

## Plan Local d'Urbanisme

### 3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



# Plan Local d'Urbanisme

## Préambule

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue l'une des pièces essentielles du PLU. Il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal dans les quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.*

# Plan Local d'Urbanisme

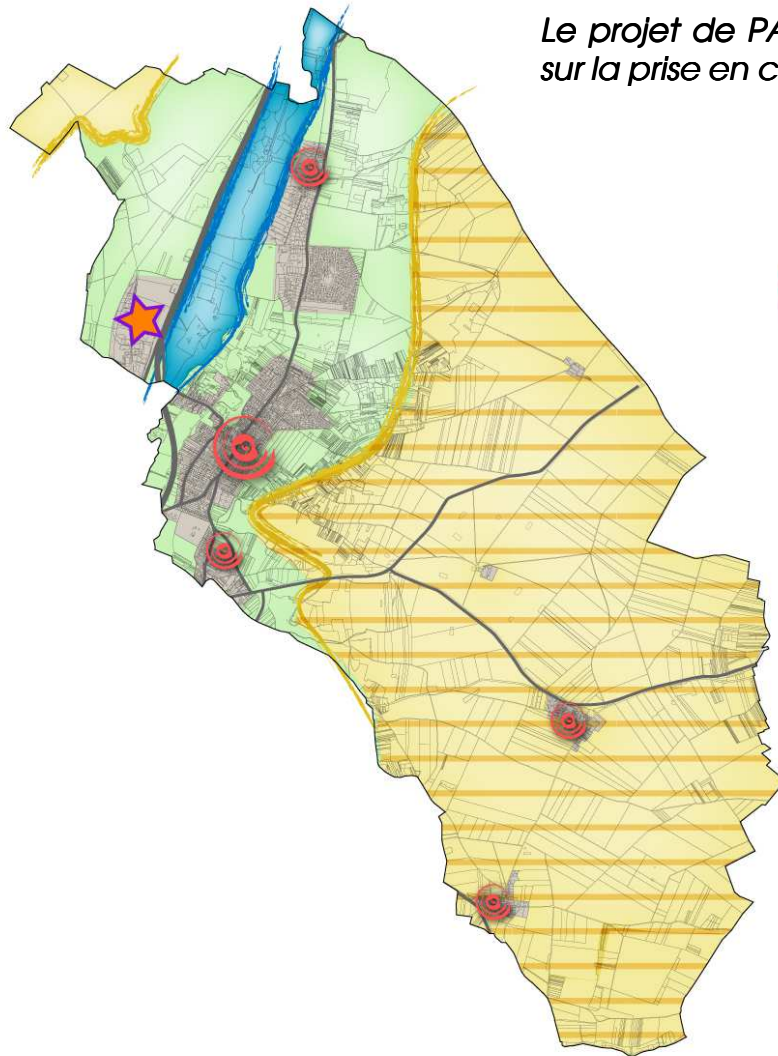
## Introduction

*Le projet de PADD se construit autour de deux axes :*

- un projet de territoire durable qui s'appuie sur la valorisation des ressources naturelles et patrimoniales*
- un projet humain qui prend en compte et répond aux besoins actuels et futurs en matière de logements, d'équipements, de déplacements et d'emploi, dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle affirmée*

# Plan Local d'Urbanisme

*Le projet de PADD soumis au débat d'orientation a notamment été établi sur la prise en compte des enseignements du diagnostic :*



