Commune de

Yermenonville

Eure-et-Loir

2, rue de Gallardon - 28130 YERMENONVILLE - Tél : 02.37.32.32.14 - email : mairie-yermenonville@wanadoo.fr

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 8 octobre 2010
- Arrêt du projet le 29 novembre 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 21 juin au 24 juillet 2014
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 10 octobre 2014

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Yermenonville
Le Maire,

P H A S E :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

S o m m a i r e

1. Préalable.

2. Maîtriser le développement.

3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social.

4. Conforter le tissu économique à l'échelle locale.

5. Garantir la qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable de la commune.

6. Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics et des communications numériques.

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

8. Carte des orientations générales du PADD : la commune

9. Carte des orientations générales du PADD : le bourg

10. Carte des orientations générales du PADD : hameau de Boigneville

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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 la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,

- l'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,

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

- 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs,

-la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en terme de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Yermenonville consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Maîtriser le développement

LE CONTEXTE

En 2009, la commune de Yermenonville compte 594 habitants, contre 512 habitants en 1999, soit une croissance de +16%. Cette croissance correspond à une augmentation de la population de 8 habitants par an.

A l'avenir, c'est une **croissance démographique de moindre ampleur** que souhaite la municipalité de Yermenonville pour ces dix prochaines années.

Ce développement urbain doit prendre corps à la fois par l'aménagement de nouveaux quartiers mais également par la requalification de l'habitat existant et le renouvellement de l'espace déjà bâti.
Les nouveaux aménagements se feront en cohérence avec les espaces bâtis existants, par le biais d'opérations de taille raisonnable, permettant une bonne intégration de la nouvelle population. L'habitat sera essentiellement individuel qu'il soit en accession ou non.

L'ensemble des dispositions prises doit préserver le cadre de vie des résidants et des futurs habitants, mais aussi l'identité rurale qui caractérise Yermenonville.

ORIENTATIONS :

➔ Optimiser l'occupation des secteurs bâtis (bourg et hameau de Boigneville) par le comblement des espaces « en creux »
➔ Favoriser le développement par le biais de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation exclusivement sur le bourg.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Encadrer le développement urbain. La municipalité souhaite avant toute chose opérer le développement à venir sur les secteurs déjà bâtis, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, elle souhaite poursuivre sa politique d'aménagement dans les limites définies par son précédent document d'urbanisme (carte communale).

B. Opérer et planifier le développement sur des secteurs clairement identifiés :
En renforçant la capacité d'accueil principalement sur le bourg, la municipalité cherche à éviter toute forme de développement « éclaté ». Ce mode de développement est souvent générateur de coûts d'équipements importants pour la collectivité et de surcroit favorise les déplacements motorisés.

C. Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis : la municipalité de Yermenonville souhaite faire évoluer la commune sans pour autant porter atteinte à la qualité du site. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tend à contenir toute forme de développement des secteurs bâtis afin de préserver l'intégrité du plateau agricole et de la vallée. Ainsi, la municipalité cherche à optimiser l'occupation du bâti dans les espaces dits « en creux ».

D. Encadrer le développement des écarts : il existe quelques écarts bâtis en limite directe des espaces agglomérés, sur lesquels seules seront autorisées les extensions des constructions existantes à la condition que ces dernières soient mesurées.

E. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie : la commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

LE CONTEXTE

La logique d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autant sur la ville existante que sur les quartiers futurs. La municipalité cherche à faire évoluer le tissu urbain déjà bâti. Cette logique ne tend pas à faire table rase de l'existant, mais plutôt à faire évoluer en douceur certains quartiers anciens.

La volonté exprimée porte donc sur un développement articulé entre la croissance des nouvelles zones à bâtir et le renouvellement des secteurs déjà lotis. Pour atteindre cet objectif, la mixité des utilisations du sol sera favorisée aux fins de permettre l'installation à la fois de nouvelles formes d'habitat et de services de proximité.

En vue d'assurer une cohérence avec le bâti existant, les zones destinées à recevoir de nouveaux logements seront principalement sous forme de logement individuel.

ORIENTATIONS :

➔ Faire des choix pertinents quant aux secteurs à urbaniser.
➔ Développer les zones bâties de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités…).
➔ Diversifier l'offre immobilière sur le marché.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Tout aménagement de l'espace donnant lieu à la création de logements en zone urbaine existante ou à venir devra répondre à une offre :

A. variée : logement individuel indépendant, individuel semi-groupé,
B. équilibrée : locative ou d'accession à la propriété
C. plurielle : sans distinction de l'origine sociale ou de l'âge.

