



Le Tremblay-sur-Maudre

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

PRÉSENTATION DU NOUVEAU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion avec les associations
et les groupes économiques

10 février 2022

Cittanova

SOMMAIR

- 1 - Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?
- 2 - Pourquoi élaborer un PLU ?
- 3 - Calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLU
- 4 - La concertation avec la population
- 5 - Une hiérarchie des normes à respecter
- 6 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 7 - Le règlement écrit et graphique
- 8 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1 - QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

> Un document de projet et un outil de gestion des sols

- Un document qui **articule les enjeux et objectifs du développement durable avec la politique d'urbanisme** : prise en compte des problématiques environnementales, mais également sociales, économiques et de mobilité
- Un document **qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire communal**

> Un document qui comprend différentes pièces

- **Le rapport de présentation**, comprenant :
 - un **diagnostic**, qui analyse les **dynamiques du territoire** et définit les **enjeux** ;
 - l'ensemble des **justifications** du projet du PLU.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il s'agit du **volet stratégique** du PLU. Document multithématique, il définit les **grandes orientations pour les dix années à venir** sur le territoire communal.

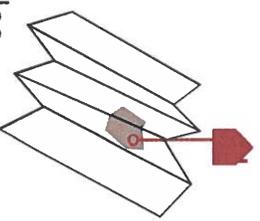


- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Elles précisent les **conditions d'aménagement des secteurs à enjeux**.

- **Le règlement**, comprenant :

- un **document graphique**, sur lesquels sont définies **différentes zones selon leur vocation** (urbaines, agricoles ou naturelles) et différentes prescriptions (emplacements réservés, éléments à protéger au titre du patrimoine et de l'environnement...)

- un **règlement écrit**, détaillant pour chaque zone les **usages des sols et les activités possibles**, les **caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ainsi que les conditions de **desserte par les réseaux**.



- **Les annexes**

Elles regroupent diverses informations comme les **servitudes d'utilité publiques**, les plans des réseaux...

2 - POURQUOI ÉLABORER UN PLU

> Depuis mars 2017, **l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS)** du Tremblay-sur-Mauldre est devenu caduque ; dans l'attente l'adoption de son futur Plan Local d'Urbanisme, **la commune est donc régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, qui permet à la commune de maîtriser correctement son développement.

> La mise en place du futur PLU va ainsi permettre de :

- **doter la commune de règles d'urbanisme cohérentes ;**
- **maintenir un développement urbain harmonieux et modéré**, en préservant les espaces agricoles et forestiers ;
- **mettre en valeur et mieux encadrer la transformation du patrimoine bâti ancien.**

> L'élaboration du PLU est également l'occasion **d'intégrer les évolutions réglementaires** intervenues au cours des dernières années (lois Grenelle, ALUR, Loi Climat et Résilience...), notamment en ce qui concerne **la préservation de l'environnement et la transition écologique.**

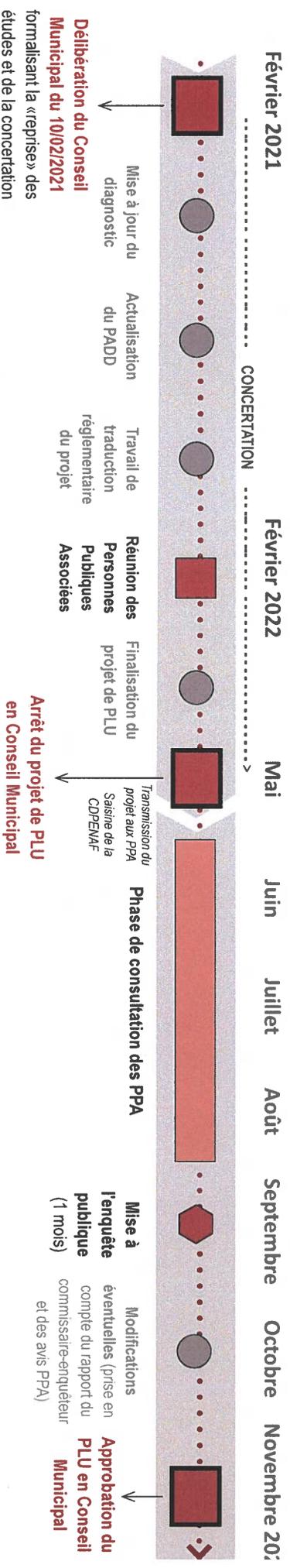


Pour rappel : suite à l'annulation d'un premier projet de PLU en 2018 (à la demande de l'État, compte tenu du fait que ce projet de PLU prévoyait alors des secteurs en extension trop importants sur des terres agricoles), la nouvelle Municipalité a « relancé » l'élaboration du PLU début 2021.