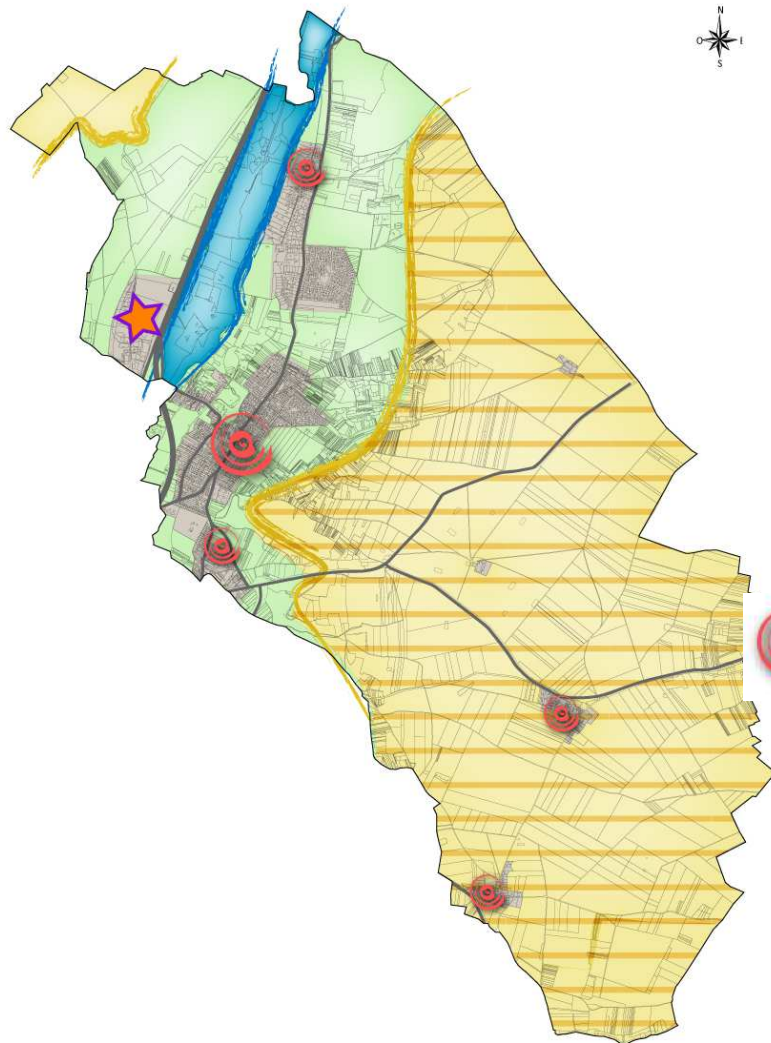
- Accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de mixité sociale et générationnelle renforcée
- Porter une vigilance extrême au choix de localisation des projets de logements dans un objectif d'économie de l'espace et de respect du site de la vallée de la Juine
- Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti en leur permettant de trouver un usage
- Diversifier les modes de déplacement et apporter des réponses adaptées aux besoins des habitants
- Répondre de manière qualitative aux besoins d'accueil des enfants à l'école primaire
- Maintenir la vocation agricole du plateau
- Soutenir un projet de requalification de la zone d'activités
- Développer le potentiel touristique
- Affirmer la protection des espaces naturels et des espaces sensibles

## Plan Local d'Urbanisme

### Les grandes orientations du PADD

- Accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de mixité sociale et générationnelle renforcée tout en fixant un objectif d'évolution démographique autour du seuil de 4.800 habitants à l'horizon 2020
- Valoriser le cadre de vie de la commune
- Élaborer un projet touristique s'appuyant sur les richesses culturelles et naturelles de la commune
- Soutenir un projet de requalification de la zone d'activités
- Définir une évolution qualitative du bourg et des hameaux afin de répondre aux besoins des habitants

## Accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de mixité sociale



➤ Développer une offre diversifiée de logements apportant une réponse aux besoins des plus jeunes et des plus anciens et répondant à un objectif d'évolution démographique raisonnable.

- Le seuil de l'évolution démographique à ne pas dépasser à l'horizon 2020 se situe autour de nombre de 4 800 habitants.

- Cela correspond à un taux de croissance de 1% par an, chiffre raisonnable dans la continuité de la croissance démographique de ces dernières années.

- Une première réponse va être prochainement apportée à travers plusieurs projets déjà programmés (environ 100 logements supplémentaires au total).

