




COMMUNE DE CHAUSSY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II : PADD

Plan d'Aménagement et de Développement Durables

<p><u>APPROBATION</u></p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2019</p>	
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



COMMUNE DE CHAUSSY
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



SOMMAIRE

Préambule

Le rôle du PADD

Le contexte législatif

Les orientations générales

Préambule

LE PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui encadre l'utilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Il permet d'éviter le gaspillage du foncier, de préserver les ressources de la commune et de prévoir les aménagements d'intérêt collectif à mettre en œuvre. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols.

Les orientations en termes d'aménagement du territoire retenues par l'équipe municipale sont exposées dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente le projet communal pour les années à venir de façon claire, concise et non technique.

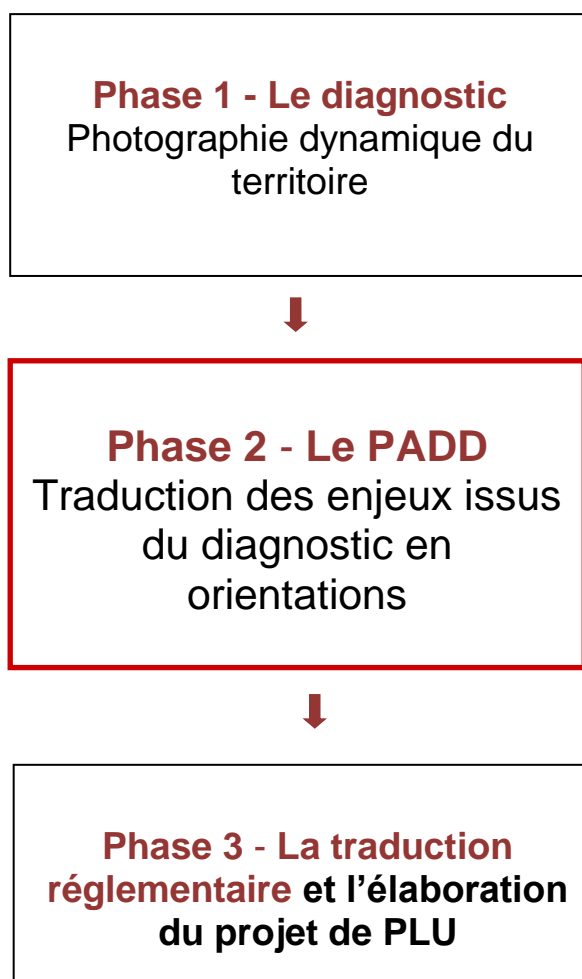
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux permis de construire.

Il doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire.

Une démarche de projet en 3 temps :



LE PADD : une démarche réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008,
- Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010.
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle II", promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée le 14 janvier 2011. Cette loi vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une évolution marquée par :

- La promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et récemment la loi Accès au logement pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

- le décret du 28 décembre 2015

- L'inscription de la commune dans le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France et dans le PNR du Vexin français.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

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 projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

LE PADD : des objectifs

Les objectifs des documents d'urbanisme depuis les lois Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, la loi Alur et récemment le décret de décembre 2015 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques d'inondation, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.

Orientations générales

Le PADD se décline autour de 2 grandes thématiques:

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

ORIENTATION 2 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1 :

MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire.

La structure de la commune s'articule autour de plusieurs entités : simples écarts ou constituées en hameaux :

- Le village s'est développé dans le vallon du ru de Chaussy, à la croisée des actuelles RD142 (Bray et Lu - Villers en Arthies) et RD171 (Magny en Vexin - Chérence). Le centre du bourg a conservé sa disposition traditionnelle.
- Les hameaux de Haute Souris, Petites Maisons, Méré et Cul Froid : ils sont situés au sud du territoire, à environ 3 km, implantés au pied d'une butte témoin
- Le domaine de Villarceaux, à 1,5km à l'est de Chaussy, en suivant le rû et la RD142. Le domaine comprend de nombreux bâtiments construits sur le versant nord de la vallée : le château, la ferme de la bergerie, le hameau de la Comté. Ces espaces constituent un pôle touristique important, accueillant chaque année de nombreux visiteurs.
- L'écart de Boucagny, en direction de Bray et Lû, il s'agit d'une ancienne exploitation agricole, ayant conservé une activité d'élevage.

