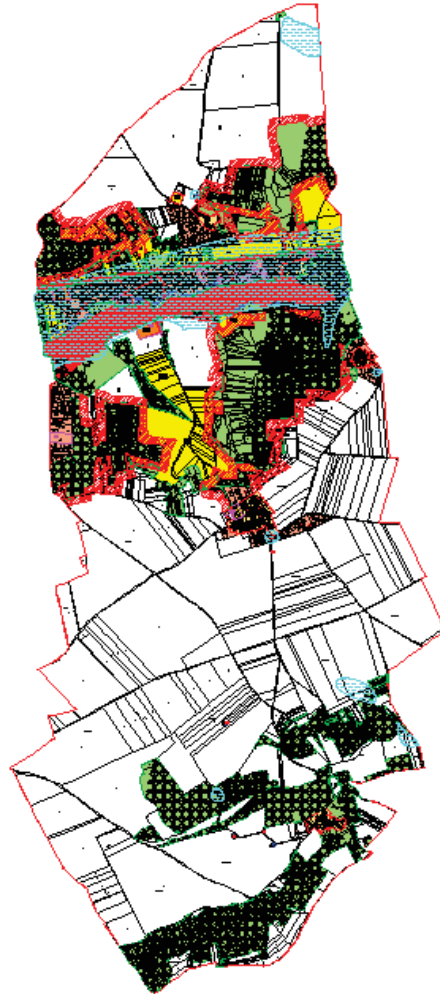


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Roinville



2 Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération, le 05/07/2018

Le Maire,
Yannick HAMOIGNON

*Du développement local
au développement durable*

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	2
ORIENTATION N°1	3
Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs.....	3
Axe 1-1 : Projeter une construction de logements adaptée aux besoins	4
Axe 1-2 : Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs.....	5
Axe 1-3 : Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité	6
Axe 1-4 : Développer les équipements collectifs en lien avec la nouvelle centralité	7
Axe 1-5 : Maintenir et développer le tissu économique local	8
Axe 1-6 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	9
Axe 1-7 : Protéger les biens et les personnes	10
ORIENTATION N°2	11
Préserver le cadre de vie	11
Axe 2-1 : Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.....	12
Axe 2-2 : Assurer la mise en valeur des paysages.....	13
Axe 2-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité des trames vertes et bleues et les continuités écologiques associées	14
Synthèse	15

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire :

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

ORIENTATION N°1

Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs

Axe 1-1 : Projeter une construction de logements adaptée aux besoins

Constats

Malgré un ralentissement de la croissance démographique sur les dernières années, le taux de croissance annuel est de l'ordre de 2,87 %. Ce taux est d'ailleurs supérieur à celui de la Communauté de Communes.

En revanche, on observe une tendance générale au vieillissement de la population due à l'augmentation des 45 à 75 ans et plus. A noter, la création de la maison de retraite en 1997 est également un facteur important de vieillissement général de la population communale.

Le dernier point qui est à prendre en compte est le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages. Le desserrement des ménages sur la période 2007/2012 ressort à 0,64 %/an.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : produire 127 logements à l'horizon 2030.** Cet objectif correspond à une évolution annuelle de la démographie de 0,99 % par an. Au terme du PLU, le nombre attendu d'habitants est d'environ 1 500 (desserrement de 0,51 % par an) :
 - dont 6 transformations de résidences secondaires en résidences principales ;
 - dont 0 transformation de logements vacants en résidences principales.
- ❖ **Objectif 2 : diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation** en orientant une partie de la production neuve vers des logements de taille plus modeste, des logements locatifs, aidés et intergénérationnels.

Axe 1-2 : Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs

Constat

La commune de Roinville dispose d'équipements publics et de services qui satisfont les besoins de la population, tant en nombre qu'en variété. De plus, elle se situe à proximité des communes qui disposent d'un niveau d'équipements important, notamment Dourdan, qui concentre les principaux pôles d'équipements du canton.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : privilégier l'urbanisation autour des équipements publics.** Ce choix est guidé par plusieurs préoccupations :
- sécuriser les déplacements entre le pôle mairie/école et la salle polyvalente et réduire les déplacements motorisés, source de pollution (améliorer la desserte des transports en commun) ;
 - améliorer la gestion du stationnement (création d'une aire de covoiturage, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques...);
 - sécuriser l'entrée Sud du bourg ;
 - valoriser le poumon vert/bleu constitué par le plan d'eau de Malassis ;
 - développer l'offre de services ;
 - être cohérent vis-à-vis des aménagements réalisés par Dourdan...

Cet objectif sera mis en œuvre par la mobilisation d'un secteur d'extension (Malassis).

Axe 1-3 : Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité

Constats

Les capacités de stationnement des ménages ont légèrement progressé, mais moins vite que le parc de véhicules ce qui engendrent un déficit de places de stationnement et un surplus de véhicules sur les voies et emprises publiques.