3 - CALENDRIER PRÉVISIONNEL D L'ÉLABORATION DU PLU

ELABORATION DU DOSSIER

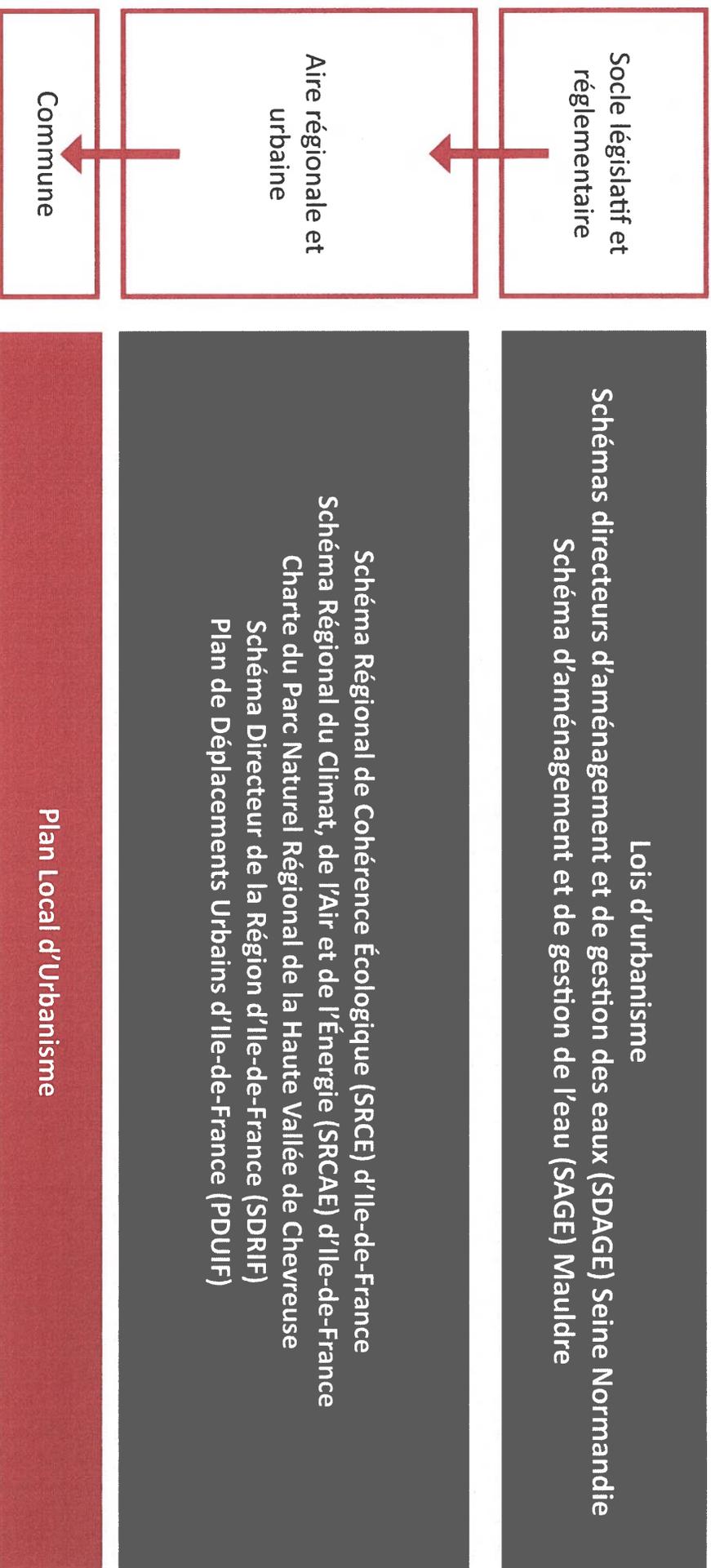
CONSULTATION ET MISE EN FORME DU DOSSIER D'APPROBATION



4 - LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

- > Plusieurs dispositifs sont déployés afin d'**informer les habitants de la démarche et recueillir leurs observations** :
- un **registre d'observation** papier mis à disposition en Mairie ;
 - des **articles** dans la presse locale et le bulletin municipal ;
 - des **réunions publiques** ;
 - une **exposition** ;
 - des **permanences** en mairie avant l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.

5 - UNE HIÉRARCHIE DES NORMES À RESPECTER



6 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET D DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

> Un PADD composé de 7 axes thématiques

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de 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 concertées 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

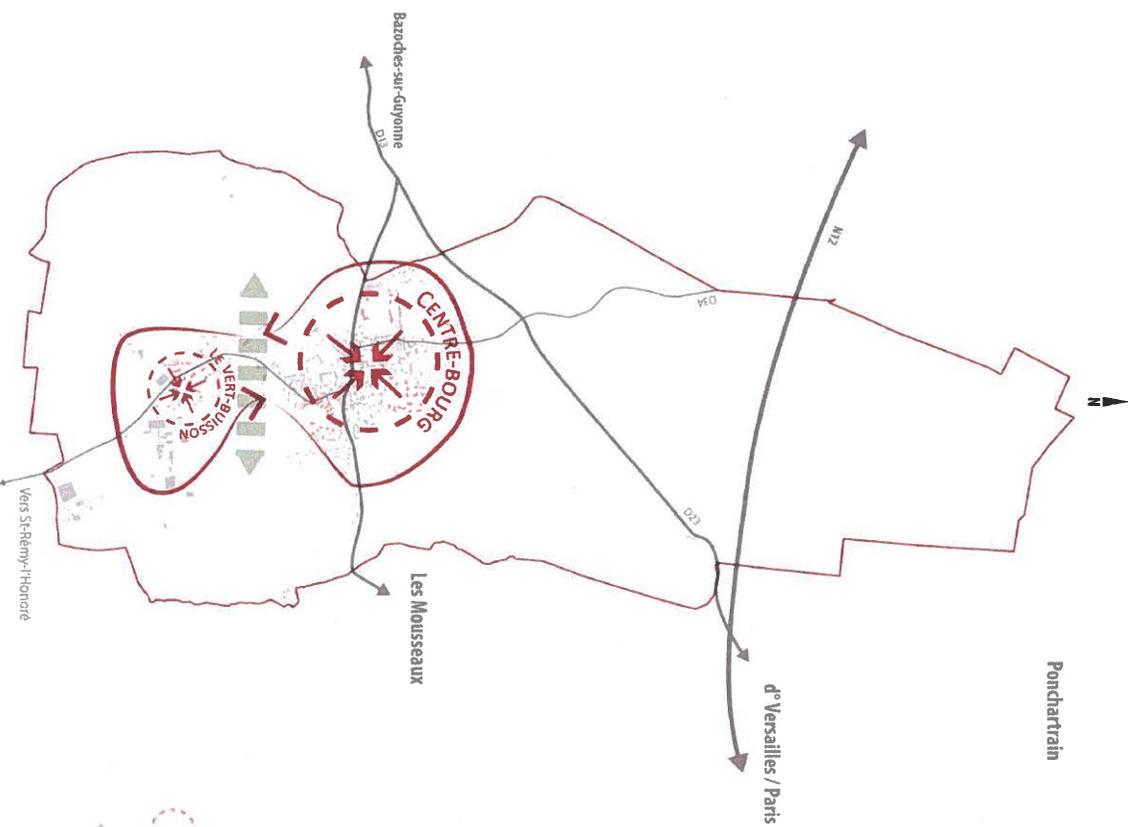
AXE 6 - PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER LES PAYSAGES INDUITS

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

- AXE 1 -

6 - LE PAD

PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMME PROJET DE DÉVELOPPEMENT



