

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

APPROUVE LE

15 Février 2023

PIECE DU PLU

2

PREAMBULE 3

- 1.1.** Pourquoi élaborer un PLU ? rappel des objectifs communaux.....4
- 1.2.** Le Contexte Législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables.....4
- 1.3.** Organisation du PADD.....5

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 6

- Axe 1: Promouvoir le renouvellement urbain comme projet de développement.....10
- Axe 2 : Conserver la mixité urbaine et la cohésion sociale à l'échelle communale12
- Axe 3 : Faciliter la mobilité, particulièrement en mode doux.....14
- Axe 4 : Favoriser le développement des activités économiques et des équipements16
- Axe 5 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale.....18
- Axe 6 : Promouvoir les activités agricoles et préserver les paysages induits.....20
- Axe 7 : Garantir la capacité d'accueil de la commune au regard de son développement choisi.....22

PREAMBULE

1.1 POURQUOI ÉLABORER UN PLU ? RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives et réglementaires, mais également aux nouveaux besoins de la commune.

Le PLU vise notamment à prendre en compte les objectifs suivants :

- » Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires applicables ;
- » Prendre en compte les exigences du développement durable ;
- » Maintenir un développement urbain harmonieux et modéré, en préservant les espaces agricoles et forestiers ;
- » Envisager la mise en valeur et la transformation du patrimoine bâti ancien.

1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], et en cohérence avec le diagnostic [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

1.3 ORGANISATION DU PADD

7 AXES THÉMATIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Tremblay-sur-Mauldre est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et tendances observés sur la commune et concertés avec la municipalité, le bureau d'étude, les services de l'état et la population.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en sept grands axes thématiques qui sont:

AXE 1 - PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMME PROJET DE DÉVELOPPEMENT

AXE 2 - CONSERVER LA MIXITÉ URBAINE ET LA COHÉSION SOCIALE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

AXE 3 - FACILITER LA MOBILITÉ, PARTICULIÈREMENT EN MODE DOUX

AXE 4 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS

AXE 5 - ENTRETENIR UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

AXE 6 - PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER LES PAYSAGES INDUITS

AXE 7 - GARANTIR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE AU REGARD DE SON DÉVELOPPEMENT CHOISI

Ces orientations sont complétées par plusieurs documents graphiques qui les spatialisent sur le territoire du Tremblay-sur-Mauldre.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- AXE 1 -

PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMME PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Densifier le bourg

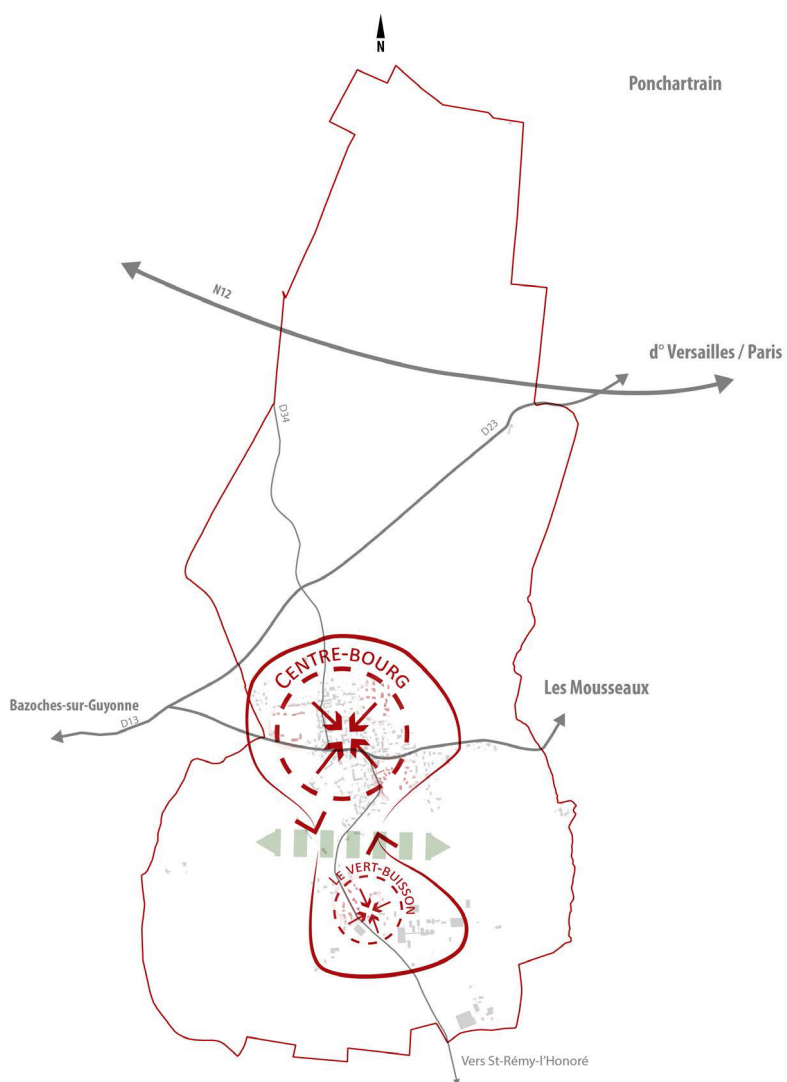
- Privilégier le renouvellement urbain (friche urbaine, restauration...) en respectant le caractère architectural de qualité du bourg
- Caractériser et réglementer les formes et la vitesse de densification en respectant les caractéristiques de la trame urbaine en place et la typologie des quartiers
- Rendre possible une densification progressive et un renouvellement du tissu urbanisé du Tremblay-sur-Mauldre
- Ouvrir en priorité les espaces résiduels non bâtis au sein du bourg en veillant à leur bonne intégration avec les espaces bâtis voisins

