

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations du P.A.D.D.

Présentation en Conseil Municipal du 17 juin 2011



Ville de Chevreuse
5, rue de la Division Leclerc
78460 CHEVREUSE



Sommaire

1. La révision du PLU : quelques points sur la procédure

Les objectifs de la révision

Le contenu du PLU

Les grandes étapes de la révision du PLU

2. Présentation du PADD :

4 Orientations pour une ville durable

- propositions et actions

Pourquoi une élaboration de P.L.U. ?

Le PLU est adapté pour intégrer les objectifs suivants ... 

Actualiser les dispositions d'un POS ancien,
datant de 1997

Dont les dispositions ne
plus adaptées au
contexte actuel.

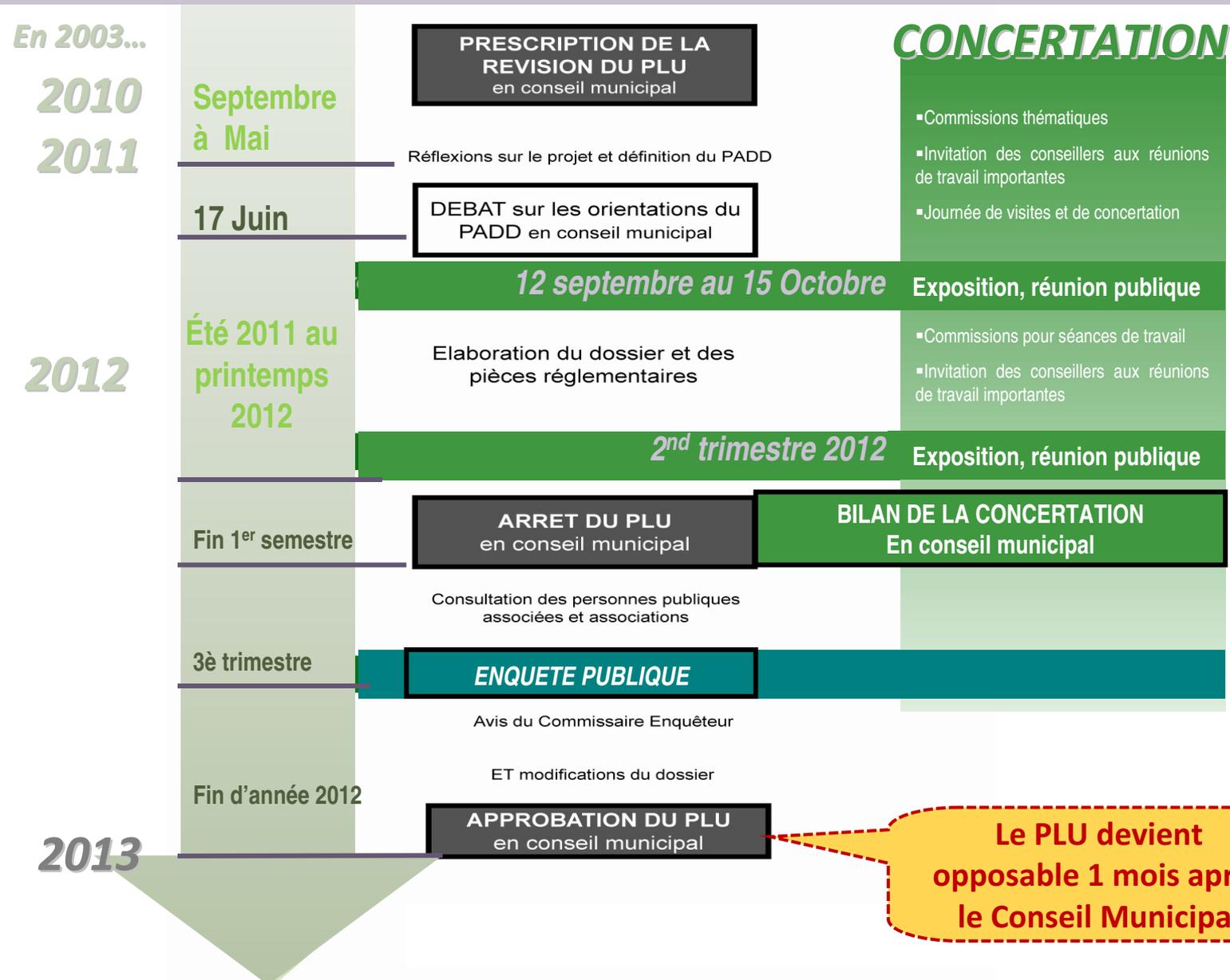
Se mettre en conformité avec les lois, schémas
et documents supra-communaux

Lois diverses,
Charte du PNR
SDRIF, Schéma directeur

Poursuivre et renforcer la politique en faveur
du Développement Durable

...et répondre aux objectifs
des Lois Grenelle de
l'Environnement

Les grandes étapes de l'élaboration du PLU



Composition du PLU

UN RAPPORT DE PRESENTATION

- **EXPOSE** le diagnostic de territoire et **FAIT RESSORTIR** les enjeux et perspectives d'évolution
- **JUSTIFIE** les dispositions mises en oeuvre dans les différentes pièces du dossier
- **EVALUE** leurs incidences sur l'Environnement.

Objet du
Débat de
ce soir

UN PADD

QUI DEFINIT les objectifs et orientations de protection, d'aménagement ou de développement de la commune.

