle
 - 3- Mairie
 - 4- Lavoir de la Motte ; source et pont
-  **Petit patrimoine local à sauvegarder :**
 - 1- croix
 - 2- pont
 - 3- croix de Cady et tilleuls
-  Mur remarquable à protéger

Amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain

-  Aménagement de la route du Tilleul
-  Aménagement des berges de la Guesle
-  Piste cyclable intercommunale à créer
-  Piste cyclable route de Boulard à créer
-  Liaisons piétonnes à protéger
-  Entrée de village à améliorer



PADD - Orientations générales


(Les Chaises)

Protection du patrimoine naturel et construit


Milieux à préserver :

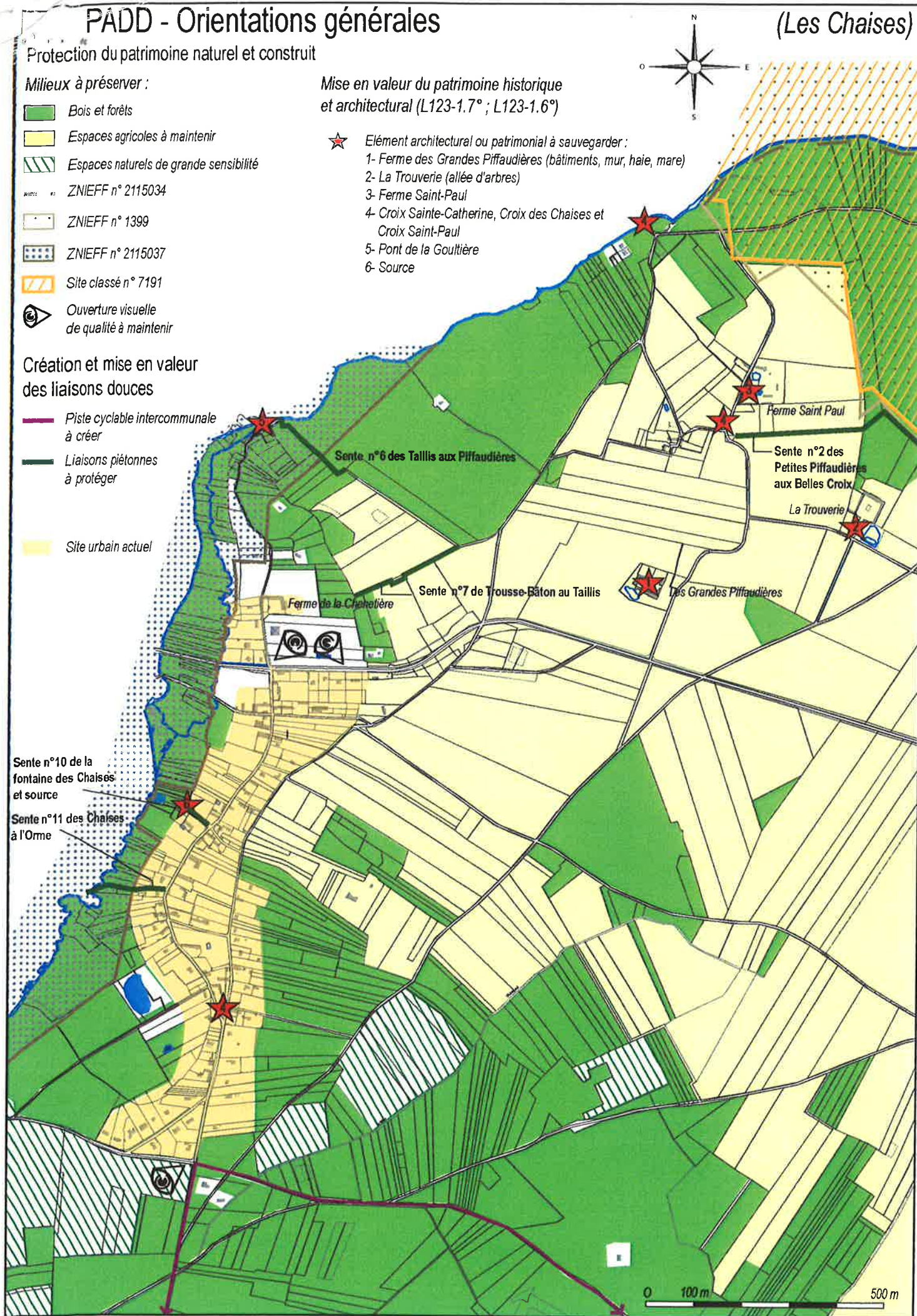
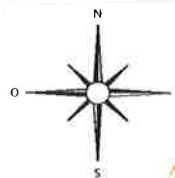
-  Bois et forêts
-  Espaces agricoles à maintenir
-  Espaces naturels de grande sensibilité
-  ZNIEFF n° 2115034
-  ZNIEFF n° 1399
-  ZNIEFF n° 2115037
-  Site classé n° 7191
-  Ouverture visuelle de qualité à maintenir

Mise en valeur du patrimoine historique et architectural (L123-1.7° ; L123-1.6°)

-  Élément architectural ou patrimonial à sauvegarder :
- 1- Ferme des Grandes Piffaudières (bâtiments, mur, haie, mare)
- 2- La Trouverie (allée d'arbres)
- 3- Ferme Saint-Paul
- 4- Croix Sainte-Catherine, Croix des Chaises et Croix Saint-Paul
- 5- Pont de la Goultière
- 6- Source

Création et mise en valeur des liaisons douces

-  Piste cyclable intercommunale à créer
-  Liaisons piétonnes à protéger
-  Site urbain actuel



Sente n°10 de la fontaine des Chaises et source

Sente n°11 des Chaises à l'Orme

Sente n°6 des Tallis aux Piffaudières

Ferme de la Chanoisère

Sente n°7 de Trousse-Bâton au Tallis

Des Grandes Piffaudières

Ferme Saint Paul

Sente n°2 des Petites Piffaudières aux Belles Croix

La Trouverie

0 100m 500m