4. Conforter le tissu économique à l'échelle locale

LE CONTEXTE

Sur le plan économique, la commune de Yermenonville se caractérise par son orientation agricole. Outre l'activité agricole, il existe encore un tissu économique local composé de quelques entreprises de petites tailles dans des domaines variés tels que la construction, le commerce et les services. Cependant, l'essentiel de la population active exerce sur les pôles d'emplois franciliens et euréliens. Ce contexte économique confère à la commune un statut résidentiel. Ainsi, la municipalité cherche à maintenir et à favoriser une politique de développement local.

ORIENTATIONS :

➔ Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles
➔ Assurer la pérennité et développer des services et des activités de proximité

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Préserver l'activité agricole : L'activité agricole constitue une composante essentielle de l'activité communale et révèle son identité.
Afin d'assurer sa pérennité, la municipalité veut protéger les secteurs de la commune présentant des valeurs agronomiques, écologiques et économiques avérées.
Ainsi, l'outil agricole restera réservé à l'activité agricole et strictement protégées de toute autre forme d'activité.
Par ailleurs, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme soutiendront la diversification des activités agricoles (gîtes, vente à la ferme…).

B. Favoriser le développement local : Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités commerciales et artisanales de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

5. Garantir la qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable de la commune

LE CONTEXTE

La commune de Yermenonville a réussi jusqu'à présent à concilier un cadre de vie agréable malgré une pression urbaine sans cesse croissante. Cela constitue toujours pour la municipalité un objectif prioritaire, qui doit trouver son expression au travers d'un équilibre entre les espaces naturels et le développement urbain.
Ainsi, les éléments du patrimoine naturel et la configuration du tissu bâti sont autant de points que la municipalité cherche à protéger. Dans ce sens, des mesures seront prise pour permettre la gestion durable du territoire.

ORIENTATIONS :

➔ Maintenir la qualité de vie à travers la valorisation du grand paysage et la préservation des caractéristiques patrimoniales.
➔ Protéger le milieu naturel dans une logique de préservation de la biodiversité.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Valoriser les espaces naturels et préserver la biodiversité. Participant à la qualité paysagère, la vallée de la Voise garantit la qualité environnementale de la commune. Des mesures de protection des espaces naturels existent (Zone Naturelle d'Intérêts Floristique et Faunistique) et affirment la préservation de des véritables corridors écologiques, et ce, au-delà même des limites communales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conforte ces dispositions et garantit la conservation de cette trame « verte » en empêchant toute forme d'aménagement préjudiciable sur cet espace fragile.

B. Inciter au maintien et au renforcement des espaces plantés dans les parcelles privatives et publiques : l'aménagement paysager des espaces libres privés (espaces communs des ensembles collectifs, jardins des quartiers pavillonnaires) participe également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie. Yermenonville souhaite donc limiter la constructibilité de ces espaces afin de mettre en avant, d'une part, leur fonction de jardin et d'autre part leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

C. Prendre en compte les risques naturels : par sa topographie et sa géologie, Yermenonville présente plusieurs risques naturels. Il convient donc d'appliquer la réglementation en vigueur afin de limiter l'impact des crues de la Voise, mais aussi de respecter l'intégrité des coteaux. Il s'agit de limiter toute forme d'imperméabilisation par la construction.

D. Protéger le patrimoine bâti : Le patrimoine bâti confère à Yermenonville son identité rurale. Dans ce sens il est proposé d'identifier le patrimoine d'intérêt pour le protéger, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis cohérents ou d'éléments architecturaux de qualité remarquables (corps de fermes, maisons traditionnelles…). De plus, il est attendu que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur…).

6. Affirmer la politique de développement des équipements publics et des communications numériques

LE CONTEXTE

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Yermenonville dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif. Néanmoins, pour accompagner l'évolution des modes de vie, mais aussi pour répondre aux nouveaux besoins de la population, et notamment l'accès aux communications numériques, il convient de compléter cette offre. Ainsi, les élus souhaitent mener une politique volontariste pour la création et le renforcement des équipements au sein du bourg.

ORIENTATIONS :

➔ Renforcer les équipements existants,
➔ Offrir de nouvelles prestations de services.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Terrain de sports: autoriser la réalisation d'une aire de sport en périphérie immédiate du centre bourg.