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

... **Sur des thématiques ou des secteurs particuliers**, venant compléter les dispositions réglementaires.

DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- **QUI DELIMITENT** les différentes zones associées à des règlements de construction.
- **QUI FONT APPARAÎTRE** les emplacements réservés, le patrimoine, les espaces boisés classés, les servitudes d'utilité publique, etc.

UN REGLEMENT ECRIT

- **QUI DEFINIT pour chaque zone, les règles applicables** aux constructions, en terme d'affectation possible, d'implantation des constructions, de densités, de stationnement et de traitement architectural ou paysager.

DES PIECES ANNEXES DIVERSES

QUI REGROUPENT les éléments à prendre en compte : les contraintes géotechniques et les risques, les zones de bruit, les informations sanitaires sur les réseaux, le droit de préemption urbain, etc.

4 Objectifs ... et Ses orientations

1. Une ville AGREABLE ...

- Préserver la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique
- Favoriser la découverte du territoire et la valorisation du patrimoine
- Préserver l'identité et les qualités urbaines

2. Une ville PRATIQUE ET FONCTIONNELLE ...

- Améliorer les circulations , les usages et les modes de déplacements
- Poursuivre le développement et la modernisation des équipements et des services publics ou collectifs

4 Objectifs ... et Ses orientations

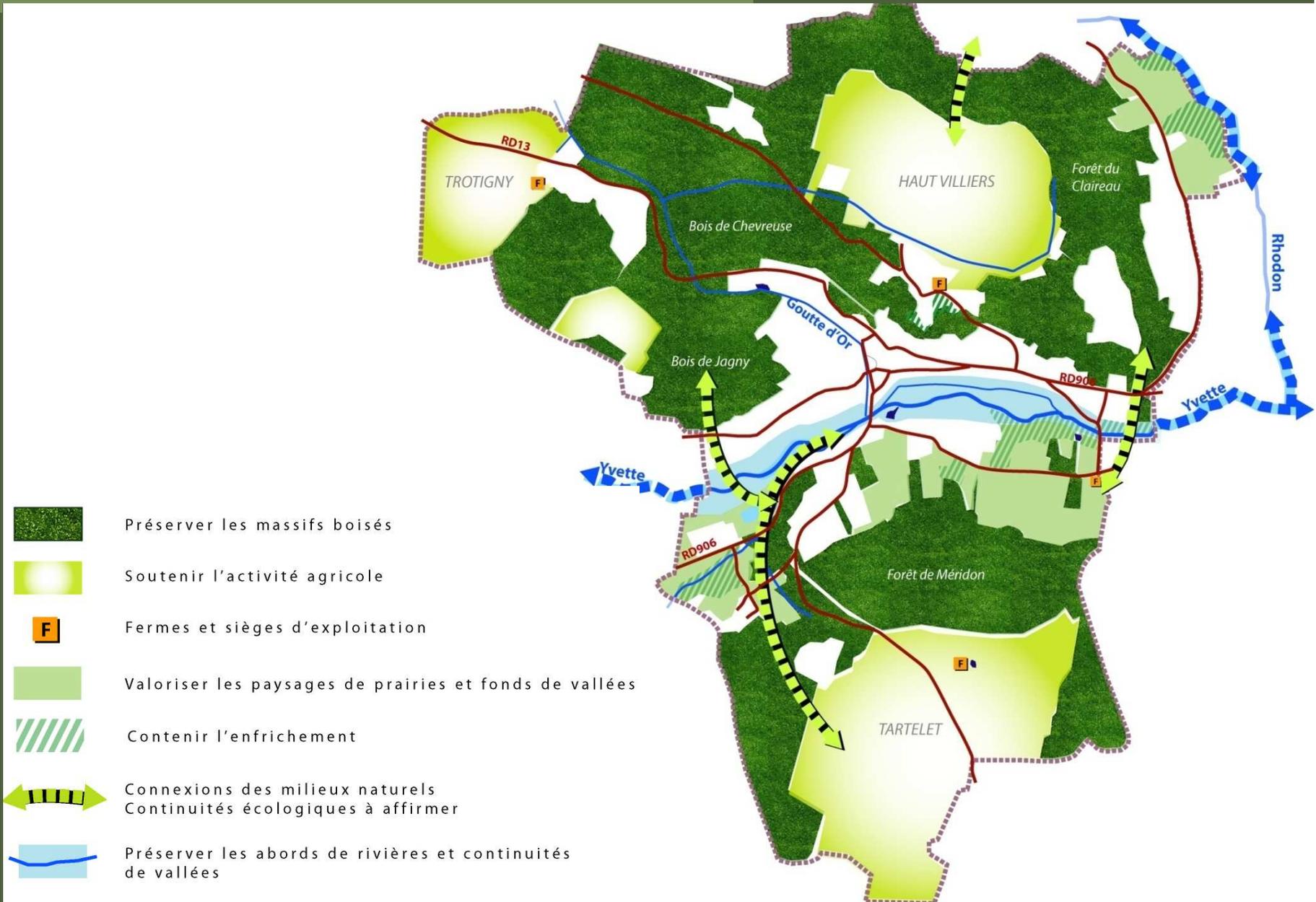
3. Une ville DYNAMIQUE ET ANIMÉE ...