La commune a pour objectif de veiller à la qualité du tissu existant et des espaces publics et de proposer une évolution urbaine permettant de ne pas perdre de vue ce qui fait son identité : un cadre de vie préservé.

La commune souhaite aussi veiller à la mise en œuvre d'une politique de diversification de l'offre de logement, afin notamment de pérenniser la dynamique existante en termes d'évolution de la population et de mettre en œuvre une politique de développement, répondant aux objectifs de la charte du PNR.

Renforcer l'identité communale autour d'un projet global

- L'enveloppe communale sera maintenue de façon à conserver une entité villageoise cohérente et une hiérarchie entre le bourg et les hameaux.

Renforcer l'armature des services et des équipements

- **Une constante mise à niveau des services offerts :**

Le développement économique et social de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en :

- renforçant le pôle du centre-bourg,
- consolidant le pôle touristique du domaine de Villarceaux, et développer les liens avec le centre bourg,
- prévoyant l'aménagement d'espaces publics notamment autour de la mairie.

Protéger le patrimoine architectural de la commune

- **Un patrimoine architectural facteur d'identité** : La commune compte un patrimoine architectural de qualité qu'elle entend préserver. Les jardins, et les constructions identifiées participent au maintien du cadre de vie et aux enjeux touristiques : il est important que ces éléments ne fassent pas l'objet de dénaturation ou de densification massive.

Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire

- **Un développement urbain maîtrisé** sous forme d'intervention organisée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, paysagers, d'identité, ...
- **Les hameaux** n'ont pas vocation à se développer mais doivent

conserver leurs caractères paysagers et leurs vocations rurales.

- **Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle** par le biais du comblement des dents creuses et de recompositions urbaines. Des projets de densification en suture de l'urbanisation seront envisagés.
- **Le droit de préemption urbain sera reconduit**

Pour répondre à cet objectif sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs du centre-bourg.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une modération de consommation envisagée à 15 ans (hors densification) de la surface urbanisée (56,66 ha). 1,65 hectare a été consommé depuis 1999. Il est envisagé de reconduire les espaces ouverts à l'urbanisation du précédent document d'urbanisme (POS). Ainsi la consommation d'espace à urbaniser est limitée à 2,6 hectares à l'horizon 2030.

Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements

- **Dans un principe de développement maîtrisé de la commune**, la commune s'oriente vers la construction d'environ 40 à 45 logements sur une quinzaine d'années intégrant une offre diversifiée, en cohérence avec la démarche du PNR et du SDRIF.

Ainsi l'objectif de développement de population permettra d'intégrer les objectifs du SDRIF, en matière d'augmentation de la densité de population, et d'accompagner le maintien du dynamisme communal. L'offre proposée sera essentiellement en densification et en rénovation urbaine, afin de respecter les objectifs de modération de consommation de l'espace attendus dans le cadre de la charte du PNR.

- **Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant "le parcours résidentiel"**

Afin d'éviter les inconvénients d'un développement démographique et social trop homogène, les opérations d'urbanisme devront veiller à la diversité de l'offre de logements dans une perspective de mixité

générationnelle et sociale. Il s'agit d'accompagner le "parcours résidentiel" qui permet à tous de trouver des logements répondant à leurs besoins et leurs attentes.

La commune souhaite ainsi continuer à favoriser une mixité d'offres de logements dans les nouvelles opérations notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors autonomes.

Un développement touristique à conforter

- **Le domaine de Villarceaux** représente à la fois un enjeu patrimonial mais aussi touristique important pour le territoire que la commune souhaite continuer de valoriser
- Des connexions douces entre le domaine et le cœur de bourg pourraient être confortées.

Un développement respectueux de l'activité agricole

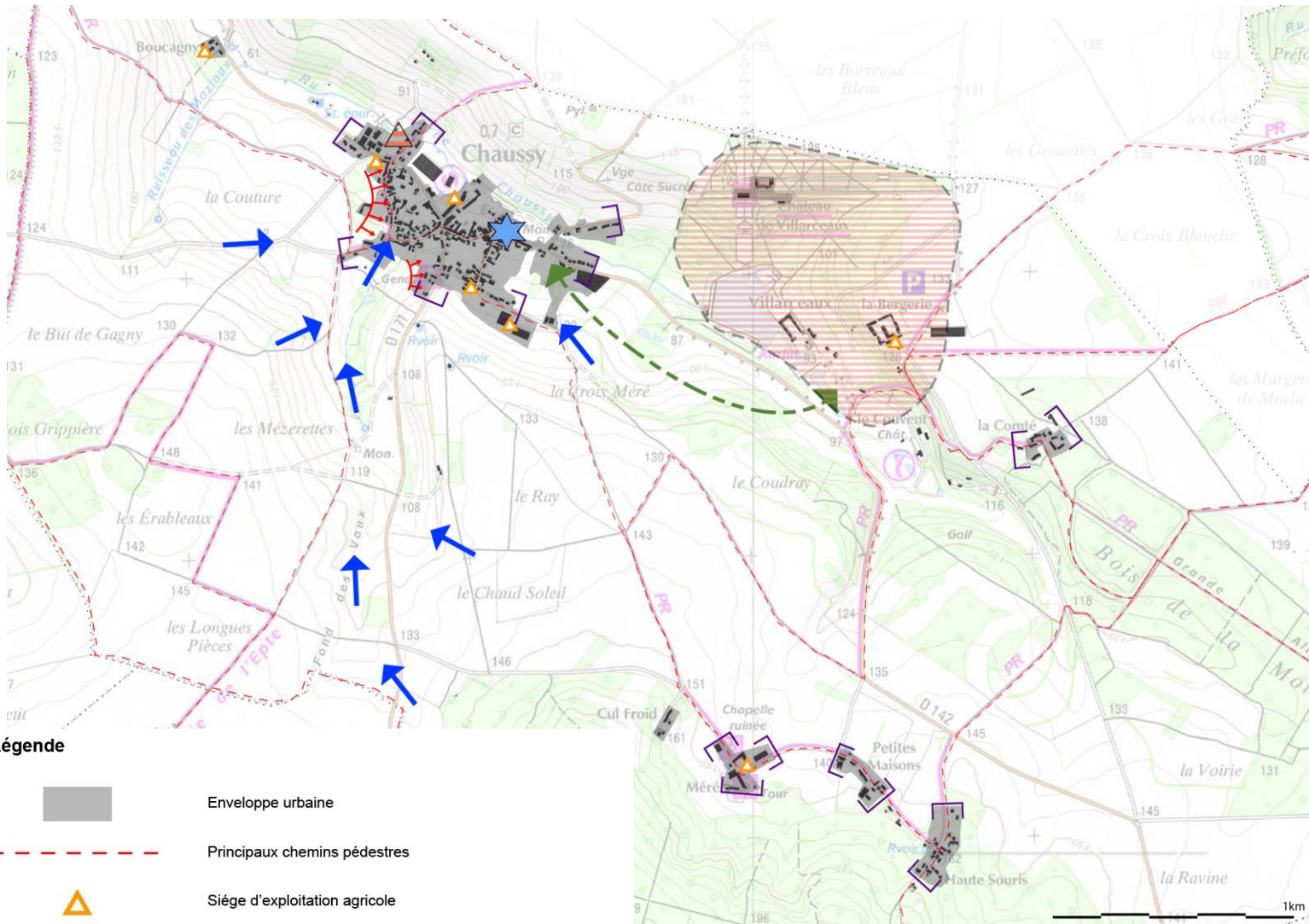
- **Préserver la vocation agricole des terres**

La commune entend préserver l'agriculture en périphérie des espaces urbanisés, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration entre le bourg et les hameaux et avec les communes voisines.










Réseau Numérique :

- Il convient d'intégrer la mise en place de la fibre optique. Le déploiement du réseau se fait souvent en parallèle à la réalisation de travaux d'infrastructures (pose de canalisations, réfection de chaussées, etc.), permettant ainsi de mutualiser les coûts et les moyens mis en œuvre.

Orientation 1 : Maîtriser et organiser le développement communal



Légende

-  Enveloppe urbaine
-  Principaux chemins pédestres
-  Siège d'exploitation agricole
-  Limite d'urbanisation à conserver
-  Développement Urbain à envisager
-  Réaménagement d'espace public autour de la mairie /
Renforcement du cœur de bourg
-  Secteur à enjeu de densification
-  Ensemble patrimonial à préserver / pôle touristique à conforter
-  Axe de ruissellement à traiter



ORIENTATION 2 :

PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

L'implantation de la commune de Chaussy est à l'ouest du Parc naturel du Vexin Français, en lisière de l'Epte cours d'eau majeur et structurant du territoire.

Le territoire communal de Chaussy est inscrit à l'articulation de plusieurs entités paysagères.

- Le Vallon de Chaussy,
- Le plateau d'Omerville,
- Le plateau de Chérence,
- les buttes d'Arthies.

Cette diversité de paysage a un impact sur la perception globale du paysage communal et toute évolution territoriale devra prendre en compte les spécificités paysagères et environnementales de chacune de ces entités.

Le territoire de la commune regroupe une mosaïque de micros paysages représentative des milieux diversifiés de la Vallée de l'Epte. Ces derniers contribuent à la qualité globale du paysage communal et participent à l'identité de la commune.

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- **Préserver le caractère et l'image d'un bourg rural au cœur du Parc du Vexin** qui reposent notamment sur la présence de relations paysagères entre plateaux, buttes et vallons.

- **Préserver les éléments structurants du paysage**

Les éléments paysagers repérés sur le territoire communal seront préservés notamment afin de :

- Protéger les alignements participant aux ambiances des espaces publics et renforcer la présence du végétal depuis l'espace public.
- Protéger et renforcer les haies d'essences locales participant à l'identité villageoise et limitant les ruissellements sur le territoire,
- Protéger les boisements existants sur les coteaux,
- Maintenir le paysage ouvert des surfaces agricoles,
- Préserver les vues lointaines depuis et vers le village.
- Renforcer les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune,
- Préserver les zones à dominante humide,
- Préserver la présence de l'eau.

- **une qualité environnementale reconnue**

Chaque identité paysagère révèle des qualités environnementales fortes comme la vallée de l'Epte au titre de Natura 2000 par exemple.

- **Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale**

Les différentes couronnes végétales de la partie villageoise seront reconstituées/renforcées de façon à préserver les continuités paysagères révélées, pour permettre la lecture du grand paysage et le maintien des corridors écologiques.

Les limites d'urbanisation seront préservées de manière à maintenir les

effets de coupure entre le bourg et les hameaux.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation entre le bourg, les hameaux et le domaine de Villarceaux seront traitées de façon à préserver le paysage en favorisant l'aménagement des entrées de bourg.

Intégrer les risques et les nuisances

- **Gérer le ruissellement des eaux pluviales**

Les éléments réduisant les écoulements, comme les fossés, ou favorisant l'infiltration comme les boisements ou les haies seront préservés et complétés.

- **Le projet prend en compte les risques et les nuisances**

La prise en compte des risques liés aux mouvements de terrain, les risques d'inondation, ceux liés au ruissellement, ... seront intégrés au PLU.

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire seront préservées de l'urbanisation.

Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

- **Inscrire le territoire dans la transition énergétique**, c'est aussi promouvoir l'amélioration de l'efficacité énergétique des modes de vie (transports, consommation, ...) comme celle du parc bâti public et privé. L'intégration plus fréquente des énergies renouvelables dans ce parc bâti existant ou en projet permet de tendre vers cet objectif.

Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique et de consommation de territoire.

Les projets de construction faciliteront l'accès au centre bourg, ses équipements et services, par le biais des déplacements doux.

La commune souhaite préserver et développer les connexions douces à l'échelle intercommunale et communale notamment entre les hameaux et le centre-bourg.

Les aménagements tiendront compte des problèmes de stationnements et faciliteront les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Orientation 2 : Préserver et valoriser l'identité paysagère de la commune

Légende Orientation

Vues depuis le Grand paysage

