



**COMMUNE DE LA ROCHE GUYON**  
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Annexe au rapport de présentation  
Résumé non technique



La commune de La Roche Guyon dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 14 septembre 1983. Ce document est caduc depuis le 27 mars 2017.

Par délibération en date du 29 mai 2015, le conseil municipal a décidé la révision du Plan Local d'Urbanisme précisant les différentes intentions de la commune.

#### Extrait de la Délibération

- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable, porteuse de solidarités, économe en espace et en ressources,
- Favoriser le renouvellement urbain par une densification raisonnée et la reconversion du bâti ancien et permettre si nécessaire quelques extensions limitées du village.
- Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques,
- Mettre en œuvre les engagements souscrits dans la charte du Parc Naturel Régional, et intégrer les recommandations de la charte paysagère communale,
- Toilettier le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

La commune compte environ 460 habitants.

La Roche-Guyon est un village d'une superficie d'environ 460 hectares, situé à l'Ouest du Vexin dans le département du Val d'Oise (95) en bordure de la rive droite de la Seine dont le fleuve décrit à cet endroit un large méandre appartenant à la Boucle de Moisson.

La Roche-Guyon s'étire le long de la RD913 sur la rive Nord de la Seine qui relie la commune aux territoires limitrophes.

La RD100 ou encore la « route des crêtes » surplombe la vallée de la Seine et le village.

Sa position géographique se trouve en retrait par rapport à ces infrastructures routières. Cette situation d'éloignement est renforcée par l'absence de ponts pour traverser la Seine.

### **Synthèse et objectifs pour l'élaboration du projet communal**

#### **DES ENJEUX D'IDENTITE COMMUNALE**

**Intégrer les éléments des documents supra-communaux :** SDRIF, charte du Parc Naturel, PDU, SDAGE

**Conforter et renforcer l'identité de la Roche Guyon, une commune du Parc Naturel du Vexin, appartenant au site des boucles de Moisson, en :**

- Préservant les éléments facteurs d'identité : patrimoine architectural et paysager, forme et constitution urbaine, ...
- Concentrant le projet sur l'enveloppe urbaine existante,
- Gérant la mutation du bâti existant (implantation, appropriation des boves, ...),
- Préservant les éléments architecturaux et alignements repérés,
- Traitant les franges urbaines,
- Maintenant et préservant des respirations visuelles dans le tissu urbain avec son territoire naturel,
- Prenant en compte les contraintes liées à la topographie du site, aux risques naturels dans le projet urbain,
- Veillant à la gestion du stationnement et de la circulation dans le bourg,
- Valorisant le maillage de circulations douces à l'échelle du territoire communal et intercommunal

**Intégrer l'offre économique :**

- Intégrer à la réflexion l'avenir et la pérennité des activités de commerces et d'artisanat existantes et/ou en devenir.
- Accompagner le développement touristique et culturel de la commune.

#### **DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES**

##### **- Repenser l'offre de logements**

L'objectif pour la commune est d'attirer une population familiale avec de jeunes enfants, de maintenir une population de jeunes adultes, qui stagne aujourd'hui et de permettre le maintien au village des plus anciens. Un travail approfondi sur le "**parcours résidentiel**", en termes de mixité des logements tant dans le mode d'occupation, que dans la taille des logements, devra être mené.

Il s'agirait aussi de prévoir également des logements adaptés à ces futurs besoins : personnes âgées et jeunes ménages : jeunes qui pourraient choisir de rester dans cette commune disposant à la fois d'un cadre patrimonial et paysager exceptionnel, ainsi que de services et d'équipements.

##### **- Maîtriser le développement urbain**

Favoriser le renouvellement urbain, au travers une réflexion sur la résorption de la vacance et la mutation des "grands ensembles" urbains.

**- Favoriser les déplacements en mode doux** à l'échelle communale et intercommunale : poursuivre la dynamique en place.