> Densifier le bourg

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

> Maîtriser 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

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

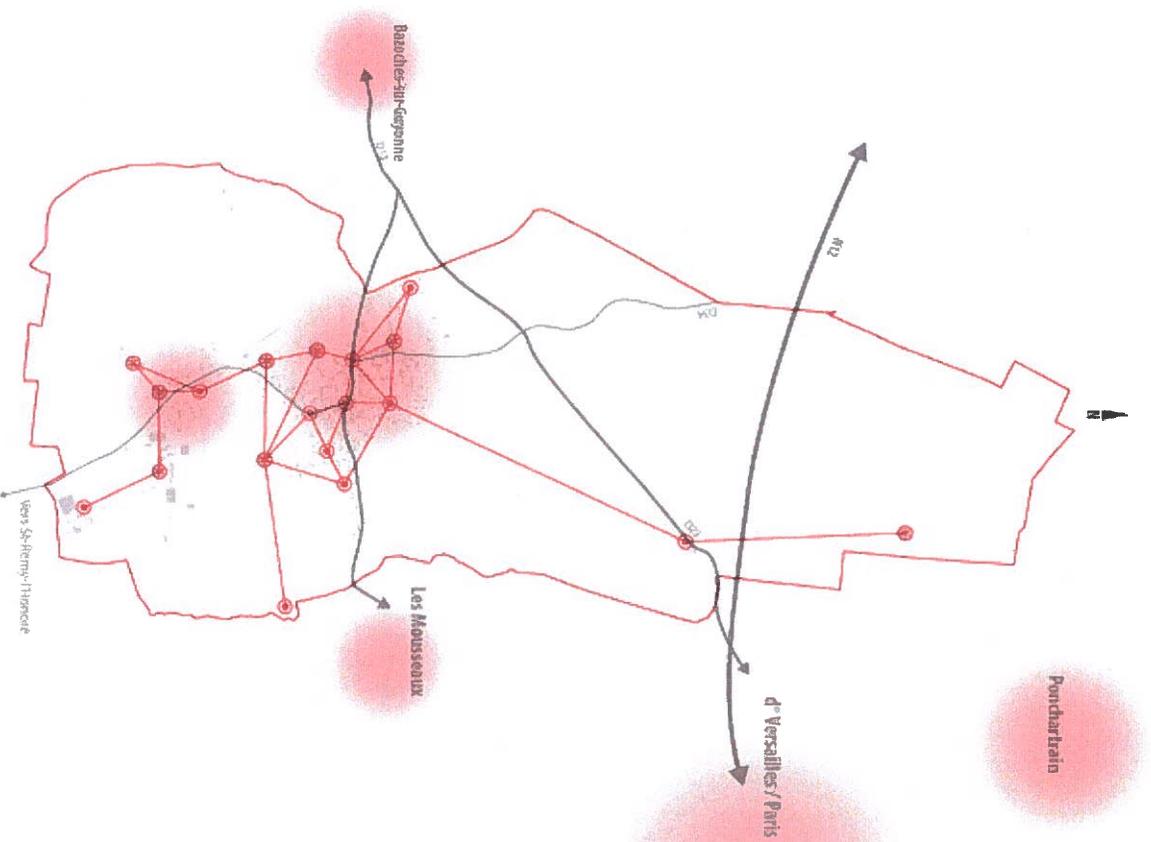
Adapter la densification dans sa quantité et sa qualité aux tissus existants

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 A L'ÉCHELLE COMMUNALE



- > Répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements et perpétuer la mixité sociale et générationnelle de la commune
- > Redonner une véritable centralité au Tremblay et développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage au sein du bourg

> Permettre aux usagers du pôle de formation de s'loger sur la commune

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

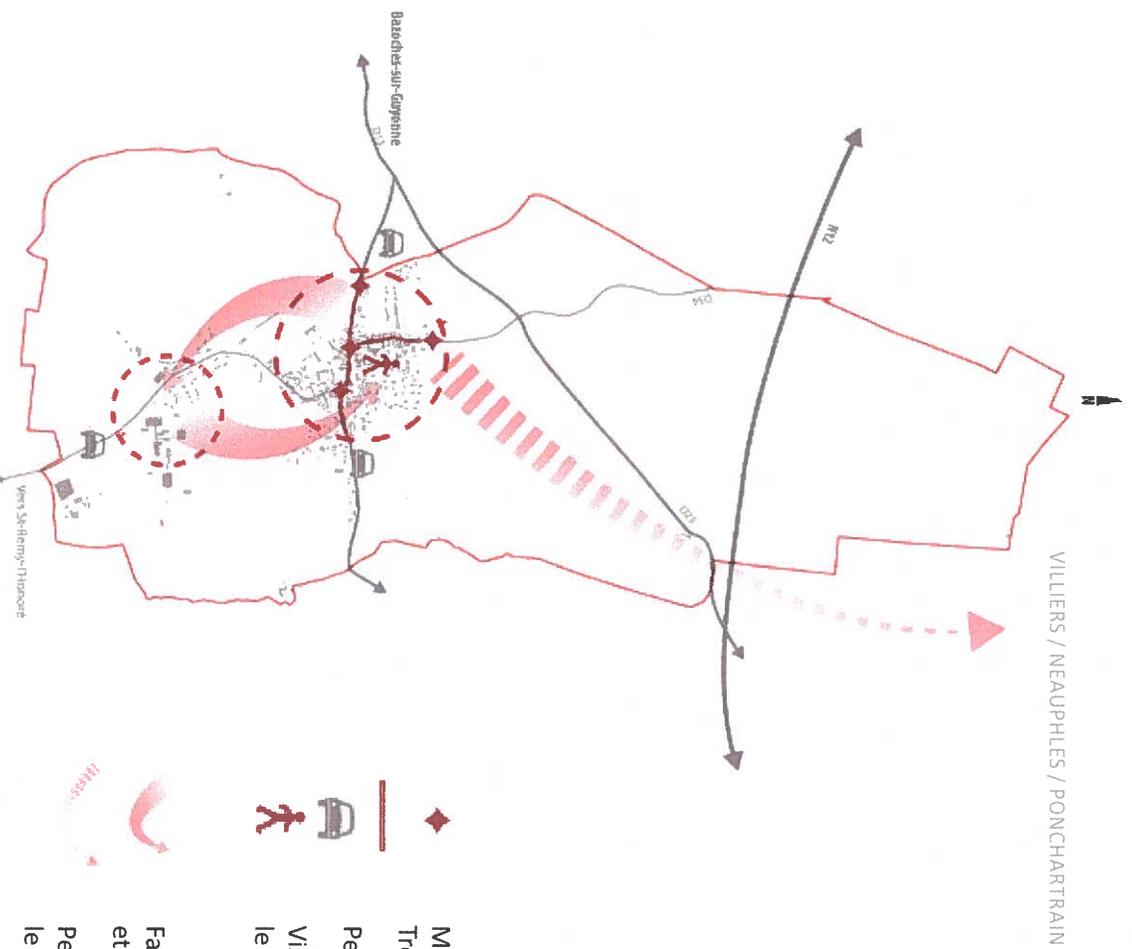
Composer une vraie matrice de micro-projets coordonnés et connecter les uns aux autres



- AXE 3 -

6 - LE PAD

FACILITER LA MOBILITÉ, PARTICULIÈREMENT EN MODE DOUX



- > Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous
- > Connecter et développer le réseau doux sur la commune
- > Création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour les futurs projets d'aménagement
- > Veiller à une connexion douce entre les équipements communaux

◆ 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 -

6 - LE PAD

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMEI



- > Accueillir et promouvoir l'artisanat au sein de la commune
- > Prévoir un règlement permettant de protéger 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 la population (personnes âgées, jeune famille,...)
- > Favoriser l'implantation d'activité tertiaire au sein bourg (bureau d'étude...)



