



COMMUNE DE LA ROCHE GUYON
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.

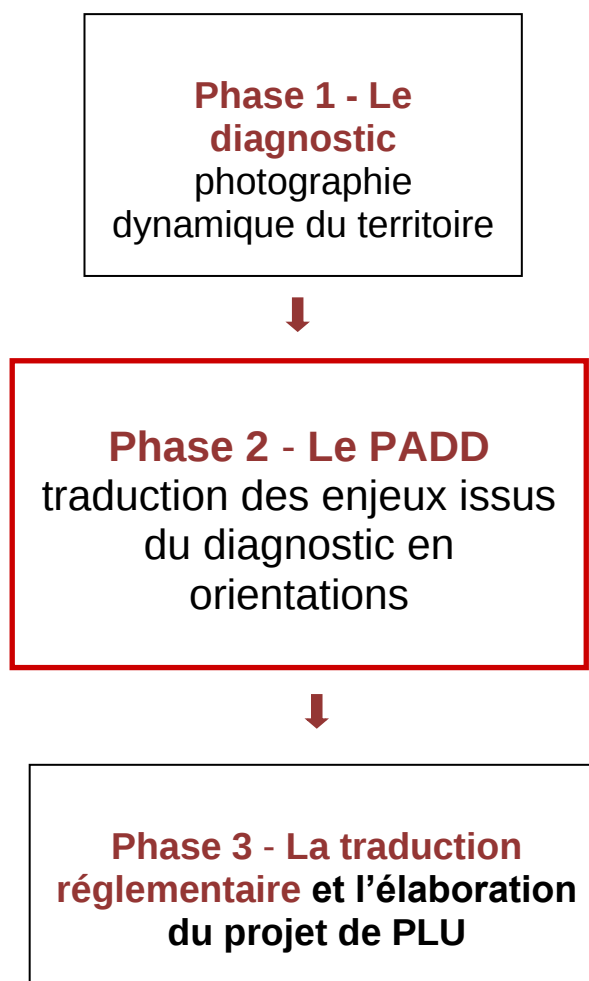
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

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 de La Roche Guyon 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 de La Roche-Guyon est située au sud-ouest du Vexin Français en bordure de la rive droite de la vallée de la Seine qui décrit à cet endroit un large méandre.

Les éléments majeurs du site sont la falaise et le fleuve, contraintes déterminantes de l'organisation du village. Le bourg s'est développé autour d'un château-fort et de part et d'autre de son domaine.

Un seul axe principal, la RD913 dessert le bourg et traverse le village d'est en ouest.

La Roche Guyon constitue un haut lieu culturel et historique et s'inscrit dans un paysage naturel remarquable. Elle est caractérisée par un patrimoine urbain et architectural exceptionnel dont l'une des particularités est l'habitat troglodytique. Ces éléments originaux confèrent à la commune un rôle majeur au sein du territoire en termes d'attractivité touristique et de développement culturel et lui ont permis d'être labellisé *Plus beau village de France*.

Ainsi, la commune souhaite t'elle préserver son cadre de vie, le projet envisagé doit répondre aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures.

L'enjeu pour la commune de La Roche Guyon est de concilier le passé, le présent et l'avenir sans dénaturer l'âme du village.

Renforcer l'identité urbaine attractive

- **Renforcer l'identité communale autour d'un projet global :**
 - l'enveloppe communale sera préservée dans sa forme actuelle de façon à conserver une entité villageoise cohérente et une hiérarchie entre les différentes entités de la commune.
- **Préserver le bâti remarquable et les espaces urbains constitutifs et caractéristiques du village.**

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 commercial du centre-bourg,
- consolidant les pôles touristiques du château et de son parc et des bords de Seine,
- prévoyant l'aménagement et la valorisation des espaces troglodytiques.

Le développement des services et équipements doit tenir compte de la problématique forte de stationnement dans le bourg.

Protéger le patrimoine architectural de la commune

- **Un patrimoine architectural facteur d'identité :** La commune compte un patrimoine architectural de grande qualité qu'elle entend préserver. Les jardins, les murs et les constructions identifiés doivent être préservés.

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

- **Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle** par le biais de projets urbains répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, de préservation de l'identité urbaine et paysagère de La Roche Guyon, ou par le biais de changements de destination de constructions existantes.
- **Le droit de préemption urbain sera reconduit.**

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace, puisque les projets inscrits au PLU se situent dans l'enveloppe urbaine.

