

P.L.U

Guillerval

ARRIVÉE
C 3 AVR. 2018
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

2. Projet d'Aménagement et Développement Durables



Document approuvé
en C.M. le 17 mars 2018

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU

Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire de la commune de GUILLERVAL. Ce projet communal doit pouvoir concilier :

- l'aspiration constante des habitants à vivre dans un environnement urbain de qualité et adapté à leurs besoins quotidiens ;
- le souhait d'assurer le renouvellement démographique, socio-économique et urbain nécessaire au dynamisme local, tout en préservant le cadre de vie de la commune.

L'expression du projet global de la commune

Le PADD doit permettre :

- Prendre en compte les évolutions de la Ville : les évolutions démographiques et sociales entraînent un vieillissement de la population et un desserrement des ménages. Il convient de prendre en compte ces deux facteurs tout en renforçant et orientant la politique du logement, notamment en assurant sa diversité.
- Dynamiser le territoire et permettre la réalisation de projets divers : évolution des zones résidentielles, renforcement des zones d'activités économiques le long de la RN 20 et aux abords de la gare RER.
- Renforcer la qualité du cadre de vie : l'effort de préservation de l'environnement de la ville et la protection du cadre naturel et bâti doivent être poursuivis et renforcés.
- Intégrer les nouvelles dispositions en Urbanisme, Aménagement et Environnement.

Un document « cadre »

- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.
- Il n'est pas directement opposable au tiers. Toutefois, en tant que document cadre, les différentes pièces réglementaires et annexes du dossier de PLU doivent être en cohérence avec celui-ci.
- Les objectifs et orientations exprimés à travers lui, doivent ainsi trouver leur traduction (explications, implications, réglementations et informations) dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

Il constitue un cadre de référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Tous les 3 ans à compter de son approbation, il donnera lieu à un bilan débattu en Conseil Municipal.
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du document s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de ses orientations.

SOMMAIRE

Les 4 grandes orientations du PADD

- | | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers | 4 |
| 2 | Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts | 7 |
| 3 | Pérenniser et développer les activités | 10 |
| 4 | Assurer une gestion cohérente des déplacements | 12 |

1

Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune de Guillerval, avec la révision de son Plan Local d'Urbanisme, entend protéger et valoriser les patrimoines remarquables naturels, bâtis et paysagers du territoire.

1. Préserver l'identité agricole

Les deux tiers du territoire communal sont occupés par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable, enrichissant l'image du village.

Notons que les terres agricoles, milieux ouverts, jouent un rôle important dans l'écosystème du territoire communal et qu'il est par conséquent primordial de les préserver.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles, ainsi qu'aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans un souci de promotion du « tourisme vert », une diversification des activités au sein des sièges d'exploitation (gîtes ruraux notamment) pourra être tolérée. Par ailleurs, des centres équestres pourront être autorisés.

2. Préserver et valoriser les milieux naturels

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel sont des enjeux déterminants pour Guillerval. Le territoire se caractérise par la présence de milieux naturels riches et diversifiés : espaces boisés, espaces agricoles, milieux humides et espaces d'agrément.

Les leviers d'actions permettant à la municipalité d'assurer la préservation de ces milieux sensibles :

■ **PROTÉGER LES MASSIFS BOISÉS ET LEURS LISIÈRES**

Les massifs boisés présents sur le territoire représentent près de 30% de la surface totale de Guillerval.

Ces espaces feront ainsi l'objet d'une protection par « un classement en zone naturelle » et, pour la quasi-totalité des espaces boisés d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés.

De plus, une attention particulière sera portée aux traitements des franges de ces espaces. En dehors des sites urbains constitués, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares seront protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.

■ **PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LES ESPACES REMARQUABLES**

La commune de Guillerval possède un environnement naturel qui contribue largement à la qualité du cadre de vie. Le caractère remarquable de la commune est d'ailleurs reconnu puisque la partie Sud du territoire fait partie du site inscrit et classé de la Haute Vallée de la Juine, et doit à ce titre être protégée.

Il en sera de même pour les abords de la Marette qui seront préservés et protégés.

■ **FAVORISER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ**

En s'appuyant sur la diversité et la richesse des milieux naturels présents sur le territoire, la municipalité souhaite préserver et valoriser la trame végétale et paysagère sur l'ensemble du territoire.

