

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GRESSEY



Pièce n°2 : **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 6 octobre 2014

Arrêté le : 26 août 2019

Enquête Publique : du 6 janvier au 7 février 2020

Approuvé le : 31 mai 2021

CACHET DE LA MAIRIE

Préambule :

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 ;

Le projet d'aménagement et de développement durable définit 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 101-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD se présente à la fois sous forme écrite et graphique :

Le PADD fait l'objet d'un **rapport écrit** dans lequel les orientations générales sont développées selon plusieurs orientations thématiques.

Ce document écrit est complété par une **cartographie** synthétisant et spatialisant les orientations générales.

Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

- *Par la définition d'une trame verte et bleue*

Une continuité écologique a été repérée sur le Nord Est du territoire. Elle est formée par une succession de bois et bosquets disposés en pas japonais (*Bois des Souches, Bois des Châtaigniers, Bois de Cerisy, Bois des Sausseux*) qui s'étalent entre la forêt de Civry et le Bois de Richebourg. Ces bois et bosquets sont identifiés comme des corridors écologiques.



Bois de Cerisy, Bois des Sausseux

Le PADD fixe un objectif de protection du patrimoine naturel de la commune et des espaces participant à la création de corridors écologiques : bois, bosquets, mares...

En parallèle à cet objectif de protection, le projet d'urbanisation développera le maillage écologique du territoire en ménageant des espaces verts au sein des secteurs de développement urbain, en limitant l'imperméabilisation des sols des opérations de constructions et d'urbanisation à venir notamment en fond de jardin, et en réduisant l'impact des extensions urbaines sur la consommation d'espace par un effort d'optimisation du foncier.

- *Par la protection des éléments et des espaces sensibles du paysage*

La commune entend protéger les massifs boisés et leurs lisières, que ce soit pour les massifs boisés de plus de 100 ha que pour les autres massifs boisés et leurs lisières à fort enjeu paysager et environnemental afin de préserver les vues « plateau - espaces boisés » situés sur la partie Nord et Est du territoire.

La charte paysagère du Pays Houdanais identifie tout le territoire situé au Nord et à l'Est du bourg de Gressesey comme à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».



Ce secteur comprend un point de vue remarquable, **un balcon sur le Pays Houdanais**.

En effet, depuis la cote 157 à Gressey (situé au Nord du bourg), il est possible d'apercevoir :

- L'église de Houdan,
- Le silo de Marchezais,
- **Et les flèches de la cathédrale de Chartres.**

Vue depuis le Nord Est du bourg sur Gressey et le pays Houdanais



Le PADD fixe un objectif de protection des paysages Nord et Est du village. Ces espaces sont remarquables au niveau des paysages et présentent un enjeu environnemental : continuité écologique, vues remarquables, cote 157 qui un point de vue remarquable sur le Pays Houdanais).

Un autre point de vue remarquable a été identifié sur la commune. Il se situe au niveau de la sortie Sud de bourg au niveau du site inscrit de l'Eglise. Ce point de vue participe à l'identité rurale de la commune et cette dernière souhaite le préserver.

Enfin le projet d'urbanisme prévoit également une intégration de qualité des nouvelles constructions dans le paysage.

Objectif 2 : Garantir la pérennité des espaces agricoles

- Par la préservation des terres agricoles

Le projet d'urbanisme veut conforter l'identité rurale de la commune en protégeant les terres agricoles et notamment celles présentant un fort potentiel agronomique. Cet objectif repose sur la création d'un zonage agricole au sein duquel toute opération autre que celles liées à l'agriculture est interdite ou extrêmement limitée.

La commune, souhaitant que son développement urbain soit peu consommateur d'espace, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies petites de terrains consommés que par le passé.



Espace agricole entre le Bois des Sablons et la commune de Gressey

- En déterminant des conditions au développement des activités agricoles

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Objectif 3 : Préserver les éléments du patrimoine bâti

Le PADD fixe des objectifs de préservation et de mise en valeur des constructions de caractère comme notamment, les Monuments Historiques, les sites classé et inscrit de l'église de Gressey et de l'ancien presbytère, mais aussi le cœur urbain historique du village. La commune souhaite ainsi valoriser le centre-bourg et s'engage à conserver le caractère architectural de l'habitat.





Exemples de patrimoine bâti communal



Axe 2. Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Objectif 4 : Maîtriser la croissance démographique

Le projet démographique se fonde sur une croissance démographique maîtrisée de 0,7% par an pour atteindre une population de 600 habitants en 2026 en cohérence avec les évolutions constatées sur les communes voisines. Le projet s'appuie ainsi sur un rythme de développement démographique adapté au caractère rural de la commune et à ses moyens.

