

Commune de

PARNES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
05 OCT. 2018

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	3
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	4
I - Contexte territorial	4
II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques	5
III - Risques et contraintes	6
IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine	6
V - Dynamique urbaine	7
VI - Renouvellement et développement urbains	7
Carte de synthèse des orientations du PADD	10

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, **« le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.**

Le PADD définit 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 la commune.

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

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que *« dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- *l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,*

- la sécurité et la salubrité publiques,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parnes, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU, qui comprend en outre :

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU ayant une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séances de Conseil Municipal du 20 mai 2016 et du 18 novembre 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

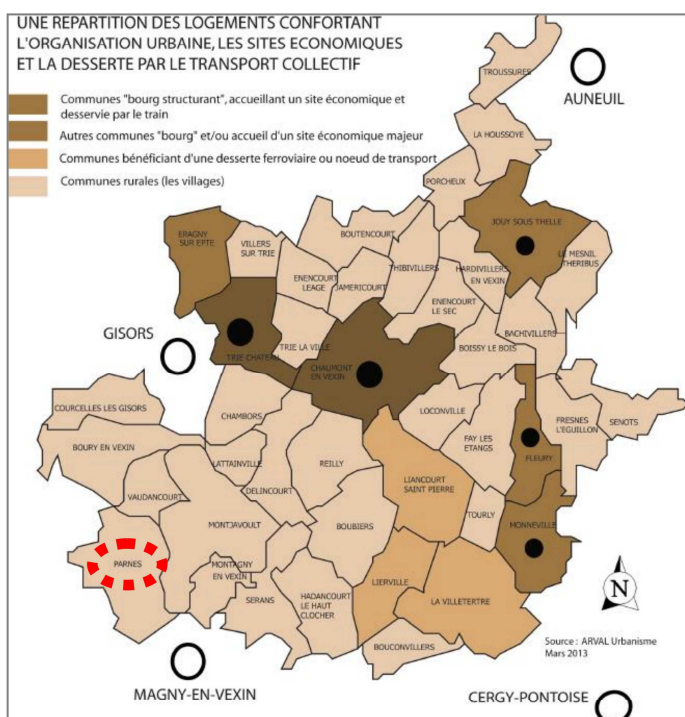
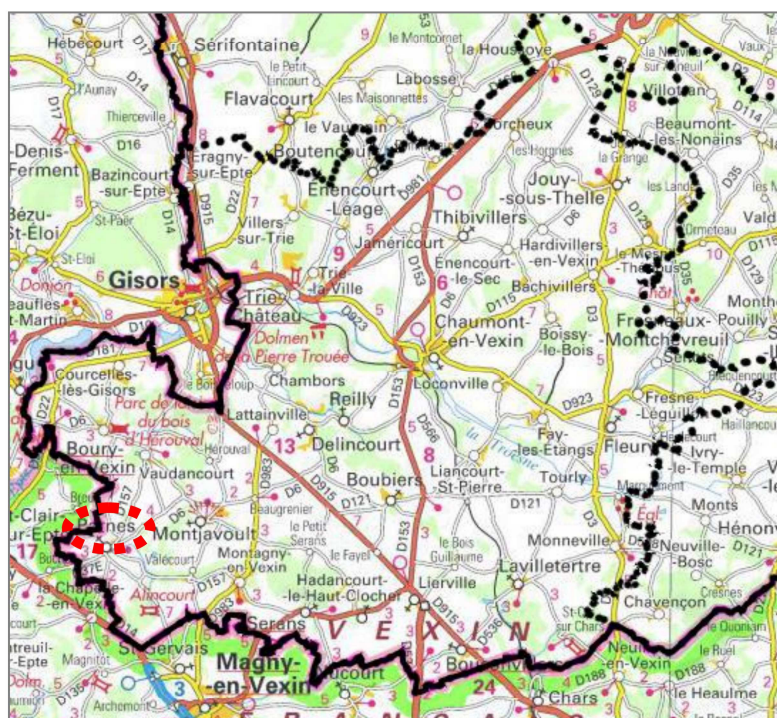
CHAPITRE UNIQUE

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

I - CONTEXTE TERRITORIAL

↳ Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale : veiller à la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle, approuvé le 16 décembre 2014. La commune de Parnes y est identifiée parmi les « communes rurales » (« villages »).