Elle sera confortée, dans un cadre écologique et paysager, par la valorisation des abords de la Marette, qui structure le territoire et forme des paysages et milieux humides intéressants, caractérisés par des écosystèmes diversifiés et constituant un habitat pour de multiples espèces animales et végétales.

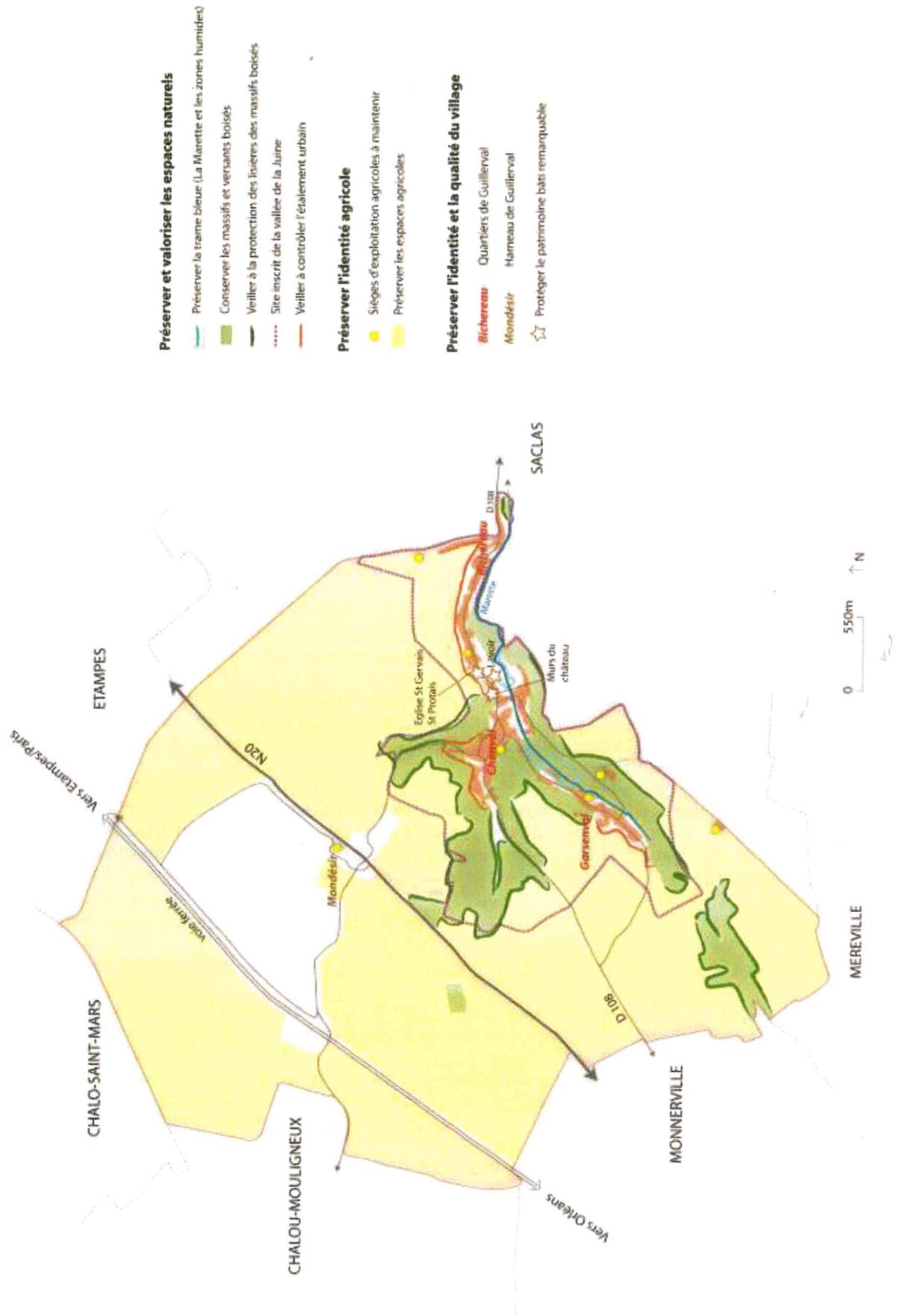
Par ailleurs, le cadre de vie et la richesse de cette trame paysagère s'appuient également sur une présence végétale dans les parties urbanisées ou diffuses. Ainsi, les espaces verts, les plantations isolées ou dans les jardins sont autant d'éléments à valoriser et préserver.

