

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

THÉMÉRICOURT

Arrêt : 4/06/2018

Enquête publique : 13/05/2019 au 15/06/2019

Approbation : 16/09/2019





I. PREAMBULE

1. Cadre réglementaire du PADD

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 15 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et normes nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030), la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNR).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au

niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :

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.

2. L'ambition de Théméricourt pour son projet de territoire

Théméricourt souhaite conforter le nombre d'habitants en accueillant de nouvelles familles sans pour autant étendre l'enveloppe bâtie actuelle. Suite à une croissance démographique observée ces dernières années, la commune souhaite stabiliser son évolution à travers une optimisation des contours de l'enveloppe urbaine.

Un des enjeux forts est de permettre l'évolution du village tout en préservant le cadre de vie et les richesses environnementales.

Deux axes importants se dégagent :

- ✓ **Un village au développement maîtrisé et harmonieux**
- ✓ **Un cadre de vie et un environnement de grande qualité à protéger**



3. La structure du PADD

Axe1 : Un village au développement maîtrisé et harmonieux

- 1) Conforter le nombre d'habitants sur la commune
- 2) Renouveler et diversifier le parc de logements
- 3) Prévoir un développement harmonieux de l'espace bâti
- 4) Pérenniser l'activité agricole et saisir des opportunités économiques

Axe2 : Un cadre de vie et un environnement de qualité à protéger

- 1) Préserver l'identité paysagère de la commune
- 2) Protéger la trame verte et bleue



II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Axe 1: Un village au développement maîtrisé et harmonieux

1.1 Objectif 1: Conforter le nombre d'habitants sur la commune

- La commune entend retenir une prévision démographique permettant de stabiliser la population, avec un objectif d'environ 280 habitants d'ici à 2030.
Cet objectif permet ainsi de respecter la charte du PNR qui demande que la croissance démographique des communes du Parc demeure en-dessous d'une moyenne de +0,75% par an d'ici à 2030.
- Cette hypothèse de développement démographique maîtrisé prend en considération les capacités globales d'accueil de la commune notamment au regard des conditions de desserte de la voirie existante et de la présence des réseaux.

1.2 Objectif 2 : Renouveler et diversifier le parc de logements

- La commune a besoin, au regard de son projet démographique, de la production d'environ 10 logements. En effet, la stratégie communale prend en compte le fait que la taille des ménages diminue fortement depuis plusieurs années puisque la population vieillit et que les familles monoparentales sont de plus en plus

nombreuses. Le constat est qu'il faut souvent plus de logements aujourd'hui à nombre d'habitants égal.

- Le projet communal affiche une volonté de modération de la consommation de l'espace en permettant l'urbanisation uniquement en dent creuse et le renouvellement de bâtis existants. Toute extension de l'urbanisation est ainsi interdite en dehors des zones blanches définies par la Charte du PNRVf.
- Sur des projets de changement de destination, la commune souhaite demander la production de petits logements (T2, T3 ou T4) afin d'atteindre ses objectifs en termes de diversité. L'objectif est de permettre l'accueil de jeunes ménages mais aussi de permettre à des personnes plus âgées de garder leur autonomie à travers un logement adapté de plus petite taille et sans jardin à entretenir.



1.3 Objectif 3: Prévoir un développement harmonieux de l'espace bâti

- Le diagnostic a mis en avant le fait que la commune possède quelques espaces vides dans les Parties Actuellement Urbanisées. De ce fait, Théméricourt assurera son évolution sur une urbanisation excluant l'étalement urbain au profit du comblement des espaces non bâtis dans le bourg. Cependant, la commune encourage la

densification mais en conservant des respirations au cœur de l'espace bâti.

- Comme l'a montré la première partie du Rapport de Présentation, l'évolution des espaces bâtis a été très faible au cours des 15 dernières années (environ 2500 m²). Un développement qui s'est réalisé essentiellement en densification de l'existant, avec un étalement urbain qui n'a concerné que 790 m².