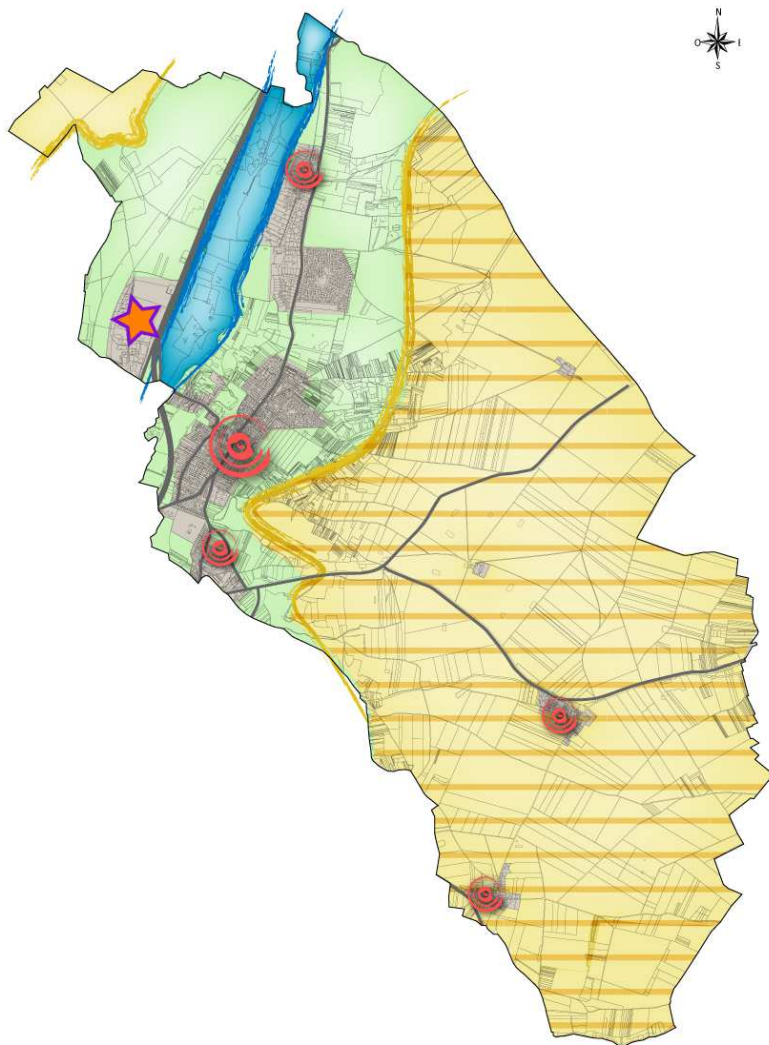
➤ Porter une vigilance extrême au choix de localisation des projets de logements dans un objectif d'économie de l'espace, de respect du site de la vallée de la Juine et du plateau agricole

- Préserver l'identité du bourg et des hameaux

- Intégrer les enjeux environnementaux et écologiques dans tous les nouveaux projets

...

## Valoriser le cadre de vie de la commune



0 0,5 1 2 km

### ➤ Préserver l'identité du bourg et des hameaux

- Protéger le bâti traditionnel du centre bourg et des hameaux
- Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics (parvis de l'église, places dans les hameaux, rues) : utilisation de matériaux nobles, plantations de grands arbres, espaces enherbés...

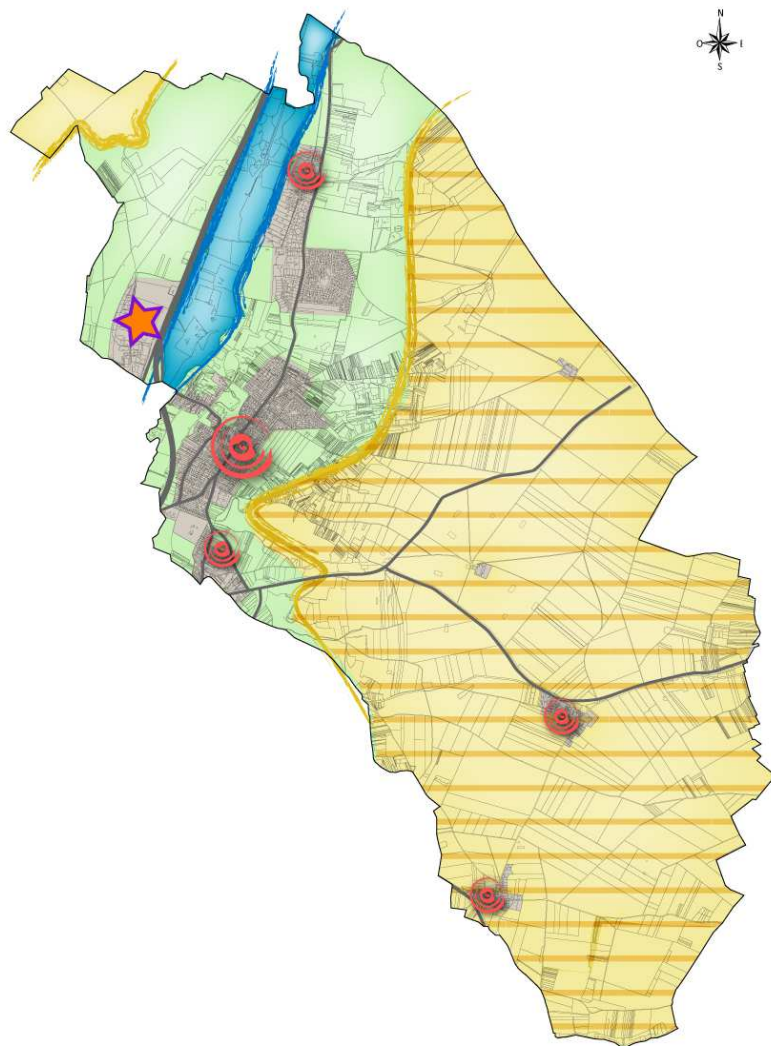


### ➤ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires

- Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, etc.)
- Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, énergies renouvelables...)



