



Introduction

LE PROJET MUNICIPAL de MORAINVILLIERS

Par délibération en date du 7 octobre 2003, reçue en sous-préfecture le 13 octobre 2003, la commune de Morainvilliers a prescrit la transformation de son Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1983 (date des deux dernières modifications : 15 novembre 1988 et 18 juin 1990) en Plan Local d'Urbanisme.

Cette transformation **répond aux soucis de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain** et traduit la volonté de la commune de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Ce **document « stratégique » synthétise les enjeux du territoire communal** et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus.

Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.

Située en Ile-de-France, au nord du département des Yvelines, à une trentaine de kilomètres à l'ouest de Paris. La commune appartient aux secteurs à dominante rurale situés à proximité des zones urbaines denses du Nord-Est des Yvelines et de la petite couronne parisienne.

Entaillée par les grandes infrastructures (A13 et RD 113) et la vallée du ru d'Orgeval, la commune a su préserver un environnement naturel de qualité (espaces paysagers et agricoles, de vergers et de maraîchage et coteaux boisés) qui s'oppose aux franges urbaines à l'est (à partir de Poissy et Saint Germain jusqu'à Paris). Toutefois, elle est soumise à une pression urbaine et à une demande en constructions relativement forte.

Le développement de la commune doit donc répondre à des problématiques aussi variées que :

- **La préservation de l'environnement et des milieux naturels,**
- **La maîtrise de l'urbanisation,**
- **La définition des enjeux démographique et de l'habitat,**
- **Le développement des activités économiques,**
- **La cohérence des besoins en équipements et la valorisation des espaces publics,**
- **L'amélioration de la circulation et de la sécurité...**

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de nouveaux équipements que de préservation des espaces verts, de mise en valeur des espaces agricoles et d'une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.



C'est dans le respect d'**un cadre de vie attractif** que les élus veulent trouver **un équilibre** entre une pression démographique croissante et la nécessité de préserver et protéger ce qui fait l'attrait de la commune.

C'est pourquoi la municipalité désire maîtriser l'extension de sa zone urbanisée et ne l'autoriser que dans des secteurs adaptés (secteurs d'extension sur le bourg de Morainvilliers) afin d'éviter une densification anarchique de l'agglomération et répondre au mieux au contexte de développement durable et de renouvellement urbain.

La réalisation de cet objectif passe par la mise en place d'actions complémentaires afin de prolonger cette démarche vers la satisfaction des attentes des Morainvillois :

- 1. Préserver la biodiversité du territoire** : protection et valorisation des espaces naturels remarquables, réhabilitation de l'eau dans la ville...
- 2. Réduire l'étalement urbain et le « mitage »**, en préconisant le « renouvellement urbain » et en permettant la réalisation de petites opérations d'aménagement maîtrisées dans la continuité du tissu urbain existant.
- 3. Développer un habitat diversifié**, en prenant en compte les besoins spécifiques des jeunes et des personnes âgées.
- 4. Poursuivre l'effort d'équipement** de la commune.
- 5. Respecter et faire respecter les réglementations** existantes, **et prendre en compte les risques.**
- 6. Favoriser le développement des circulations douces** pour sécuriser les déplacements, réduire la place de l'automobile dans la ville, en favorisant une gestion harmonieuse des flux de circulation.
- 7. Améliorer la sécurité routière et sécuriser les déplacements** des cycles et des piétons.
- 8. Favoriser le maintien des commerces** de proximité ; tendre vers un meilleur équilibre habitat/ emploi, en favorisant des activités dans le secteur de l'IFOREP et en optimisant l'aménagement des zones d'activités existantes le long de la route départementale.
- 9. Traiter les principaux espaces publics**, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser l'image de la commune.
- 10. Protéger et valoriser le patrimoine bâti** de la commune.



LEXIQUE

- EBC :** Espace Boisé Classé.
- ENS :** Espace Naturel Sensible.
- PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- PDU :** Plan de Déplacement Urbain.
- PLU :** Plan Local d'Urbanisme.
- POS :** Plan d'Occupation des Sols.
- PPRI :** Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations.
- SCOT :** Schéma de Cohérence Territoriale.
- SDL :** Schéma Directeur Local.
- SDRIF :** Schéma Directeur de la Région Ile de France.
- SRU :** Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ZAC :** Zone d'Aménagement Concerté.
- ZNIEFF:** Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique.



L'objectif principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de permettre une évolution dans le respect d'un équilibre entre urbanisation, maintien des espaces naturels et exploitation des espaces agricoles.

6 GRANDES ORIENTATIONS

- 1. PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU VILLAGE ET LES PAYSAGES AGRICOLES**
- 2. MENER UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS COHERENTE**
- 3. PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE DE LA POPULATION**
- 4. DEVELOPPER DES EXTENSIONS URBAINES DE QUALITE**
- 5. PREVOIR L'EVOLUTION ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES**
- 6. MAITRISER LES TRAFICS AUTOMOBILES ET DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES**



1. PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU VILLAGE ET LES PAYSAGES AGRICOLES

L'objectif de la Municipalité est de garantir un cadre de vie agréable et rural aux Morainvillois :

- en sauvegardant l'**identité agricole sur le plateau et le coteau** ;
- en préservant les **éléments bâtis remarquables** et le patrimoine architectural existant ;
- en protégeant les **espaces naturels sensibles** ;
- en pérennisant les **parcs urbains et espaces verts** au sein de l'agglomération ;
- en valorisant les secteurs « sensibles » des **entrées de ville**.