3. Préserver le patrimoine bâti

La commune présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager et rural, auquel les habitants de Guilverval sont attachés. La volonté de préserver ce cadre est un objectif important pour la municipalité et elle souhaite ainsi mettre en place des moyens réglementaires permettant de :

- **Protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité.** L'église Saint Gervais Saint Protas est recensée au titre des monuments inscrits, qui génère un périmètre de protection.
- **Mettre en valeur les formes bâties traditionnelles privées et communales.** Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune qu'il conviendra de maintenir.
Le Château ainsi que son parc seront préservés et protégés, mais les emprises des bâtis existants (environ 650m² de surface de plancher) seront prises en compte et une extension limitée pour le Château et ses dépendances de 10% dans le prolongement des bâtiments pourra être autorisée.
- **Conserver la diversité des formes urbaines.** Autant que possible, une réglementation spécifique des typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, aspect des constructions...), sera réalisée.

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS, BATIS ET PAYSAGERS



2

Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

La municipalité de Guillerval souhaite identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution souhaitée et prévoir l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins de la population.

1. Maîtriser l'évolution urbaine

La structure urbaine de Guillerval se caractérise par la présence de plusieurs quartiers urbains, Guillerval, Chanval, Garsenval, Bichereau, formant une urbanisation continue le long de la Marette. Mondésir constitue le seul hameau ainsi que la ferme isolée du Trapeau.

Dans le cadre des réflexions menées sur l'évolution urbaine à l'horizon 2025, la municipalité souhaite mettre en place les moyens **d'un développement rationnel, modéré et équilibré**, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population de 1 à 1,5 % par an.

Le développement urbain souhaité par la municipalité tend ainsi vers :

- **La maîtrise du développement des quartiers et la limitation du mitage des espaces naturels.** Encadrés par des espaces agricoles, naturels et paysagers d'intérêt, l'extension du hameau de Mondésir pour développer l'habitat n'est pas souhaitée par la municipalité. Seul un développement modéré des activités y est envisagé notamment pour des raisons techniques et de sécurité.

Une modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Entre 1998 et 2011, la totalité du potentiel alors existant dans le tissu a été utilisé, ce qui a conduit à une raréfaction des espaces facilement disponibles dans le cadre du PLU.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser ce potentiel pour réaliser des logements.

Une fine analyse du tissu fait apparaître un potentiel dans l'enveloppe urbaine (zones U) d'environ une quarantaine de logements.

Taux de « rétention » (propriétaire pas vendeur, zones humides, coûts de viabilisation élevés...) : 70%, soit potentiel « réaliste » estimé à une dizaine de logements dans le tissu urbain existant.

Potentiel insuffisant pour répondre aux besoins de la commune (dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble) = ouverture de **trois zones** à urbaniser dans le cadre de la révision du PLU :

- à l'ouest de la zone urbanisée, à Garsenval, au lieu-dit « le Petit Marouel » (une douzaine de logements) ;
- au niveau des Pentes des Marmittes, à Garsenval (environ 6 logements) ;
- au Nord de la future Mairie, au lieu-dit « au dessus de Guillerval » (une dizaine de logements).

Estimation du nombre de logements (une trentaine d'unités) sur moins d'1,5 hectare, **soit une ouverture à l'urbanisation correspondant à seulement 1,1% de la surface totale artificialisée de la commune de Guillerval (128,92 hectares en 2012).**

Notons que tout autre développement urbain conséquent dans la commune est difficilement envisageable au vue de la présence de nombreux espaces naturels protégés (espaces boisés, zones humides, espaces agricoles pérennes sur le plateau...).

Clairement identifiée, l'urbanisation devra être progressive et devra permettre de lutter contre l'étalement urbain. Les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine seront classés en zone à urbaniser (AU).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront également mises en place.

2. Répondre aux besoins de la population

Le parc de logements de Guillerval ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Les familles, les jeunes mais aussi les personnes âgées ont parfois du mal à s'installer ou à se maintenir dans la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Cela se traduit par une politique incitative pour **la réalisation d'un large éventail d'habitat afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, personnes âgées, familles de primo-accédants...)**.

3. Favoriser une politique de développement durable

La promotion d'un habitat durable est encouragée dans la réalisation des nouvelles constructions sur le territoire :

Inciter à l'économie d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques.