## Valoriser le cadre de vie de la commune

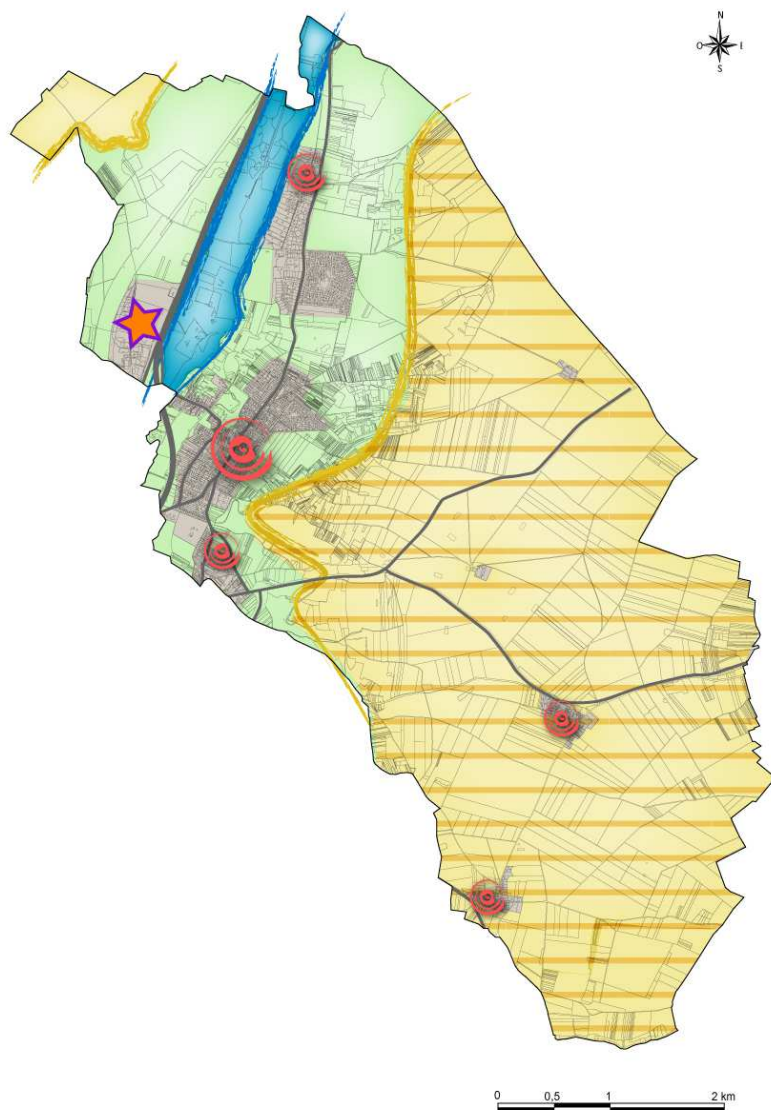


### ➤ Préserver les grandes unités paysagères du territoire

- Maintenir la vocation agricole du plateau
- Porter une attention particulière sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette du bourg et des hameaux et de respecter le paysage
- Conforter la protection des espaces boisés et humides, notamment dans la vallée de la Juine
- Structurer le paysage du plateau par des plantations de grands arbres le long des routes



