



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines _____



PLU

Plan Local d'Urbanisme



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 7 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Le Maire
Isabelle Behaghel

Sommaire

Introduction.....	5
1/ Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l’environnement.....	7
2/ Conforter l’activité agricole.....	9
3/S’inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d’urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s’inscrit dans une perspective de développement durable.....	11
Cartes du PADD.....	17

Introduction

Le PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables) constitue l’une des pièces essentielles du PLU (Plan Local d’Urbanisme) : il présente les orientations d’urbanisme et d’aménagement retenues pour conduire l’évolution du territoire communal sur les 15 prochaines années. Il fait l’articulation entre, d’une part, le diagnostic à partir duquel des enseignements ont été identifiés et, d’autre part, le zonage et le règlement d’urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte des enseignements et des enjeux que le diagnostic fait apparaître pour l’avenir du territoire,
- La réflexion de la municipalité et sa vision pour l’évolution future de la commune,
- La prise en compte des plans et des principes qui s’imposent à la commune :
 - Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l’urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s’efforcer d’apporter une réponse, notamment l’objectif de répondre aux besoins en logements en mettant l’accent sur la diversification de l’offre par la construction de types de logements qui feraient actuellement défaut sur le territoire communal : petits logements accessibles aux jeunes, jeunes ménages ou aux personnes âgées occupant une maison devenue trop grande et qui pourraient être intéressés par un logement plus petit.
 - Les principes de la loi Engagement National pour l’Environnement (ENE) (loi Grenelle 2) : lutte contre l’étalement urbain, économie de la consommation de l’espace, recentrage de la construction des nouveaux logements à proximité des pôles d’équipements et de services.
 - Le Plan de Parc et la Charte du PNR de la Haute vallée de Chevreuse dont le contenu s’impose au PLU

Préambule

L’un des principaux enjeux, pour l’avenir, est de conserver la qualité du paysage, du cadre de vie, et le caractère agricole et rural de la commune.

Cependant, la volonté de préserver le cadre de vie doit s’accompagner d’un développement maîtrisé afin de préserver les équilibres démographiques, en mettant l’accent sur l’accueil de jeunes ménages et ainsi d’assurer la pérennité de l’école.

Afin de s’inscrire dans cette perspective, le Projet d’Aménagement et Développement Durables s’organise autour des 3 axes suivants :

- 1/ Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l’environnement
- 2/ Conforter l’activité agricole
- 3/ S’inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d’urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s’inscrit dans une perspective de développement durable.

1/ Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement

A. Protéger les espaces naturels : la trame verte et la trame bleue, ainsi que les milieux écologiques sensibles

Le territoire comprend des sites particulièrement intéressants et riches sur le plan de la diversité de ses habitats naturels : c'est le cas du massif forestier de Rambouillet classé en forêt de protection et partiellement en site Natura 2000.

Certains sites s'inscrivent dans une continuité de trame verte ou bleue qui se développe à l'échelle communale et qui se prolonge à l'échelle intercommunale. Ces trames passent par des « réservoirs de biodiversité », en général classés en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Parmi elles, certaines peuvent jouer un rôle social, constituant parfois un lieu de rencontre, de vie, et de déplacements doux.

Il convient donc de :

- Protéger strictement les espaces boisés
 - o lorsqu'ils présentent un caractère naturel : toute construction y est interdite,
 - o lorsqu'ils sont déjà urbanisés : la densification y est extrêmement limitée, notamment par l'application des règles sur les lisières forestières en dehors des sites urbains constitués.
- « Sanctuariser » les zones humides, les étangs et les rigoles,
- Protéger les cœurs d'îlots verts et les parcs privés les plus intéressants situés dans le village, qui présentent pour certains, des essences remarquables.
- Protéger les corridors écologiques, notamment entre les deux parties du massif de Rambouillet

B. Protéger le paysage et le cadre de vie

- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables,
- Mettre en place des mesures efficaces permettant de contrôler les constructions en diffus, notamment dans les zones naturelles ou agricoles,
- Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village.

C. Mettre en valeur et protéger le patrimoine en particulier dans le cœur historique

- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg : le bâti traditionnel, les maisons rurales ou villageoises, les murs anciens en pierre, les porches, etc.,
- Protéger le « petit patrimoine » : les rigoles, les ponts et les vieux murs,
- Protéger les arbres et éléments boisés remarquables.

D. Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale

Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :

- Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante,
- Pour les constructions nouvelles : possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables,
- Valoriser la plantation d'essences locales favorables à la biodiversité.

Prendre des mesures en faveur de la qualité de l'eau :

- Maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l'arrosage ou les usages domestiques etc.).
- S'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires.

E. Maintenir le caractère résidentiel à l'abri des risques et des nuisances

- Prendre des mesures de prévention du risque modéré lié aux retraits et gonflements des argiles,
- Assurer la préservation du cadre naturel forestier favorable au caractère « cocon » du village,
- Se prémunir contre les nuisances routières (trafic).

2/ Conforter l’activité agricole

- Assurer la protection des espaces agricoles en adoptant les limites définies dans le plan de parc, ce qui suppose de réduire au minimum l’extension urbaine et la consommation de l’espace agricole pour répondre aux besoins actuels et futurs,
- Dans les zones protégées pour les activités agricoles, mettre en place un règlement qui répond bien aux besoins actuels et futurs des différentes catégories d’activités exercées :
 - o La grande culture,
 - o L’élevage à la ferme et la vente directe,
 - o Les activités arboricoles et maraîchères,
 - o L’élevage avec la présence des herbages pour accueillir les chevaux du centre équestre.
- Préserver les accès et les chemins, ne pas entraver la circulation des engins agricoles,
- Permettre un développement des activités liées à l’agriculture : vente directe, artisanat agro-alimentaire, etc.,
- Permettre la mutation de certains bâtiments agricoles qui ne seraient plus utilisés afin qu’ils puissent accueillir d’autres fonctions liées à l’agriculture.

3/ S’inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d’urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s’inscrit dans une perspective de développement durable

A. Une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir les équilibres démographiques

L’objectif est de faire en sorte que Vieille-Eglise apporte à sa mesure et selon ses moyens, sa contribution à l’effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d’Ile de France. Cette croissance modérée et maîtrisée permettra de développer une mixité sociale et intergénérationnelle.

Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie et du maintien du caractère villageois de la commune. En conséquence le seuil d’évolution de la population a été fixé entre 870 et 930 habitants maximum à l’horizon 2025. Que l’on admette un nombre moyen de personnes par ménage (p/m) qui se maintient (2,75 p/m), ou à la baisse (à 2,6 p/m), cela suppose la création d’environ 40 nouveaux logements, soit légèrement plus de 3 nouveaux logements en moyenne par an d’ici à 2025.

Par ailleurs, une partie des nouveaux logements permettra de créer une offre plus diversifiée sur le plan social, avec des logements locatifs et de taille variée et ainsi répondre à certains besoins spécifiques à destination :

- des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations, infléchir la courbe du vieillissement de la population dans le village de Vieille-Eglise,
- des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, tout en restant dans le village.

B. Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l’amélioration d’équipements collectifs publics ou privés

Cette croissance modérée et maîtrisée de la population est aussi destinée à permettre le maintien, voire le développement, du niveau de services et d’équipements, dans les domaines scolaire, culturel, sportif, socio associatif...

Sont envisagés, dans le cadre du PLU, un certain nombre d’orientations ou de projets

- La pérennité de l’école qui assure la vitalité du village,
- Le maintien d’une réserve pour l’accueil de nouveaux équipements qui pourront être nécessaires dans les dix à quinze prochaines années en fonction de l’évolution des besoins,
- Le maintien de la possibilité de réaliser un commerce dans le village.

C. Développer le réseau de transports en commun ainsi que le maillage de circulations douces

Faciliter les déplacements sur le territoire communal mais aussi vers l’extérieur en développant les transports en commun et les circulations douces.

- Agir en faveur d’une liaison en bus notamment vers les gares de Rambouillet et du Perray,
- Encourager la réouverture de chemins privatisés de façon à augmenter la cohérence du réseau des liaisons douces.

D. Assurer le maintien du tissu économique diversifié

La commune accueille un tissu économique varié et notamment la clinique d’Yveline qui totalise près de la moitié des emplois sur le territoire communal.

- Assurer le maintien du tissu artisanal dont les activités sont insérées dans le milieu urbain,
- Conforter la clinique d’Yveline à son emplacement actuel tout en assurant son évolution éventuelle, sans compromettre le site Natura 2000 de la forêt de Rambouillet,
- Soutenir l’activité agricole en maintenant les chemins et accès destinés à la circulation des engins agricoles et faciliter l’implantation de hangars agricoles qui répondraient à des besoins manifestes sur le territoire, sans compromettre la qualité paysagère : délimiter des secteurs d’implantation des

nouvelles constructions à usage agricole en continuité des constructions existantes afin d’éviter un morcellement du paysage,

- Valoriser le potentiel touristique à travers la préservation du paysage et des espaces naturels, la valorisation des circulations douces, notamment dans la forêt de Rambouillet et le long des Rigoles et étangs.

E. Définir un parti d’urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s’inscrit dans une perspective de développement durable

L’application des principes de la loi Engagement National pour l’Environnement (Grenelle 2) conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l’intérieur de la zone urbanisée. La consommation d’espace agricole ou naturel doit donc être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années.

Les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d’une certaine densité afin d’économiser la consommation de l’espace, que ce soit sur les sites de projet en renouvellement urbain à l’intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d’extension.

Les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées afin de garder un potentiel pour répondre aux besoins des générations futures.

a- Pour les quartiers d’habitation existants : une possibilité d’évolution modérée qui prend en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

L’orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d’habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, zonage, etc.).

Certains quartiers pourront accueillir quelques logements nouveaux « en diffus », au gré des opportunités foncières, mais dans la plupart des cas l’évolution sera limitée à l’aménagement du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants.

Pour la plupart des quartiers d’habitat individuel fortement structurés, il s’agira seulement d’évolutions modérées du bâti existant. En effet la composition urbaine organisée de ces résidences qui, pour certaines, sont déjà assez déjà denses, ne permet pas d’envisager l’accueil de nouveaux logements, il s’agira plutôt de petites extensions : agrandissement, véranda, voire dans certains cas surélévation.

- Dans les quartiers d'habitat individuel diffus il sera possible d'accueillir quelques logements nouveaux ; ce sont ceux où les parcelles sont de plus grande taille. Quelques nouvelles constructions sous la forme de maisons individuelles pourront être réalisées, mais de manière limitée et encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.

b- Les sites de renouvellement urbain ou d'extension limitée, destinés à répondre aux besoins en logements

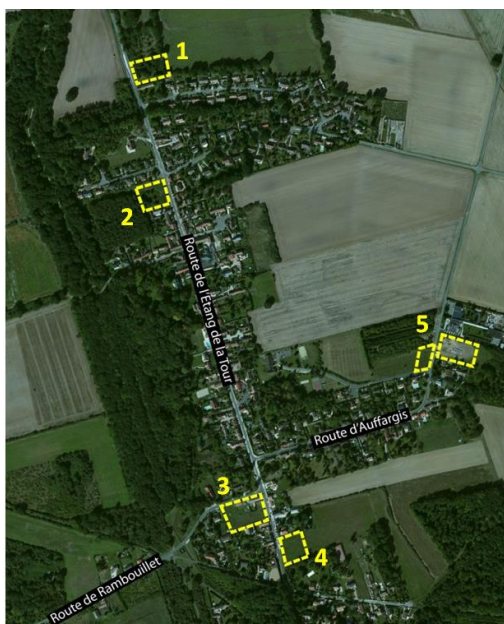
Parmi les zones déjà urbanisées ont été identifiés des sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements.

A l'issue de cette analyse un site a été retenu en raison :

- d'une taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant la réalisation de logements,
- d'une capacité d'évolution rapide au vu du foncier et de l'occupation du sol.

Il s'agit de la ferme (site n° 3 sur le plan ci-après). La cour de la ferme située au carrefour des routes de Rambouillet et de l'Etang de la Tour est aujourd'hui utilisée pour les animaux. Il est opportun de s'interroger sur l'avenir de ce site afin d'encadrer son évolution éventuelle, dans une logique patrimoniale et de valorisation de l'actuel corps de ferme historique.

Toutefois, les potentialités de ce site restent trop limitées pour répondre aux besoins futurs en logements. Il a été considéré comme nécessaire de retenir quelques sites de projet en extension urbaine ou insérés dans l'urbanisation existante. Il s'agit de sites de taille limitée, en continuité d'espaces urbanisés. Ils avaient préalablement été intégrés dans le plan de parc du PNR. Ces sites répartis au sein du territoire urbanisé, pourront permettre la réalisation de nouveaux logements :

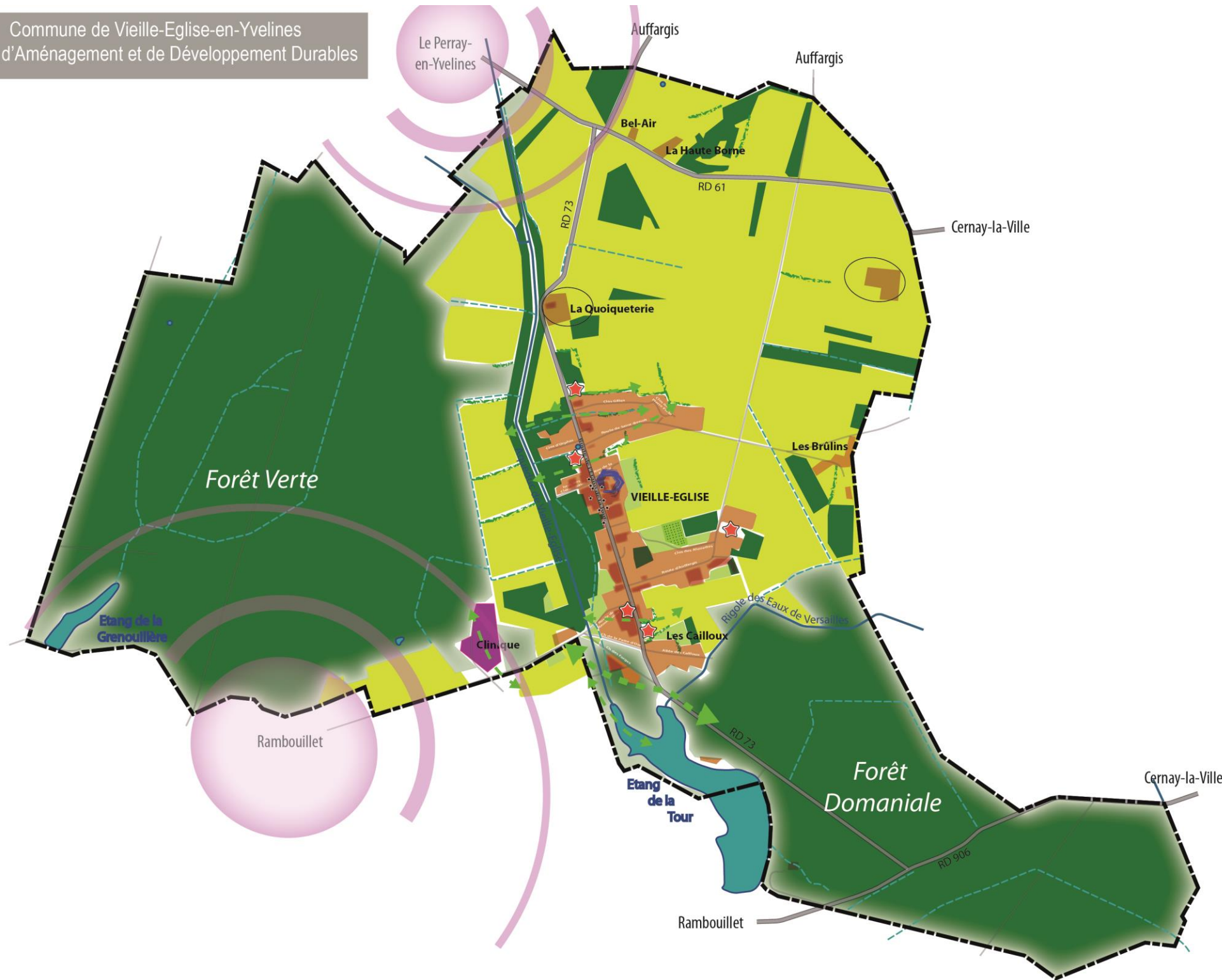


- 1/ Route de l'Etang de la Tour : site présentant une friche arbustive en continuité nord du bourg,
- 2/ Dans un secteur de centralité le long de la route de l'Etang de la Tour, à proximité des équipements, ce site est bordé d'urbanisation sur trois côtés
- 3/ A l'angle de la route de l'Etang de la Tour et de la route de Rambouillet, une grande cour de ferme située dans un tissu d'urbanisation ancienne
- 4/ Au sud de la Route de l'Etang de la Tour, une partie d'un pré encadré par des logements existants.
- 5/ Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, deux sites totalisent le principal potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine.

Chacun de ces sites devra faire l’objet d’un projet d’aménagement d’ensemble urbain, architectural et paysager, qui devra répondre aux objectifs suivants :

- ménager des marges paysagères avec les constructions contiguës,
- Définir des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l’environnement,
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l’habitat traditionnel de village ou des quartiers d’habitat diffus,
- Assurer un traitement qualitatif des interfaces avec la zone rurale,
- Améliorer la desserte de ces sites par un traitement adapté de la voirie.

Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Légende

1. Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement

- Protéger les espaces naturels sensibles (site natura 2000 de la forêt de Rambouillet et des zones humides proches, ZNIEFF de type 1 et 2) et conforter les composantes de la trame verte (bois, prairies, haies, etc.)
- Protéger les corridors écologiques
- Valoriser les abords des rigoles et des étangs
- Maintenir le caractère traditionnel du cœur de village, Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg

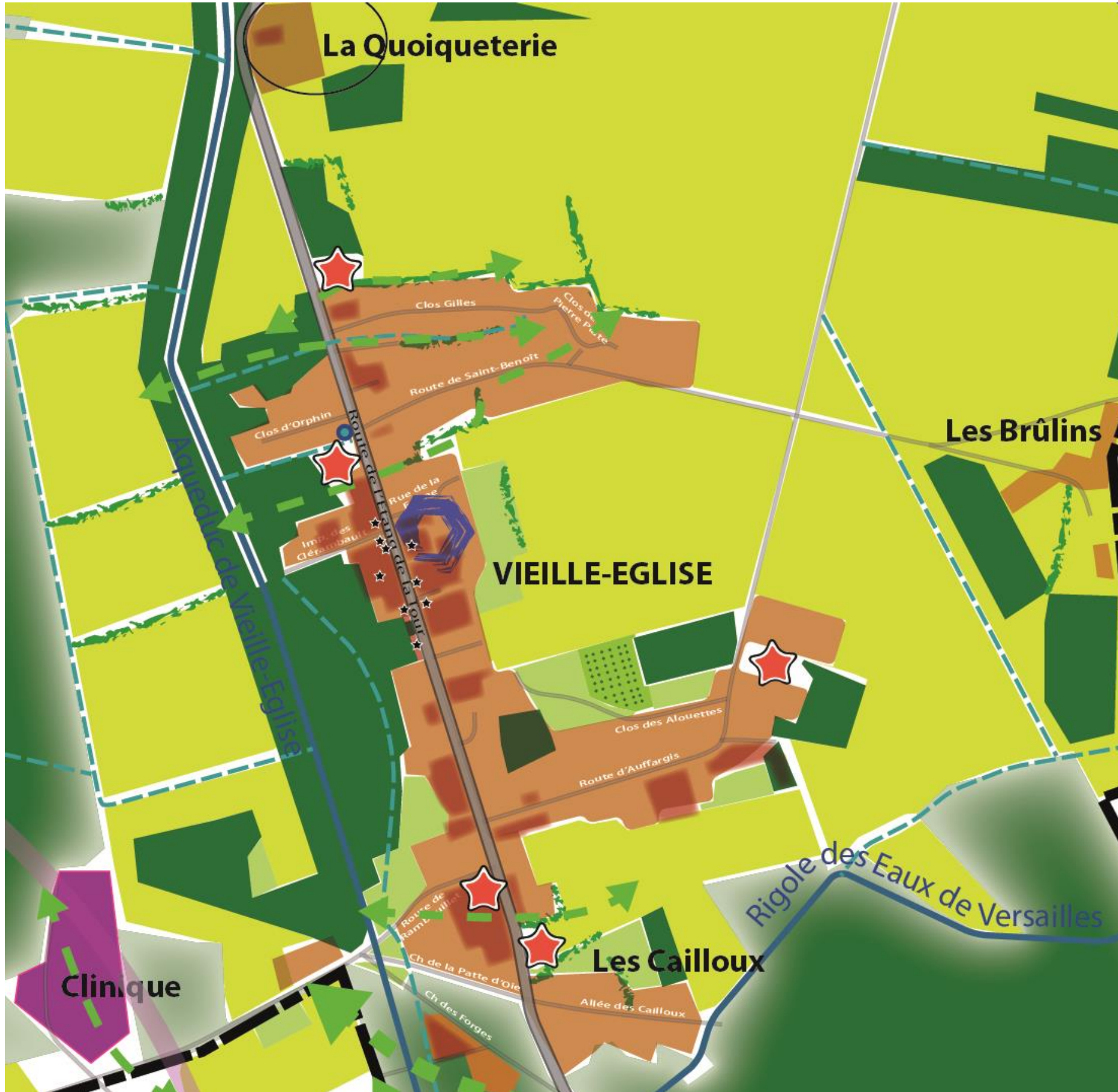
2. Conforter l'activité agricole

- Protéger les terres agricoles
Préserver la vocation agricole du plateau
- Permettre un développement des activités liées à l'agriculture, aux abords des constructions agricoles actuelles afin de limiter l'impact paysager

3. S'inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

- Maintenir les formes urbaines existantes dans les quartiers (évolution douce) et valoriser de leur caractère végétal
- Projet de construction maîtrisée de logements
- Conforter l'activité de la clinique d'Yveline
- Compléter l'offre en équipement en fonction des besoins recensés
- Rayonnement de Rambouillet et du Perray-en-Yvelines





Légende

1. Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement

- Protéger les espaces naturels sensibles (site natura 2000 de la forêt de Rambouillet et des zones humides proches, ZNIEFF de type 1 et 2) et conforter les composantes de la trame verte (bois, prairies, haies, etc.)
- Protéger les corridors écologiques
- Valorisation des abords des rigoles et des étangs
- Maintenir le caractère traditionnel du cœur de village, Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg

2. Conforter l'activité agricole

- Protéger les terres agricoles
Préserver la vocation agricole du plateau
- Permettre un développement des activités liées à l'agriculture, aux abords des constructions agricoles actuelles afin de limiter l'impact paysager

3. S'inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

- Confortation des formes urbaines existantes dans les quartiers (évolution douce) et valorisation de leur caractère végétal
- Projet de construction maîtrisée de logements
- Conforter l'activité de la clinique d'Yveline
- Compléter l'offre en équipement en fonction des besoins recensés
- Rayonnement de Rambouillet et du Parray-en-Yvelines