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

> Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis

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

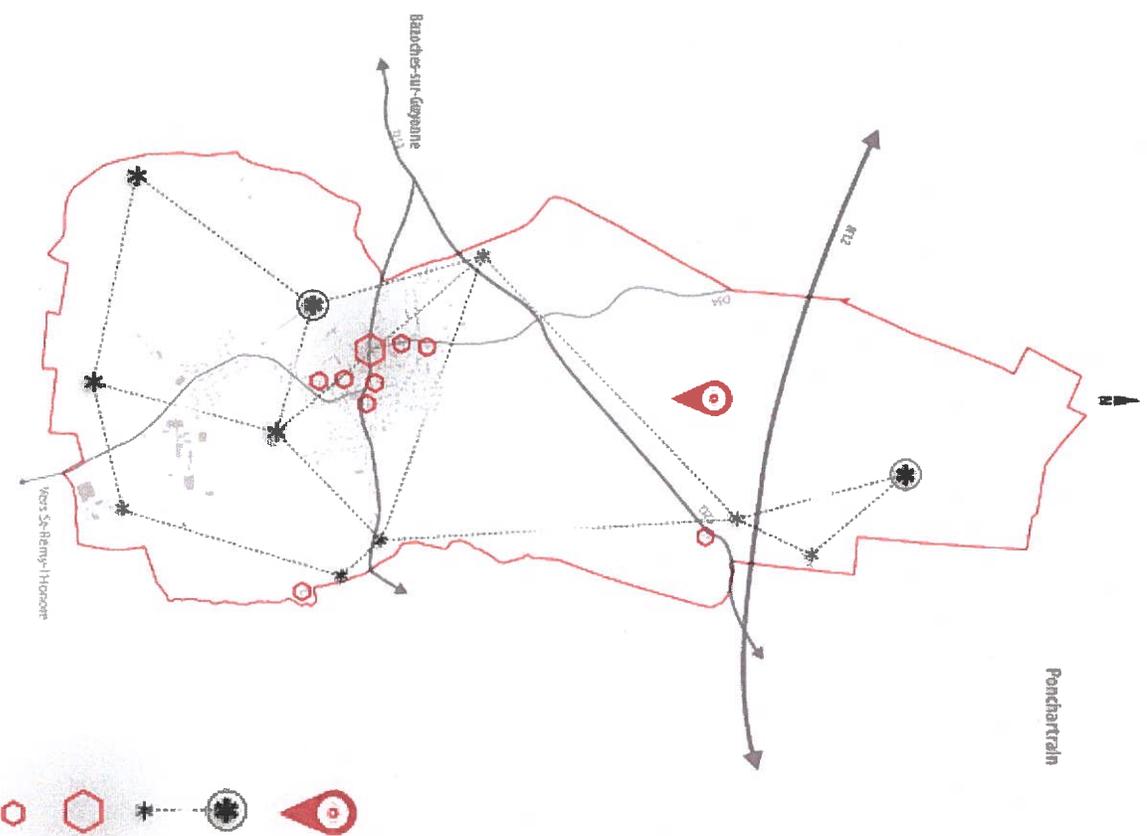
> Protéger les paysages emblématiques des Yvelines

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

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 -

6 - LE PAD

PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER LES PAYSAGES INDUIT



- > Préserver les capacités productives
- > Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre la reconversion (notamment au sein du bourg)
- > Faciliter le passage des véhicules agricoles sur commune
- > Renforcer la trame verte nord-sud (notamment sein de la plaine)

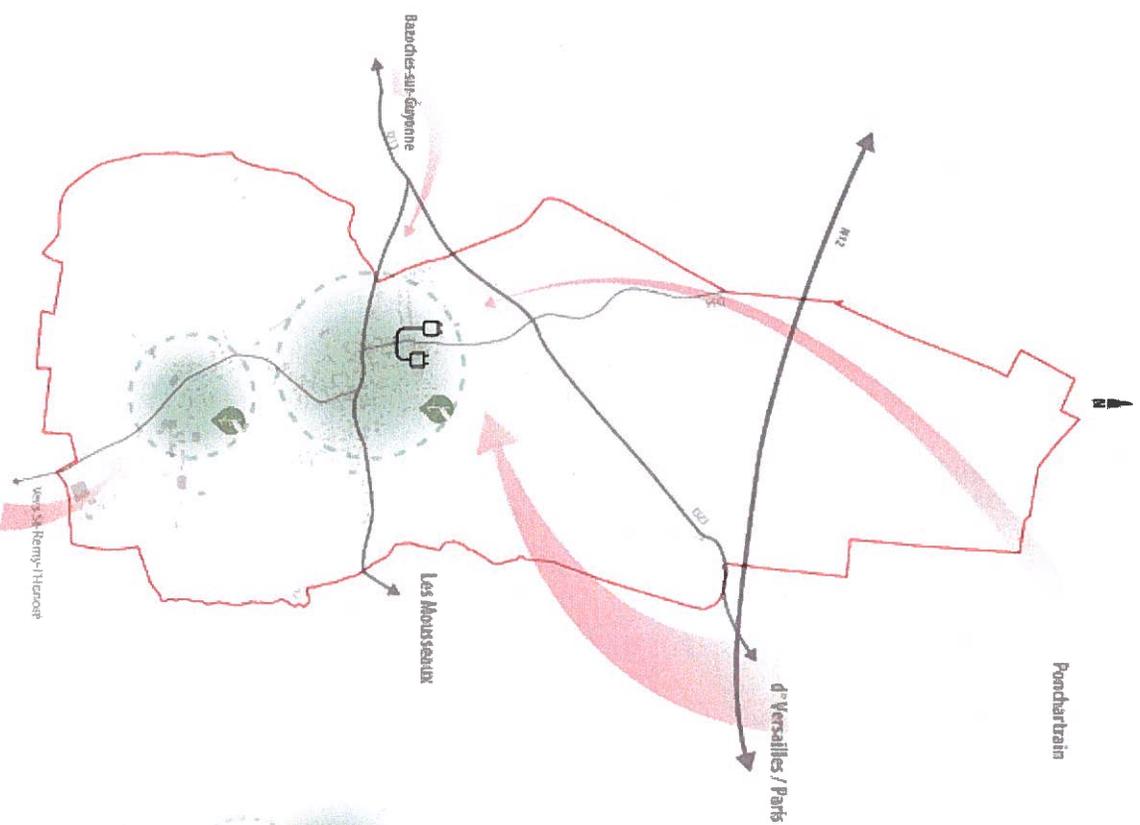
Identifier le patrimoine agricole de la commune