① En protégeant les paysages agricoles et naturels

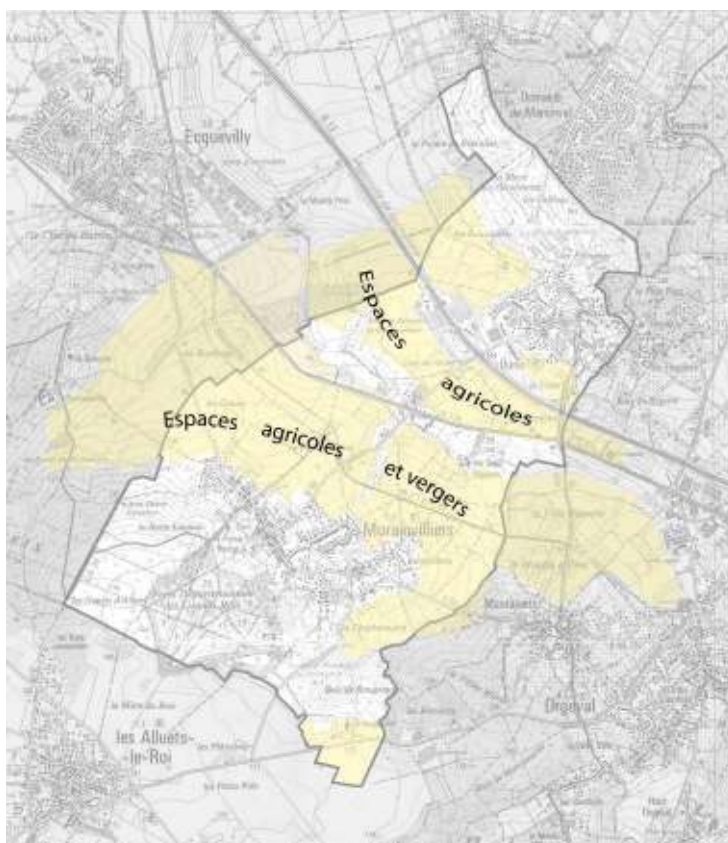
Une partie du territoire communal est concernée par des terres agricoles de grande qualité. Elles seront protégées par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles ou aux services publics.

Les espaces agricoles

Les milieux agricoles sont très présents au centre sur les pentes légères de la vallée du ru d'Orgeval.

Ils bénéficient d'une bonne orientation et de terres de qualité. Mais le maraîchage et les vergers restent fragiles.

Richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger (empêcher le mitage) et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune





Les espaces naturels

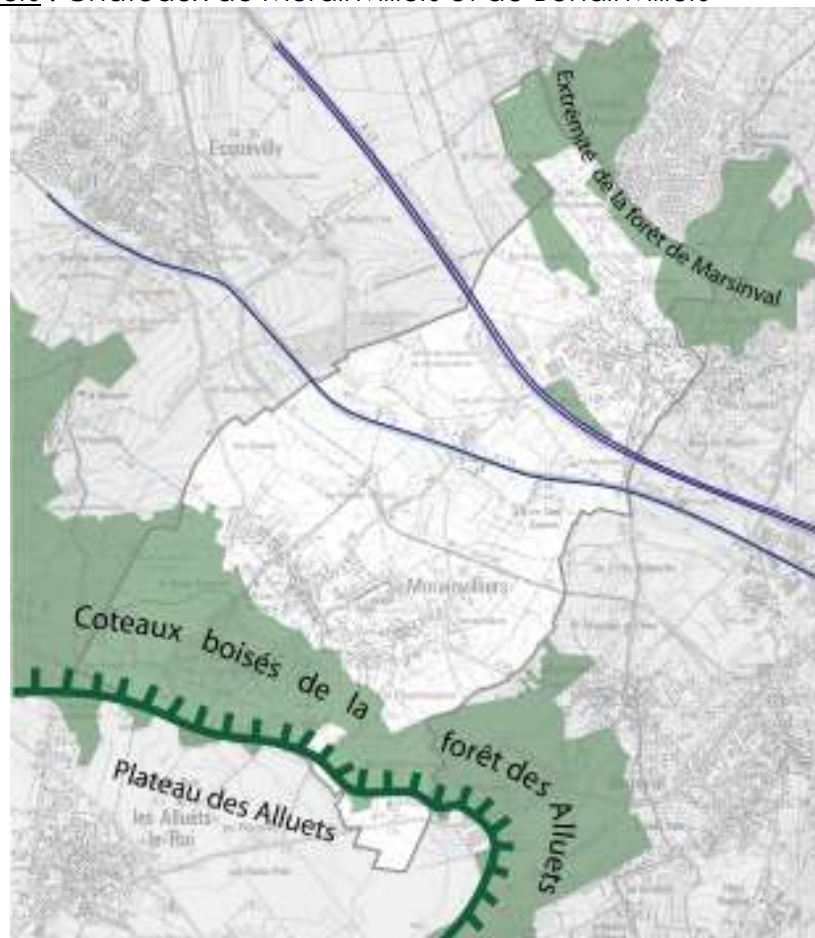
La commune est bordée sur ses limites Nord et Sud par 2 massifs boisés (Forêt de Marsinval et Forêt des Alluets). Ils font l'objet d'une protection par un classement en N et pour une grande partie d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des espaces boisés classés. De plus, leurs lisières sont protégées (50 mètres dans les secteurs « non bâtis »). La continuité du massif boisé de Bures est renforcée.