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

- **Dans un principe de développement maîtrisé**, la commune s'oriente vers la constitution d'une offre diversifiée de logements de façon à augmenter son nombre d'habitants et ainsi pérenniser ses commerces et ses équipements, en cohérence avec la démarche du PNR et du SDRIF.

L'objectif de développement tient compte de son positionnement, des services et équipements existants, des capacités de dessertes. Elle prend également en compte la problématique forte de stationnement dans le bourg.

Ainsi l'objectif communal prévoit d'atteindre une population d'environ 520 habitants vers 2030 à 2035, soit environ 100 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement (464 habitants en 2015).

L'évolution de l'offre de logements repose sur l'objectif de mettre à disposition environ 40 nouveaux logements répartis comme suit :

- La possibilité de résorber une partie de la vacance : remise sur le marché d'environ 10 logements.
- La possibilité de construire 8 à 10 nouveaux logements, sur une superficie totale de 5 000 m².

- La possibilité de créer 19 logements en densification des bâtiments existants.

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 urbaine, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration entre les communes.

Pérenniser et développer l'offre économique et l'emploi :

La mise en cohérence du projet communal avec les objectifs du SDRIF doit envisager l'opportunité de créer des emplois supplémentaires répartis dans l'ensemble des domaines d'activités présents sur la commune : tourisme, commerce, artisanat, administration publique, ...

- **Les activités commerciales, artisanales et touristiques**, notamment dans le centre bourg, seront encouragées et pérennisées par la préservation de l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.
- **Le développement et la pérennisation des activités et des services liés à la présence de l'hôpital sera encouragé.**

Pérenniser et développer l'offre touristique de la commune :

- **Le château, ses abords et le village dans son ensemble** représentent un atout touristique majeur. Cette attractivité ne se conçoit donc qu'à l'échelle communale globale : valorisation des bords de Seine, confortement des liaisons douces, développement du port, valorisation de l'habitat troglodyte, préservation et développement des services liés à l'accueil touristique,

Mettre en place une politique de gestion du stationnement en centre bourg, adaptée aux caractéristiques de La Roche Guyon :

- Définir une offre de stationnements touristiques adaptée aux visiteurs individuels et aux autocars à l'échelle communale;
- Mettre en place une politique de gestion du stationnement en centre bourg portant à la fois sur le stationnement résidentiel et sur les besoins des commerces et services.

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.

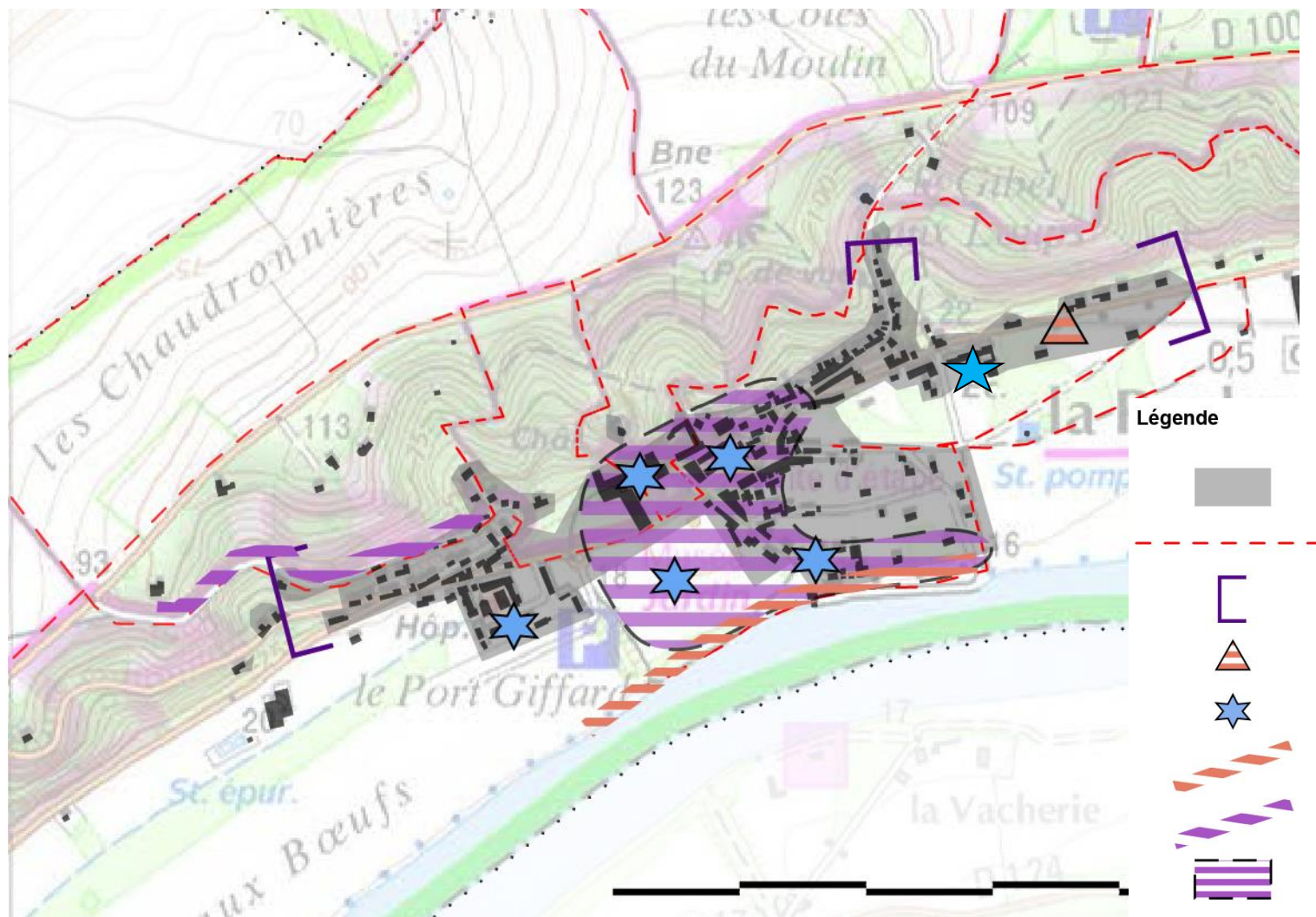
Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

