

Commune de
La Hauteville

Yvelines
Place du Village - 78113 La Hauteville - Tél : 01.34.85.02.06

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 6 septembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 19 février 2016
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2016
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 18 octobre 2016

approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de La Hauteville

Le Maire,

PHASE :

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-urba.com

Commune de

LA HAUTEVILLE

Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sommaire

1. Préalable	2
2. Poursuivre un développement maîtrisé	3
2.1. Circonscrire toute forme d'étalement ou de mitage	3
2.2. Comblir les espaces en creux du bourg et du hameau de l'Épinette à des fins résidentielles	3
2.3. Encadrer l'urbanisation des écarts	3
2.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	3
2.5. Prendre en considération les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement ..	4
3. Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle	5
3.1. Conforter le rôle des équipements publics.....	5
3.2. Requalifier certains espaces publics du centre-bourg	5
4. Asseoir les conditions nécessaires pour le confortement de l'activité agricole	6
4.1. Maintenir l'exploitation agricoles et préserver les terres agricoles	6
4.2. Favoriser le développement local	6
5. Maintenir les espaces paysagers d'intérêt et inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue	7
5.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques, à travers la protection des boisements	7
5.2. Préserver les espaces verts et des jardins	7
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	8
6.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace	8
6.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés.....	8

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 termes 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 La Hauteville 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. Poursuivre un développement maîtrisé

En 2014, la population de La Hauteville était de 175 habitants, contre 159 habitants en 1999.

La population actuelle fait état d'effectifs comparables à la population recensée pendant l'entre-deux-guerres.

Compte tenu de la faible disponibilité foncière et des caractéristiques typo-morphologiques des espaces bâtis, les opérations à venir prendront une forme majoritairement résidentielle tout en développant une offre plurielle de logements.

Les objectifs résidentiels et démographiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fondent sur la poursuite d'une croissance raisonnée mais qui tend à accompagner les objectifs d'accueil poursuivis par le Programme Local de l'Habitat intercommunal. La réalisation théorique de 16 constructions pour la durée de vie du PLU devrait permettre à la commune d'augmenter ses effectifs démographiques suivant une croissance de 17% (+1.59%/an) pour atteindre 205 habitants dans la prochaine décennie.

2.1. Circonscrire toute forme d'étalement ou de mitage

Il est proposé avant toute chose d'opérer le développement à venir sur les secteurs déjà viabilisés, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement très encadrée et traduite d'une part, par la limitation stricte de l'espace aggloméré à sa configuration existante, et d'autre part, par l'identification dans cet espace très circonscrit, des secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale qui feront l'objet d'une préservation.

2.2. Comblers les espaces en creux du bourg à des fins résidentielles

Le développement attendu doit prendre corps sur les espaces déjà viabilisés du bourg et du hameau de l'Épinette par l'optimisation du tissu urbain constitué.

A partir de cette volonté d'optimisation, la municipalité cherche à permettre la construction dans les espaces dits « en creux » les moins emblématiques d'un point de vue paysager et patrimonial.



2.3. Encadrer l'urbanisation des écarts.

Le développement des écarts ponctuant le territoire sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées de faible emprise, ce, en dehors du massif forestier de plus de cent hectares où toute forme de construction complémentaire reste proscrite. L'objectif attendu est de préserver le cadre naturel remarquable qui définit si bien le territoire.



2.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement 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 à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

2.5. Prendre en considération les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à La Hauteville son identité. En ce sens, certains éléments de ce patrimoine d'intérêt sont identifiés (pompes Dragor, église, mairie...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).



3. Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population, La Hauteville dispose d'un panel suffisant d'équipements (mairie, école, équipements sportifs,...). C'est avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics.

3.1. Conforter le rôle des équipements publics

Clairement définis, les équipements de services (mairie, bibliothèque, école..) se localisent dans le bourg. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où une telle politique d'aménagement limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.



3.2. Requalifier certains espaces publics du centre-bourg

Pour corroborer la qualité du cadre urbain du bourg, la qualification des espaces publics est une priorité pour la municipalité. En ce sens, il est envisagé d'organiser l'espace public et plus particulièrement la rue du Puits et rue de la Pompe, qui constituent l'armature originelle du centre-bourg.



4. Asseoir les conditions nécessaires pour le confortement de l'activité agricole

Historiquement rurale, la commune de La Hauteville a progressivement évolué vers un caractère résidentiel. Seules les terres agricoles et l'existence d'une exploitation dans le bourg rappellent cette activité.

4.1. Maintenir l'exploitation agricole et préserver les terres agricoles

Le paysage local est largement conditionné par l'activité agricole. Celle-ci se déploie sur plus de 210 ha, principalement sur la frange Sud du territoire, soit près de la moitié de la superficie communale. La présence de l'activité agricole doit être confortée afin de préserver la viabilité de l'exploitation en place.



4.2. 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 de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit.



L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

5. Maintenir les espaces paysagers d'intérêt et inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

La commune de La Hauteville a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

5.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques, à travers la protection des boisements

Participant à la qualité paysagère, le Bois de Grandchamp (au nord) et le Bois de la Charmoie (à l'est) garantissent la qualité environnementale de la commune. Une grande partie du village est ceinturée par un massif boisé de plus de 100 hectares. Le territoire communal présente par ailleurs de véritables corridors écologiques : il est traversé par des rus assortis de zones humides garantissant une vraie biodiversité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet la conservation de ces trames « verte (boisements) et « bleue » (ruisseaux, vidanges de bois et zones humides) en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

A cet égard, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.



5.2. Préserver les espaces verts et les jardins

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent également à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Cette dimension est d'autant plus forte que ces jardins constituent souvent un espace tampon entre le milieu bâti et les espaces naturels ou agricoles.

La municipalité de La Hauteville souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, afin d'organiser les possibilités de division foncière susceptibles de densifier les espaces bâtis en adéquation avec le contexte environnemental. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt est identifié afin d'être préservé.

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

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'espaces agricoles à l'échelle nationale. Depuis 1999, sur l'ensemble du territoire communal, 12 540 m² de terres naturelles et agricoles ont été artificialisés pour satisfaire des besoins résidentiels (maisons), économiques (bâtiments agricoles) et de loisirs (tennis, piscines, manège à chevaux...).



Pour répondre à cet objectif de modération de la consommation de l'espace, la municipalité souhaite limiter très fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant et l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux ».

6.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace

Dans la droite lignée de son précédent document d'urbanisme (POS), la municipalité souhaite établir un projet d'aménagement au sein d'un tissu bâti clairement défini en fonction des besoins de la collectivité. Par conséquent, le parti d'aménagement retenu ne fait pas état de zone d'extension (zone à urbaniser) et préfère adopter une politique d'optimisation limitant ainsi toute consommation d'espaces naturels et agricoles.

6.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés

La municipalité souhaite porter le développement à venir sur des secteurs identifiés exclusivement sur l'espace aggloméré, donc correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, elle souhaite poursuivre sa politique d'aménagement en adoptant une gestion économe de l'espace.



LEGENDE

Encadrer le développement par :

-  - l'encadrement de l'urbanisation des écarts et hameaux
-  - la définition de limites urbaines clairement établies pour contenir l'étalement urbain

Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle définie par :

-  - les équipements publics
-  - la requalification des espaces publics du bourg

Asseoir les conditions nécessaires pour le confortement de l'activité agricole par :

-  - le maintien de l'exploitation agricole
-  - la préservation des terres agricoles

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue par :

-  - la restauration ou le maintien des corridors écologiques
-  - la sauvegarde des boisements
-  - la préservation des espaces verts, jardins...
-  - la préservation des talus
-  - le maintien des perspectives paysagères



Plan Local d'Urbanisme de la Hauteville



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

-  - l'encadrement de l'urbanisation des écarts et hameaux
-  - la définition de limites urbaines clairement établies pour contenir l'étalement urbain

Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle définie par :

-  - les équipements publics
-  - la requalification des espaces publics du bourg

Asseoir les conditions nécessaires pour le confortement de l'activité agricole par :

-  - le maintien de l'exploitation agricole
-  - la préservation des terres agricoles

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue par :

-  - la restauration ou le maintien des corridors écologiques
-  - la sauvegarde des boisements
-  - la préservation des espaces verts, jardins...
-  - la préservation des talus
-  - le maintien des perspectives paysagères

Plan Local d'Urbanisme de la Hauteville



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- l'encadrement de l'urbanisation des écarts et hameaux
- la définition de limites urbaines clairement établies pour contenir l'étalement urbain

Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle définie par :

- les équipements publics
- la requalification des espaces publics du bourg

Asseoir les conditions nécessaires pour le confortement de l'activité agricole par :

- le maintien de l'exploitation agricole
- la préservation des terres agricoles

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue par :

- la restauration ou le maintien des corridors écologiques
- la sauvegarde des boisements
- la préservation des espaces verts, jardins...
- la préservation des talus
- le maintien des perspectives paysagères