Maintien de grandes emprises plantées, issues d'anciens domaines

Malgré les perspectives de changement de destination, ces grands domaines sont en partie préservés :

Sur Bures : Val Joly et Domaine EDF

Sur Morainvilliers : Châteaux de Morainvilliers et de Bénainvilliers



☉ En renforçant la ruralité du village à travers...

...le traitement paysager des franges de l'urbanisation et des espaces verts urbains.

L'objectif est de définir clairement les limites de l'urbanisation et d'assurer une transition douce entre les espaces construits ou à construire et les espaces naturels.

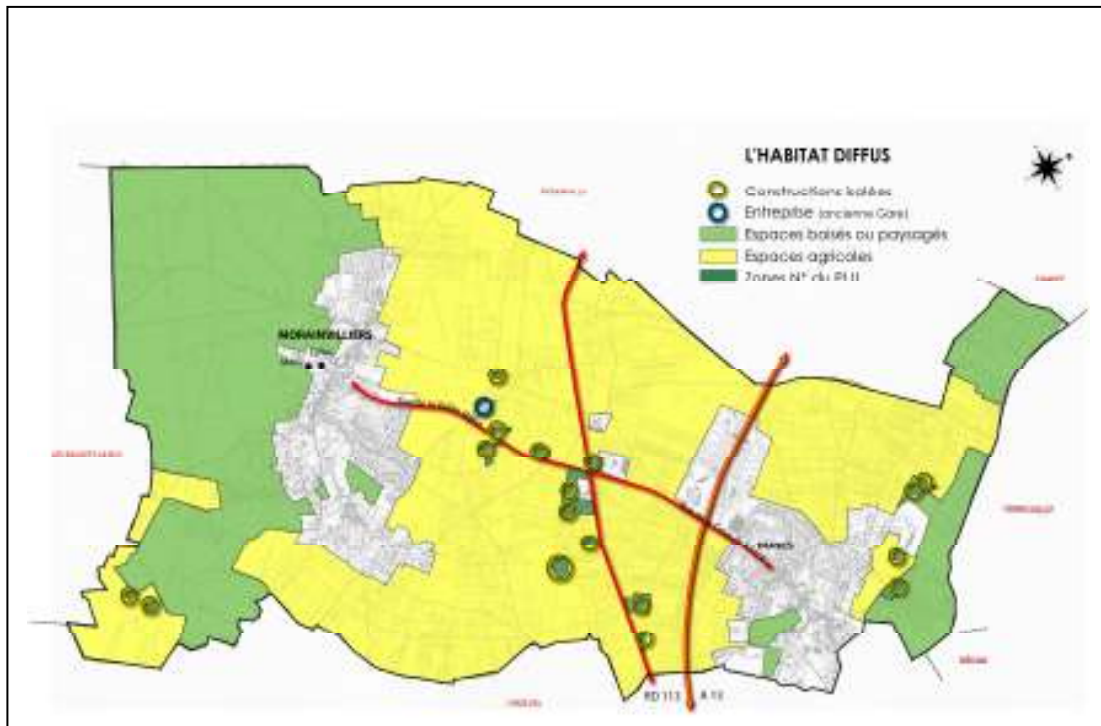
Les 2 secteurs urbanisés sont bordés sur un côté par des massifs boisés. Sur les franges bordant les espaces agricoles, une haie paysagère sera imposée notamment dans les espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation.

De plus, le PLU protège les espaces verts existants (parc proximité de la mairie, espace vert dans le centre de Bures) et organise la création de nouveaux espaces verts dans les espaces à urbaniser.

...et la requalification des entrées de village



L'entrée de ville principale se situe sur la RD 113 entre Morainvilliers et Bures. Celle-ci sera requalifiée grâce à des aménagements paysagers.



⑥ **En valorisant le patrimoine rural et les caractéristiques architecturales du village avec**

...la protection des sites et des bâtiments historiques

Un double objectif de **protection** et de **valorisation**, notamment :

- restauration de la perspective de l'allée de *l'Eglise*
- restauration et environnement à préserver pour *les lavoirs existants et les corps de fermes*
- mise en valeur : *La Croix de l'Orme et la Croix Paquet*