#### **DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Identité paysagère du territoire communal :**

- Les **éléments paysagers** tels que bosquets, boisements, ou haies et arbres isolés sont des éléments **identitaires** du paysage communal. Ils doivent être conservés et protégés, voire renforcés et introduits dans les projets urbains.
- Préserver les espaces de prairies, friches et pelouse sur les coteaux de la Seine pour éviter de laisser le milieu se refermer.
- Valoriser les panoramas sur le grand paysage
- Préserver les espaces de pâtures sur les hauteurs des coteaux
- Valoriser les vues sur la vallée de la Seine depuis les rives de l'urbanisation
- Préserver les ouvertures et espaces de friches/ prairie des coteaux de la vallée de la Seine.

Ces lieux à haute valeur paysagère doivent être protégés.

L'identité des grandes entités paysagères du territoire de la commune devra être préservée et inscrite dans le PLU

##### **Vues, perspectives**

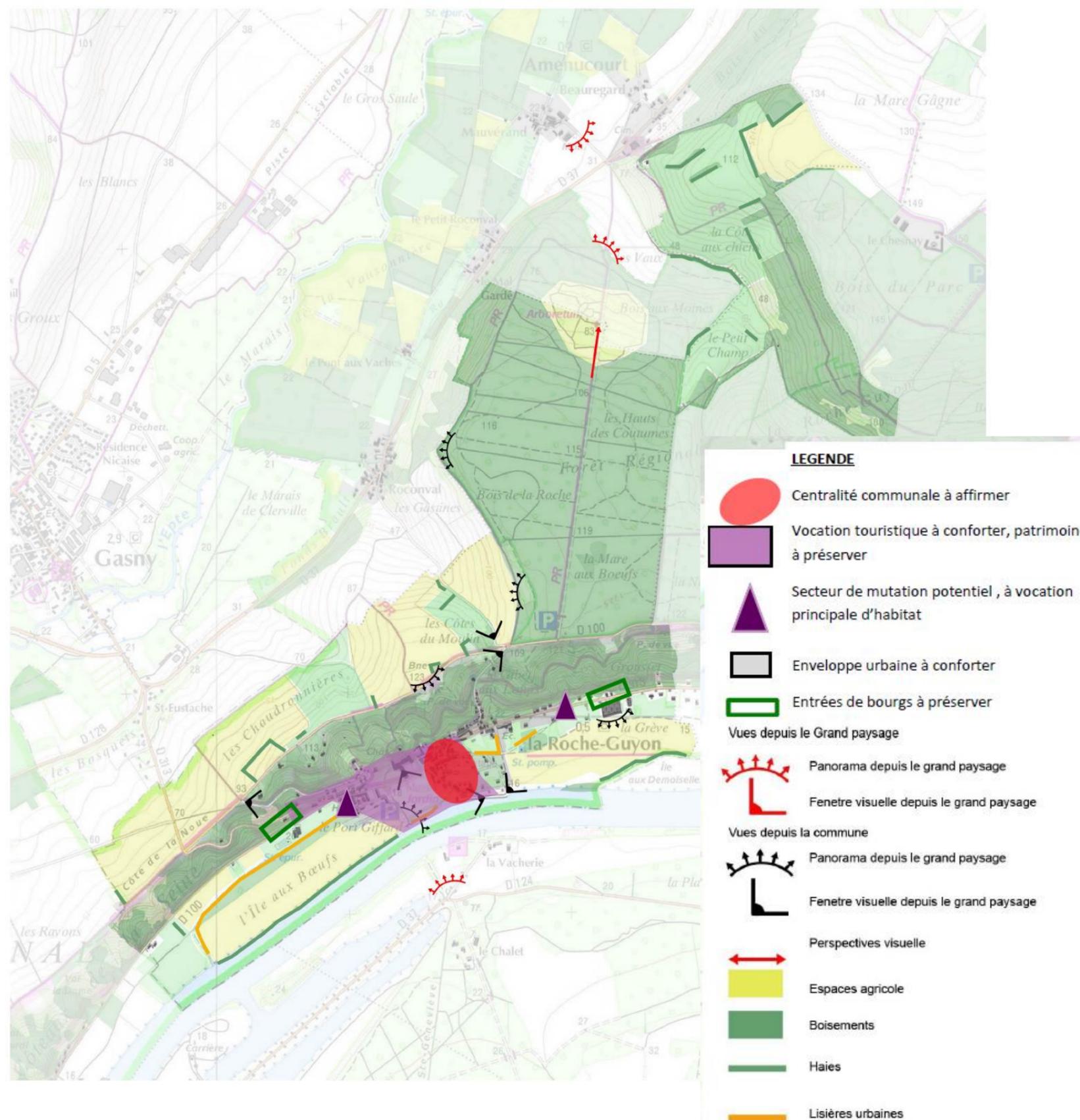
Certaines vues et axes visuels illustrent le lien fort entre l'implantation historique du village et son territoire. Les ruptures d'urbanisation et les poches paysagères dans le tissu urbain de la commune sont indispensables à la lecture paysagère. Elles permettent d'apporter une scénographie urbaine dynamique et qualitative dans la ville. Ces ruptures d'urbanisation offrent des fenêtres qualitatives sur le paysage environnant. Le PLU devra préserver et protéger ces ruptures d'urbanisation