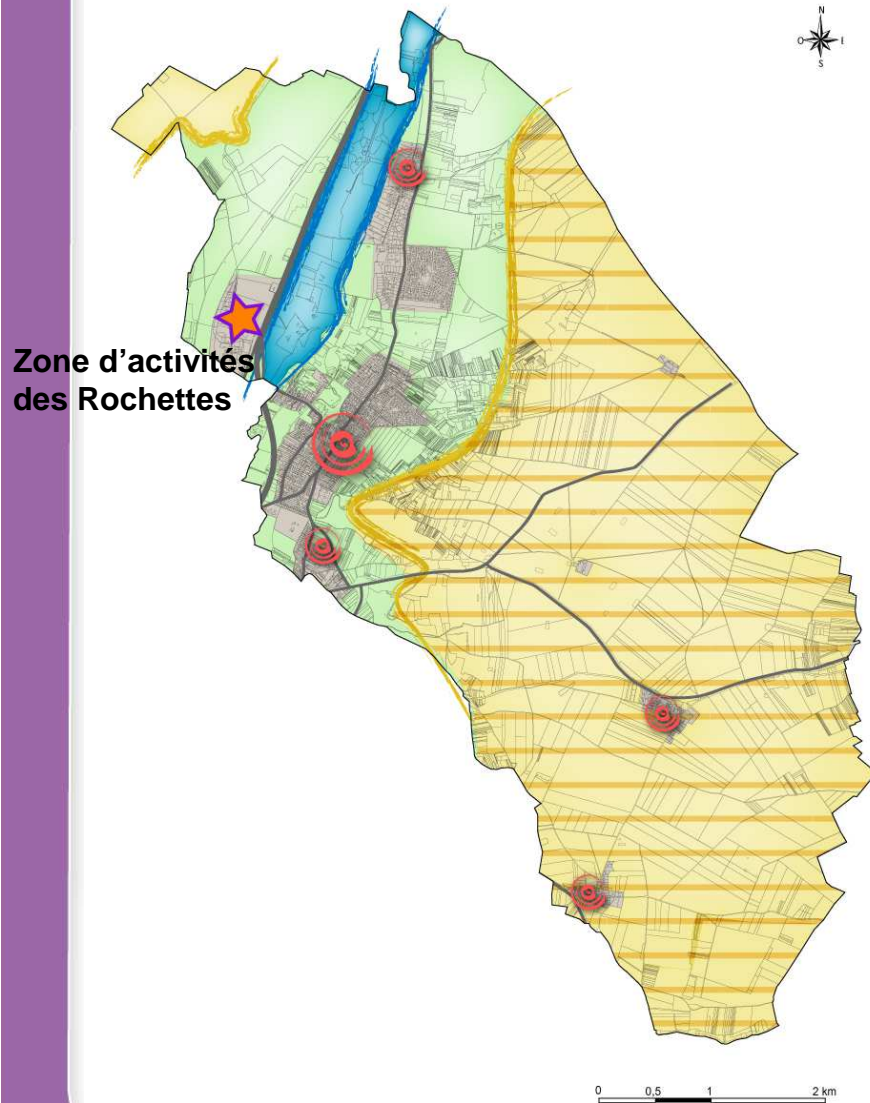
## Élaborer un projet touristique s'appuyant sur les richesses culturelles et naturelles de la commune



- Faire redécouvrir les parcs et châteaux le long de la Juine en aménageant des liaisons douces et en mettant en place une signalétique adaptée
- Développer les cheminements piétons et cyclistes depuis le bourg vers les hameaux
- Réhabiliter la ferme de Saint-Phallier dans le cadre de la revalorisation de l'entrée de ville
- Envisager la création d'activités à vocation touristique (hôtellerie, restauration, etc.) sur la zone des Rochettes, en valorisant les vestiges archéologiques de l'ancienne nécropole



## Soutenir un projet de requalification de la zone d'activités



➤ Permettre le projet de restructuration de la zone d'activités des Rochettes en valorisant l'image d'entrée de ville dans le cadre d'un développement touristique :