...la protection des grandes propriétés existantes

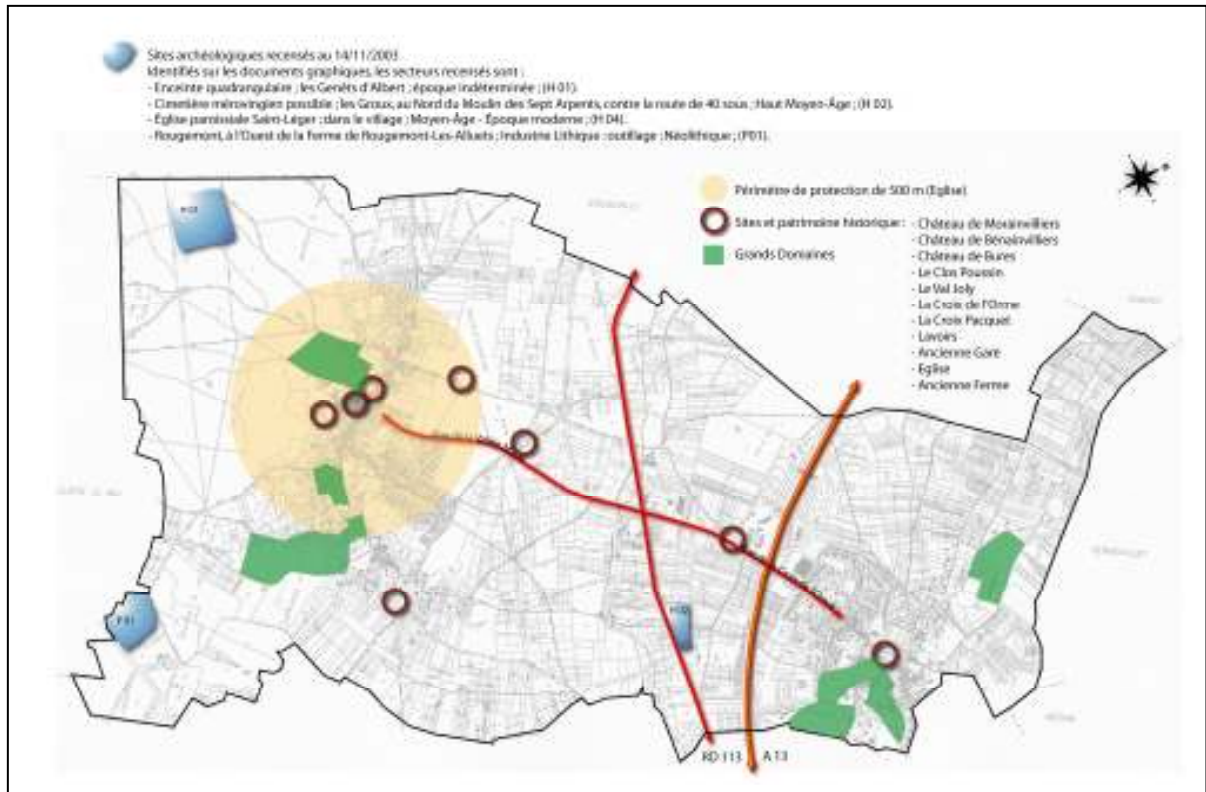
Recensés dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques, ces édifices doivent conserver leur aspect extérieur et leurs caractéristiques architecturales d'origine.

Leur destruction globale est interdite et leur aménagement, reconversion ou réhabilitation sont soumis à autorisation et ne pourront être accordés que sous réserve de conditions particulières en faveur de leur sauvegarde globale.

En particulier le château de Morainvilliers, le château de Bénainvilliers, le château de Bures et ses dépendances notamment la Chapelle et l'entrée du souterrain, le Val Joly.

...l'harmonisation des clôtures et valorisation des murs de pierre

Un renforcement de la réglementation des clôtures (articles 11 du règlement de zones : hauteur, aspect) doit faciliter leur homogénéité et permettre d'éviter certaines incohérences inesthétiques.



Bâti ancien de qualité (vestige du passé de la commune) et architecture vernaculaire.

On les retrouve dans :

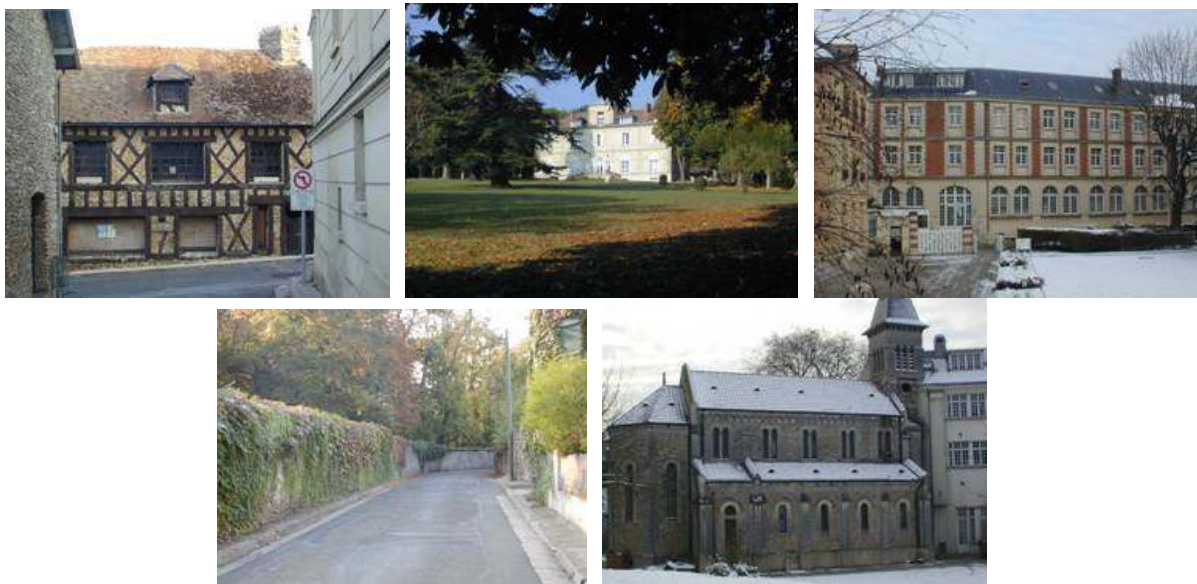
- **Le cœur de Morainvilliers**, qui est aujourd'hui le véritable centre ville de la commune.
- **Le cœur de Bures.**

Il s'agit d'un habitat rural traditionnel (continu et à l'alignement ; hauteur : R+1+c)

Il existe également quelques corps de ferme traditionnels de qualité.