La commune de Théméricourt souhaite ainsi n'entreprendre aucun étalement urbain d'ici à 2030 en dehors des espaces déjà bâtis et se donne pour objectif de **modérer de 790 m² sa consommation d'espaces naturels et agricoles.**

- Certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage pourront changer de destination.
- La commune souhaite que les poulaillers, situés au croisement de la Rue de Beauvais et de la Ruelle Barat, soient démolis afin d'accueillir un projet moins impactant visuellement.
- Le stationnement sera encadré dans les futurs projets d'aménagement afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires dans le fonctionnement du village.
- La commune autorisera les projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme).
- Assurer le bon fonctionnement des réseaux d'énergie et le raccordement des futures constructions aux réseaux de communication numériques.
- Une réflexion sera menée en collaboration avec le Conseil Départemental afin de sécuriser le virage au croisement de la rue de la Ferme de Jaucourt et la rue Pierre Fontaine en améliorant si possible la visibilité et le gabarit de la voie.

- La commune souhaite créer une continuité pour les déplacements doux entre Avernès et Vigny. Cet itinéraire permettra de traverser la commune d'Ouest en Est, à pied ou en vélo, en toute sécurité. De plus, la commune souhaite retrouver les anciens cheminements doux cadastrés qui ont disparu afin de les remettre en état si possible.



1.4 Objectif 4 : Pérenniser l'activité agricole et saisir des opportunités économiques

- En se fixant un objectif de **0% de consommation de terres agricoles** non bâties après l'approbation du PLU, la commune souhaite participer à la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire communal.
- La proximité immédiate de la zone d'activités intercommunale à Vigny représente une opportunité de développement pour Théméricourt. La commune souhaite se rapprocher de l'intercommunalité pour envisager l'accueil d'activités économiques sur un terrain situé à proximité immédiate de la zone d'activités de Vigny. Ce projet ne créera pas de nuisances pour les habitants de la commune au vu de la distance entre le site en question et le bourg.



2. Axe 2 : Un cadre de vie et un environnement de qualité à protéger

2.1 Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune

- Les vues seront prises en compte afin que le développement de la commune n'entrave pas les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg et vice versa ainsi que les perspectives.
- La commune identifiera les Eléments Remarquables du Paysage, qu'ils soient bâtis ou naturels, afin de les préserver.
- La préservation de l'architecture locale sera demandée aux porteurs de projet afin de s'intégrer au mieux dans le bâti existant même si cela passe par des projets à l'architecture contemporaine (et/ou des éléments à l'architecture contemporaine).
- La préservation de la diversité des formes urbaines, lisible à toutes les échelles et caractéristique de l'identité vexinoise, sera assurée en maintenant une cohérence urbaine d'ensemble du village, et en assurant le maintien de certaines spécificités (matériaux, style architectural, hauteurs, implantations...).

2.2 Objectif 2 : Protéger la trame verte et bleue

- Le patrimoine naturel communal est relativement riche par rapport à l'agglomération cergysoise toute proche. La commune est concernée par deux trames, à restaurer : la trame bleue autour de l'Aubette et du ru de Guiry, et la trame verte.
- Siège du PNR, la commune est un haut-lieu de découverte du patrimoine pour les habitants de l'agglomération parisienne. Elle est aussi le point de départ de nombreuses randonnées. Le PNR doit

également participer à la préservation du capital de la commune et le mettre en valeur. L'objectif est d'éviter de subir les pressions extérieures, tout en préservant les besoins des habitants en priorité.