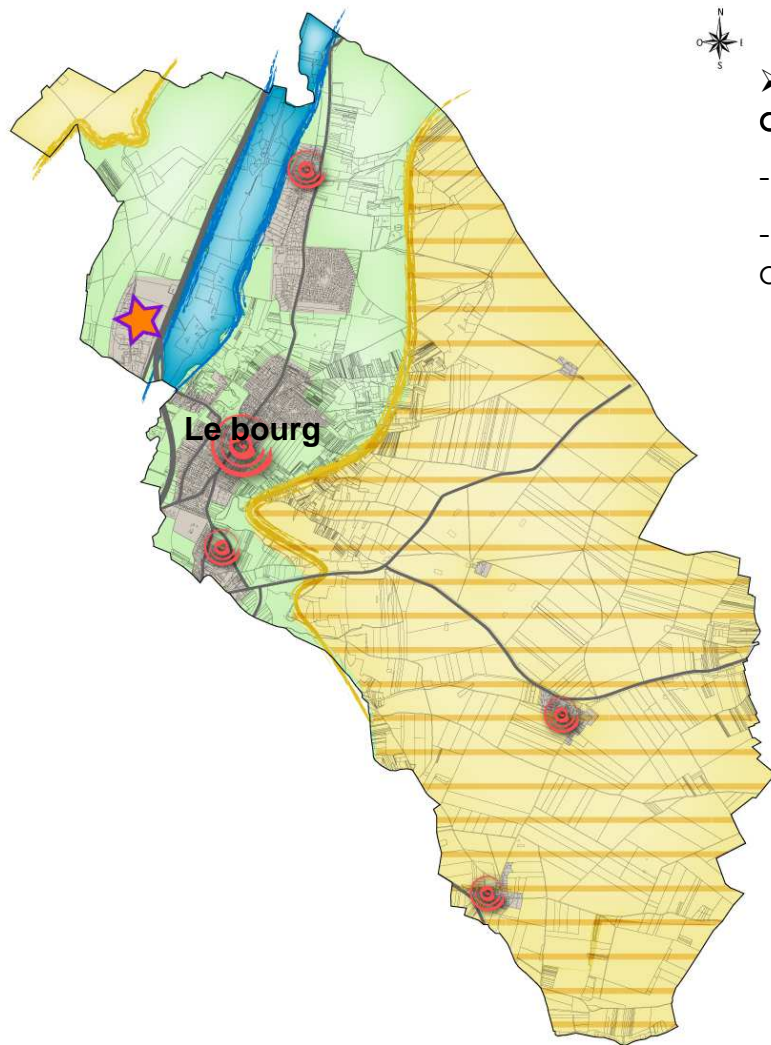
- en partenariat avec les collectivités concernées
- en intégrant les projets d'aménagement d'une nouvelle entrée routière depuis la RN 20 et de requalification du faubourg Saint-Michel à Etampes

➤ Définir de nouvelles règles d'urbanisme incitant à une évolution fonctionnelle et qualitative du site :

- inscrire le devenir du site au regard d'un projet économique communautaire cohérent et complémentaire
- favoriser une évolution vers des activités liées au tourisme telles que l'hôtellerie



## Définir une évolution qualitative du bourg et des hameaux afin de répondre aux besoins des habitants



### ➤ Améliorer et faciliter les déplacements dans le centre bourg et dynamiser les commerces de proximité

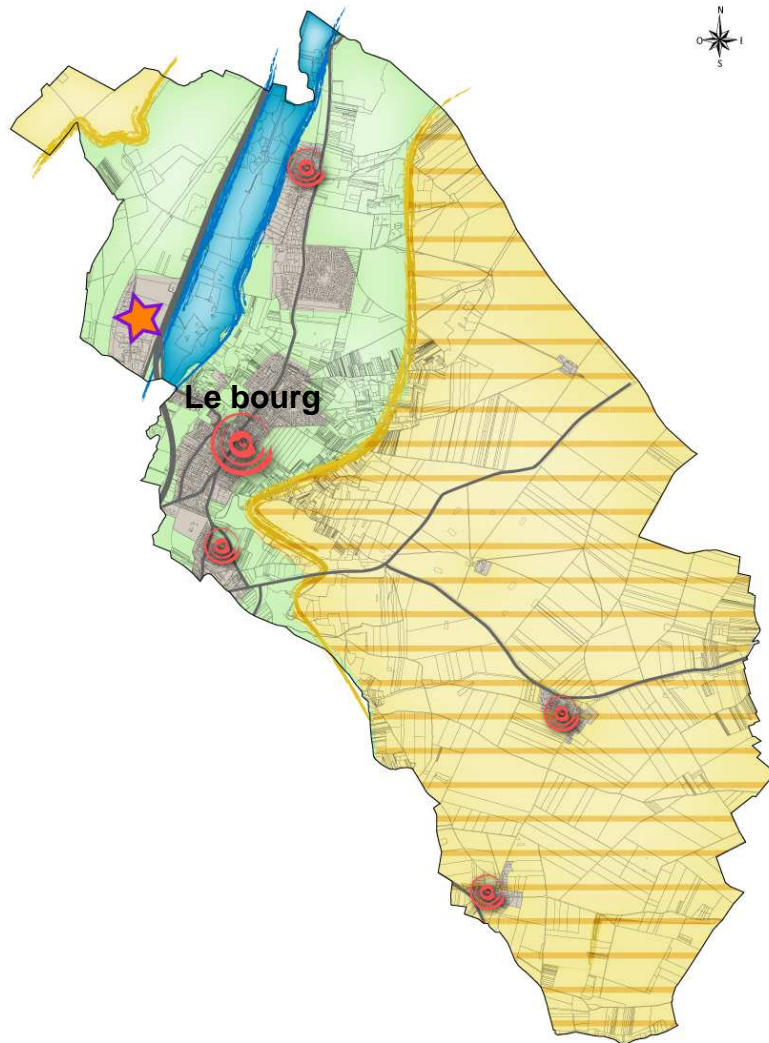
- En favorisant les modes doux de circulation
- En développant l'offre en stationnement en lien avec la mise en œuvre du plan de circulation