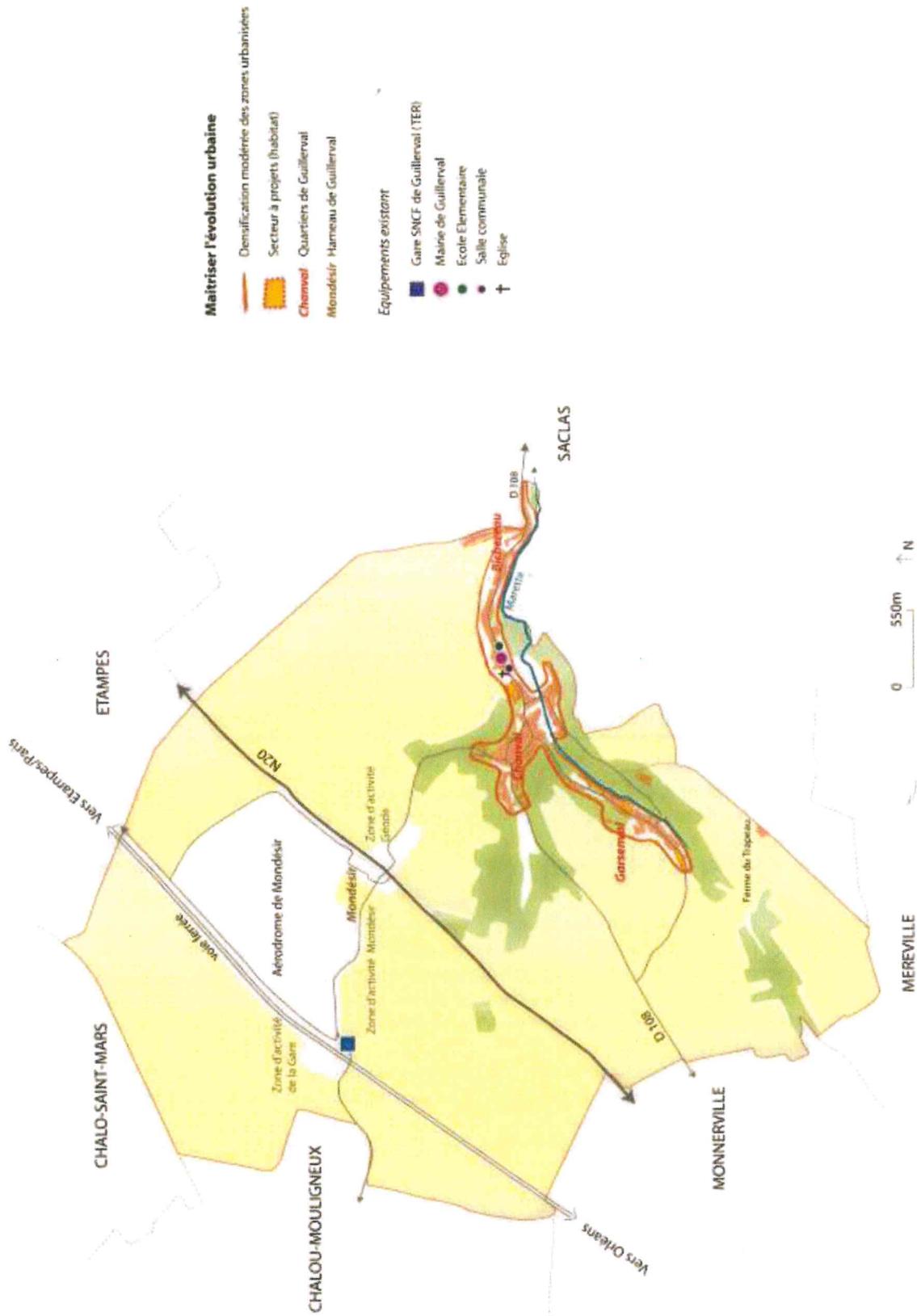
Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales :

- en limitant les débits de fuite et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, où les sols y sont favorables.
- en incitant à la récupération des eaux de pluies.
- en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

Maîtriser les déchets

- favoriser la réduction des productions de déchets.
- prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.

MAITRISE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SES IMPACTS



3 Pérenniser et développer les activités

La municipalité souhaite favoriser les conditions d'un développement économique et créateur d'emplois sur Guillerval en préservant les activités agricoles, en permettant le développement d'activités sur le plateau, en confortant les secteurs d'activités existants, en développant les activités touristiques.