- Maîtriser la croissance démographique tout en favorisant les possibilités de parcours résidentiel
- Maintenir, conforter les activités locales et l'accès aux emplois

4. Une ville plus ECOLOGIQUE ...

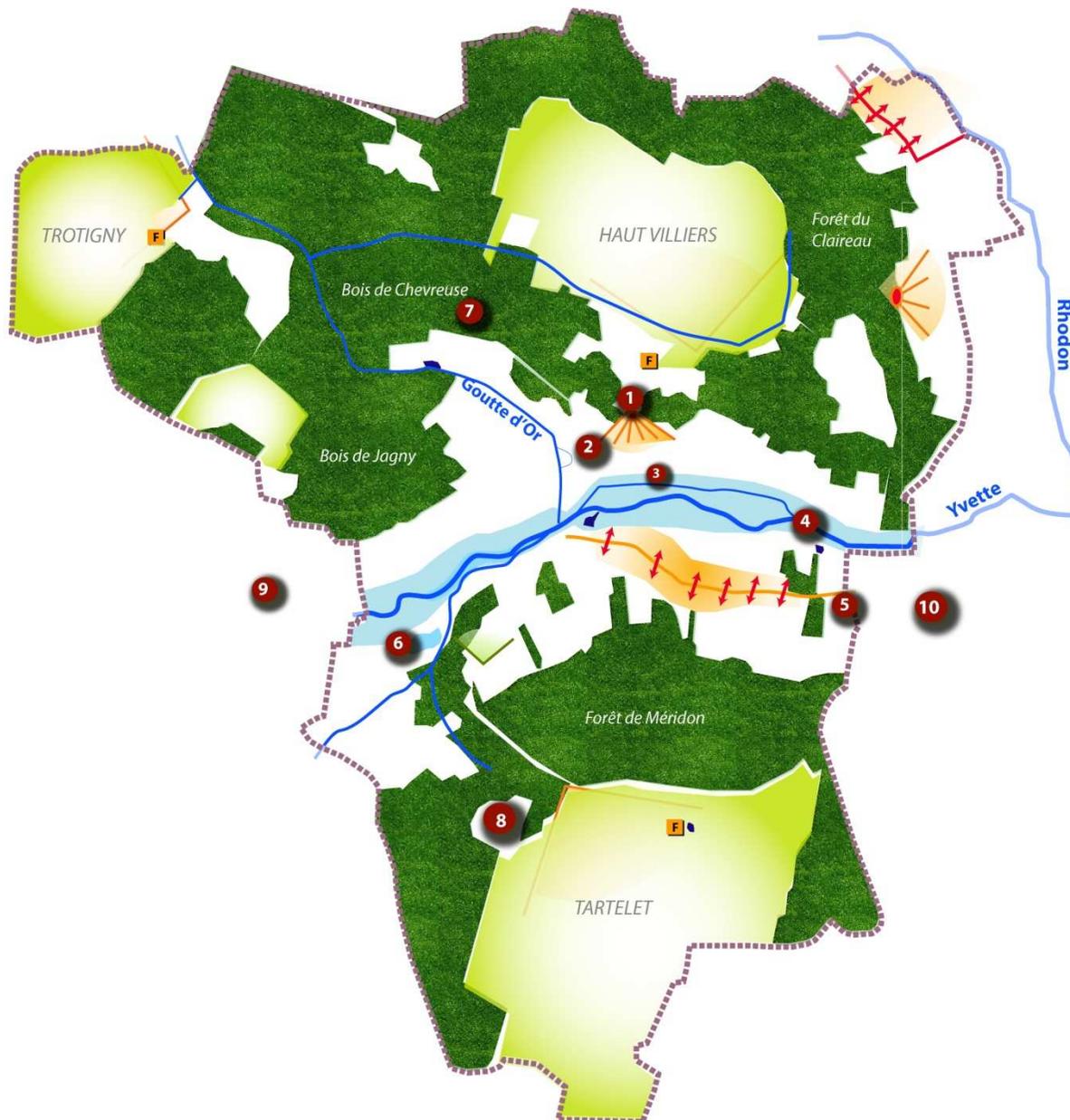
Une progression de la gestion environnementale du territoire

- Pour enrayer le recul de la biodiversité
- Pour agir face aux changements climatiques
- Pour limiter les rejets et pollutions urbaines
- Pour limiter et informer sur la portée des risques et des nuisances



1. Château de la Madeleine
2. Eglise
3. Maison des Tanneurs
4. Chemin des Ponts
5. Ferme de Coubertin
6. Moulin du Breuil
7. Chemin Jean Racine
8. Château de Méridon
9. Château des Mauvières
10. Domaine de Coubertin

-  Préserver les massifs boisés
-  Soutenir l'activité agricole
-  Fermes et sièges d'exploitation
-  Routes en belvédère
-  Points de vue remarquables
-  Eléments de patrimoine