Encourager la prise en compte des critères environnementaux et du bien vivre ensemble dans l'évolution urbaine des quartiers

- Repenser l'habitat en privilégiant la création de quartiers durables
- Conserver et développer la trame verte au sein des projets comme base de structure urbaine et de projet
- Veiller à conserver un bon rapport espace bâti espace végétalisé afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie

Maitriser l'évolution du village sur un rythme de développement stable en cohérence avec la capacité d'accueil progressive de la commune aux alentours de 1%/an

- Favoriser une évolution douce de la commune en veillant à une modération de la consommation ambitieuse avec 50% de réduction au regard des 10 dernières années
- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine
- Accompagner l'urbanisation à travers des orientations d'aménagement exigeantes en termes de développement durable et de respect du cadre de vie de la commune
- Conserver la coupure d'urbanisation entre le Vert-Buisson et le bourg du Tremblay



AXE I



Travailler l'espace urbanisé pour accueillir le développement de la commune

Adapter la densification dans sa quantité et sa qualité aux tissus existants

Privilégier le développement du centre-bourg en premier lieu et au Vert-Buisson en second lieu

Veiller à conserver la lisibilité des deux entités par le maintien de la coupure d'urbanisation

- AXE 2 -

CONSERVER LA MIXITÉ URBAINE ET LA COHÉSION SOCIALE AL'ECHELLE COMMUNALE

Répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements et perpétuer la mixité sociale et générationnelle de la commune

- Mettre en place une politique foncière maîtrisée en mettant en oeuvre les outils de maitrise fonciere dont dispose la commune mais aussi par un règlement fin et adapté aux tissus urbains existants.
- Sortir du seul modèle pavillonnaire en optant pour une diversification et une mixité des modes d'habiter sur la commune
- Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs par une approche progressive de réalisation des objectifs de développement du Tremblay-sur-Mauldre

Redonner une véritable centralité au Tremblay et développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage au sein du bourg

- Favoriser l'implantation de commerces à proximité de la place de l'église
- Permettre la mise en place au sein du projet de PLU d'une circulation sereine et sécurisée pour tous
- Encourager la transformation de la friche urbaine dans le centre ancien en espace de rencontres (aire de jeux, placette, etc.)

Permettre aux usagers du pôle de formation de se loger sur la commune

- Prendre en compte les particularités liées aux activités présentes sur la commune telles que le CHEP ou AFTRAL en intégrant localement les besoins en logements qui leur sont liés comme l'accueil des personnes travaillant sur site (professeurs, étudiants...).



AXE 2

Intégrer les dynamiques supra-communale dans la composition du projet en veillant aux équilibres de chacun



S'appuyer sur la mixité du tissu urbanisé pour composer le projet urbain et la répartition du logement notamment



Composer une vraie matrice de micro-projets coordonnés et connecter les uns aux autres

- AXE 3 -

FACILITER LA MOBILITÉ, PARTICULIÈREMENT EN MODE DOUX

Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous

- Rechercher toutes les alternatives au passage voiture au sein du bourg du Tremblay
- Par une action à l'échelle locale par une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité sur la commune
- Par une mobilisation de la commune au sein des choix supra communaux et ainsi permettre leur retranscription dans le projet de PLU.