1. Préserver les activités agricoles

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Guillerval.

La municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles, en maintenant les parcelles viables et en protégeant les terres et des ensembles de grande qualité. Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole (Article R.123-7 du CU). Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, la diversification des activités agricoles (exemple : AMAP, gîte rural...) sera autorisée dans le Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et qu'elles se développent sur des terrains dépendant de l'exploitation.

2. Conforter les secteurs d'activités existants et permettre le développement d'activités artisanales sur le plateau

Il est important de veiller à favoriser une économie équilibrée, diversifiée, qui offre des opportunités d'emplois sur le territoire. Dans un contexte où près de 9 actifs sur 10 travaillent en dehors du territoire communal, il s'agit non seulement de favoriser la pérennisation des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités. La mixité des fonctions urbaines sur le territoire est ainsi recherchée.

Les dispositions réglementaires mises en place devront :

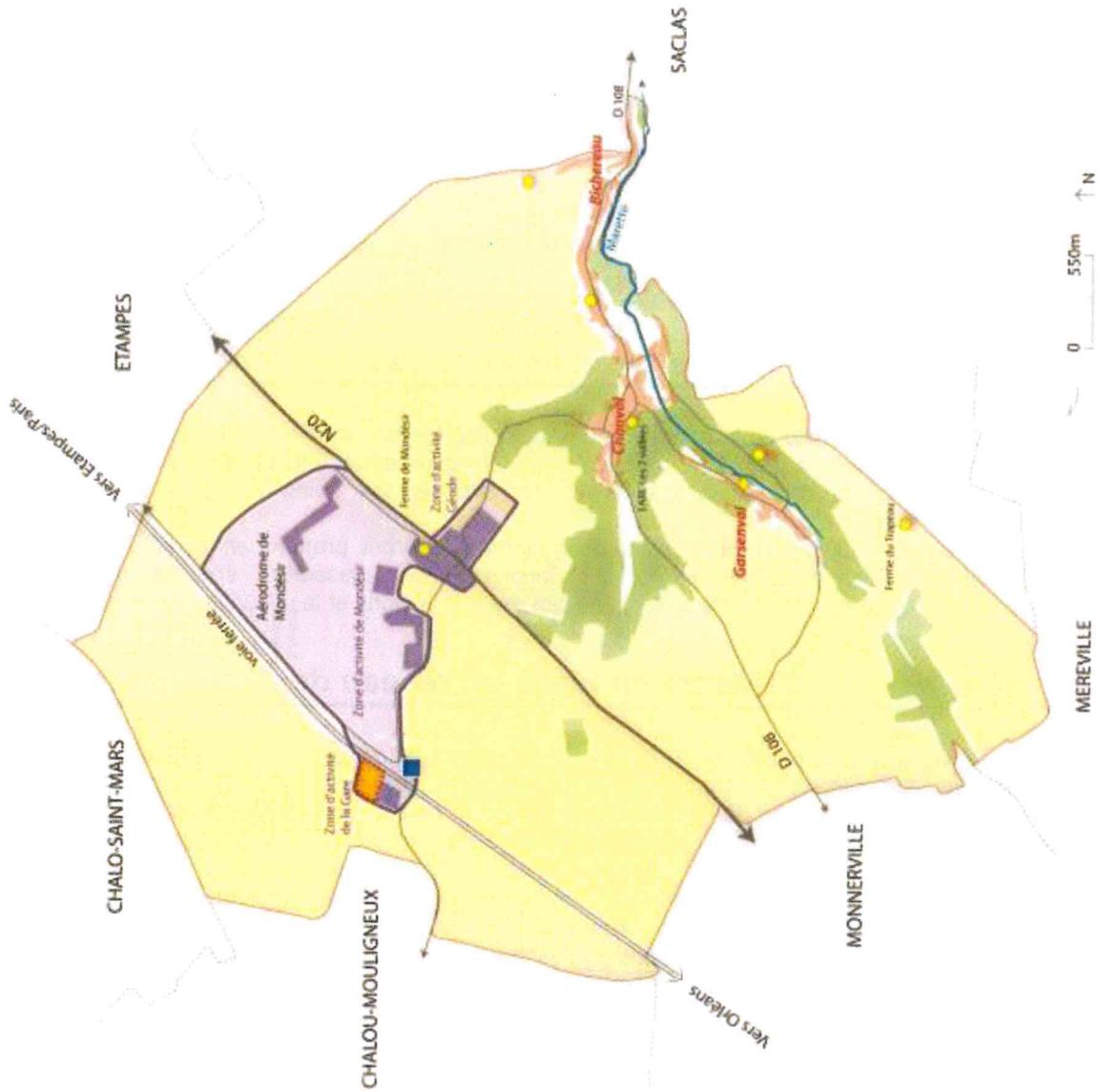
- Garantir l'insertion optimale des nouvelles activités dans le tissu urbain,
- Permettre le développement des activités existantes,
- Affirmer les secteurs d'emplois existants sur la commune notamment la Zone d'Activités de Mondésir et le secteur de la Gare (extension de la zone des Carreaux, ancienne zone NAi, sur 2 hectares),
- Permettre une diversification des activités économiques, sous la forme notamment d'une pépinière d'entreprises, dans le cadre d'une valorisation et d'une requalification de la ferme du lieu-dit Moud de la Souche.
- Formaliser certaines implantations commerciales existantes et leur possibilité de développement.