1. Une Ville Agréable ...

ORIENTATIONS DU PADD

Préserver l'identité et les qualités urbaines

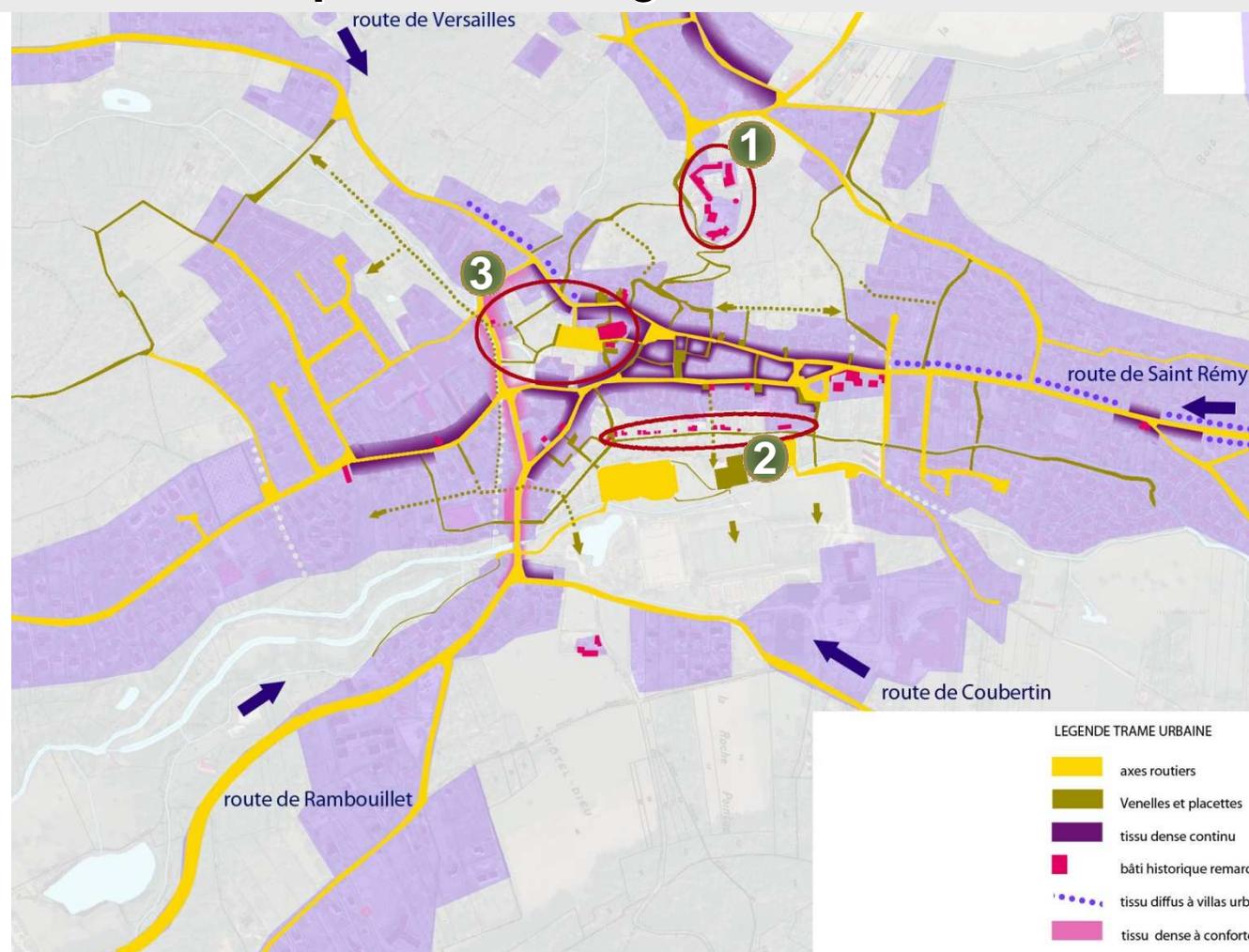
DANS LE BOURG ■ Valoriser les qualités et l'organisation traditionnelles

1 Préserver et valoriser le château

2 Préserver le patrimoine lié à l'eau (lavoirs, ponts et murs de pierres)

3 Affirmer cet espace dans la trame urbaine

- Convergence des voies historiques
- Liaison entre la place de l'Eglise, les équipements..



1. Une Ville Agréable ...

ORIENTATIONS DU PADD

Préserver l'identité et les qualités urbaines

DANS LES HAMEAUX

■ Préserver les caractéristiques et maîtriser l'évolution du bâti

LE HAUT-VILLIERS

TALOU – LA BRAQUERIE

TROTTIGNY

LES CHARBONNIERS

HAMEAUX DU RHODON ET HAUTS DE CHEVREUSE JAGNY

DOINVILLIERS

- Préserver une qualité architecturale historique et protéger le patrimoine rural existant
- Contenir l'urbanisation existante avec possibilité d'évolution du bâti existant
- Conserver et valoriser les ouvertures vers la vallée à maintenir en bordure de plateau et en pied de château
- Maintenir les espaces ouverts : contrôler l'enfrichement
- Préserver les perceptions sur les coteaux boisés et le château de la Madeleine à protéger
- Qualifier les espaces piétons notamment le long de la route de Milon.
- Favoriser les liaisons entre les espaces urbains (Le Rhodon/centre ville) et vers les espaces forestiers.

2. Une Ville PRATIQUE et FONCTIONNELLE

ORIENTATIONS DU PADD

Améliorer les circulations , les usages et les modes de déplacements

Accroître l'accessibilité et la sécurité des déplacements

Dans le cadre des aménagements d'espaces publics

Faciliter l'usage des transports en commun

Dans le cadre de pistes à étudier en Intercommunalité

Poursuivre le développement des circulations douces

Compléter le maillage des circulations douces essentielles sur la commune

Le compléter en s'appuyant notamment sur le Parcours de l'Eau (parc des sports, vallons de la Goutte d'Or, le long de l'Ecosse Bouton...)