Cette croissance raisonnée assurera le renouvellement générationnel et social et permettra de répondre en partie aux demandes d'installation des ménages.

Objectif 5 : Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune

L'une des premières motivations à la maîtrise du développement démographique est la lutte contre l'étalement urbain et le contrôle des dépenses en investissements et en fonctionnements des réseaux publics. Pour répondre aux objectifs de croissance, la commune devra réaliser 3 à 4 logements par an.

Objectif 6 : Organiser l'accueil des nouveaux logements

- *En privilégiant le développement de l'urbanisation au niveau du bourg*

Le projet d'aménagement communal vise à centrer l'essentiel de l'urbanisation dans le bourg en permettant la densification des espaces bâtis existants.

Les hameaux de la Mare et de la Ferme Morel pourront également accueillir des constructions nouvelles. Le développement de l'urbanisation intégrera la prise en compte du patrimoine bâti et paysager de la commune (bâtis, murs, parcs, ...).

Objectif 7 : Modérer la consommation des espaces et limiter l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par :

- une croissance démographique et urbaine inférieure aux dernières années,
- une priorisation du potentiel constructible sur le centre-bourg,
- la favorisation de programmes de rénovation urbaine,
- la réhabilitation des friches industrielles, commerciales,,
- la recherche de densités importantes,
- des possibilités d'extension du tissu urbain existant limitées et prioritairement en centre-bourg.

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance démographique de 0,7% par an (3,8 hab./an), la commune s'est fixé un objectif de développement inférieur à la moyenne observée sur 25 ans (1,8% par an entre 1990 et 2014, soit 6,7 habitants par an).

Cet objectif démographique raisonné permet une modération de la consommation de l'espace.

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

Sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en consommant 1,81 ha pour 12 logements pour des constructions neuves, soit une densité de 6,6 logements/ha.

La commune, souhaitant que son développement urbain soit peu consommateur d'espace, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité générale se rapprochant des 10 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire, avec une densité

plus importante dans les grandes opérations d'ensemble qui pourrait accueillir des densités de 12, voire 15 logements à l'hectare.

Ce qui permet de réduire de 50% la consommation d'espace par logement.

Le développement urbain est priorisé en centre-bourg, est priorisé au sein du tissu urbain existant et, parfois, en continuité directe de celui-ci. Cela permet la favorisation de programmes de rénovation urbaine, la réhabilitation de friches d'activités et d'attendre des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif démographique raisonné, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et principalement en centre-bourg, les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

Objectif 8 : Moderniser et diversifier la production de logements

- *En diversifiant les formes urbaines produites*

Le développement d'une offre d'habitat optimisant le foncier (habitat individuel groupé, petits collectifs, habitat intermédiaire, ...) s'avère prioritaire et fondamental dans les secteurs proches du centre bourg, dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique, mais également en vue de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution.

- *En développant un habitat économe en énergie*

La commune souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bio-climatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti...).

Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Objectif 9 : accompagner le développement économique local

- *En permettant le développement des activités économiques et des activités de services*

Les activités actuelles pourront évoluer car le PLU permettra leur restructuration et leur aménagement.

Le développement de ces activités doit être réalisé en respectant l'environnement proche et en limitant les nuisances vis-à-vis des habitants de la commune.

Objectif 10 : conforter l'offre en équipements

- *En pérennisant l'offre en équipements existante*

Dans le cadre du renforcement du rôle du centre bourg, le PLU veille à conforter les équipements existants en permettant des évolutions (transferts, agrandissements, changement de destination) dans la mesure où ces dernières permettraient une amélioration de l'offre.



Equipements communaux

Objectif 11 : Créer des conditions de déplacements durables

- *En développant le réseau de cheminement doux*



Cheminements doux

Axe 4. Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources

Objectif 12 : Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques. Le PADD vise à minimiser l'exposition des biens et des personnes face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés ou à proximité et en améliorant l'information préventive.

Objectif 13 : Veiller à l'utilisation économe des ressources

- *Tendre vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales*

Le PADD affirme la volonté de permettre le recours aux énergies renouvelables et de favoriser la limitation de la consommation d'énergie pour les habitations dans le respect du cadre paysager local.



ESPACES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL	
●	équipements collectifs à développer
	limiter l'extension urbaine
	cœur historique à conforter et à valoriser
	zone urbaine périphérique à développer
	secteurs résidentiels secondaires à conforter
	réseau piéton à maintenir et développer
ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
	zones d'activités à conforter
	espaces agricoles à préserver
CADRE DE VIE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT	
	mares à préserver
	trame verte à préserver
	vues paysagères à préserver
	espaces naturels à préserver et protéger
	espaces paysagers remarquables et de biodiversité à protéger