B. Communications numériques :

a. Privilégier l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit et le hub de raccordement des abonnés pour offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques.
b. Autoriser l'installation de dispositifs techniques, tels que les antennes relais, pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

CONTEXTE

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

ORIENTATIONS :

➔ Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

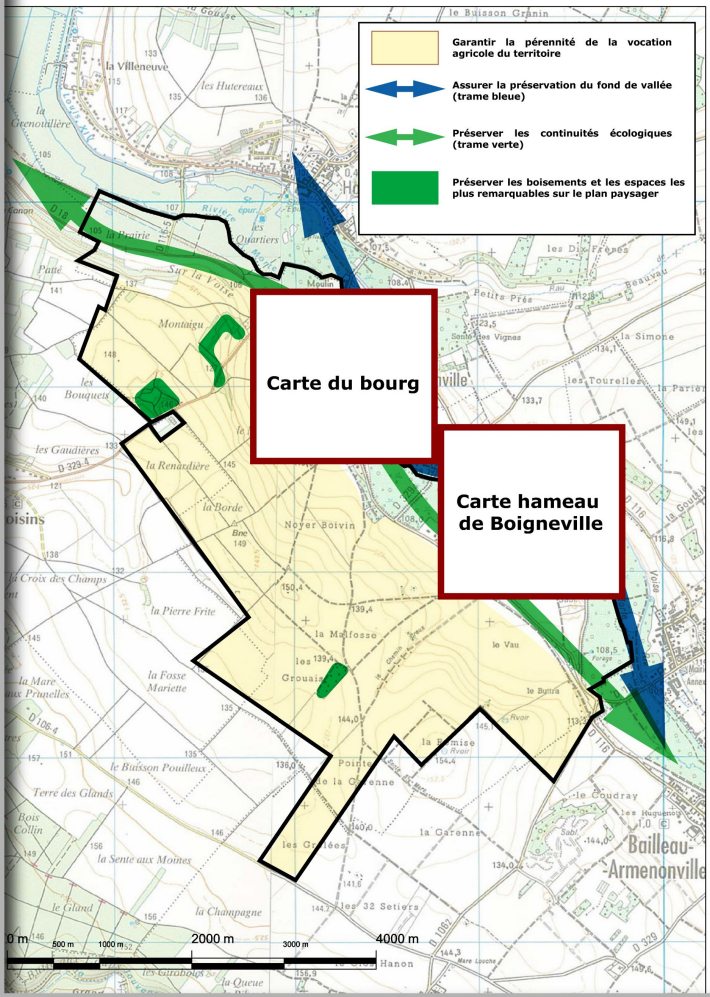
➔ Limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.

A. Limiter le mitage et la consommation d'espace : les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. Dès lors les limites de l'espace aggloméré sont clairement circonscrites. La zone à urbaniser est limitée aux secteurs les moins fragiles du point de vue paysager et environnemental. En ce sens, les secteurs en zones inondables sont inconstructibles. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite donc toute consommation superflue d'espaces agricole et naturel pour préserver ces derniers.

B. Favoriser la diversification des formes urbaines pour lutter contre la consommation foncière induite par le développement de logements individuels de ces dernières décennies.