Renforcer la cohérence entre urbanisation et transports

Quelques pistes à étudier pour réduire l'impact des véhicules :

- Forte incitation à la réalisation de parkings en souterrain
- création de liaisons douces sécurisées dans les opérations nouvelles

2. Une Ville PRATIQUE et FONCTIONNELLE

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Chevreuse dispose d'un dispositif d'équipements publics et de services collectifs très satisfaisant au regard des besoins des habitants de la commune comme des communes avoisinantes.

Ils sont concentrés dans le bourg : 90% d'entre eux sont regroupés dans un rayon de moins de 300 m de la mairie.

Ce dispositif a été largement modernisé et conforté au cours des dernières années (depuis 1995) et présente aujourd'hui une grande qualité reconnue par la majorité des usagers et habitants.

ORIENTATIONS DU PADD

Poursuivre le développement et la modernisation des équipements

- **Le maintien et l'adéquation des services publics aux besoins des habitants**

- **Améliorer les conditions d'accès**

3. Une Ville DYNAMIQUE ET ANIMEE

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La commune connaît un vieillissement accentué de sa population avec le départ des plus jeunes et la forte stabilité résidentielle des habitants, une diminution de la taille moyenne des familles et un desserrement important des ménages, etc.

Ces évolutions risquent de compromettre le renouvellement et le dynamisme de la commune dans quelques années.

La raréfaction du potentiel de construction accentué par l'ancienneté d'un POS qui ne répond plus aux besoins actuels pour favoriser le renouvellement du bâti ou du parc de logement, accentuent d'autant plus cette situation.

Plusieurs questions préalables se posent donc aujourd'hui sur le devenir urbain et social de Chevreuse : Dans quelles conditions construire ? Comment, avec quelles exigences ? Pour qui ?

3. Une Ville DYNAMIQUE ET ANIMEE

ORIENTATIONS DU PADD

Maîtriser la croissance en favorisant la diversité de l'habitat et le parcours résidentiel des habitants

Dans quelles conditions construire ? Avec quelles possibilités ?

- **Maintenir un certain dynamisme démographique**
- **Promouvoir une urbanisation endogène**

Maîtriser la croissance en favorisant la diversité de l'habitat et le parcours résidentiel des habitants

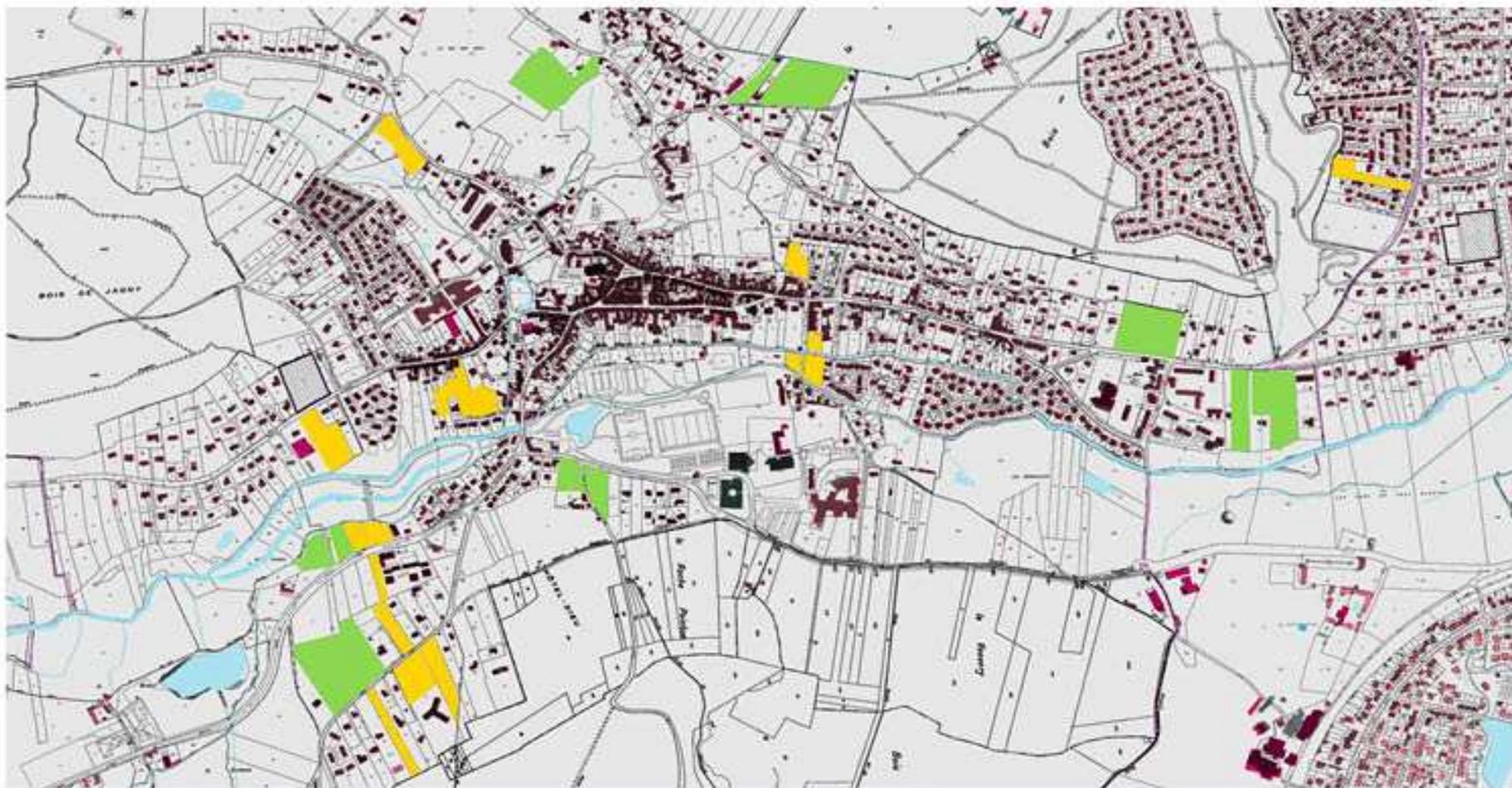
ORIENTATIONS DU PADD

Espaces susceptibles d'être urbanisés à long terme Points de réflexion stratégique

