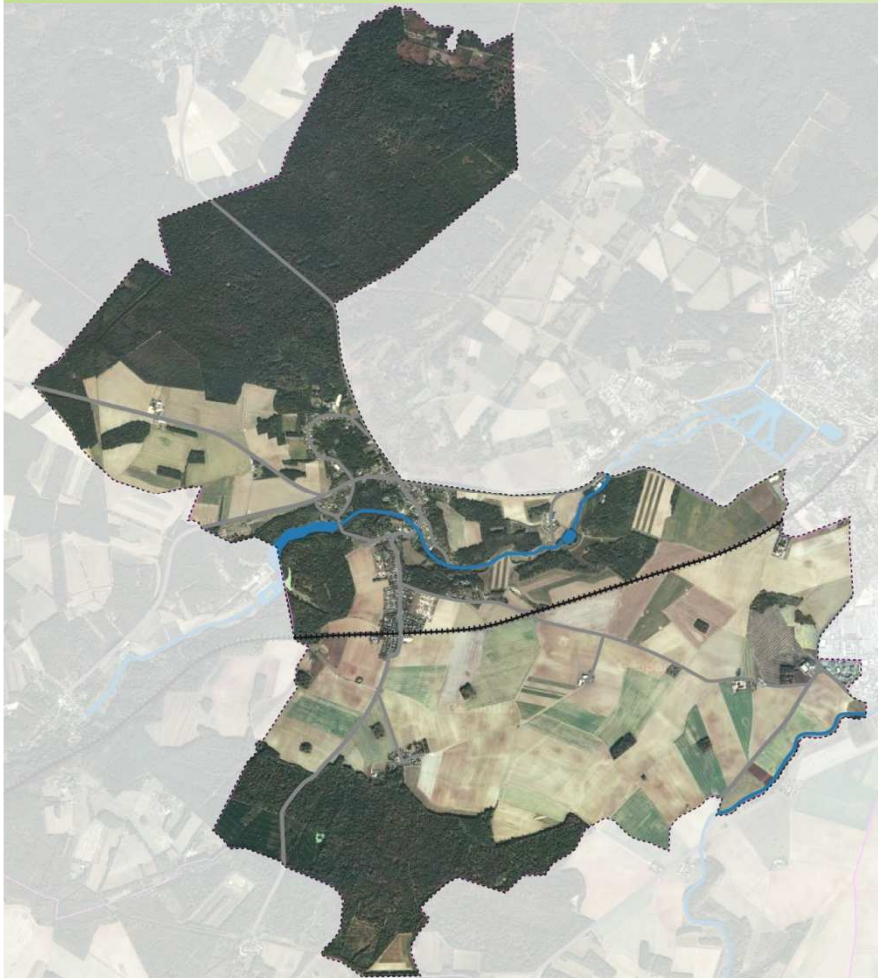


Commune de Gazeran

# P.L.U.



## *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Dossier approuvé en Conseil Municipal  
du 21 Mars 2017



# Qu'est-ce-que le P.A.D.D. ?

· **EXPOSE LA POLITIQUE DE LA COMMUNE POUR LES ANNÉES À VENIR.** *C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,*

· **CONSTITUE UN CADRE DE RÉFÉRENCE** *pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,*

· **CONSTITUE UN LIEN DE COHÉRENCE INTERNE DANS LE DOSSIER DE P.L.U.** *Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.*

## Un contenu exhaustif posé par le Code de l'Urbanisme

- DEFINIT 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.
- ARRETE 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.
- FIXE les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## L'expression du projet communal à l'horizon 2015-2025

- Une ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic.
- L'expression du projet communal pour les 10 ans à venir.

## Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Un document simple, accessible à tous les citoyens, qui fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal. Il sera évalué tous les 9 ans.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable au tiers. Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de P.L.U. doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.



# Ses orientations

**1**

## **POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE**

*Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire*

**2**

## **POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE**

*Conforter progressivement la trame urbaine et la place de Gazeran dans son contexte intercommunal*

**3**

## **EN MATIERE D'USAGES, DE LIAISONS ET DEPLACEMENTS**

*Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements*

**4**

## **EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE**

*Lutter contre les changements climatiques et limiter la consommation d'espaces*



# 1

## DES ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

### ■ PrésERVER les espaces boisés et leurs continuités

Très présents (65% du territoire), ils font l'objet de **nombreuses protections intégrées dans le PLU**.

