



Conseil régional

Le Vice-président

*Chargé de l'écologie et du
Développement durable*

Paris, le 23 novembre 2017

Réf. : A17-8492/CR/PCT/DAT/N° D17-2520

Monsieur Didier SAUSSAY
Maire de Flexanville
Hôtel de Ville
3, rue de la Mairie
78910 FLEXANVILLE

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 24 juillet 2017, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Flexanville, arrêté par votre Conseil municipal le 30 juin 2017.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que le projet de PLU est soucieux de préserver la qualité du cadre de vie en privilégiant l'optimisation des tissus urbanisés existants ainsi que la protection des espaces naturels et agricoles.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du Schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial :

Sophie CAULIER, Direction de l'action territoriale

Email : sophie.caulier@iledefrance.fr

Observations et analyse de services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de FLEXANVILLE (78)

Population (2014) : 588 habitants

Superficie : 888,3 ha

La commune, qui relève dans le projet spatial régional de l'entité des « bourgs, villages et hameaux », est située dans la partie centrale du département des Yvelines, à proximité des pôles de centralité de La Queue-lès-Yvelines, Garancières et Beynes.

Flexanville appartient à la Communauté de communes Cœur d'Yvelines depuis le 1er janvier 2014. Celle-ci regroupe, au 1er janvier 2016, 31 communes pour 48 074 habitants (2013). Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

1. Qualité du projet spatial

La commune est formée par un centre-bourg à partir duquel se sont développés le hameau de Tessé à l'est sur la route de Villiers-le-Mahieu et le hameau de Ferranville au nord en direction de Goupillières.

Flexanville est une commune à dominante rurale avec 80% de la superficie communale couverte par des espaces agricoles cultivées. La commune se trouve sur le tracé d'une liaison écologique majeure identifiée comme Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) couvrant le plateau du Grand Mantois et la vallée du Sausseron. Ce périmètre qui s'étend sur 22 communes renferme l'une des plus importantes populations de chouette Chevêche en Ile-de-France.

La commune entend préserver son caractère rural et patrimonial tout en assurant un développement urbain conjuguant habitat et activité. Le projet de PLU se traduit par des mutations du patrimoine ancien agricole (corps de fermes désaffectés) en habitat ou bâtiment d'activités, des mesures de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques.

Parmi les mesures de protection des continuités écologiques, la préservation des parcs et jardins en bordure d'espace urbanisé est favorable à la préservation de la chouette chevêche. Le PLU préserve ainsi une grande partie des fonds de jardins, formant cette ceinture verte et constituée notamment d'anciens vergers de haute tige.

2. Consommation d'espace, environnement et développement durable

Prévoyant une extension urbaine limitée (0,62 hectares), le projet de PLU vise en priorité une intensification des tissus urbains existants et une extension urbaine très limitée à l'entrée sud du hameau de Ferranville (secteur classé en zone urbaine au POS).

Les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient ainsi la construction d'une cinquantaine de logements par le comblement de dents creuses en cœur de bourg et par la création d'une dizaine de logements sur une emprise agricole en mutation située en bordure immédiate du hameau de Ferranville. L'OAP secteur rue de Goupillières gagnerait à être plus précise quant à l'emprise des bâtiments à construire et l'affectation de ces logements.

Le PLU prend également en compte le risque d'aléa fort lié à la présence de terrains argileux sur certaines parties de son territoire. Délimitées dans le règlement de PLU, ces zones font l'objet de prescriptions précises en matière d'occupation et utilisation du sol.

3. Développement économique

Environ 85 emplois sont recensés sur la commune de Goupillières en 2014.

Le projet de PLU prévoit à la fois de préserver les activités présentes sur le territoire communal, en particulier artisanales et professions libérales, et d'accueillir l'installation de nouvelles activités en autorisant de nouveaux usages pour les bâtis désaffectés. L'équipement en très haut débit du territoire des Yvelines prévu par le Département constituera un facteur d'attractivité pour l'implantation de nouvelles activités économiques.

La commune souhaite aussi contribuer à rapprocher les lieux de travail et de résidence en veillant également à offrir des logements aux salariés des entreprises présentes sur le territoire.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du schéma directeur.

4. Transports et déplacements

La commune est située à une quinzaine de kilomètres de la RN 12, axe principal desservant d'importants pôles d'emploi. Sa desserte routière est avant tout assurée par des axes locaux ou du réseau secondaire.

Concernant les transports en commun, la commune de Goupillières est desservie par trois points d'arrêts des lignes du réseau Transdev. Ces liaisons permettent un rabattement vers la ligne N du Transilien par les gares d'Orgerus Behoust, de Garancières/La Queue desservant Paris Montparnasse en 45 min et Plaisir en 25 min. Elles permettent également de relier la commune aux principaux bassins d'emplois tels que Plaisir, Élancourt ou encore Mantes-la-Ville.

Si le projet de PLU au travers du PADD avance des propositions pour limiter les déplacements motorisés en favorisant le développement d'activités sur le territoire, il pourrait s'enrichir de propositions plus concrètes en matière de circulations douces et de mobilités durables. La proximité des gares permettrait notamment de travailler sur les rabattements vers le réseau ferré au moyen de parcours cyclables sécurisés, du développement du covoiturage, de véhicules électriques... Une réflexion sur ces nouvelles modalités de circulation menée à l'échelle intercommunale serait d'autant plus intéressante.

5. Logement

L'objectif affiché de construire une cinquantaine de logements (4 logements en moyenne par an) à l'échéance du PLU permet de répondre à la croissante démographique envisagée qui prévoit une légère augmentation de la population avec l'accueil d'une trentaine d'habitants à l'horizon 2027. Cet objectif est en phase avec les orientations du schéma directeur, permettant à la commune de contribuer, à sa mesure, à l'effort de construction régional.

La diversification du parc de logement proposé, qui intègre, notamment, la création nette de logements de moyennes surfaces ($\leq 70m^2$) et la division de grands logements en petits logements correspond au besoin identifié d'assurer les parcours résidentiels des ménages et répond à l'évolution de la population qui tend au vieillissement.