Les capacités de stationnement pour véhicules hybrides et électriques sont inexistantes. Une aire de stationnement pour les vélos se situe au niveau de l'école.

Un petit réseau de circulations douces (cyclables, piétonnes) existe sur le territoire communal. Plusieurs liaisons piétonnes reliant les différents quartiers permettent l'accès aux pôles d'attraction de la commune (équipements publics, petits commerces). Ce réseau se situe essentiellement dans la partie basse de la commune, entre la ligne de chemin de fer et l'Orge.

Le Chemin de Malassis, situé au Sud-Ouest du bourg est également très fréquentés. Depuis Dourdan, ce dernier est dans la continuité de la RD 116 est permet de contourner une partie du centre bourg de Roinville. Il fait office de « rocade » est permet de rejoindre le hameau de Beaurepaire.

La commune est desservie par la ligne 68.13 du réseau Ormont. Cependant, cette ligne est principalement utilisée pour le transport scolaire.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : accroître les possibilités de stationnement de véhicules** à proximité du pôle mairie/école, créer une aire de covoiturage et installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- ❖ **Objectif 2 : poursuivre le maillage du bourg par des cheminements réservés aux modes de déplacements actifs** (marche à pied, vélo...).
- ❖ **Objectif 3 : sécuriser l'entrée Sud du bourg.**
- ❖ **Objectif 4 : améliorer la desserte en transport en commun de la nouvelle centralité** par la mise en place de nouveaux arrêts de bus (en lien avec le gestionnaire du réseau).
- ❖ **Objectif 5 : valoriser les cheminements existants** autour du plan d'eau de Malassis.

Axe 1-4 : Développer les équipements collectifs en lien avec la nouvelle centralité

Constats

Le développement des équipements collectifs et des zones d'activités passe par le déploiement du très haut débit. Sur la commune de Roinville, la mise en service de la fibre optique est prévue pour 2018.

La commune dispose d'un plateau sportif situé au Sud-Ouest du bourg sur le chemin de Malassis.

La commune dispose de quelques aires de stationnement public (parking du plateau sportif, parking du cimetière, parking le long de la RD 116, parking de la zone commerciale, école). On recense également des aires de stationnement au sein des zones pavillonnaires et notamment sur les secteurs qui ont fait l'objet d'opération d'aménagement.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : optimiser les réseaux existants et futurs** notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie.
- ❖ **Objectif 2 : développer le pôle sportif et de loisirs de Malassis.**
- ❖ **Objectif 3 : améliorer l'offre en stationnement public.**

Axe 1-5 : Maintenir et développer le tissu économique local

Constats

Depuis 1988, l'agriculture est en perte de vitesse. Le nombre de sièges d'exploitations présents sur la commune est ainsi passé de 12 en 1988, à 5 au dernier recensement agricole de 2010.

La commune dispose de deux zones d'activités économiques. Elles se situent au sein du bourg de la commune, le long de la RD 116 (rue du General de Gaulle).

Les services de proximité sont assurés par une boulangerie, un traiteur, un bar tabac brasserie, une supérette et un restaurant. Une pizzeria itinérante est également à signaler.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : préserver l'activité agricole** en donnant de la visibilité à long terme sur le devenir des espaces agricoles par un classement et un règlement adaptés.
- ❖ **Objectif 2 : assurer la mixité d'usage du sol** en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité des habitations au sein des espaces d'habitat.
- ❖ **Objectif 3 : développer l'offre de services**, et renforcer/favoriser le maintien de l'activité commerciale.

Axe 1-6 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Constats

Afin de lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles, le SDRIF demande aux communes d'accroître leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat de + 10 %. Compte tenu de ces éléments, la commune de Roinville a fait un travail de recherche sur les dents creuses, les possibilités de réhabilitation et de changement de destination. Cette recherche a été réalisée, en concertation avec les services de l'Etat, sur le bourg, mais également sur l'ensemble des hameaux (Beauvais, Poissard, Beaurepaire, Bruyère, Marchais et Plateau). Il en ressort une capacité de production estimée à 106 logements (incluant une rétention foncière de 30 %).

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : accroître la densité humaine de + 10 % suivant la méthodologie du SDRIF.** À l'horizon 2030, la densité humaine des espaces d'habitat devrait dépasser 22,33 hab+emp/ha.
- ❖ **Objectif 2 : accroître la densité moyenne des espaces d'habitat de + 10 % suivant la méthodologie du SDRIF.** À l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat serait de 7,59 logs/ha.
- ❖ **Objectif 3 : fixer une densité maximale de 18 logements par hectare, VRD inclus, pour les projets de densification et une densité minimale de 18 logements par hectare pour les projets de mutation.**
- ❖ **Objectif 4 : finaliser l'urbanisation des hameaux** en comblant les espaces libres.
- ❖ **Objectif 5 : contenir l'extension de l'urbanisation à 5 % de l'espace urbanisé communal,** soit 3,77 hectare en optimisant en priorité une urbanisation de dents creuses (espaces libres du tissu urbain).