##### **Protection de l'environnement :**

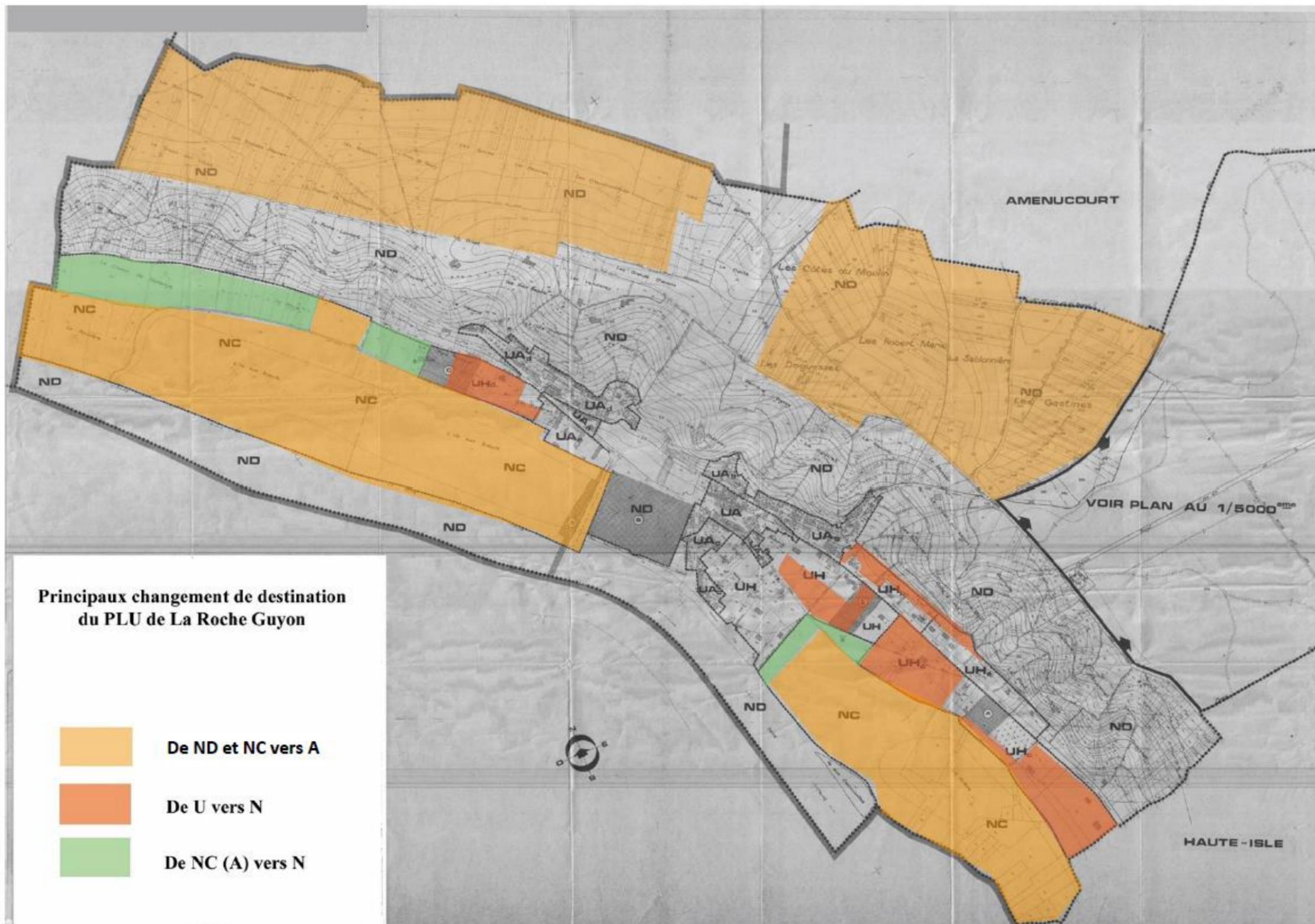
- **Préservation et renforcement des structures végétales de la vallée, du coteau et du plateau** et de l'auréole végétale de la commune.
- **Gestion des ruissellements** : à prendre en considération en fonction de la qualité perméable des sols.