Communauté de Communes du Vexin-Thelle

↳ Conforter l'identité du « Vexin français » par la valorisation de son patrimoine, le respect de son caractère (site inscrit), et le développement du tourisme vert.

↳ Tenir compte de l'accessibilité limitée de la commune.

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

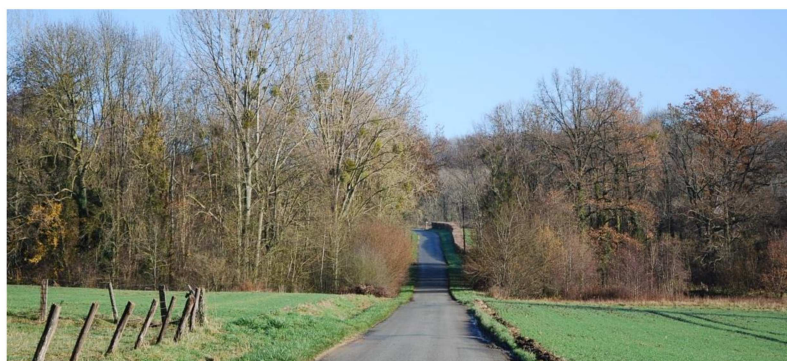
↳ **Préserver les terres agricoles**, afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.



↳ **Protéger les principaux boisements**, qui correspondent à des massifs boisés d'une part, et à des linéaires végétaux d'autre part.



↳ **Préserver la fonctionnalité écologique des espaces sensibles sur le plan environnemental**, dans le respect des différentes reconnaissances (ZNIEFF de type 1 et zone à dominante humide).



↳ **Veiller à l'entretien du réseau hydrographique (rivière du Cudron et fossés) et à l'évolution du régime hydraulique de l'ensemble du fond de vallon.**



⇒ **Améliorer les liaisons douces** par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, **sauvegarder les chemins et restaurer leur usage et leur continuité.**

III - RISQUES ET CONTRAINTES

⇒ **Prendre en considération la gestion des eaux pluviales**, en particulier au débouché des principaux talwegs qui correspondent aux axes d'écoulement des eaux de ruissellement.

⇒ **Veiller à la sensibilité du fond de vallon humide** et aux risques de remontées de nappe.

⇒ **Veiller à l'aléa de retrait-gonflement des argiles**, en particulier à hauteur du hameau d'Aincourt et en contrebas du hameau de Pallemont.

⇒ **Tenir compte des distances d'éloignement** liées à des bâtiments d'élevage.

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

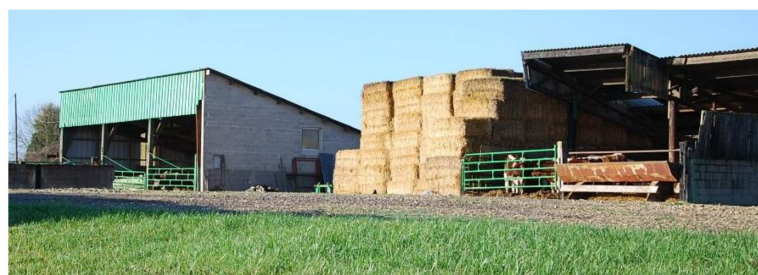
⇒ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien et du petit patrimoine**, et promouvoir un règlement respectueux des caractéristiques architecturales du Vexin.



↳ **Valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité** (traitement qualitatif, embellissement,...).