Connecter et développer le réseau doux sur la commune

- Connecter le centre bourg et le Vert Buisson par des cheminements doux et des aménagements spécifiques
- Interconnecter en protégeant, créant ou mettant en valeur le réseau de sentes présent ou ancien ainsi que les sentiers de randonnée
- Proposer un déplacement doux entre la gare de Villiers / Neauphles / Ponchartrain et le centre bourg du Tremblay

Création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour les futurs projets d'aménagement

- Les orientations d'aménagements des futures opérations intégreront les déplacements doux et leur connexion au bourg

Veiller à une connexion douce entre les équipements communaux

- Par le développement et la préservation des déplacements doux
- En veillant à réaliser un bouclage cohérent avec les services et commerces présents



AXE 3



Mettre en oeuvre toutes les énergies et acteurs de projet visant la décongestion du Tremblay, notamment aux points stratégiques (et au delà de la procédure du PLU)



Permettre tout aménagement visant la diminution de l'usage voiture



Viser un apaisement des circulations au sein du Tremblay en démultipliant et valorisant le réseau piéton



Favoriser les liaisons douces et tout mode de déplacement doux entre le centre ancien et le Vert Buisson



Permettre la mise en place d'un déplacement doux entre le collège de Pontchartrain et le centre bourg du Tremblay

- AXE 4 -

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES EQUIPEMENTS

Accueillir et promouvoir l'artisanat au sein de la commune

- Permettre l'installation d'artisans sur la commune
- Favoriser leur implantation au sein de la trame urbaine (outils de prospection et d'actions au sein du PNR : charte de qualité environnementale OREE, bourse aux locaux, services économiques du PNR, association de la chambre du commerce et de l'industrie en amont du projet...)

Prévoir un règlement permettant de protéger le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces et de nouveaux artisans

Anticiper le devenir des bâtiments en déprise

Adapter l'offre de services et équipements aux besoins de la population (personnes âgées, jeune famille,...)

- Prévoir les équipements en lien avec le développement choisi dans le cadre du projet de PLU
- Favoriser le renouvellement et l'implantation dans le coeur du village de nouveaux équipements

Favoriser l'implantation d'activité tertiaire au sein du bourg (bureau d'étude...)



AXE 4



Permettre aux activités créatrice d'emplois et attractives pour la commune de perdurer



Viser le développement des activités tertiaires au sein de l'espace urbanisé résidentiel.



- AXE 5 -

ENTREtenir UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides (espaces boisés, vallées humides...)

Préserver et conforter la structure bocagère communale

- Maintenir et renforcer les trames existantes au sein de l'espace urbain mais aussi au sein des espaces de projets
- Favoriser la plantation et replantation au sein de la trame déjà bâtie

Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant (centre ancien, extensions, hameau). Viser la transmission des objectifs et des actions de la charte du PNR..

Participer à la mise en valeur du patrimoine par une mise en scène des paysages du quotidien

- Connecter le site de la ferme d'Ythe dans le schéma de déplacement de la commune
- Mettre en valeur le site des Moulins et veiller à son intégration paysagère

Protéger les paysages emblématiques des Yvelines

- En travaillant finement et préservant les points de vue vers la plaine
- En permettant la requalification des traitements urbains et paysagers de l'entrée de ville sud

Encourager les plantations au sein des nouvelles opérations et veiller à la bonne infiltrations des eaux de pluie



AXE 5



Placer la plaine comme paysage emblématique à préserver



Préserver et rendre cohérent la préservation du patrimoine du Tremblay, dans sa diversité et dans sa répartition sur la commune



Permettre la préservation et l'évolution du patrimoine bâti de la commune et développer une approche spécifique pour le bâti rural sous forme de ferme, moulin...

- AXE 6 -

PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER LES PAYSAGES INDUITS

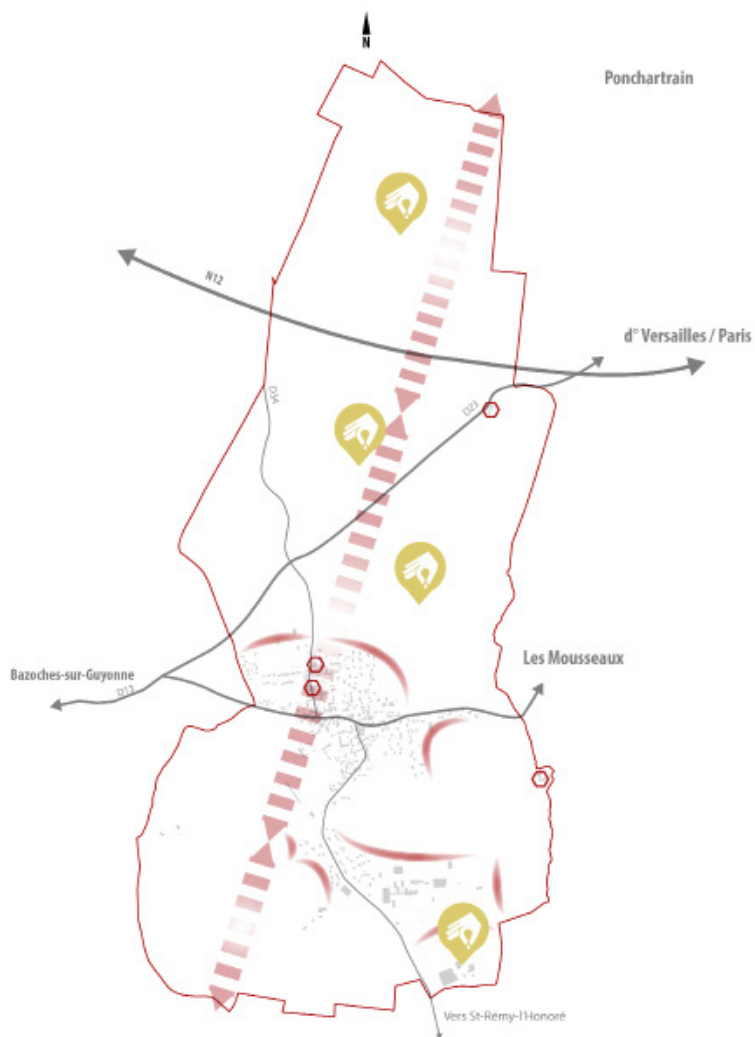
Préserver les capacités productives

- En protégeant clairement les zones agricoles, et permettre de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé, ainsi que les espaces supports d'un projet de reconquête et de valorisation
- Favoriser l'insertion paysagère des activités implantées et futures : densification de la zone sud, charte paysagère...
- Conserver la diversité des espaces productifs agricoles, notamment le maraîchage au sud de la commune

Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion (notamment au sein du bourg)

Faciliter le passage des véhicules agricoles sur la commune

Renforcer la trame verte nord-sud (notamment au sein de la plaine)



AXE 6



Identifier le patrimoine agricole de la commune

Permettre le déplacement de la faune et de la flore transversal à la commune en adaptant la réglementation aux espaces, naturels, agricoles et urbanisés.

Préserver l'espace agricole en visant un développement urbain en densification et travaillant les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles

- AXE 7 -

GARANTIR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE AU REGARD DE SON DÉVELOPPEMENT CHOISI

Viser une gestion durable de la ressource en eau

- Réguler le ruissellement des eaux pluviales en prévoyant une surface minimale de pleine terre et des zones de rétention ou toute forme d'aménagement permettant une infiltration des eaux de pluie douce et filtrante.
- Améliorer l'infiltration à la parcelle du tissu urbanisé en encourageant l'utilisation des techniques et matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle
- Imposer un réseau séparatif ou infiltration à la parcelle, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation

Poursuivre et affiner la politique de valorisation des déchets

- Permettre l'installation de site de tri des déchets
- Permettre la mise en place d'espace de compostage
- Viser la mutualisation de ces espaces

Prévenir les nuisances et intégrer la notion de risque en amont des projets

- Prendre en compte le risque gonflement-retrait des argiles et celui de coulées de boue et de ruissellement dans la localisation des sites de projet mais aussi dans le choix des typologies de construction

Contribuer à une desserte communale en télécommunication performante

- Coupler cet objectif à une bonne desserte numérique répondant aux besoins de développement du télétravail, notamment en renouvellement urbain
- Veiller à mutualiser les infrastructures nécessaires aux différents opérateurs en s'assurant de leur bonne intégration paysagère



AXE 7



Intensifier les espaces perméables en milieu urbain et inciter au développement des espaces favorables à la biodiversité en milieu urbain

Viser la diminution de la consommation énergétique globale et encourager les formes de télétravail par le développement de la desserte communale en télécommunication afin de réduire les GES issus des déplacements avec les pôles d'emplois externes à la communes