- Favoriser la biodiversité dans le fond de vallée par de la gestion différenciée. Favoriser les liaisons écologiques dans le fond de vallée et entre le plateau et le fond de vallée via les talwegs.
- Prendre en compte les risques.
- Prendre en compte l'ensemble des mesures de protection environnementale existant sur la commune et veiller à la bonne évaluation de leur prise en compte dans le PLU.

**Carte des enjeux**



**Principaux changements  
d'affectation**



### **1- Objectifs de modération de la consommation de l'espace**

Le SDRIF et la charte du PNR, notamment, affichent des volontés de modération de consommation de l'espace.

Ce principe est repris au PADD et dans les pièces réglementaires.

La volonté politique de développement communal et la complexité d'aménagement de la commune a conduit les élus à intégrer la densification du tissu urbain existant. En programmant ces densifications, la commune entend gérer progressivement son développement communal. Le scénario de développement s'appuie essentiellement sur les possibilités de densification, la résorption de la vacance et l'évolution de résidences secondaires en résidences principales.

Les objectifs de développement correspondent à 20 logements sur 15 ans environ. La commune a fixé une densité minimale de 10 logements/ha dans la zone UB restant à densifier conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR, mais également en tenant compte des contraintes naturelles de la zone.

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.

#### Récapitulatif :

Zone	Superficie (en ha)	Capacité en nombre de logements
Dents creuses	0	0
Densification dans le bourg	-	15 à 20
Résorption de la vacance	-	10
Secteur de projet à vocation d'habitat	0,5	8 à 10
TOTAL	0,5	25 à 30

### **2- Dispositions qui favorisent la densification :**

En veillant au maintien de l'identité communale, mais également dans un souci de prise en compte des contraintes naturelles fortes du territoire, le PLU prévoit de :

- Limiter la consommation du territoire par un zonage au plus proche du projet communal (en limitant la surface encore disponible en zone UB) et en recentrant le projet communal autour des centralités. Le projet du PLU se concentre donc sur le potentiel de renouvellement urbain existant dans le bourg et le potentiel de logements vacants et de résidences secondaires mutables.

- Un règlement qui permet la densification du tissu en intégrant des règles visant à favoriser la densification des parcelles de l'enveloppe urbaine par des règles d'implantation permettant la constructibilité sur des petites parcelles.

Les règles de prospect ont été assouplies de façon à promouvoir la construction sur des petites parcelles, donc la densification : pas de règle minimale de façade, ni de taille de parcelles, possibilité d'implanter à l'alignement, et en limite séparative.

Toutes ces mesures contribuent à une gestion économe du foncier visant la densification du tissu.

### **3- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace :**

Le PLU prévoit le maintien de 0,5 hectare en zone UB non construite à ce jour, à vocation de logements, sur une période de 15 ans.

Le potentiel d'emprises mutables se situe dans l'enveloppe urbaine actuelle. Le projet communal est donc compatible avec les objectifs du SDRIF.