V - DYNAMIQUE URBAINE

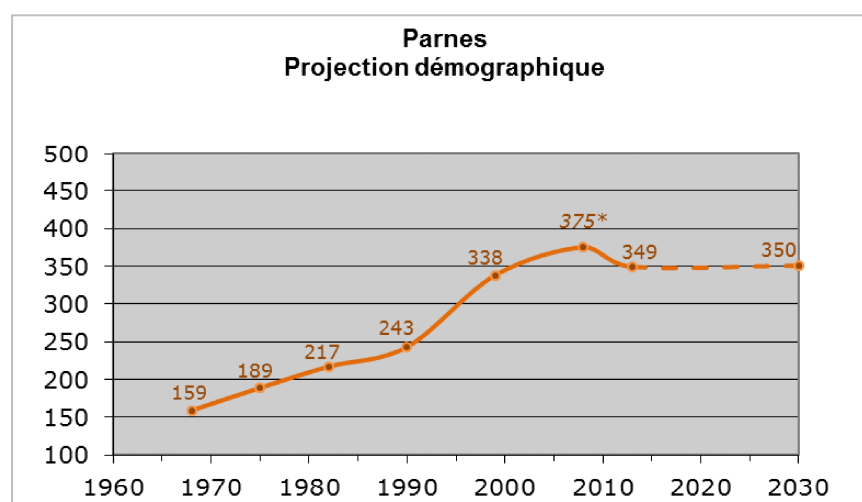
↳ **Soutenir l'activité agricole** en permettant le développement des exploitations et en limitant la consommation de l'espace.



↳ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.**

VI - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↳ **Permettre l'accueil de nouvelles constructions de manière à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages**, et ainsi éviter à terme que la population municipale soit inférieure à 350 habitants.



* Recensement non représentatif car influé par la présence éphémère d'un « camping à l'année » dans le parc du château d'Alincourt

↳ **N'envisager un renouvellement et un développement urbains qu'à l'intérieur des espaces agglomérés constitués (village de Parnes, et hameaux d'Aincourt, de Pallemont, de Beauvoir, de Chaudry, et de Pierrepont),** étant souligné que la capacité d'accueil dans les dents creuses est estimée à une douzaine de constructions.

A ce potentiel d'accueil sur des terrains nus, s'ajoute un potentiel de renouvellement urbain au sein du bâti existant, par opérations de réhabilitation ou de reconversion ; la capacité d'accueil peut y être évaluée à quelques logements (environ 5 dans le village).

Il apparaît que les capacités d'accueil dans les dents creuses et au sein du bâti existant devraient permettre à terme de répondre aux besoins de logements rendus nécessaires par la baisse de la taille moyenne des ménages, étant précisé que le « point mort » (nombre de logements à produire pour éviter à terme une baisse démographique) est estimé entre 15 et 20 logements à l'horizon 2030.

↳ **Encadrer l'évolution des écarts bâtis et des constructions isolées,** considérant qu'ils n'ont pas vocation à se développer. Il convient néanmoins de rendre possible une réaffectation des bâtiments anciens qui présentent un intérêt architectural, dans le respect des objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine du Vexin.



Ferme de Launay



Moulin de Chaudry

ooo

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Il résulte des orientations exposées ci-avant l'objectif chiffré suivant :
0 ha de zone d'urbanisation future (zone AU) inscrit dans le PLU.
 Le développement urbain reposera ainsi sur les capacités
 de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

🔗 Evolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U)
Superficie	24 ha 52	24 ha 52
Part du territoire communal	2 %	2 %

🔗 Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :

	Ancien POS (zones U + NA + NB)	Présent PLU (zones U)	Variation
Superficie	23 ha 29	24 ha 52	+ 1 ha 23

Cette hausse s'explique par le fait que le hameau de Pierrepont est désormais classé en zone U alors qu'il était classé au POS en zone ND, mais elle ne traduit pas une augmentation de la surface urbanisée.

ooo

[illegible]