Patrimoine architectural de qualité à identifier et à préserver

Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales à destination des futurs pétitionnaires





2. MENER UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENT COHERENTE

❶ En restructurant les équipements publics

* Un **pôle central** regroupe déjà l'église et la mairie. La municipalité souhaite le renforcer en y ajoutant des équipements sportifs, les services techniques et un logement de gardien pour sécuriser l'ensemble.

* L'école maternelle de Morainvilliers actuellement préfabriquée et vétuste doit être reconstruite. La situer auprès de l'école primaire permettra de regrouper les équipements scolaires et de sécuriser la sortie.

Une cantine plus adaptée au nombre d'élèves qui la fréquentent viendra renforcer ce nouveau groupe scolaire.

❷ En prévoyant des réserves foncières pour de futures emprises publiques

A travers le PLU, il est réservé un certain nombre de sites en vue de leur aménagement public nécessaire :

* aux futurs équipements

- . équipements scolaires
- . Extension du cimetière
- . Bassin de retenue

* aux espaces publics

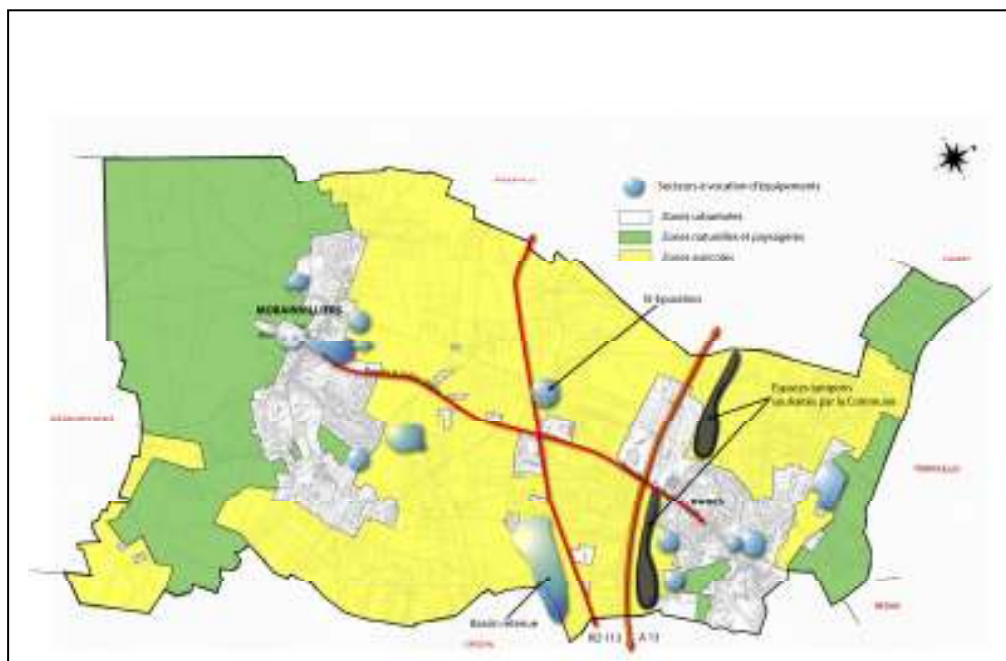
. liaisons piétonnes entre Morainvilliers et Bures et vers les communes voisines (Vernouillet)

. aux tracés d'alignement cohérents

❸ En prévoyant des « espaces tampons » au Sud du hameau de Bures

Le choix politique clairement affiché par la municipalité est la prise en compte du devenir des secteurs situés au Sud du hameau de Bures qui seront concernés par les futurs projets d'infrastructure le long du tracé de l'Autoroute.

Ainsi, si aujourd'hui, le PLU ne peut porter de manière réglementaire cette problématique (par l'inscription d'un emplacement réservé par exemple) il s'agira le moment venu d'intégrer la protection de ces secteurs d'habitations par la création d'un dispositif antibruit nécessaire à la qualité de vie que la municipalité souhaite préserver. Les orientations d'aménagement du présent PLU reprennent cette intention.





3. PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE DE LA POPULATION

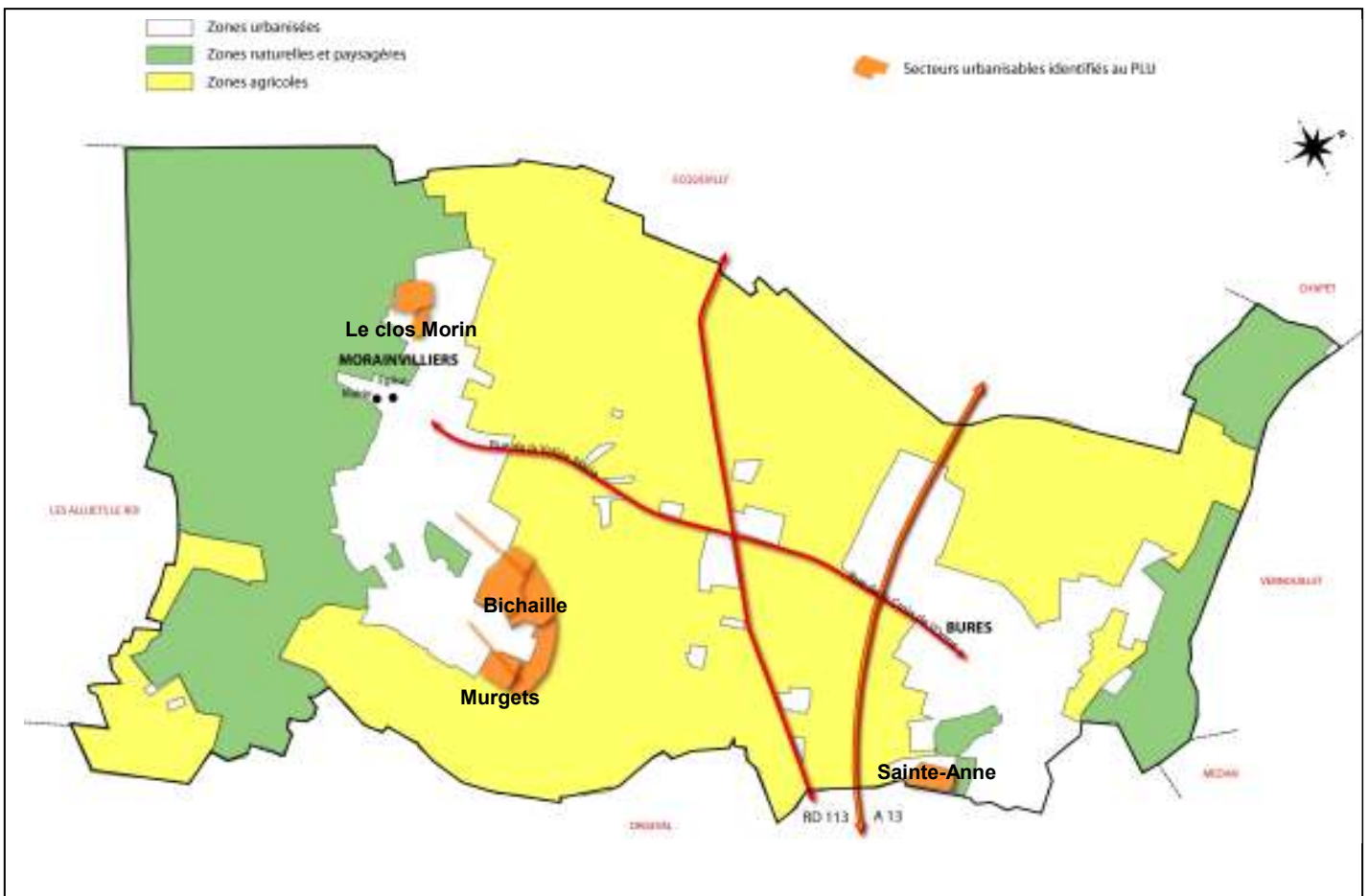
L'objectif est de mener une politique de développement globale et sans à-coup à l'échelle de la commune.

- **maîtriser** la densification urbaine pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée du bourg de Morainvilliers ;
- prévoir **une offre diversifiée et créer des logements sociaux** au regard de la loi Solidarité Renouvellement Urbains ;
- **affirmer le caractère qualitatif** des différentes opérations ;
- **répondre aux besoins** de la population.

❶ En fixant un objectif démographique de 2700 habitants pour la durée du PLU (10 ans)

A travers cet objectif, la municipalité entend limiter la croissance démographique au rythme des années récentes (évolution démographique analogue à celle des années 1990 à 2000).

Ainsi, malgré la forte pression urbaine et les perspectives d'évolution prévues au Schéma Directeur de l'Île de France (1994), **la commune souhaite modérer et adapter les objectifs démographiques**, afin de conserver son identité de village rural. De plus **une perspective d'évolution démographique maîtrisée** permettra à la municipalité, d'adapter ses équipements publics et ses services, de répondre à l'optimisation nécessaire de leur fonctionnement et de satisfaire aux besoins qui seront engendrés.



**② En répondant à un besoin de mixité des fonctions urbaines**

Pour cela, la commune souhaite anticiper et renforcer l'attractivité de la commune en terme :

- d'activités (rééquilibrage du ratio habitat/emploi)
- de logements par la réalisation de programmes adaptés aux évolutions sociales constatées et à la demande croissante de la part de :
 - **jeunes décohabitants** qui souhaiteraient rester ;
 - **familles primo-accédantes** souhaitant profiter du cadre de vie offert par Morainvilliers ;
 - **ménages établis ou retraités** recherchant le confort d'un « village à la campagne »

Pour répondre à cette diversité, les moyens mis en œuvre sont d'intégrer en amont des projets : un secteur locatif à développer, des maisons de villes à réaliser et des pavillons de taille moyenne (4 à 6 pièces) sur des lots libres à développer.

③ Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps

Au cours du Débat d'Orientation d'Aménagement, qui s'est tenu le 09 mars 2004, la volonté de développer des secteurs situés plutôt en continuité du bourg de Morainvilliers qu'à Bures a été entérinée par le Conseil Municipal.

De plus, ce dernier a émis les souhaits que le développement urbain de la commune soit phasé dans le temps (afin de limiter les impacts des futures constructions sur les équipements publics existants).

Le souhait des Elus est que l'urbanisation des sites se fasse en différentes tranches opérationnelles indices « (1) » et « (2) » portés au zonage du PLU pour certaines opérations, afin de préserver les grands équilibres communaux (notamment au niveau des équipements publics). Pour cela, les sites seront urbanisables dans l'ordre qui peut être le suivant (cf. orientations d'aménagement du PLU) :

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Clos Morin - (1AUPc) (1) et (2)				
La Bichaille - (2AUPc) (1) et (2)				
La Maréchale (UPa*)				
Les Murgets - (3AUPc et AU)				
Clos Poussin - (UPe)				
Zone de Sainte-Anne - (4AUPc)				

Il est à noter que les zones « AU stricte » pour les Murgets et « 2AUPc (2) » de la Bichaille sont des zones dont le règlement du PLU impose une urbanisation dans le cadre d'une procédure adaptée du document d'urbanisme et d'un aménagement sur la totalité du périmètre et cela à moyen / long terme.

En d'autres termes, elles ne sont urbanisables que sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU en l'état actuel du règlement.



4. DEVELOPPER DES EXTENSIONS URBAINES DE QUALITE

❶ Par une politique volontariste en faveur :

- de la réalisation de logements diversifiés répondant à une demande variée (logement locatif, maisons de villes, maison individuelle),
 - du développement du bourg de Morainvilliers et de la préservation du hameau de Bures,
 - d'une urbanisation progressive et maîtrisée permettant de phaser les extensions préconisées,
 - de contraintes d'intégration urbaine, architecturale, et paysagère imposées aux futurs arrivants,
- (en intégrant également des prescriptions phoniques, visuelles, ... en faveur des populations déjà résidentes notamment au regard des futurs projets de l'A13 et du réseau ferré)

❷ Par le choix de sites renforçant la cohésion du bourg de Morainvilliers

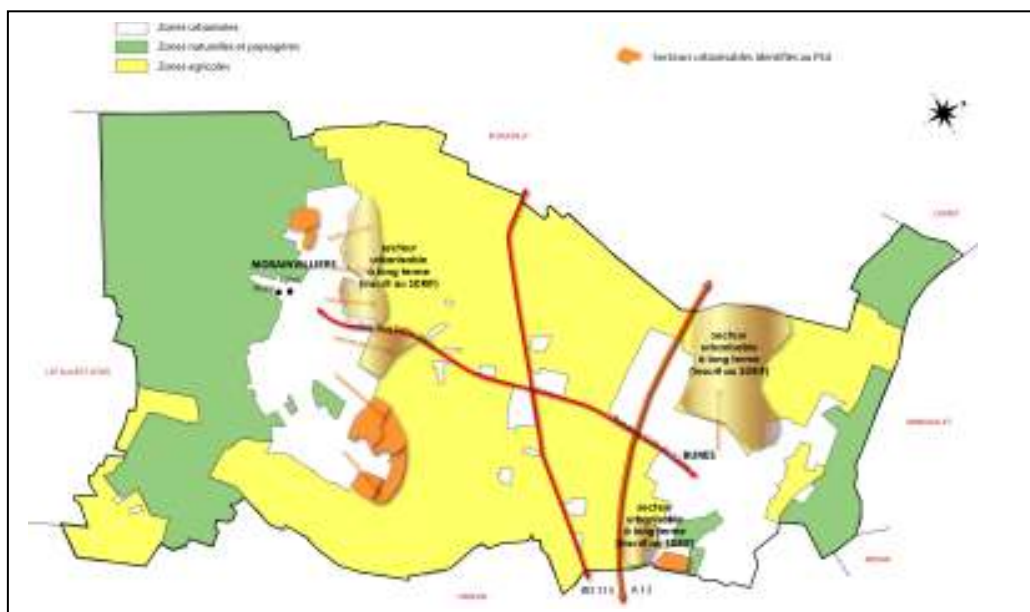
La municipalité a choisi pour cela :

- d'épargner les terres agricoles de qualité et d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs **en continuité du bâti existant**
- **de valoriser le village** (entrée de ville) depuis les axes structurants de la commune : le long de la rue de la Vallée Maria

Ainsi, le PLU permet, **à court terme**, dans le cadre de petites opérations intégrées à leur environnement, l'urbanisation des sites en continuité de la Fontaine des Loriots, du Clos Sevestre, des Murgers et du Centre Ville intégrant de nouvelles voies de circulations (alternative à la Grande Rue)

Enfin, **à plus long terme**, et dans le cadre de l'absorption d'une évolution urbaine et démographique qui reste à définir, le secteur de la *Ruelle du Moulle* devrait être le plus approprié.