3. Promouvoir le développement touristique du territoire

La Municipalité souhaiterait dans le cadre de son PLU promouvoir les activités touristiques sur son territoire :

- Centres équestres
- Gîtes ruraux
- Aérodrome de Mondésir

PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES



Préserver les activités agricoles

- Pérenniser les activités agricoles
- Maintenir les sièges d'exploitation agricoles en proposant une diversification des activités (AMAP, gîtes...)

Conforter les secteurs d'activités et renforcer le dynamisme de la commune

- Gare SNCF de Guillerval (ITER)
- Zones d'activités à conforter
- Renforcer le dynamisme économique
- Secteurs à projets à vocation économique

4 Assurer une gestion cohérente des déplacements

L'évolution de la mobilité est telle qu'elle ne permet plus aujourd'hui de gérer l'ensemble des déplacements au moyen d'un mode unique : l'automobile. Il est ainsi nécessaire de promouvoir une organisation des déplacements durable qui donne la priorité aux modes doux et collectifs pour les circulations communales et intercommunales.

1. Valoriser la gare de Guillerval et encourager l'utilisation de mode de déplacement alternatif à la voiture individuelle

Dans le contexte actuel de développement durable et de diminution des déplacements, la municipalité porte un regard attentif sur l'affirmation du « secteur gare » dans son tissu urbain et souhaite tirer le bénéfice d'un tel équipement.

Si la desserte du territoire est principalement assurée par la RN 20 et des voies départementales, il s'agit de mettre en place les conditions favorables au développement de mode de déplacement alternatif à la voiture individuelle afin :

- de relier les hameaux et le bourg,
- d'assurer la desserte des zones d'emplois,
- de favoriser l'accessibilité des équipements publics.

La priorité est fixée sur un lien entre la zone de Mondésir et le Bourg.

2. Réduire les nuisances liées aux trafics et assurer des déplacements sécurisés

La structure viaire actuelle de la commune assure la lisibilité du territoire et la liaison entre les zones urbanisées. Un partage équilibré de l'espace public entre les différents utilisateurs est recherché afin d'assurer la sécurité des déplacements et de valoriser les pôles attractifs de la commune (équipements publics et zones d'emplois).