-  parcelles non protégées au titre de la charte du PNR vallée de Chevreuse
-  parcelles protégées au titre de la charte du PNR vallée de Chevreuse

Ce recensement, réalisé par les bureaux d'études, est le plus exhaustif possible et n'est pas lié à priori aux choix politiques. Il se veut le plus large possible afin d'envisager l'ensemble des possibilités, souhaitables ou non.

Le devenir réel des espaces présentés découlera à fortiori des choix politiques et du respect des objectifs du PNR.



3. Une Ville DYNAMIQUE ET ANIMEE

ORIENTATIONS DU PADD

Maîtriser la croissance en favorisant la diversité de l'habitat et le parcours résidentiel des habitants

Pour qui ?

■ Favoriser la diversité de l'Habitat

Afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune et d'offrir des logements pour chacun, notamment pour

- retenir et offrir aux jeunes en quête d'un premier logement qui souhaiteraient rester dans la commune,
- les personnes âgées qui recherchent des logements adaptés à proximité des commerces et des services,
- des personnes en quête d'un logement locatif, aidé ou non,
- ou encore des familles bénéficiant de maigres apports personnels pour investir.

Comment ? Avec quelles exigences ?

■ Avec qualité, sobriété et respect de l'environnement

Pour concilier à la fois :

- l'intégration dans l'environnement urbain, avec des densités, des volumes et aspects architecturaux compatibles avec la qualité des sites ;
- la réalisation de programmes diversifiés comprenant un minimum de 20% de logements aidés, pouvant intégrer des services et commerces.
- l'application de principes de Développement Durable appliqués à la construction et à l'aménagement,

3. Une Ville DYNAMIQUE ET ANIMEE

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La commune souhaite favoriser les conditions d'un développement économique maîtrisé. Les activités économiques doivent être valorisées et confortées, notamment en tirant parti :

- *du dynamisme des activités commerciales de proximité actives en centre bourg*
- *de la présence d'un tissu de petites activités artisanales, de services ou libérales dans les différents quartiers*
- *des activités agricoles, d'activités liées aux loisirs verts et au tourisme rural.*