De plus, **leurs lisières (bande de 50m en sites urbains non constitués) doivent faire l'objet d'une protection** contre leur mitage lorsqu'elles ne sont pas ou peu urbanisées.

Enfin, le développement de l'activités sylvicole doit être favorisé en veillant à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, en développant un réseau de chemins adapté à la circulation des engins d'exploitation forestière et encourager l'usage local du bois comme énergie.

### ■ PrésERVER les espaces agricoles et lieux d'exploitation

- **Préserver les cultures et pâtures et modérer l'urbanisation** sur les terres les plus viables
- **Prendre en compte les pratiques des agriculteurs** (circulations et exercice des exploitations)
- **Anticiper les nouveaux besoins** en terme de diversification de l'activité (agriculture biologique, vente à la ferme, loisirs et tourisme ruraux) et de reconversion mesurée des bâtiments agricoles.

### ■ Protéger et valoriser les espaces « paysagers »

- **Permettre de valoriser** les parcs et domaines présents ainsi que les vues et perspectives identifiées au titre du patrimoine.
- **Maîtriser l'enfrichement et la progression de boisements** sur les secteurs paysagers

### ■ Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de Biodiversité


- **Affirmer la TRAME VERTE** (espaces boisés, paysagers et agricoles) et la **TRAME BLEUE** (parcours de l'Eau, cours d'eau et fossés)
- **Assurer la préservation et/ou la valorisation** de leurs qualités
- **Renforcer les continuités et liens** entre eux et conforter les continuités écologiques



# 1


## DES ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

*Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire*

 Espaces boisés (dont forêt de protection)


 Espaces paysagers

 Espaces agricoles

 Ferme ou lieux d'exploitation agricole

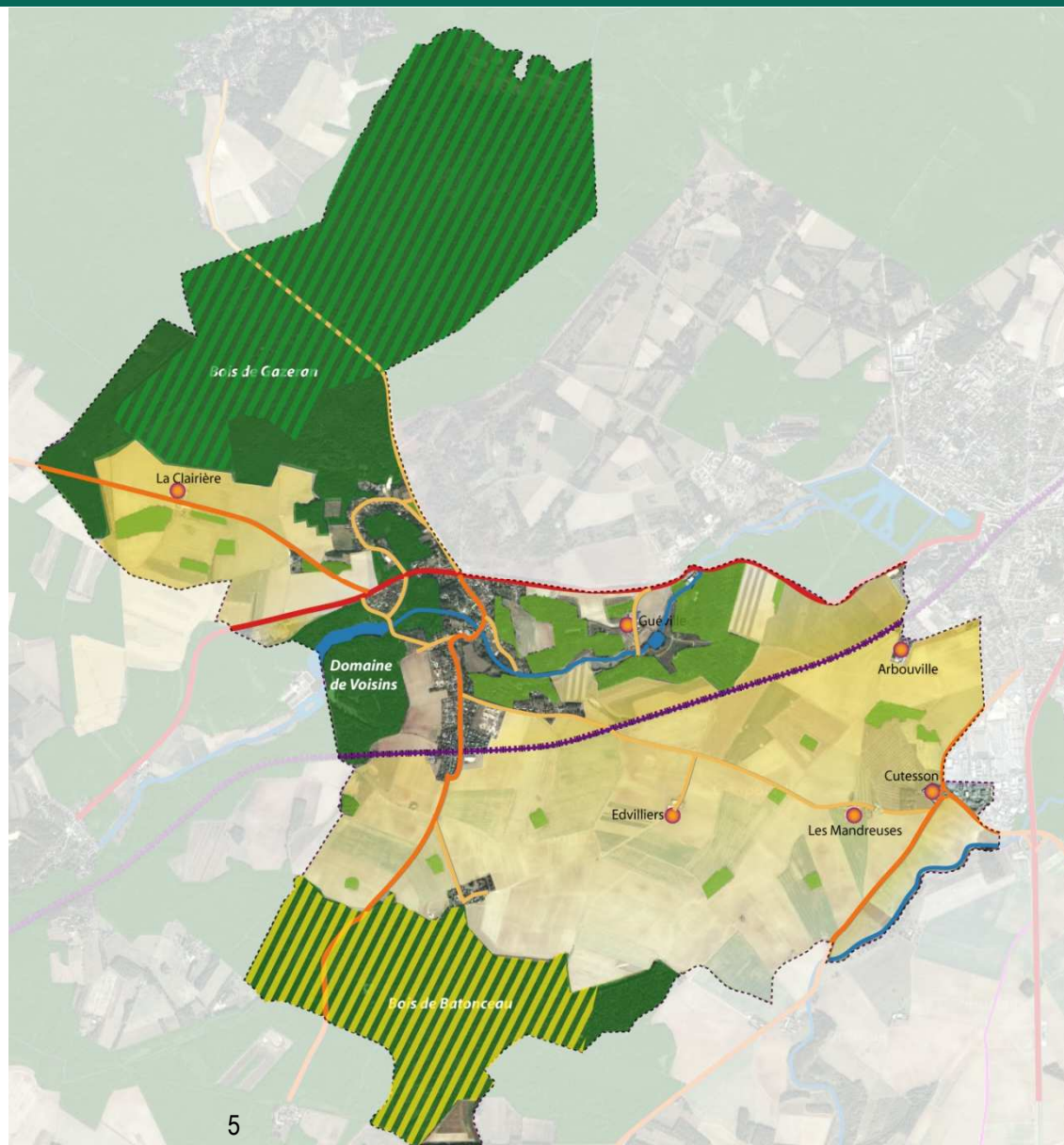
 Sites NATURA 2000

 Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et floristique

 Voies structurantes

 Voie ferrée

 Cours d'eau





## 2

## DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

- **Assurer un renouvellement démographique progressif maîtrisé**

### LES ENJEUX POUR 2025

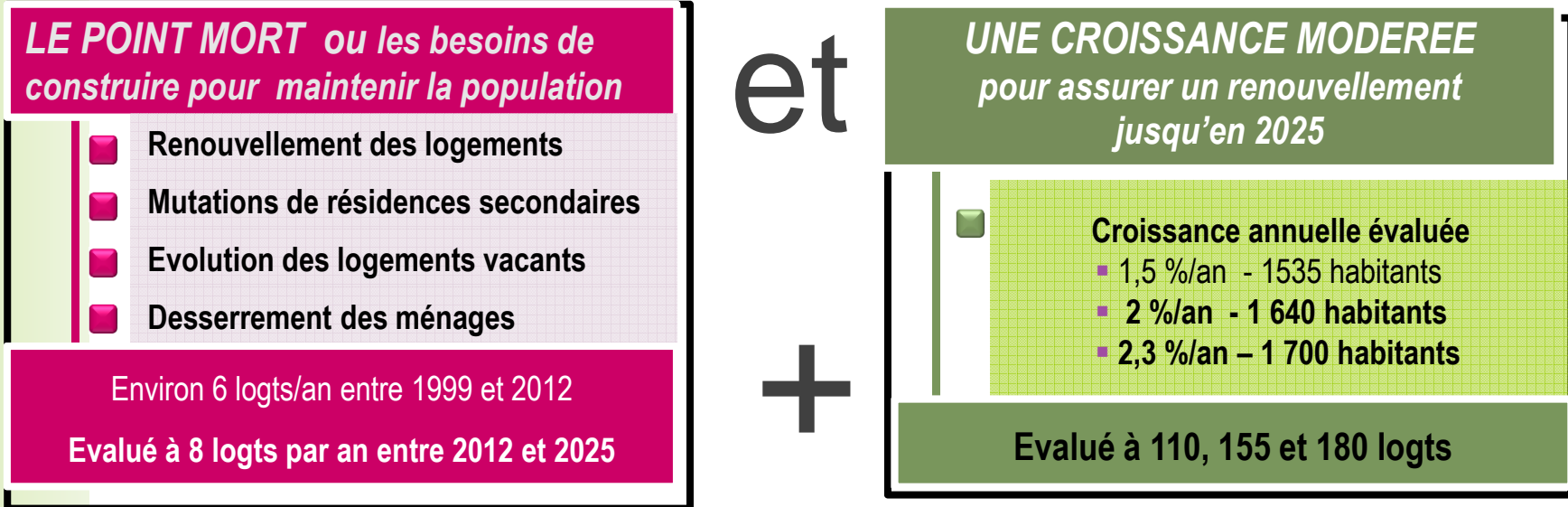
- **Rééquilibrer le solde naturel,**  
pour maintenir l'offre d'équipements et notamment les équipements scolaires et Petite Enfance
- **Relancer la production de logements,**  
Et accueillir de nouveaux ménages afin de :
  - lutter contre le vieillissement général
  - répondre aux «obligations» de développement autour des gares en application des documents supra-communaux (SDRIF et SCOT du SMESSY)
- **Diversifier le parc de logements**  
afin de limiter le desserrement des ménages en offrant des logements diversifiés et adaptés pour les différents ménages (taille, location/accession, maison / appartement / maison de ville / habitat intermédiaire)



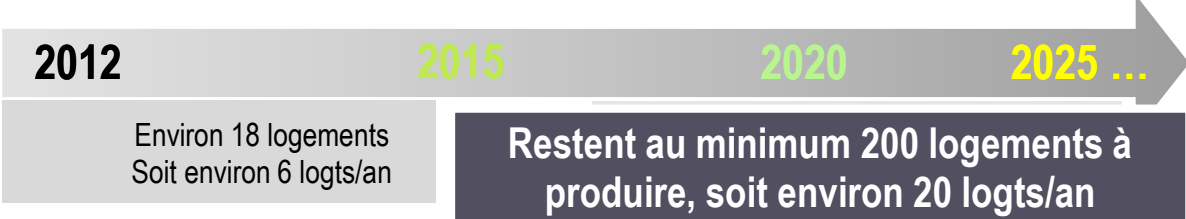
2

# DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

## ■ Quel rythme de développement résidentiel retenir ?



**Un besoin global théorique estimé entre 215 et 280 logements**





## 2

# DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

### ■ *Diversifier le parc de logements et améliorer les conditions du parcours résidentiel*

Un fort desserrement des ménages

**Réaliser des logements** pour maintenir le nombre d'habitants actuel et anticiper les obligations légales à conforter le pôle gare

**Diversifier** pour répondre aux demandes des ménages

Une population vieillissante et des structures familiales en évolution

**Cibler une offre de logements à destination...**

- **des jeunes qui quittent le foyer familial** (location, accession "aidée" et petits logements)
- **des jeunes familles qui n'ont pas de grands apports personnels** et des besoins de logements évolutifs
- **des personnes âgées** (résidences seniors, foyers logements, EHPAD)

Un parc de logements sociaux inférieur à 5% à renforcer.

**Renforcer l'effort de diversification du parc** en réalisant notamment des logements sociaux pour les jeunes et seniors.





### ■ *Quel potentiel d'urbanisation envisageable ?*

Le recensement réalisé ci-après prend en compte :

- **Les terrains immédiatement urbanisables situés en zone urbaines**, nonobstant leurs propriétaires et leur niveau de desserte ou d'équipements
- **le potentiel inscrit en zone d'urbanisation future au POS**, nécessitant des adaptations du règlement actuel (desserte en réseaux, taille minimale de parcelles constructibles)
- **les opportunités dans le cadre du PLU :**
  - Zones AU
  - Anciennes pépinières le long de la RD 906
  - Abords de la gare

### LES OBJECTIFS

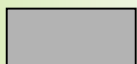
- **Repérer les secteurs clés** destiné à porter le développement communal au vu des éléments et scénarii présentés en page 7 ;
- **Hiérarchiser et planifier ce potentiel** dans le temps et dans l'espace
- **A CONTRARIO, définir les secteurs à préserver ou à contenir** en adaptant les règles d'urbanisme



## 2

# DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

### ■ *Quel potentiel d'urbanisation envisageable ?*



Zones urbaines construites ou aménagées



Potentiel en zones urbaines



Les zones à aménager (secteurs d'OAP)



Potentiel possible pour déplacement des équipements sportifs, parc urbain et jardins partagés...



Lisières de massifs boisés de plus de 100 ha à valoriser dans le projet urbain





## 2

## DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

- **Lier ces projets d'urbanisation au renforcement des équipements et réseaux nécessaires**

### Conditionner la réalisation de certaines opérations à la mise en œuvre et au bon fonctionnement :

- **des réseaux d'assainissement** : la mise en œuvre des urbanisations envisagées notamment dans les zones à aménager seront engagées que si les réseaux d'assainissement le permettent. Outre les travaux réalisés sur l'actuelle station afin de traiter au mieux les situations d'exception, le syndicat chargé de l'exploitation du réseau a programmé la construction d'une nouvelle station dont l'usage devrait être opérationnel en 2021.
- **Des réseaux d'eau potable** : la capacité des réseaux d'eau potable devra également être vérifiée et suffisante pour desservir les opérations programmées.
- de réalisation de voies et liaisons avec le centre bourg
- de réalisation ou de réserves pour équipements publics futurs : équipements sportifs, écoles, polarités de services et commerces



## 2

## DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

- **Inscrire ces projets dans une logique de gestion environnementale renforcée du territoire**

**la maîtrise de consommation des espaces agricoles avec des formes urbaines** adaptées au contexte de Gazeran : des densités moyennes d'au moins 20 à 35 logts /ha seront préconisées sur les opérations nouvelles d'aménagement

**la gestion de la ressource et des rejets d'eaux,** en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :

- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...)
- en imposant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
- en incitant à la récupération des eaux de pluies

**les questions énergétiques :** Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.

**le développement des circulations douces et la possibilité de desserte en transports en commun des nouveaux quartiers**

**la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage**



### 3

## **DES ENJEUX EN MATIERE DE LIAISONS, DEPLACEMENTS ET USAGES**

### ■ ***Poursuivre le développement des activités et de l'emploi***

- Poursuivre le développement de la ZAC de Bel Air
- Agir pour le maintien des services et commerces de proximité
- Soutenir l'agriculture et le développement des activités rurales

### ■ ***Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture***

- Encourager l'usage des transports en commun et améliorer l'accessibilité et les capacités d'accès et de stationnement à la gare
- **Assurer la cohérence entre urbanisation future, circulations et développement des transports,**
  - Obligation de réalisation de parcs de stationnements en souterrain ou intégrés dans les constructions dans les opérations de plus de 10 logements et/ou plus 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
  - Création de liaisons douces sécurisées.
  - Possibilité de réalisation d'une voie de liaison le long de la voie ferrée avec Rambouillet, impliquant des études de raccordement avec le réseau routier intercommunal et départemental
  - Favoriser la desserte en transports en commun des quartiers



## DES ENJEUX EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

### Pour agir face aux changements climatiques

#### ■ En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture

*Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal*

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec la gare.

*Poursuivre le développement des circulations douces*

Il s'agit de développer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité dans le village, entre les quartiers, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que la gare, les écoles, les équipements sportifs et les commerces.

#### ■ En incitant à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

La commune entend inciter à travers le PLU, à l'économie d'énergies et l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques et adaptées dans ces cas.

#### ■ En favorisant le développement des communications et réseaux numériques

Favoriser le développement du Haut Débit sur le territoire, notamment pour les activités économiques et l'accès aux différents services à la population en lien avec l'intercommunalité



## DES ENJEUX EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

### Pour limiter l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces forestiers, naturels et agricoles

#### ■ Accompagner les évolutions du tissu urbain

**En autorisant une densification au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles du bourg :**

Suppression taille minimales de parcelles, adaptation de la constructibilité des terrains à partir d'emprises au sol et de l'ajustement des hauteurs maximales de constructions.

D'une manière générale, le PLU permet une optimisation des zones urbaines existantes avec des possibilités d'extension de l'existant et des constructions nouvelles intégrées dans les formes urbaines existantes du village et des hameaux.

**En cadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles** de taille significative et de situations intéressantes pour une densification/valorisation :

- Perce-Neige ou Prairie du Buissonnet
- Ancienne pépinière
- La zone AU des Badelins

#### ■ Limitant les extensions urbaines à

- **Environ 10 ha pour l'habitat** ( ne sont pas comptés dans ces surfaces les zones protégées inscrites en zone AU – ex : zone de lisières, EBC ou esp. Paysagers L151.19 du CU qui sont inconstructibles)
- **Environ 35 ha pour l'activité** (extension de la ZAC de Bel Air hors parties aménagées à la date d'approbation du PLU)