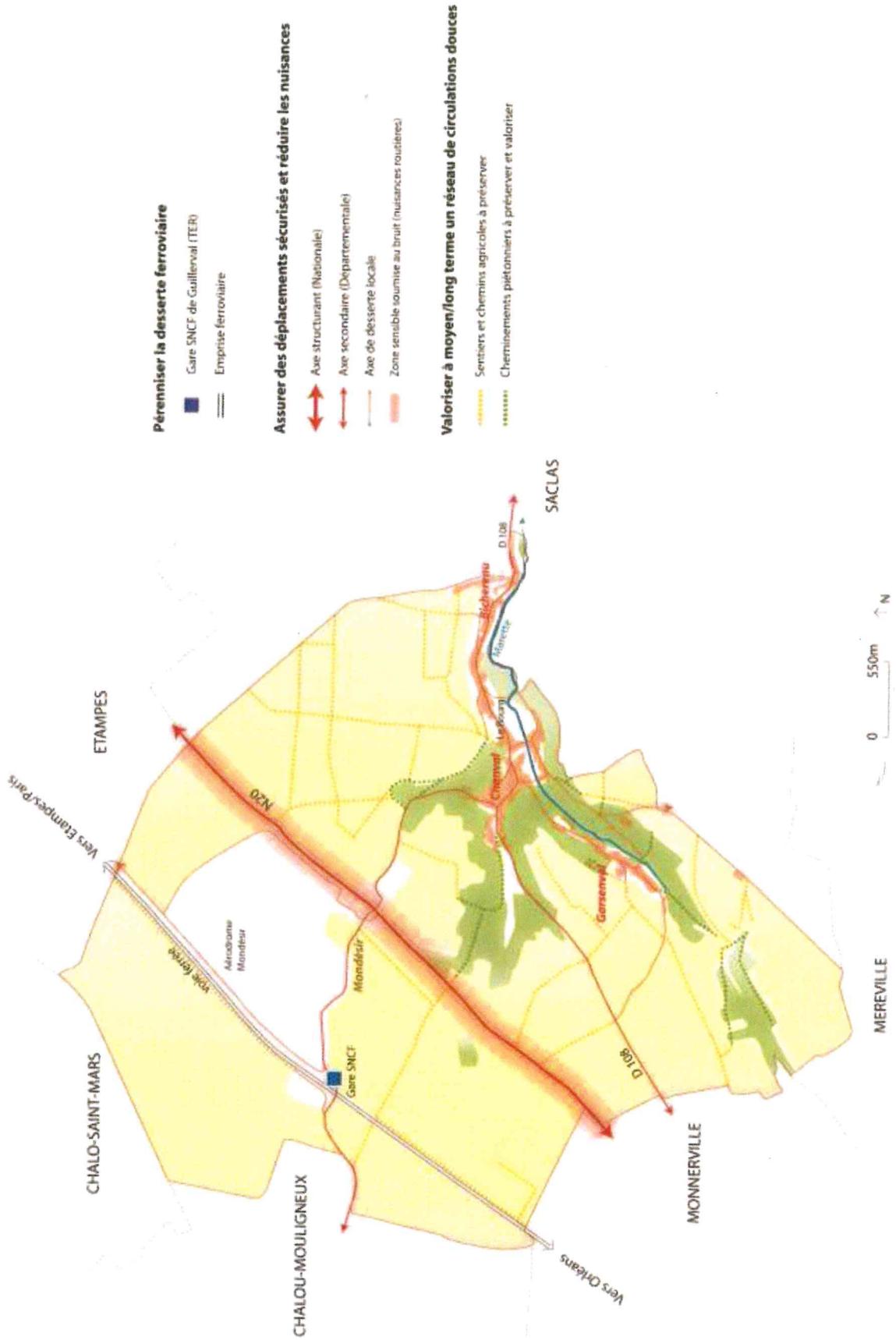
Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : accès, dessertes, sécurité, connexion des cheminements piétons, ... afin d'assurer la fluidité des circulations et la sécurité des déplacements.

3. Mettre en place un réseau de circulations douces

Bien que Guillerval comporte déjà de nombreux parcours de cheminement piéton (Chemins de randonnées, Chemin de Compostelle et de Grande Randonnée (GR), circulations douces (notamment liaisons en fond de vallée à développer)...), ceux-ci doivent être améliorés et complétés, dans un souci de promotion touristique. Au-delà du respect du Schéma Directeur des Circulations Douces, il s'agit de développer des continuités et un maillage complet de circulations douces, en :

- développant un réel maillage fonctionnel, reliant les principaux équipements de la commune et assurant les liaisons entre les hameaux,
- encourageant l'utilisation des cycles par des aménagements ponctuels pour les deux-roues (pistes, jalonnement spécifique, parking à proximité des équipements...),
- prenant en compte les circulations des engins agricoles,
- veillant au maintien, à la valorisation et à l'entretien des sentes et chemins existants.

ASSURER UNE GESTION COHERENTE DES DEPLACEMENTS



Pérenniser la desserte ferroviaire

- Gare SNCF de Guilleval (TER)
- ▬ Emprise ferroviaire

Assurer des déplacements sécurisés et réduire les nuisances

- ↔ Axe structurant (Nationale)
- ↔ Axe secondaire (Départementale)
- Axe de desserte locale
- ▬ Zone sensible soumise au bruit (nuisances routières)

Valoriser à moyen/long terme un réseau de circulations douces

- ⋯ Sentiers et chemins agricoles à préserver
- ⋯ Cheminement piétonniers à préserver et valoriser