### ➤ Développer et requalifier l'offre en équipements

- L'école primaire Alphonse Daudet ne correspond plus aux exigences actuelles. La réalisation d'une nouvelle école sur un nouveau site plus adapté et proche de l'école maternelle et de la maison de la petite enfance constitue le projet prioritaire d'équipement qui doit être engagé.
- Dans un second temps, doter la commune d'une salle des fêtes plus moderne et adaptée aux besoins, en étudiant la possibilité d'une relocalisation au niveau du pôle d'équipements sportifs.



## Définir une évolution qualitative du bourg et des hameaux afin de répondre aux besoins des habitants



➤ Permettre le développement d'une nouvelle offre en logements diversifiée dans le bourg

Au-delà de projets en cours, 2 sites principaux sont identifiés pour l'avenir :

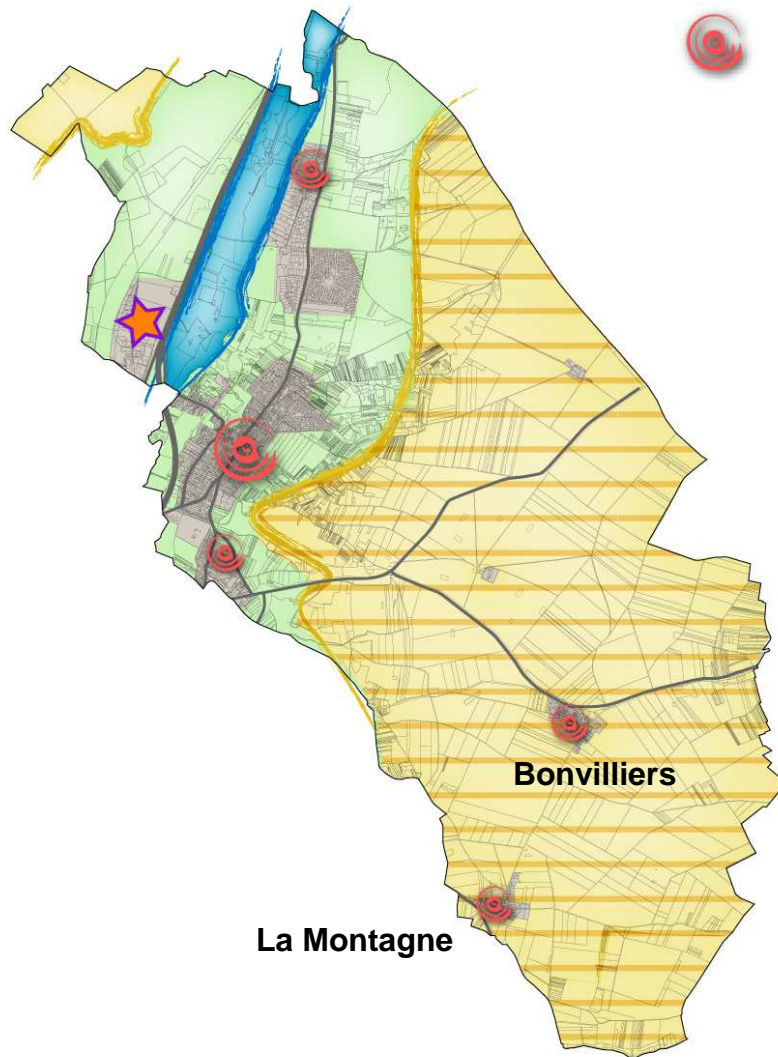
- Le site de l'école primaire Alphonse Daudet. Après le déplacement de l'école, ce site doit permettre à travers un projet de grande qualité urbaine, environnementale et architecturale, de réaliser un programme de logements, associant services et commerces dans un objectif de mixité générationnelle.

- Le site dit « des Barguins ». Aujourd'hui non urbanisés ces terrains pourront accueillir un petit programme de logements dans le cadre d'un projet qui soit en continuité urbaine avec le bourg et qui prenne en compte les problématiques de déplacements, de stationnement et d'eaux pluviales. Au-delà de l'enjeu de « greffe » avec le bâti traditionnel, une attention particulière doit être portée aux traitements des limites avec l'espace agricole.