### Récapitulatif de la Prise en compte du PADD dans les documents réglementaires

Thème du PADD	Traduction dans le zonage	Traduction dans le règlement
Renforcer l'identité communale autour d'un projet global	Le PLU identifie une zone U et les secteurs Ub et Uti relatifs aux différentes formes et fonctions urbaines	Des occupations des sols définies en fonction des différentes formes urbaines Une implantation relative à la forme urbaine
L'enveloppe communale sera préservée de façon à conserver une entité villageoise		Des occupations des sols définies en fonction des différentes formes urbaines Une implantation relative à la forme urbaine favorisant la hiérarchie des pleins et des vides (bâti/jardin)
Protéger le patrimoine architectural de la commune	Le PLU identifie les éléments repérés dont les fiches sont jointes au règlement	Des dispositions réglementaires permettent l'évolution encadrées de ces éléments
Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire	La zone urbaine s'arrête à la dernière maison Le mitage n'est pas favorisé	Le règlement intègre des dispositifs visant à une densification du tissu notamment via les règles d'implantation
Privilégier les projets de densification de l'enveloppe actuelle		Le règlement intègre des dispositifs visant à une densification du tissu notamment via les règles d'implantation
La densité sera affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation		
Un développement respectueux de l'activité agricole	Le PLU classe les terrains agricoles en zone A	Dans la zone A et N les activités agricoles sont autorisées.
Pérenniser et développer l'offre économique de la commune	La zone U et Ub pérennisent les activités dans la partie urbanisée	Le règlement et le zonage intègrent les dispositions visant la pérennité de ces activités
Pérenniser et développer l'offre touristique	La zone U et Nti pérennisent les activités dans la partie urbanisée	Le règlement et le zonage intègrent les dispositions visant la pérennité de ces activités
Pérenniser et développer les équipements publics	La zone U et le secteur Nti prévoient le confortement des équipements publics existants	Le règlement prévoit la mise en place des équipements prévus et le confortement de ceux existants
Mobilité	Le règlement prévoit des règles précises en matière de stationnement	
Protéger et valoriser la trame verte et bleue	La zone A, Api et N permet la protection des éléments identitaires	
Préserver le caractère et l'image d'un bourg rural au cœur du Parc du Vexin Préserver les éléments structurants du paysage	Zone U relative aux différentes formes et fonctions urbaines Les zones Api et N préservent les différentes entités paysagères	Le règlement accompagne le zonage
Une qualité environnementale reconnue	Les zones Api et N permettent la protection des éléments identitaires	Le règlement accompagne le zonage
Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale	La zone urbaine s'arrête à la dernière maison Le mitage n'est pas favorisé	Le règlement intègre des dispositifs visant à une densification du tissu notamment via les règles d'implantation
Valoriser les espaces de respiration	La zone urbaine s'arrête à la dernière maison Le mitage n'est pas favorisé	
Gérer les ruissellements des eaux pluviales	Les haies favorisant la limitation du ruissellement sont protégées Le règlement prévoit la gestion des ruissellements dans chaque zone	
Intégrer les risques et les nuisances	La gestion des ruissellements est prévue au règlement de chaque zone. Le zonage et le règlement reprennent les PPRN concernant la commune	Le règlement et le zonage prévoient la prise en compte des risques et nuisances et l'application des PPRN

### **Les emplacements réservés**

La commune compte deux emplacements réservés qui accompagnent, pour le premier, le projet par la création de jardins familiaux. Le second porte sur la reprise d'un emplacement réservé figurant au POS. Il permet d'anticiper une éventuelle extension du cimetière communal.

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Création de jardins familiaux	Commune	10 000 m <sup>2</sup>
2	Extension du Cimetière communal	Commune	4 600 m <sup>2</sup>

### **Compatibilité avec les normes et documents d'urbanisme de valeur supérieure**

#### **SDRIF :**

*Le PLU est compatible*

#### **PNR**

*Le PLU est compatible avec la charte*

#### **Plan Local de l'Habitat :**

*Le PLU n'est pas concerné.*

#### **PPR inondation et autres PPR N**

*Le PLU est compatible.*

#### **PDU :**

*Le PLU est compatible*