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

La commune souhaite préserver les connexions douces à l'échelle communale, notamment depuis le centre-bourg vers les équipements communaux et depuis les aires de stationnements vers les points d'intérêt touristique, de façon à inciter à d'autres modes de déplacements. Ces circulations douces constituant, elles aussi un attrait touristique.

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL



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

L'implantation de la commune de La Roche-Guyon est à la limite sud ouest du Parc naturel du Vexin français, sur les rives de la Seine.

Le territoire communal de La Roche-Guyon est inscrit à l'articulation de plusieurs entités paysagères.

- La vallée de l'Epte
- Les Coteaux de la Roche-Guyon et la vallée de la Seine
- La boucle de moisson

L'évolution territoriale devra prendre en compte les spécificités paysagères et environnementales de chacune de ces entités.

La forêt régionale de la Roche Guyon est une emprise majeure du territoire communal, mais également du Vexin, implantée en rives des Coteaux de la Seine.

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- **Préserver le caractère et l'image d'un bourg au cœur du Parc du Vexin** qui reposent notamment sur la présence de relations paysagères entre coteaux boisés et vallées.

- **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,
- Protéger et renforcer les haies d'essences locales participant à l'identité villageoise et limitant les ruissellements sur le territoire,
- Valoriser les coteaux,
- Maintenir le paysage ouvert des surfaces agricoles,
- Préserver les vues lointaines depuis et vers le village,
- Renforcer les liaisons écologiques et paysagères autour de la commune,
- Préserver les zones à dominante humide,
- Préserver la relation entre urbanisme et hydraulique.

- **Une qualité environnementale reconnue**

La réserve naturelle des Coteaux de la Seine reprend une emprise importante du territoire communal. La commune est concernée par des zones repérées pour leur valeur environnementale comme les coteaux et boucle de la Seine identifiées au titre de Natura 2000 ou comme des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique que le PLU doit préserver.

- **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 en limitant les constructions linéaires.

La relation entre paysage et urbanisme sera renforcée : les vues depuis les rues à flanc de falaise, descendant vers la vallée seront conservées : les aménagements et constructions ne doivent pas obstruer ces vues.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation seront traitées de façon à préserver le paysage tout en favorisant l'aménagement des entrées de bourg.

- **Gérer le ruissellement des eaux pluviales**

Les éléments réduisant les écoulements ou favorisant l'infiltration seront préservés ou réintroduits : la réouverture de certains milieux boisés afin de favoriser la reconquête par le couvert calcicole originel du coteau, permettra notamment de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de limiter l'érosion de la falaise.

Intégrer les risques et les nuisances

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

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

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire continueront d'être 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