Axe 1-7 : Protéger les biens et les personnes

Constats

La commune de Roinville est incluse dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille. La zone inondable de la commune se situe dans la partie Sud du bourg, au sein de la vallée de l'Orge. La limite d'expansion des eaux se situe au bas des coteaux boisés. Quelques habitations sont impactées par ce risque.

La majeure partie du territoire de Roinville est sensible aux remontées de nappes. Cette sensibilité aux remontées de nappes devient forte, puis faible et très faible lorsqu'on remonte sur les hauteurs de la commune (coteaux, plateau).

Le risque de retrait/gonflement des argiles est présent sur la commune allant de faible à fort. Les terrains situés dans les points bas de la commune (fond de vallée) sont concernés par un aléa fort.

La RD 148 et le chemin de Malassis n'ont qu'une vocation de desserte locale, mais leurs trafics sont en augmentation du fait notamment des travaux et aménagements réalisés par la commune de Dourdan.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : ne pas accroître la vulnérabilité au risque d'inondation de l'Orge et de remontée de nappes** par des choix raisonnés d'urbanisation et de réglementation.
- ❖ **Objectif 2 : sensibiliser au risque de mouvement de terrain** via un guide de bonnes pratiques pour la construction qui sera annexé au PLU.
- ❖ **Objectif 3 : améliorer la sécurité au niveau de l'entrée Sud du bourg.**

ORIENTATION N°2

Préserver le cadre de vie

Axe 2-1 : Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Constats

La structure urbaine de Roinville se compose du bourg de Roinville et de plusieurs hameaux. Les différents tissus urbains se constituent d'un centre ancien et d'une urbanisation plus récente à l'exception du hameau de Beurepaire.

Sur les hameaux, quelques fermes ayant perdu leur vocation agricole sont recensées. La commune souhaite conserver ces bâtiments qui font le charme des hameaux tout en leur permettant de changer leur destination.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : préserver le caractère originel du bâti ancien** par un zonage et un règlement adapté.
- ❖ **Objectif 2 : préserver les éléments les plus emblématiques** par une identification au titre de l'article L151-19 du CU.
- ❖ **Objectif 3 : autoriser le changement de destination** de certains bâtiments vers de l'habitation, des commerces, de l'artisanat, de l'entreposage, de l'hébergement touristique et des activités de loisirs.

Axe 2-2 : Assurer la mise en valeur des paysages

Constats

L'observation du paysage de Roinville fait ressortir différentes caractéristiques :

- Le paysage en openfield du site de Marchais ;
- Les cultures principalement céréalières ;
- Des parcelles délimitées naturellement par la forêt, la route et la rivière. Il n'y a que très peu d'arbres et de bosquets ;
- La rivière se trouvant à proximité de la forêt ;
- La délimitation entre ville et cultures se faisant par la composante routière qui structure le paysage de la commune.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : préserver les grands paysages agricoles** par des règles et des implantations raisonnées des bâtiments agricoles.
- ❖ **Objectif 2 : protéger les horizons boisés** par la mise en place d'une bande de protection des lisières boisées.
- ❖ **Objectif 3 : identifier les éléments ponctuels** dynamisant les paysages par une identification au titre de l'article L151-23 du CU.
- ❖ **Objectif 4 : encadrer les zones de transition** entre espace urbain et espaces agricoles et naturels.
- ❖ **Objectif 5 : maintenir les espaces verts collectifs** afin de favoriser la cohésion sociale.

Axe 2-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité des trames vertes et bleues et les continuités écologiques associées

Constats

L'histoire et l'évolution de l'urbanisation de la commune de Roinville ont façonné le territoire et ses paysages.

On distingue les entités paysagères suivantes :

- Le plateau agricole qui regroupe les éléments des « champs ouverts » et d'un habitat en hameaux ;
- Les espaces boisés de qualité, qui sont protégés à ce titre et qui sont présents sur le plateau agricole et les coteaux de la vallée de l'Orge ;
- La vallée de l'Orge et sa zone humide associée mêlant une zone urbanisée linéaire dense (habitat, activités et équipements), des bois en bordure du cours d'eau et la zone inondable.

Objectifs

- ❖ **Objectif 1 : protéger/restaurer les éléments** faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs **écologiques** :
 - Site inscrit/classé ;
 - Zones humides ;
 - ZNIEFF ;
 - Corridor de l'Orge ;
 - Corridors de la sous-trame arborée ;
 - Massifs boisés ;
 - Lisière des boisements ;
 - ...

Synthèse