ORIENTATIONS DU PADD

Maintenir et conforter les activités et l'accès aux emplois

Favoriser les conditions de maintien et conforter les commerces

Préserver et développer l'artisanat et les activités de proximité

Soutenir l'agriculture et le développement d'activités rurales

4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

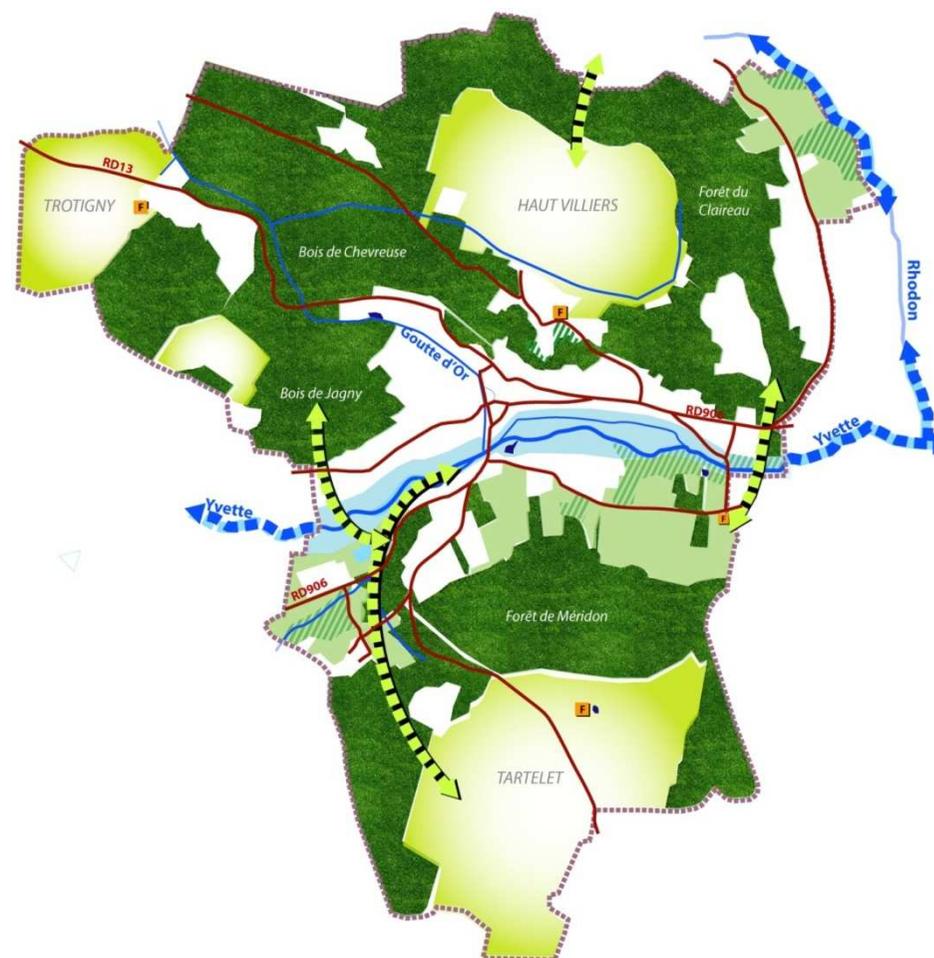
ORIENTATIONS DU PADD

1

Enrayer le recul de la biodiversité

Ainsi, le PLU doit veiller à :

- préserver la biodiversité de grand intérêt, identifiée par le Parc Naturel régional sur les « sites de biodiversité remarquable » :
- valoriser la biodiversité « ordinaire », associant la trame « verte » (espaces naturels) et trame « bleue » (cours d'eau et parcours de l'Eau) faisant coexister des milieux agricoles, boisés, paysagers, humides, etc.
- valoriser les liens entre ces espaces et les corridors écologiques
- limiter l'enfrichement de certains espaces (fonds de vallées et lisières de forêts).



4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

ORIENTATIONS DU PADD

2

Agir face aux changements climatiques

A l'échelle des quartiers et hameaux

- Engager une démarche de qualité environnementale dans les futurs projets d'aménagement opérationnel (dents creuses, propriétés communales, etc.).
- Préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers et espaces verts
- Prendre en compte et valoriser le parcours et le traitement de l'Eau dans les aménagements d'ensemble.

A l'échelle des constructions

- Inciter la construction de bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie sur les coteaux.
- les opérations de construction nouvelles devront répondre à des niveaux de performance énergétique très économes et pourront bénéficier de règles de constructions ou d'aménagement spécifiques pour atteindre ces objectifs.

4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

ORIENTATIONS DU PADD

3

3 Limiter les rejets et pollutions urbaines

La gestion et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols et de topographie
- en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
- en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage
- en *améliorant la collecte, la gestion* et l'épuration des eaux usées

La gestion des déchets

- faciliter le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique d'optimisation du coût environnemental global, prenant en compte à la fois les investissements pour les infrastructures de stockage et de traitement ainsi que le fonctionnement pour la gestion (collecte, matériel, etc.)
- inciter à l'enfouissement des conteneurs ou bennes.

4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

ORIENTATIONS DU PADD

4 Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances

Les nuisances sonores

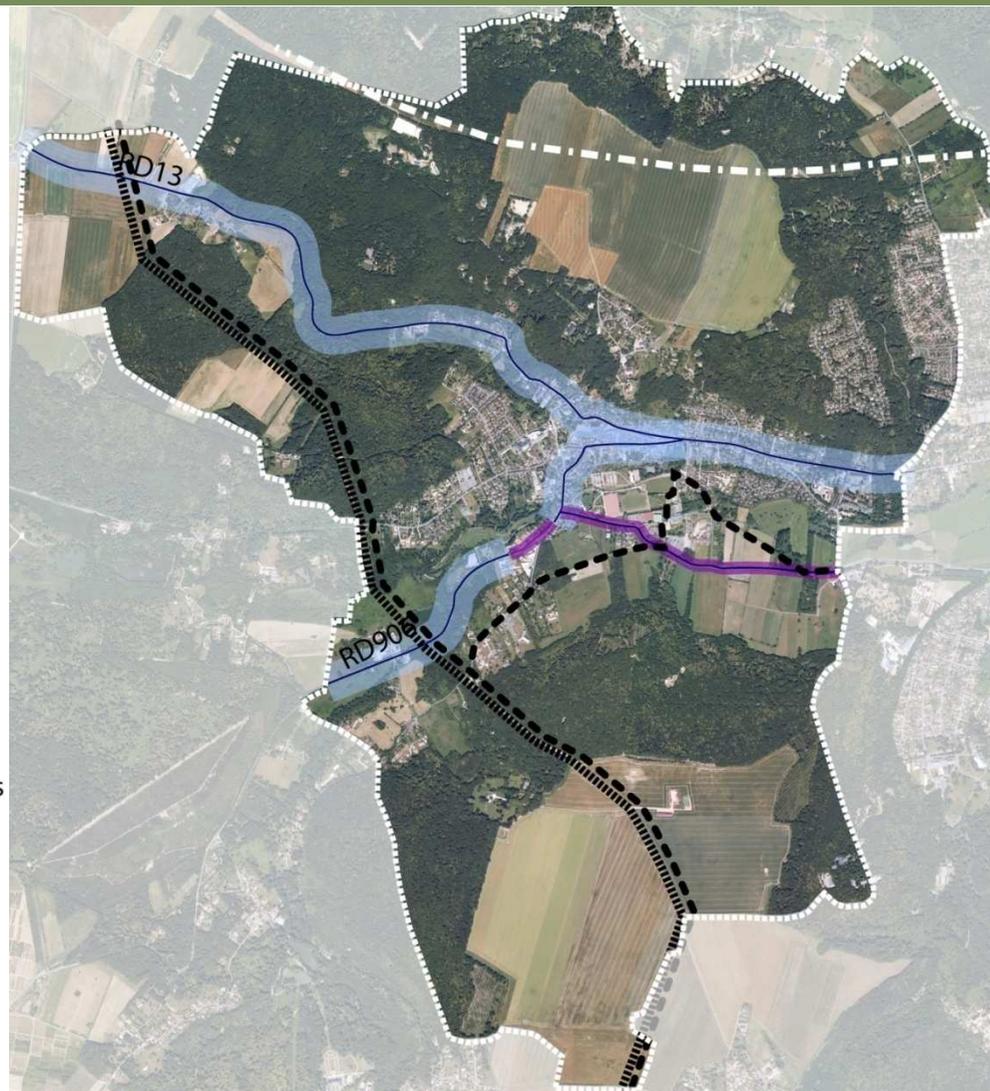
Des nuisances sonores liées à la circulation :