C. Tendre à une densité bâtie moyenne de 12 logements à l'hectare durant la durée du PLU.

Plan Local d'Urbanisme

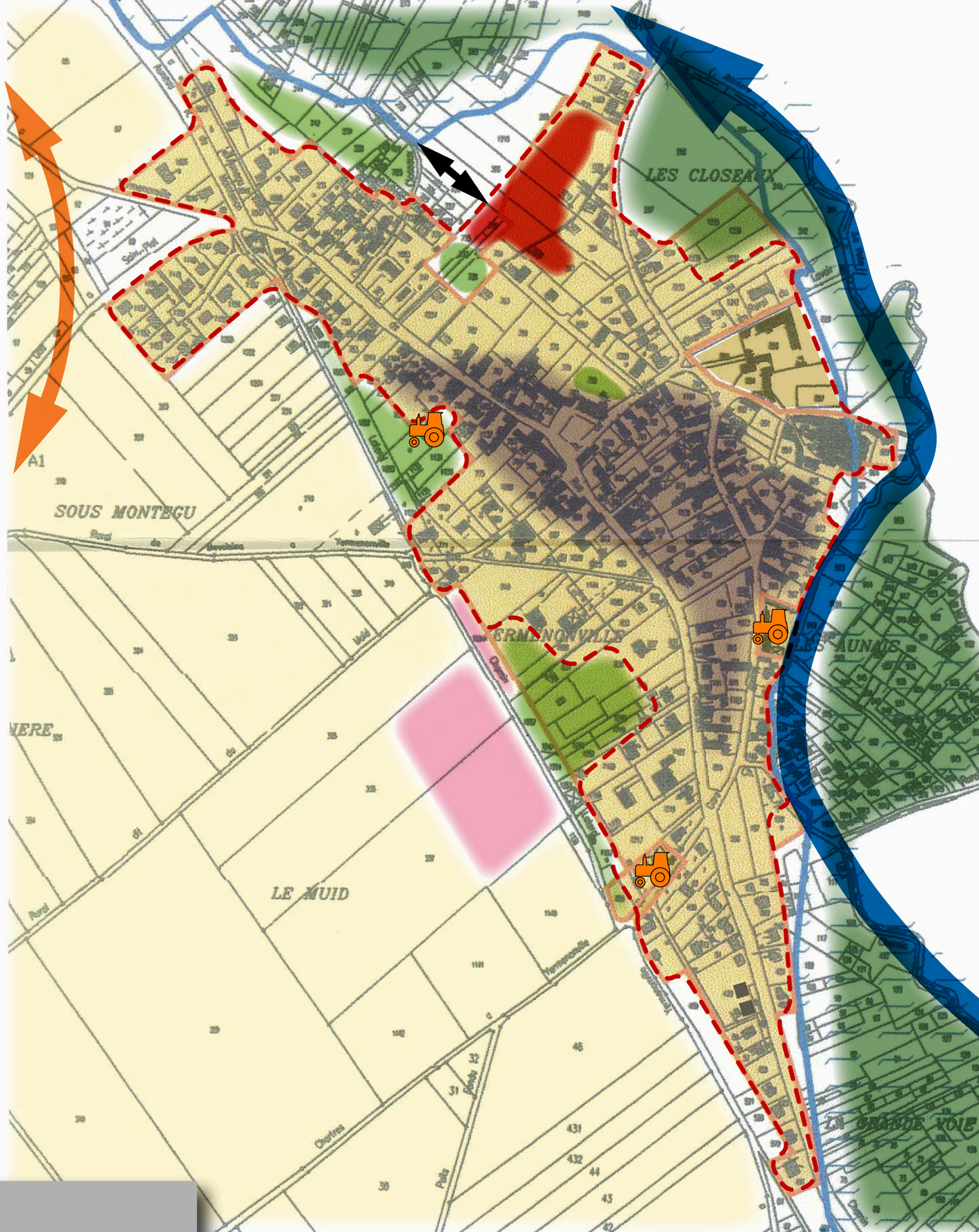


PADD

Le Bourg

Plan Local d'Urbanisme

PADD



- Promouvoir le développement dans les limites actuelles de l'espace aggloméré
- Promouvoir le développement sur les espaces en "creux"
- Veiller au maintien de la qualité patrimoniale du centre-bourg
- Préserver les espaces interstitiels les plus remarquables sur le plan paysager
- Assurer la préservation des continuités écologiques (trame verte)
- Assurer la préservation du fond de vallée (trame bleue)
- Respecter le caractère innondable du site
- Assurer l'intégrité des coteaux (interface avec le milieu agricole)
- Garantir la pérennité de la vocation agricole du territoire
- Assurer le bon fonctionnement des sites d'exploitation agricole
- Conforter l'aménagement d'un terrain de sport
- Garantir l'accès à la zone d'urbanisation future

Boigneville

Plan Local d'Urbanisme

PADD

N

Promouvoir le développement dans les limites actuelles de la carte communale

Promouvoir le développement sur les espaces en "creux"

Contenir les écarts dans leur configuration actuelle

Veiller au maintien de la qualité patrimoniale du hameau

Préserver les espaces et les jardins les plus remarquables sur le plan paysager

Assurer la préservation des continuités écologiques (trame verte)

Assurer la préservation du fond de vallée (trame bleue)

Respecter le caractère innondable du site

Garantir la pérennité de la vocation agricole du territoire

Assurer le bon fonctionnement des sitesd'exploitation agricole

Garantir l'accès pour un développement ultérieur