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
- > Poursuivre et affiner la politique de valorisation de déchets
- > Prévenir les nuisances et intégrer la notion de risque en amont des projets
- > Contribuer à une desserte communale et télécommunication performante

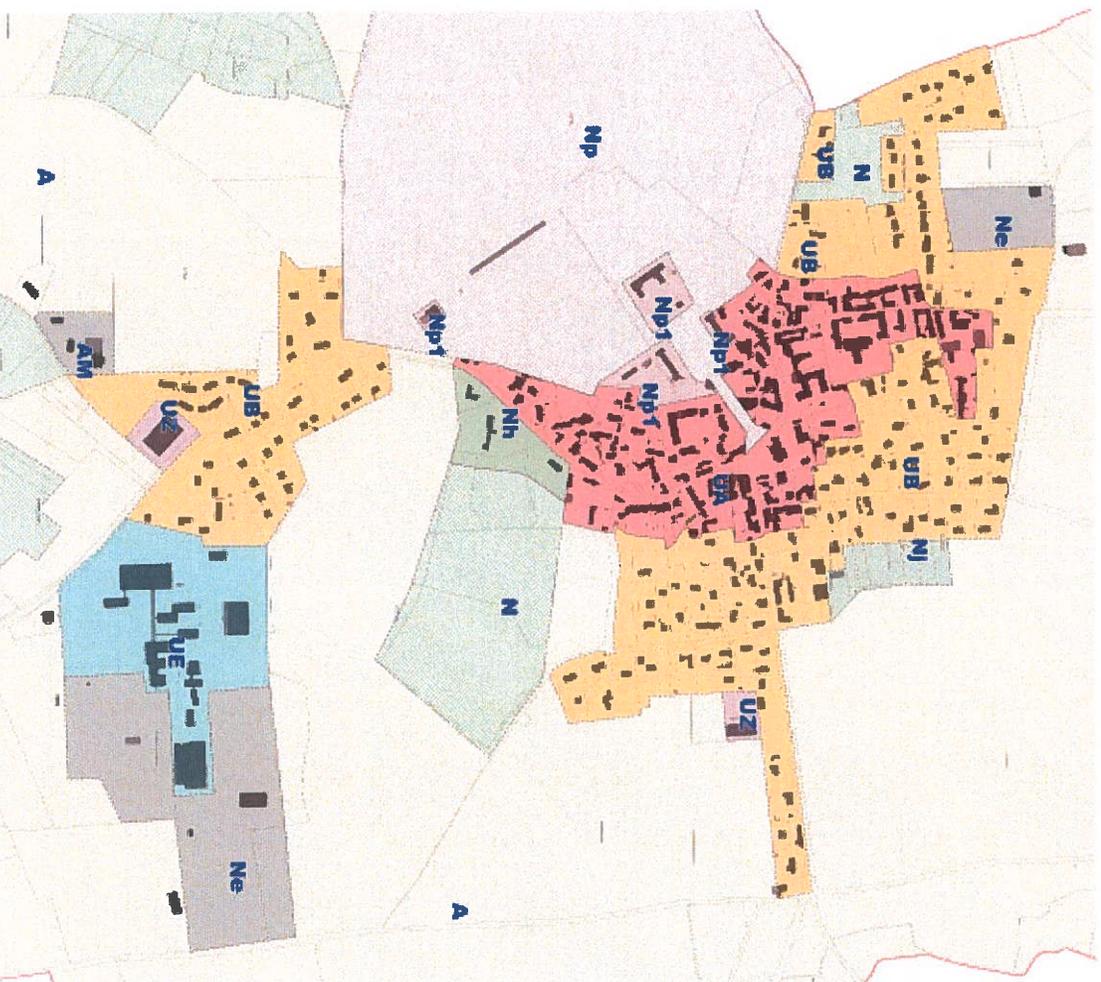
Intensifier les espaces perméables en milieu urbain et inciter au développement des espaces favorables à la biodiversité en milieu urbain

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



7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Les zones urbaines (U)



 **Zone UA** : noyau historique de la commune caractérisé par un bâti ancien relativement dense

 **Zone UB** : extensions urbaines récentes constituées principalement de constructions pavillonnaires

 **Zone UE** : partie bâtie du centre de formation regroupant notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre d'Enseignement et de Promotion (CHEP)

 **Zone UZ** : sites à vocation d'activités

7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Les zones urbaines

> Principales dispositions réglementaires et objectifs poursuivis (1/3)

	UA	UB	UE	UZ
Description	noyau historique de la commune caractérisé par un bâti ancien relativement dense	extensions urbaines récentes constituées principalement sous la forme de constructions pavillonnaires	partie bâtie du centre de formation regroupant notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre Horticole d'Enseignement et de Promotion (CHEP)	sites à vocation d'activités
Objectifs poursuivis	> préservation des tissus et de leurs caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères > maîtrise des possibilités d'évolution et de densification		> maintien et confortement des activités existantes	
Occupations et utilisations du sol	- habitat et activités/services nécessaires au fonctionnement d'un centre village et compatibles avec la vocation résidentielle		- équipements et activités liées au centre de formation	- activités artisanales et industrielles

7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

Zones agricoles



Zone A : ensemble des espaces agricoles, y compris les prairies



Secteur Am : site à dominante agricole permettant un projet diversification en lien avec l'agriculture (secteur de taille et capacité d'accueil limitées)