- Le long de la RD13
- le long de la RD906
- le long du chemin des Regains

Le passage de lignes ou canalisations induisant des servitudes :

- Transports de gaz
- Pipe-line
- Lignes Haute tension

-  Zones de Buit liées aux voies
-  Canalisation de Gaz
-  Pipe-Line
-  Lignes Haute Tension



4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

ORIENTATIONS DU PADD

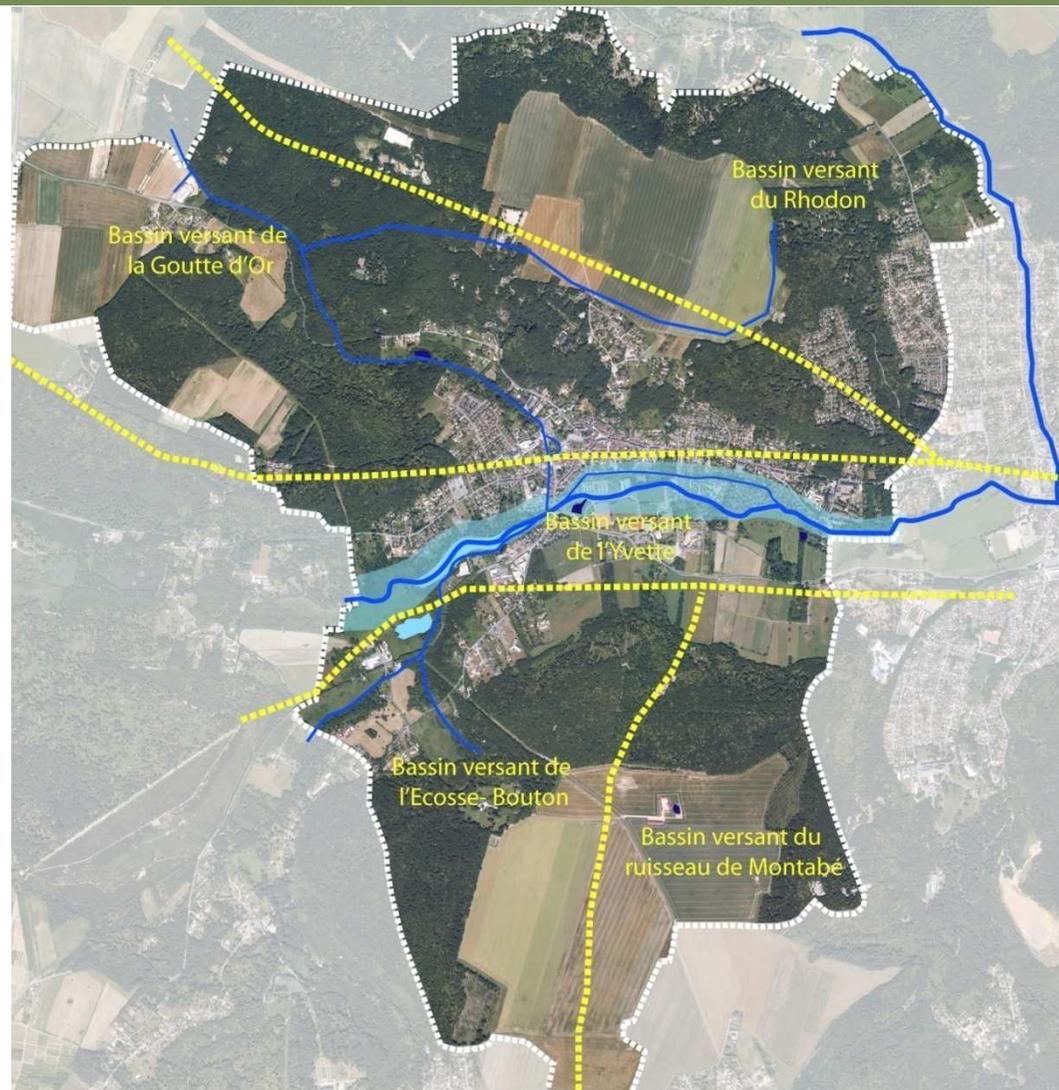
4 Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances

Les risques liés aux inondations

 Risques d'inondations
le long de l'Yvette

Lois et schémas à respecter

- Prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux –**SAGE Orge-Yvette** approuvé en 2006.
- Lois sur l'Eau
- Loi Grenelle 2



4. Une Ville plus ECOLOGIQUE

ORIENTATIONS DU PADD

4 Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances

Les risques liés à la structure des sols

Risques de mouvements de terrains liés à la succession de sécheresse et réhydratation des argiles.