Parmi les sites dont le SDRIF autorisait l'urbanisation, la commune a choisi de n'ouvrir que ceux-là pour se donner le temps d'adapter les équipements publics déjà utilisés à pleine capacité au futur apport de population. Elle veillera, au fur et à mesure des opérations, à l'intégration de nouvelles voies de circulations interquartiers.





5. PREVOIR L'EVOLUTION ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES

La politique de développement économique qui repose sur trois objectifs :

- le premier est de **conforter le tissu économique local**. Cela passe notamment par une valorisation du secteur le long de la RD113 (situé sur l'axe A13 / RN13) ;
- le second est de **préserver l'équilibre emploi /habitat des Morainvillois** ;
- le dernier est d'**affirmer et renforcer le pôle économique agricole existant**.

① En permettant à de petites activités artisanales, commerciales ou libérales de s'installer dans le village

Le PLU prévoit le maintien et les possibilités de développement des activités économiques dans le bourg, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage en terme de nuisances, de risques et de gêne pour la circulation.

② En poursuivant la recherche d'un développement économique

La municipalité accentue l'orientation économique de constructions existantes notamment les bâtiments utilisés jusqu'à maintenant par l'IFOREP.

Elle recherche toujours des solutions pour développer les activités économiques sur le territoire communal, notamment dans le prolongement de la zone d'activité existante entre la RD113 et l'A13.

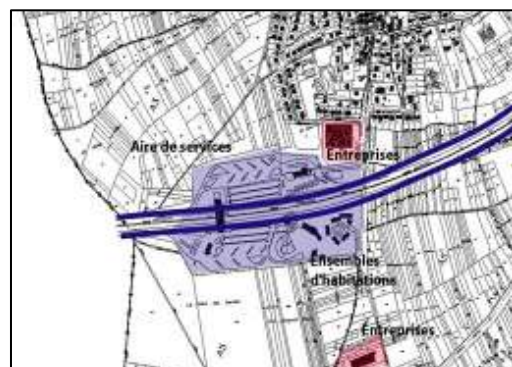
③ En pérennisant les activités agricoles

- **Par le maintien des cultures et activités agricoles** diverses en préservant et protégeant les terres et ensembles de grande qualité.

En effet, l'essentiel du développement est concentré sur le bourg, épargnant les terres de grandes cultures et les vergers existants. Le PLU devra également intégrer les besoins des actifs travaillant à proximité (accès et desserte pour le passage des engins agricoles)

- **Par l'adaptation aux pratiques des agriculteurs et l'anticipation de leurs nouveaux besoins.**

Le PLU permet la diversification de l'activité agricole ainsi que l'exercice (vente à la ferme, gîtes, ...) et l'extension des installations existantes.



L'entrée de ville depuis la RD 113 : Un secteur de valorisation de la commune par son principal accès, la RD 113. Un secteur propice pour le développement des activités.

L'aire de service de l'autoroute : Secteur de services perceptible dans le paysage du fait des grandes structures (antennes, grands bâtiments).



6. MAITRISER LES TRAFICS AUTOMOBILES ET DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES

Une politique en faveur de déplacements plus sécuritaires.

De nombreux **chemins piétonniers** existent sur le territoire. Cependant, il n'existe pas toujours de continuité entre les différents secteurs aménagés ou fréquentés.

A terme, la municipalité envisage d'améliorer cette situation grâce à la poursuite de la politique des « circulations douces ».

① En maîtrisant les flux automobiles dans le village

A terme, l'objectif est de sécuriser les flux automobiles dans le bourg :

- en inscrivant dans le long terme, la création de nouvelles voies constituant une alternative à la Grande Rue et à la rue de la Croix de l'Orme :
- Au nord du village depuis la route de Montamets rejoindre la rue de la Vallée Maria
- A l'ouest de Bures, depuis la route de Marsinval jusqu'au relais autoroutier.
- En limitant les trafics supplémentaires sur les voies inadaptées, en prévoyant un plan de circulation cohérent dans les nouveaux quartiers, en continuant à éviter les voies en impasse et en favorisant les échanges entre les quartiers
- En renforçant les exigences de stationnement sur l'ensemble de la commune de façon à limiter le stationnement encombrant sur les espaces publics et à privilégier l'utilisation des circulations douces.

② En renforçant le réseau de circulations douces


L'objectif est d'établir à l'échelle des bourgs et du territoire communal, un maillage complet de circulations douces (piétonnes et/ou cyclables) permettant de relier tous les quartiers entre eux et de favoriser un accès sécurisé vers les pôles d'attraction de la commune (écoles, stade, commerces espaces verts et forêts).







Cela se traduit dans le PLU par :

- la sauvegarde et la signalisation des tronçons existants,
- la réalisation de nouveaux tronçons dans les futurs quartiers,
- la liaison entre Morainvilliers et Bures.



SYNTHESE Projet d'Aménagement et de Développement Durable

-  Zones urbanisées
-  Zones naturelles et paysagères
-  Zones agricoles

-  Contournement routier souhaité
-  Secteurs urbanisables identifiés au PLU
-  Liaisons douces à renforcer ou à créer
-  Secteurs à vocation d'activités
-  Secteurs à vocation d'équipements
-  Aménagements spécifiques destinés à la protection des habitations sur Bures (dispositifs antibruit liés aux futurs projets d'infrastructures [Autoroute + TGV])