Zones naturelles



Zone N : espaces boisés, à la ferme d'Ythe et aux parcs du Château (y compris La Hunière), ainsi que les différents éléments concourant à la trame verte et bleue et paysagère



Secteur Ne : terrains sportifs et secteur peu bâti du centre formation



Secteur Nj : ensemble de fonds de jardins situé en limite de plaine agricole



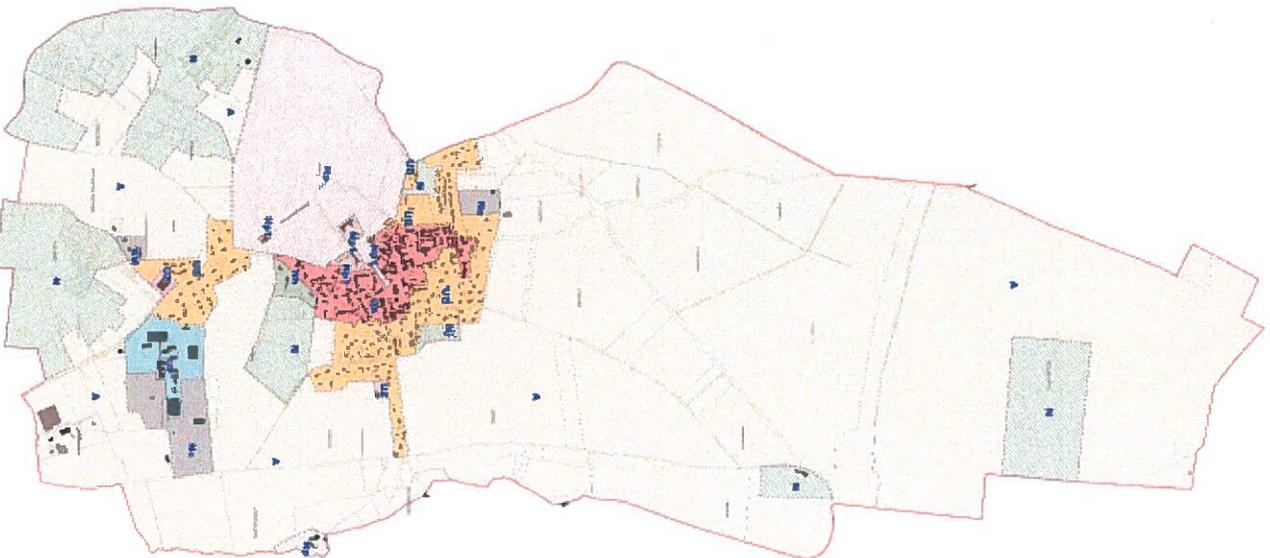
Secteur Nh : habitations isolées au sein de l'ancien parc du domaine de la Hunière (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)



Secteur Np : ensembles patrimoniaux du Château du Tremblay son parc et son golf et du Moulin de la Barre

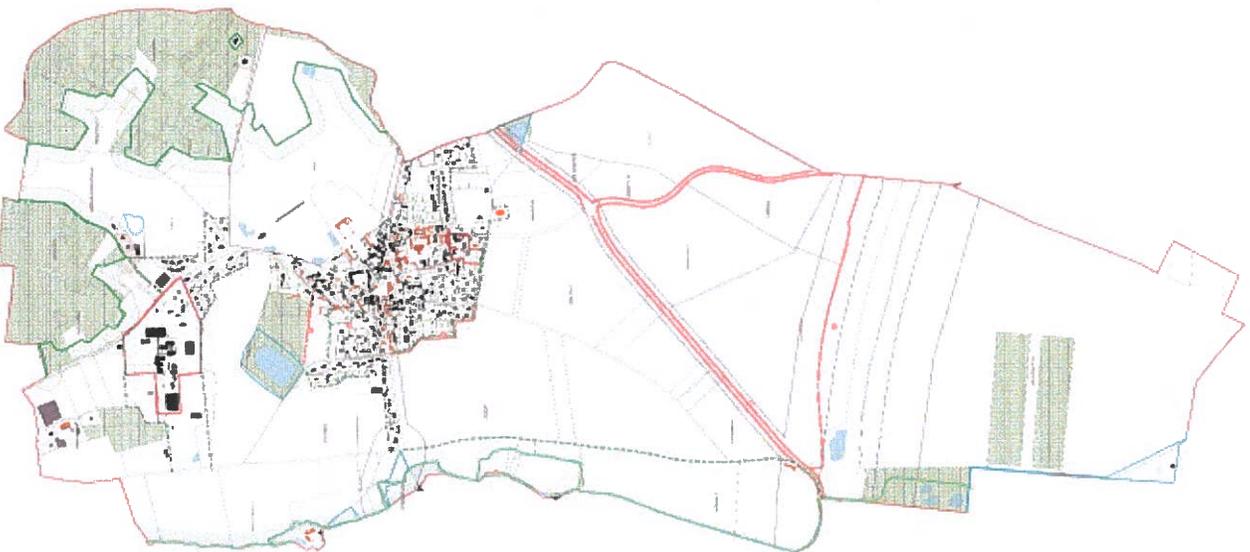


Sous-secteur Np1 : constructions existantes du Château et les abords (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)



7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (1/6)



