Département des Yvelines, commune de

Flexanville

Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 23 juillet 1981 1ère modification approuvée le 24 octobre 1997 1ère révision simplifiée approuvée le 1er décembre 2006 Plu prescrit le 7 juillet 2014 Projet de Plu arrêté le 30 juin 2017 **Projet de Plu approuvé le 12 avril 2018**	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 avril 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Flexanville Le maire, Didier Saussay

Projet d'aménagement et de développement durables

Date : **29 mars 2018**	Phase : **Approbation**	Pièce n° : **2**

Mairie de **Flexanville**, 3, rue de la Mairie (78910)
Tél : 01 34 87 23 05 / Fax : 01 30 88 30 65, courriel : mairie.flexanville@wanadoo.fr
agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

Article L151-5 du code de l'urbanisme

*Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 . Préserver l'identité de la commune et le patrimoine bâti existant

L'objectif principal du Plu est de préserver à la fois le caractère rural de la commune - Flexanville est un village bien inséré dans un cadre agricole et champêtre tout en étant situé aux franges de la région parisienne- et de prévoir un développement permettant à la commune de rester vivante et de préserver le patrimoine.
Le projet de Plu est basé en grande partie sur la réaffectation de patrimoine architectural ancien (corps de ferme désaffectés) en habitat ou bâtiment d'activités.

2 . Maintenir une commune vivante avec un développement urbain conjuguant habitat et activité

Le Plu est bâti sur l'hypothèse d'un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,75 à 1 % les 10 prochaines années, taux de croissance légèrement supérieur à celui des années précédentes (+0,5% de 2007 à 2012). L'augmentation de population serait d'une cinquantaine d'habitants, la population actuelle comptant en 2012, 578 habitants répartis dans 230 logements.
Le seul maintien du point mort démographique[1] nécessitera la construction d'environ 4 logements par an sur la période de validité du Plu, la population vieillissant et la taille des ménages diminuant.
La croissance démographique nécessitera la construction d'environ 2 logements par an sur la période de validité du Plu.

2.1 - Un développement urbain mesuré limitant la consommation d'espace

Le Plu limite **l'étalement du village et la consommation d'espace** en favorisant le renouvellement urbain et prioritairement la densification du tissu bâti existant.
Le projet est basé sur :
- l'utilisation du potentiel existant dans le tissu bâti actuel -dents creuses, renouvellement urbain, réaffectation de bâti ancien…- : l'importance du bâti agricole traditionnel pouvant aujourd'hui changer de destination en vue de l'habitat ou de l'activité est un atout pour un projet conjuguant développement et préservation du patrimoine ;
- et de petits secteurs d'extension urbaine ;

soit une consommation d'espace sous forme d'extension urbaine de moins d'un hectare.

La consommation d'espace sera limitée par rapport à celle de ces dernières années puisque de 2003 à 2013 la consommation d'espace a été d'environ 3,3 hectares.

2.2 - Un développement urbain adapté aux équipements

Ce développement est adapté aux équipements (assainissement, adduction d'eau potable …) et permettra à la commune de rester vivante, avec notamment le maintien des effectifs scolaires.

[1] Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

2.3 - Un développement urbain conservant le gradient définissant les formes urbaines actuelles

De l'urbain au naturel, du tissu urbain plus serré au tissu urbain périphérique plus lâche jusqu'au bâti diffus situé en cœurs d'îlots ou en espace boisé, et cela de façon à préserver la qualité urbaine et architecturale de la commune et à prendre en compte les contraintes environnementales et de sécurité routière.

D'où, un développement plus concentré dans le centre du village que dans ses extensions urbaines périphériques et une constructibilité très limitée dans les cœurs d'îlots et le bâti diffus.

2.4 - Un développement urbain destiné à l'activité

Le Plu définit un petit secteur d'activité pour la principale activité déjà existante et permettra, dans le tissu bâti existant et dans les bâtiments changeant de destination, l'accueil d'activités non nuisantes (bureaux, artisanat, …) ;

Le développement des réseaux numériques est un corollaire à ce développement.

3 . Préserver l'activité agricole

Les objectifs du Plu en la matière sont :

- maintenir les exploitations agricoles notamment en prenant en compte leur localisation s et les contraintes liées à cette activité ;
- organiser la cohabitation entre habitat et exploitation agricole source de nuisances, conflits, et frein au développement des exploitations agricoles.
- préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits, et permettre la poursuite de l'exploitation agricole et sa diversification,
- exclure toute construction en milieu naturel, tout mitage[2] de l'espace naturel et agricole,
- préserver la circulation des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles,
- prendre en compte l'activité sylvicole notamment en préservant les massifs boisés.

4 . Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

4.1 – Protection des espaces naturels

La **gestion économe de l'espace** et la **protection de la biodiversité** comptent parmi les principaux enjeux de la planification urbaine. Il s'agit aussi d'inscrire le Plu dans les objectifs du schéma régional de cohérence écologique.

Le Plu a pour objectifs de :

- protéger les trames verte et bleue et le réservoir de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique et les zones humides ;
- tenir compte de la *nature en ville*[3] notamment en préservant certains cœurs d'îlots, parcs et jardins pour leur intérêt écologique et paysager.

[2] Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels…

[3] La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux…– est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive…). La « nature en

4.2 - Pérenniser la ressource en eau

Le zonage du schéma directeur d'assainissement[4] a été adopté après enquête publique.
Les objectifs du Plu par rapport à la ressource en eau sont de :

- respecter les objectifs de qualité imposés par le Sdage[5] (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie) et le Sage Mauldre révisé,
- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source.

4.3 – Préservation du paysage et du patrimoine

Flexanville jouit d'un paysage et d'un patrimoine de qualité. Les objectifs en matière de protection du paysage et du patrimoine s'articulent autour de la préservation de l'existant et de sa mise en valeur.

Préserver l'existant :

- le bâti de qualité sera préservé sans interdire son évolution : bâti traditionnel, murs de clôture… ;

Mettre en scène le village :

- en pérennisant les ensembles végétaux et les grands domaines participant à la qualité paysagère du village (domaine du château, belles demeures, arbres isolés remarquables, bosquets …)
- en préservant les espaces de parcs et de jardins facteurs d'identité communale et de qualité de vie.

5 . Orientations concernant l'habitat

5.1 - Les objectifs quantitatifs :

À l'échelle communale, la **croissance démographique** voulue est nécessaire pour maintenir une commune vivante. La politique de l'habitat doit permettre d'offrir un nombre de logements suffisant permettant, outre le maintien de la population à son niveau actuel, l'atteinte des objectifs de croissance démographique. Comme indiqué précédemment, le maintien du point mort démographique et la croissance démographique nécessiteront la construction d'environ 6 logements par an sur la période de validité du Plu.

5.2 - Les objectifs qualitatifs :

Les objectifs du Plu sont :

- offrir une variété des logements permettant d'assurer le parcours résidentiel[6], de répondre au phénomène de décohabitation[7] (les jeunes quittant le foyer parental) ... et de favoriser la mixité sociale.

---

ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

[4] Le **schéma directeur d'assainissement** est la délimitation de zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif, de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, de zones pour lesquelles il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, de stockage éventuel et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

[5] Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.

[6] Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d'un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu'il corresponde au plus grand nombre de situations.

[7] La **décohabitation** définit une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents (le nombre de logements augmente, pas le nombre d'habitants !).

- préserver le caractère rural donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté…), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (murs de clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments.

6 . Orientations pour les transports et les déplacements

Si les actions que peut mener la commune en matière de déplacements sont limitées, le Plu peut néanmoins contribuer à limiter les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre.
Pour cela le Plu permettra :

- le maintien et le développement d'activités sur son territoire, notamment en autorisant de nouveaux usages pour des bâtis anciens désaffectés, et l'offre de logement aux travailleurs de ces entreprises, peuvent contribuer à limiter les déplacements domicile/travail.
- la préservation des chemins de promenade, et la création, dans la mesure du possible, des liaisons douces[8].

7 . Orientations pour les réseaux d'énergie et les communications numériques

Les réseaux d'énergie seront utilisés dans la mesure du possible.
Le développement des réseaux de communication numérique, facteur fondamental pour le développement de l'activité en télé-travail, est inscrit dans le schéma départemental.

8 . Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs

Préserver et développer les activités existantes

- Conforter le petit secteur pour la principale activité économique existante,
- renforcer la diversité de l'activité économique en permettant l'implantation diffuse, c'est-à-dire en dehors des zones spécifiquement dédiées, d'activités économiques (petites activités artisanales, professions indépendantes…) compatibles avec l'habitat.

****

[8] Une **liaison douce** est un cheminement dédié aux modes de transports doux comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche... Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.