- Encadrer la réalisation des constructions nouvelles dans le respect de l'identité du bourg (bâti et espaces de jardins).

- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien de qualité en assurant sa mise en valeur.

## Définir une évolution qualitative du bourg et des hameaux afin de répondre aux besoins des habitants



➤ Encadrer l'évolution des hameaux du plateau:  
Bonvilliers, La Montagne

➤ Valoriser les espaces publics, en particulier les placettes

➤ Conserver les volumes existants et favoriser la  
réhabilitation du bâti ancien

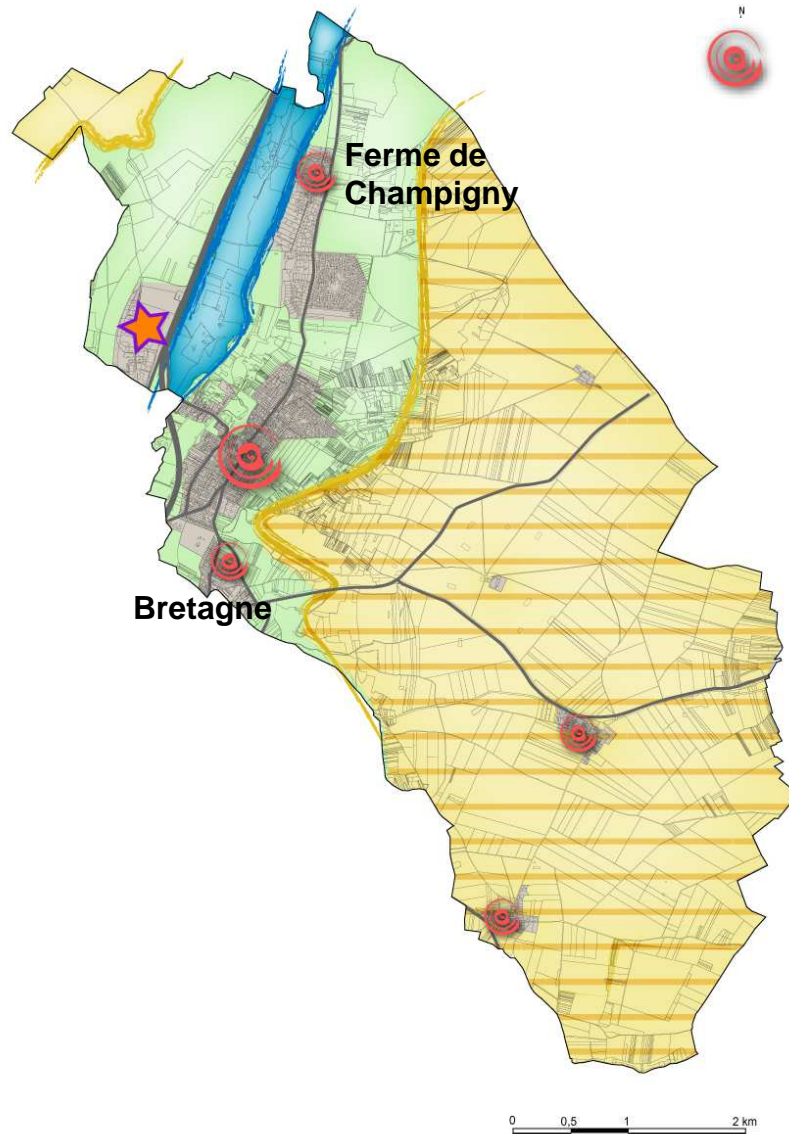
➤ Inscrire les constructions nouvelles dans la continuité des  
formes bâties traditionnelles

➤ Protéger de toute urbanisation les terres agricoles



0 0,5 1 2 km

## Définir une évolution qualitative du bourg et des hameaux afin de répondre aux besoins des habitants



### Les autres hameaux

#### ➤ Mettre en valeur la ferme de Champigny et ses abords

- Permettre un projet de construction de logements dont la forme urbaine s'inscrit dans la continuité du tissu ancien et préserve les éléments bâtis les plus intéressants
- Aménager l'espace public au droit de la ferme en affirmant l'identité du hameau



- #### ➤ Définir un projet d'aménagement à vocation de logements sur le site d'entrée de ville du hameau de Bretagne en veillant à son intégration dans son environnement.