Secteurs soumis à des prescriptions particulières

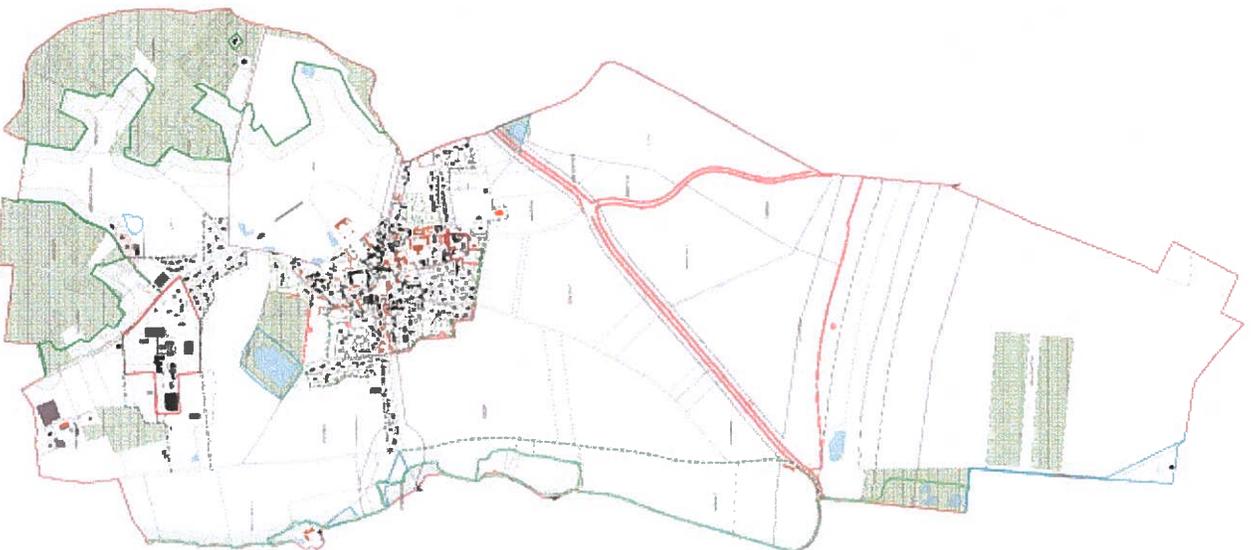
-  Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (articles L.151-6 et L.151-7 du CU)
-  Zones soumises à un risque d'inondation (article R.151-31 du CU)
-  Marge de recul inconstructible
-  Marge de recul inconstructible de part et d'autre de l'axe de la RN12
-  Secteur situé au voisinage d'infrastructures de transport terrestre bruyant

7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (2/6)

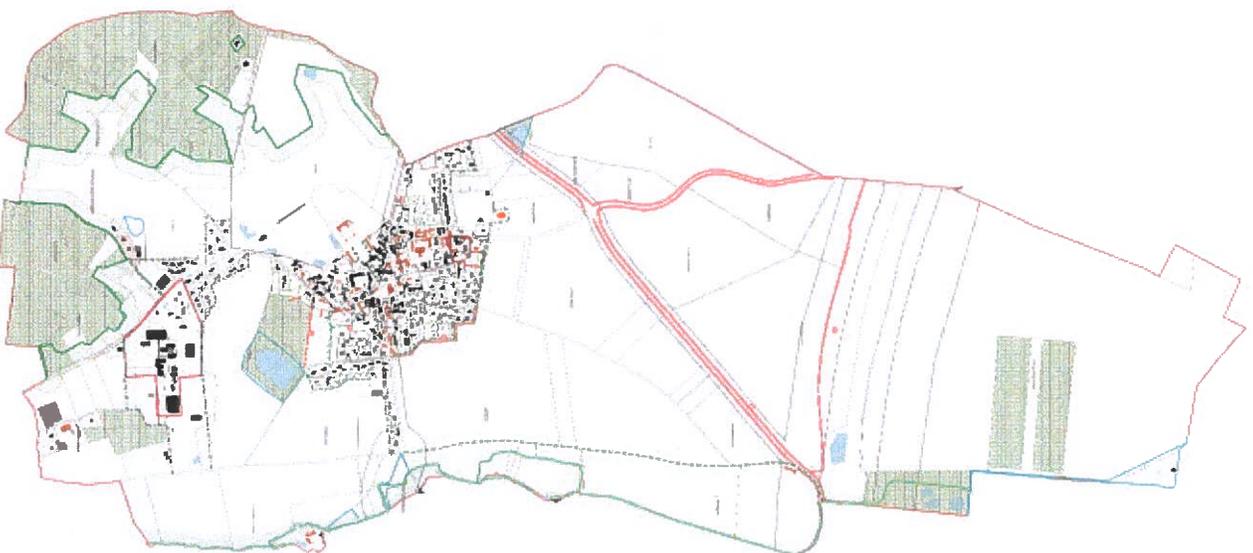
Espaces et éléments concourant à la trame verte et bleue

-  Espace Boisé Classé (article L.113-1 du CU)
-  Zones humides effectives (recensement non exhaustif, source COBAHMA 2015)
-  Mares, étangs et surfaces en eau à protéger (article L.151-23 du CU)
-  Lisière de 50m dont la constructibilité est limitée autour des massifs boisés de plus de 100ha
-  Lisière de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha comprise au sein du Site Urbain Constitué
-  Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares
-  Haies et alignements d'arbres protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du CU)
-  Cours d'eau à protéger (article L.151-23 du CU)
-  Arbres protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du CU)



7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (3/6)