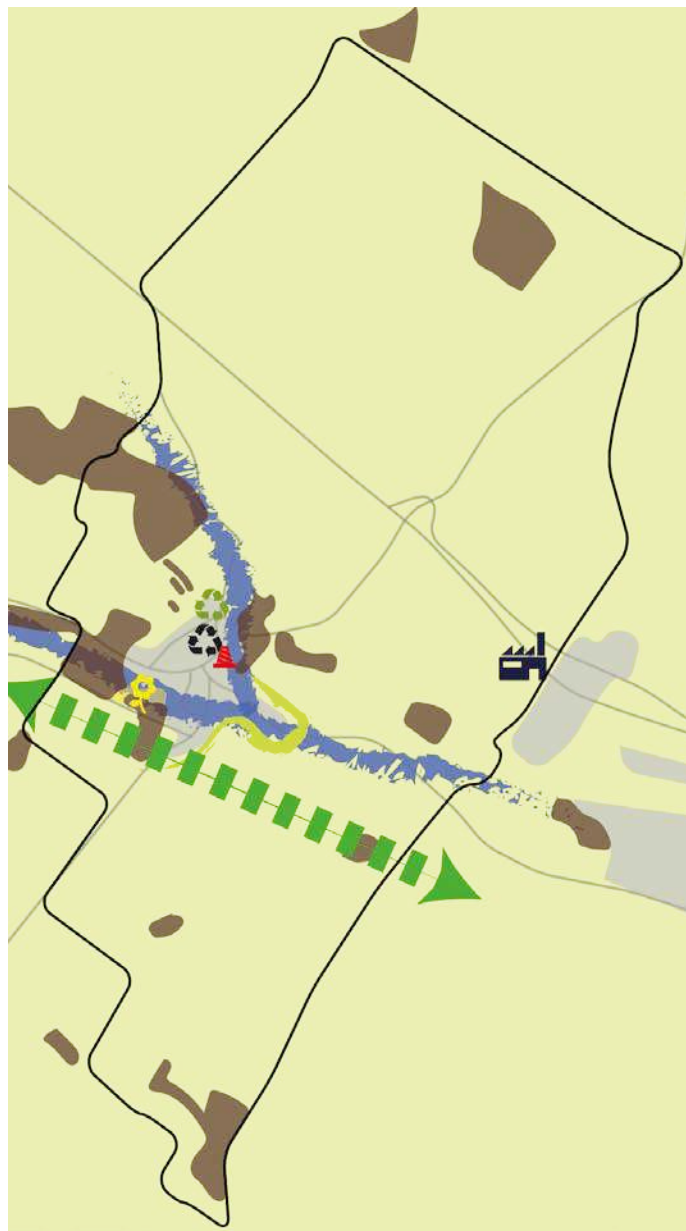


- Les milieux naturels sont intéressants, variés, allant de l'humide (sources, cours d'eau et bras du ru) aux milieux secs (coteaux du Vexin) et quelques zones boisées, mais aujourd'hui peu de dispositifs réglementaires protègent ces milieux. Les bois seront préservés par des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Tout projet d'urbanisation génère de l'imperméabilisation et donc une augmentation de la vitesse d'écoulement des eaux. Dans cette optique, les infrastructures paysagères peuvent servir de support aux déplacements doux, au maintien des perméabilités écologiques

et sont le support idéal pour la gestion de l'eau à l'échelle supra-parcellaire. De façon générale, la commune souhaite limiter l'imperméabilisation abusive des sols et favoriser la gestion des eaux à la parcelle.

- Les anciens captages ou sources seront identifiées afin de les remettre en état. L'objectif est de recréer les écoulements en direction de l'Aubette et lutter ainsi contre son assèchement.





Un village au développement maîtrisé et harmonieux

-  Une enveloppe urbaine à conforter
-   Donner une seconde vie aux friches agricoles et aux corps de ferme
-  Sécuriser le virage de la rue Pierre Fontaine
-  Réfléchir à l'accueil d'activités économiques sur un site dédié
-  Créer une liaison douce d'Ouest en Est entre Avenes et Vigny
-  Un développement ne consommant pas de terres agricoles non bâties

Un cadre de vie et un environnement de qualité à protéger

-  Un espace boisé constitutif de la trame verte à protéger (identifiée au SRCE)
-  Une trame bleue à protéger (identifiée au SRCE)
-  Un espace agricole à conforter et permettre son développement économique
-  Le parc du Château à préserver

