



COMMUNE DE GENAINVILLE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II : PADD

Plan d'Aménagement et de développement durables

<u>APPROBATION</u>	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 08/02/2019	
---------------------------	--	---



COMMUNE DE GENAINVILLE
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.

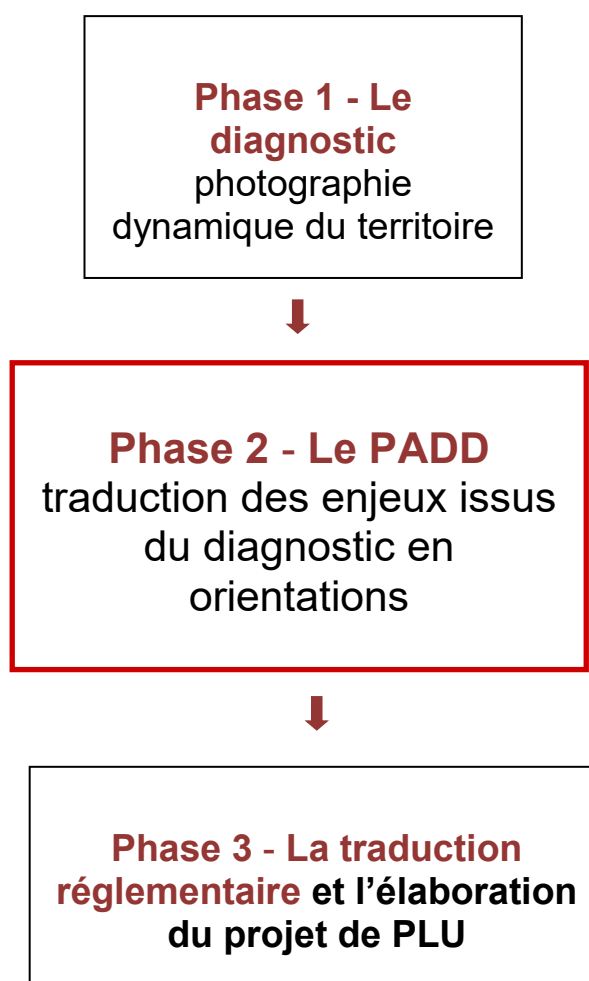
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

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 2", 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 renouvelé (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 miniers, 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 a pour objectif de s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire.

Le village se situe au creux d'un vallon où coule le ru de Genainville qui se jette dans l'Aubette.

La commune est marquée par diverses polarités : le centre bourg (la plus identifiable) avec la mairie et l'église, un restaurant, l'espace des écoles et des loisirs, au nord. Le maillage principal des voies est resté identique depuis le XIX^{ème} siècle. Les axes nord-sud et est-ouest fédèrent l'organisation du village. Cette structure est renforcée par une continuité bâtie très homogène faite d'une alternance de façades, de pignons, de porches et de murs de clôture en pierre.

En entrée Sud, un peu à l'écart, se trouvent les terrains sportifs, la salle de loisirs, le pôle équestre et le cimetière.

La zone d'activités du vieux moulin se situe à l'écart de la commune, au nord.

Le site archéologique (jardin archéologique des Vaux de la Celle) et les équipements touristiques attenants (aire de stationnement, bâtiment recherche - accueil, restaurant, étang de pêche, ...)

La commune choisit de veiller à la qualité du tissu existant et des espaces publics puis 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 urbaine du bourg sera maintenue de façon à conserver une entité villageoise cohérente.**
- **Les ruptures d'urbanisation** existantes, liées notamment aux axes de ruissellement, au sein du bourg seront maintenues.

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, les murs et les constructions remarquables participent au maintien du cadre de vie : 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

- **Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle** par le biais du comblement des dents creuses. Des projets de densification, en suture de l'urbanisation, seront envisagés notamment à proximité de l'école.
- **La densité sera affichée** dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Le droit de préemption urbain sera institué.**

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 (53,23 ha). 4,45 hectares ont été consommés depuis 1999. Il est envisagé de limiter la consommation d'espace à urbaniser à environ 1,3 hectare à l'horizon 2030.

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

- **Dans un principe de développement maîtrisé**, la commune s'oriente vers la construction d'environ 35 logements sur une quinzaine d'années intégrant une offre diversifiée, en cohérence avec la démarche du PNR et du SDRIF.

L'objectif de création de logements intègre également le phénomène de desserrement de population (la taille des ménages diminuant, il faut davantage de logements pour maintenir la population).

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. 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 respectueux de l'activité agricole

- **Préserver la vocation agricole des terres**

La commune entend préserver l'agriculture en périphérie, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration avec les communes voisines.

Pérenniser et développer l'offre économique de la commune :

- **Les activités commerciales**, les activités et les hébergements à vocation touristique, notamment dans le centre bourg, seront encouragées et pérennisées.
- **La zone d'activités** : les activités artisanales seront confortées.

Pérenniser et développer l'offre touristique de la commune :

- **Le jardin archéologique** représente un atout touristique important pour la commune. Accompagner cette offre touristique d'envergure régionale doit trouver une résonnance à l'échelle communale notamment par le confortement des liaisons douces, l'accompagnement de projets liés à l'activité touristique (hébergements touristiques, artisanat, ...)

Pérenniser et développer les équipements de la commune :

- **Une station d'épuration est envisagée** : celle existante ne répond plus aux enjeux demandés par un tel équipement.

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.

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

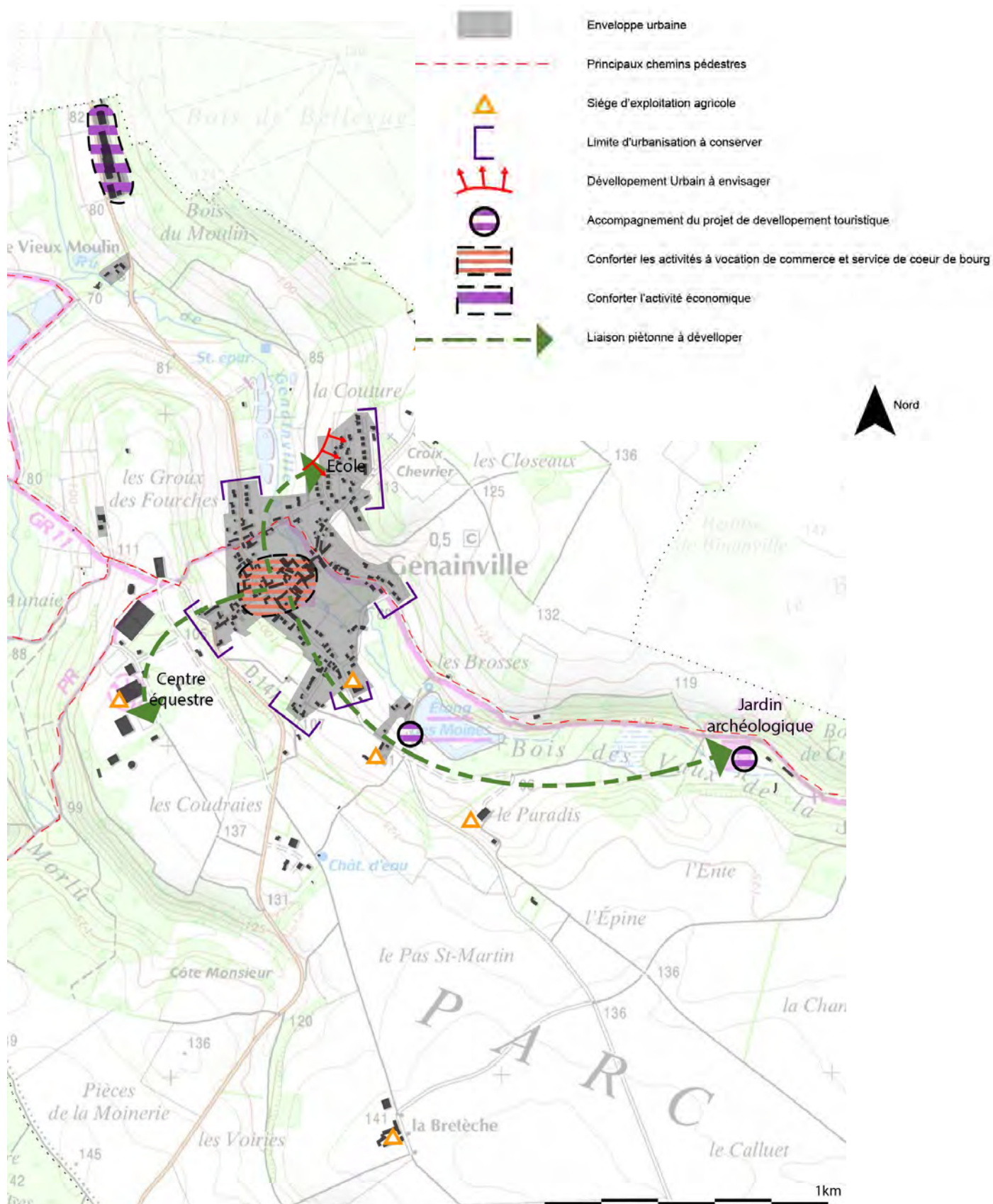
- **Un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique et de consommation de territoire. Les projets de construction favoriseront l'accès aux transports en commun et les

déplacements doux, notamment vers les équipements du village. Ils faciliteront ceux des personnes à mobilité réduite.

La commune souhaite préserver et développer les connexions douces à l'échelle communale, notamment depuis le centre-bourg vers l'école, vers le terrain de sport et la salle polyvalente de façon à inciter à d'autres modes de déplacements. Mais également à l'échelle intercommunale : Déploiement des liaisons douces thématiques depuis et vers le jardin archéologique, en relation avec les autres sites majeurs du département.

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL



ORIENTATION 2 :

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

À la jonction de quatre entités paysagères distinctes, la commune de Genainville est l'articulation entre deux typologies de plateaux : Le plateau d'Omerville à l'ouest de la commune, le plateau d'Arthies à l'est et les Buttes d'Arthies au sud du territoire communal.

Ces deux plateaux sont scindés par la vallée du Ru de Genainville, affluent secondaire de l'Aubette et inscrit dans l'entité paysagère de l'Aubette.

Le territoire communal se trouve donc façonné par un relief inhérent à ces différentes typologies et propose un paysage riche et diversifié, regroupant vallées humides, coteaux boisés et plateaux agricoles.

Le paysage de la commune regroupe une mosaïque de micros paysages représentative des milieux diversifiés de la Vallée de l'Aubette. Ces derniers contribuent la qualité globale du paysage communal.

Une qualité environnementale reconnue : Chaque identité paysagère révèle des qualités environnementales fortes comme la vallée de l'Epte, le ru de Genainville, au titre de Natura 2000 par exemple.

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 humides
- Préserver le rapport communal à l'eau

- **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 l'identité du bourg.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation entre les différentes parties du bourg, seront traitées de façon à préserver le paysage en favorisant l'aménagement des entrées de bourg.

- **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.

Intégrer les risques et les nuisances

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

La prise en compte des risques liés aux inondations, aux mouvements de terrain, coulées de boues, 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.

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