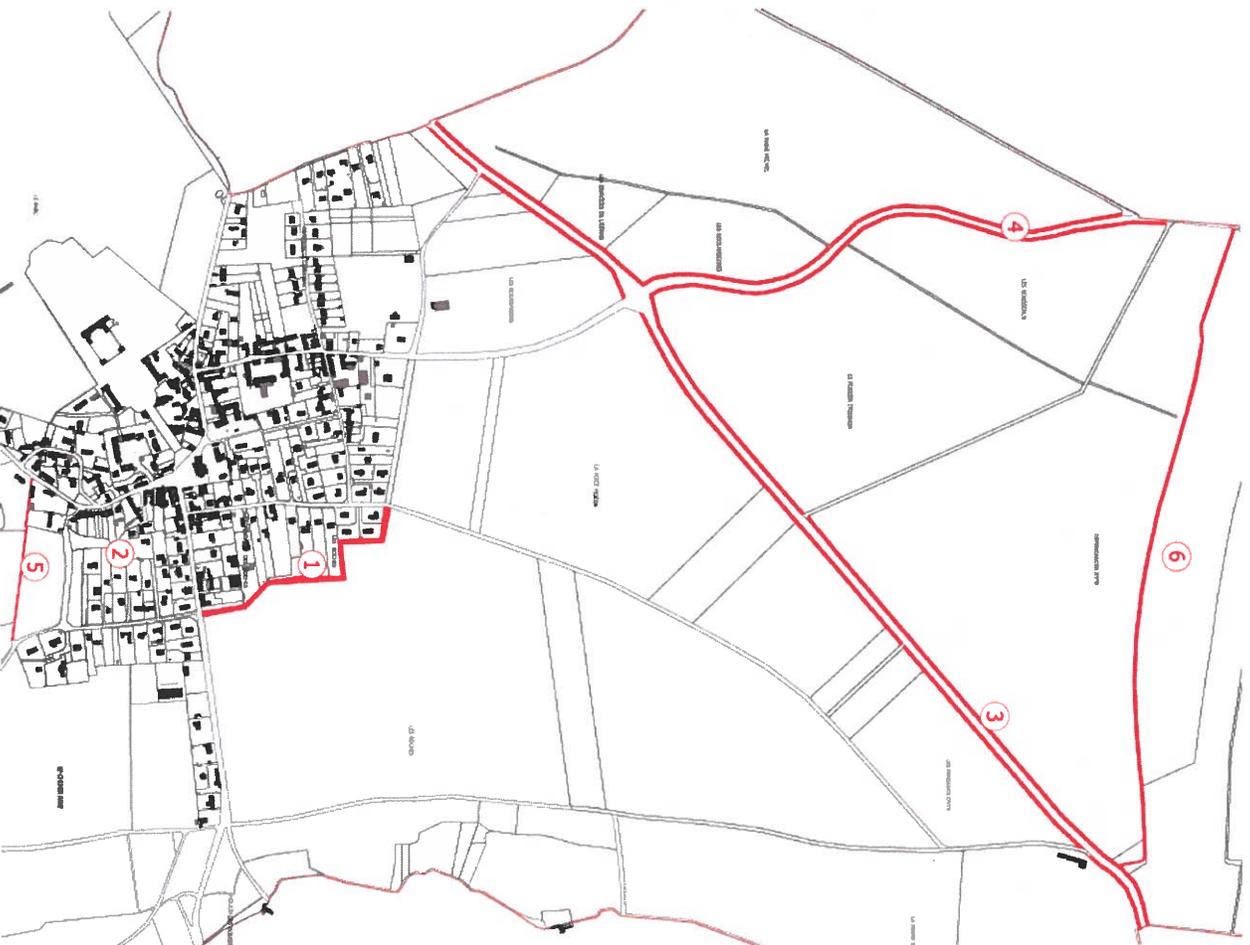


Dispositions liées au patrimoine et au paysage

-  Bâtiment patrimonial à préserver (article L.151-19 du CU)
 -  Bâtiment agricole pouvant changer de destination (article L.151-11 2° d L.151-19 et L.151-23 du CU)
 -  Espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée (ar L.151-19 et L.151-23 du CU)
 -  Chemin et sente à conserver, prolonger ou créer (article L.151-38 du CU)
 -  Mur ou muret ancien protégé (article L.151-19 du CU)
- Frange végétale à conforter (articles L.151-19 et L.151-23 du CU) avec r des constructions et traitement en espace vert de pleine terre sui profondeur de 6m ou de 10m
- 
- 

7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (4/6)



Focus sur les emplacements réservés



(articles L.151-19 et L.151-23 du CU)

Tableau des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE
1	Création d'un cheminement doux en frange du bourg	Commune
2	Prolongement de la sente Blaise Cendars	Commune
3	Élargissement de la RD 23	Département
4	Élargissement de la RD 34	Département
5	Réaménagement de la sente au lavoir	Commune
6	Réaménagement du chemin des Normands	Commune



7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (5/6)

Focus sur les bâtiments patrimoniaux à préserver ■

(article L.151-19 du CU)

- > Démolition soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou effet de modifier l'aspect extérieur soumis à déclaration préalable
- > Démolition totale ou partielle interdite sauf dans certains cas
- > Interventions sur le bâti devant tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants
- > Extensions, surélévation, percements, restructuration ou modification de l'aspect extérieur plus fortement encadrés (éviter une altération significative de l'édifice ancien)
- > Constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables autorisés en façades et toitures sous réserve d'une intégration architecturale soignée

Mur ou muret ancien protégé ■■■■

(article L.151-19 du CU)

- > Respect des méthodes traditionnelles et des caractéristiques existantes en cas d'intervention d'entretien

- > Percement d'un nouvel accès ou élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens limités à une intervention par entité foncière



7 - LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

> Prescriptions graphiques (6/6)



Focus sur les franges végétales à conforter et avec retrait constructions et traitement en espace vert de pleine terre une profondeur de 6m ou de 10m

(articles L.151-19 et L.151-23 du CU)

- > Implantation en retrait obligatoire (6 ou 10 m) par rapport limites séparatives repérés comme frange végétale à conforter
- > Traitement en espace vert de pleine terre de l'ensemble de l'espace situé à moins de 6 ou 10 m des limites séparatives repérées comme frange végétale à conforter
- > Obligation de traitement paysager sous la forme d'une haie en de réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 10 m² située sur la même entité foncière

Focus sur les espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée

(articles L.151-19 et L.151-23 du CU)



- > Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière identifiée comme espace jardiné de transition paysagère
- > 80% de la surface repérée comme espaces jardinés de transition paysagère à conserver en espace vert de pleine terre

8 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> 2 secteurs faisant l'objet d'une OAP



> Un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire

> Un encadrement des futurs projets par la définition des grandes composantes des aménagements et des éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

8 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAI)

> Secteur d'OAP 1 : Reconversion de la ferme Nord

SCHEMA DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



- Un site concerné par un siège d'exploitation localisé nord du bourg, qui pourrait faire l'objet d'une reconversion durant le temps du PLU

- Une localisation stratégique en entrée de bourg du sud encadré par la Grande Rue à l'ouest et la voie étroite de rue du Puits d'Hiver au sud

> Principaux objectifs : accompagner la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens en prenant en compte les enjeux patrimoniaux, améliorer l'accès à la rue Puits d'Hiver et préserver une frange jardinée depuis la plaine de Jouars

Nombre de logements	Surface
15 logements	0,9 ha

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Arborer l'espace
- Bâtiment patrimonial à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Murs à maintenir
- Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové
- Bâtiment à priori à démolir dans le cadre du projet

8 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAI)

> Secteur d'OAP 2 : Site AFTRAL

SCHEMA DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



- Une localisation au sud de la commune, bordure de la RD34

- Un centre de formation professionnelle - Une voie de restructuration, avec notamment la modernisation des structures d'hébergement

> Principaux objectifs : développer une offre nouvelle d'habitat, favoriser un fonctionnement plus autonome des anciens logements étudiants et du bâtiment d'hébergement (étudiants et stagiaires majeurs et créer des accueils répondant aux exigences fonctionnelles, tout en valorisant l'aspect paysager et l'environnement du site

Nombre de logements (partie ouest)	Surface (partie ouest)
13 logements	1 ha

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Arborer l'espace
- Préserver la mare existante et ses abords

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Exemple d'implantation des constructions à privilégier
- Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové