



COMMUNE D'AMBLEVILLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

Préambule

Le rôle du PADD

Le contexte législatif

Les orientations générales

Préambule

LE PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui encadre l'utilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Il permet d'éviter le gaspillage du foncier, de préserver les ressources de la commune et de prévoir les aménagements d'intérêt collectif à mettre en œuvre. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols.

Les orientations en termes d'aménagement du territoire retenues par l'équipe municipale sont exposées dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente le projet communal pour les années à venir de façon claire, concise et non technique.

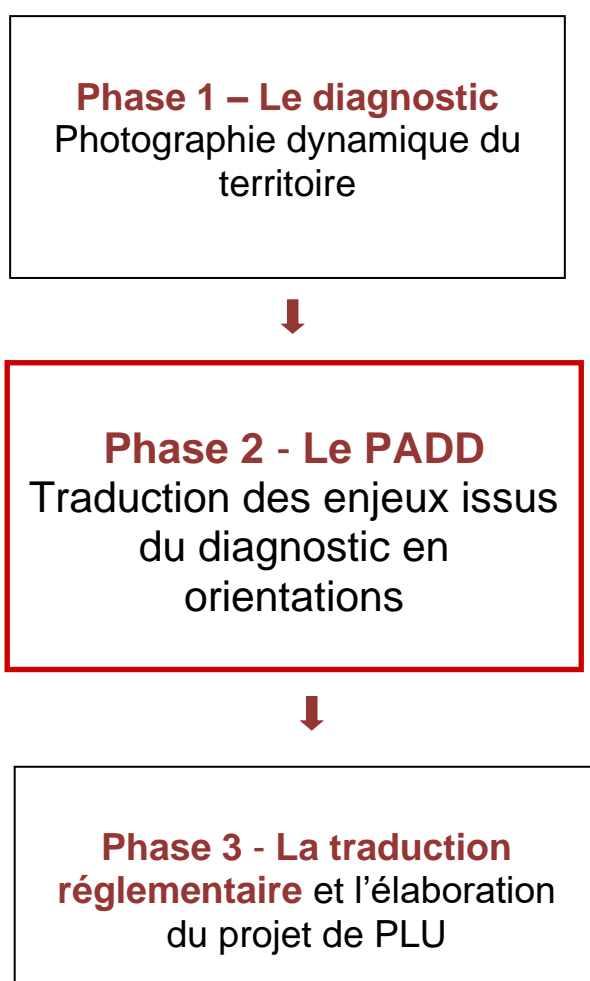
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux permis de construire.

Il doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire.

Une démarche de projet en 3 temps :



LE PADD : une démarche réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008,
- Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010.
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle II", promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée le 14 janvier 2011. Cette loi vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une évolution marquée par :

- La promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et récemment la loi Accès au logement pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

- le décret du 28 décembre 2015

- L'inscription de la commune dans le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France et dans le PNR du Vexin français.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

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 durables arrête 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 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.

LE PADD : des objectifs

Les objectifs des documents d'urbanisme depuis les lois Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, la loi Alur et récemment le décret de décembre 2015 :

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.

Orientations générales

Le PADD se décline autour de 2 grandes
thématiques:

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

**ORIENTATION 2 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET
ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE**

ORIENTATION 1 :

MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire.

Le village d'Ambleville s'est implanté sur la rive gauche de la vallée de l'Aubette de Magny. Les maisons du village s'étagent en amphithéâtre, autour du vallon créé par le ru d'Ambleville, affluent de l'Aubette. En contrebas, sont bâtis le château et l'église. L'étude des plans disponibles à différentes époques montre le comblement progressif des parties non bâties entre les différents noyaux d'habitat anciens regroupés autour des nombreuses sources.

Le hameau du Vaumion s'est implanté le long du ru Toussaint, affluent de la rive droite de l'Aubette. Les bâtiments sont construits à mi-pente, hors zone inondable, le long de la rue principale.

La commune choisit, dans le cadre de son PLU, de veiller à la qualité du tissu existant et des espaces publics puis de proposer une évolution urbaine modérée permettant de ne pas perdre de vue ce qui fait son identité : un cadre de vie préservé.

La commune souhaite aussi veiller à la mise en œuvre d'une politique de diversification de l'offre de logement, afin notamment de pérenniser la dynamique existante en termes d'évolution de la population et de mettre en œuvre une politique de développement, répondant aux objectifs de la charte du PNR.

Renforcer l'identité communale autour d'un projet global

- **L'enveloppe communale sera préservée** de façon à conserver une entité villageoise cohérente et une hiérarchie entre le bourg et le hameau du Vaumion.
- **Renforcer la relation entre paysage et urbanisme :**
Les vues depuis les rues implantées perpendiculairement vers la vallée seront conservées : les aménagements et constructions ne doivent pas obstruer ces vues.

Renforcer l'armature des services et des équipements

- **Une constante mise à niveau des services offerts :**
Le développement de l'attractivité de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en :
 - renforçant le pôle du centre-bourg,
 - consolidant le pôle touristique du château et de son parc,
 - prévoyant l'aménagement d'espaces publics pour des jeux d'enfants notamment.

Protéger le patrimoine architectural de la commune

- **Un patrimoine architectural facteur d'identité :** La commune compte un patrimoine architectural de qualité qu'elle entend préserver. Les jardins, les murs et les constructions identifiées participent au maintien du cadre de vie : il est important que ces éléments ne fassent pas l'objet de dénaturation ou de densification massive.

Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire

- **Un développement urbain maîtrisé** sous forme d'intervention organisée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, paysagers, d'identité, ...
 - **Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle, pour le bourg d'Ambleville et le hameau du Vaumion**, par le biais du comblement des dents creuses et des projets de densification.
 - **La densité sera affichée** dans les orientations d'aménagement et de programmation.
 - **Le droit de préemption urbain sera reconduit**

Pour répondre à cet objectif sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs du centre-bourg.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une modération de consommation envisagée à 10 ans (hors densification) de la surface urbanisée (40,42 ha). 1,65 hectare a été consommé depuis 1999. Il est envisagé de limiter la consommation d'espace à urbaniser à moins de 1 hectare à l'horizon 2030.

Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements

- **Dans un principe de développement maîtrisé**, la commune s'oriente vers la construction de 15 à 20 logements à l'horizon 2030, en intégrant une offre diversifiée, en cohérence avec la démarche du PNR et du SDRIF.

L'objectif de création de logements intègre également le phénomène de desserrement de population (la taille des ménages diminuant, il faut davantage de logements pour maintenir la population).

Ainsi l'objectif de développement de population permettra d'intégrer les objectifs du SDRIF, en matière d'augmentation de la densité de population, et d'accompagner le maintien du dynamisme communal. L'offre proposée sera essentiellement en densification et en

rénovation urbaine, afin de respecter les objectifs de modération de consommation de l'espace attendus dans le cadre de la charte du PNR.

Ambleville ambitionne, au-delà des prévisions d'évolution de population à l'horizon 2030 inscrites au PLU, d'éviter une diminution de sa population. Cet objectif, envisageant le projet communal au-delà de la Charte du PNR, permet à la commune d'assurer progressivement l'intégration de nouveaux habitants et de maintenir le dynamisme démographique actuel.

Cet enjeu politique, dans un souci de compatibilité avec la charte du PNR, permet de prévoir, dans l'hypothèse d'une diminution de la population communale, l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise située dans le centre bourg, à l'issue d'une procédure de modification du PLU.

- **Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant "le parcours résidentiel"**

Les projets d'urbanisme devront veiller à la diversité de l'offre de logements dans une perspective de mixité générationnelle et sociale. Il s'agit d'accompagner le "parcours résidentiel" qui permet à tous de trouver des logements répondant à leurs besoins et leurs attentes.

La commune souhaite ainsi continuer à favoriser une mixité d'offres de logements, notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors autonomes.

Un développement respectueux de l'activité agricole

- **Préserver la vocation agricole des terres**

La commune entend préserver l'agriculture en périphérie des parties urbanisées, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration entre les entités constitutives d'Ambleville et les communes voisines.

Permettre et consolider la présence et l'implantation de commerces, d'activité artisanale et/ou de services.

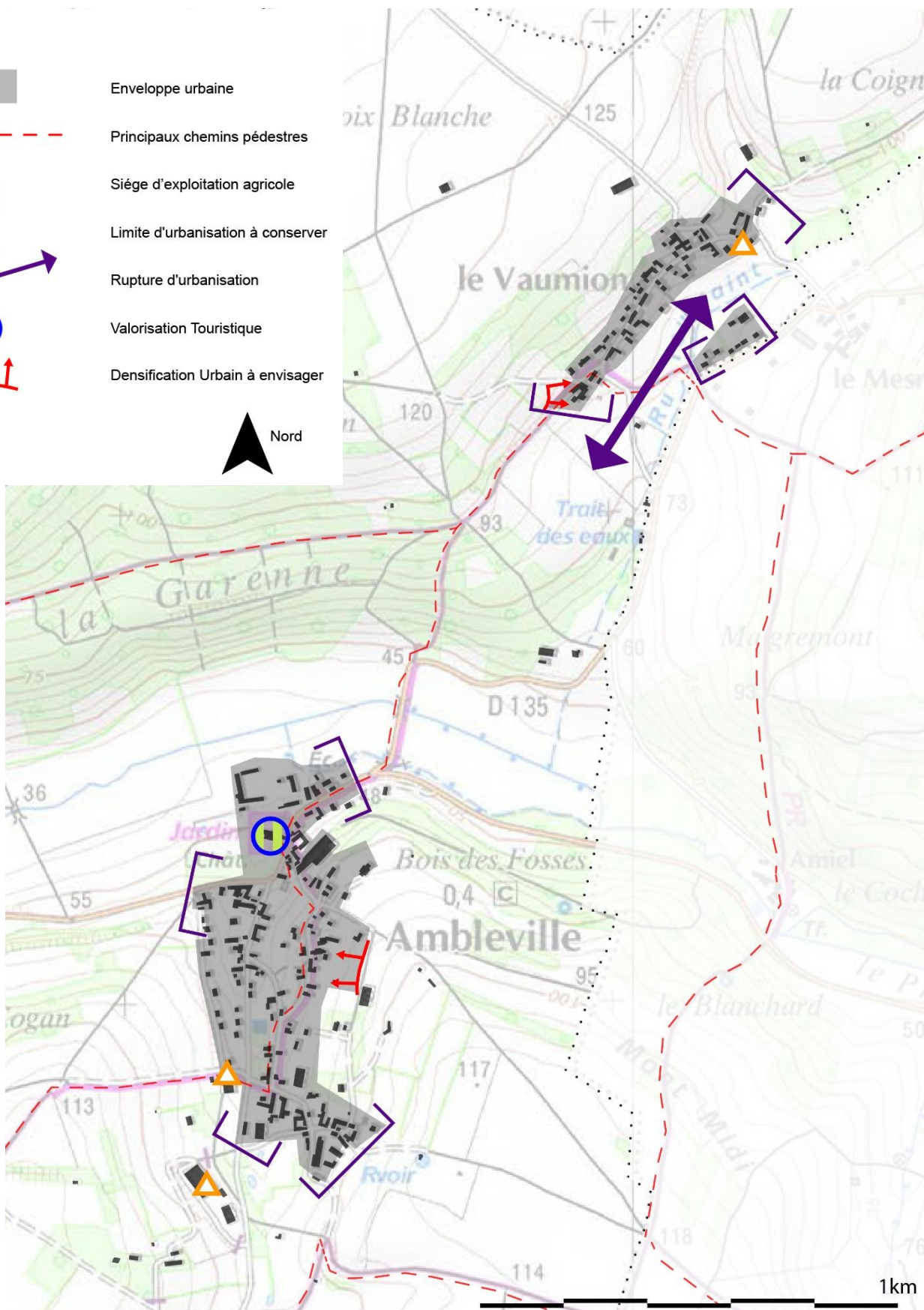
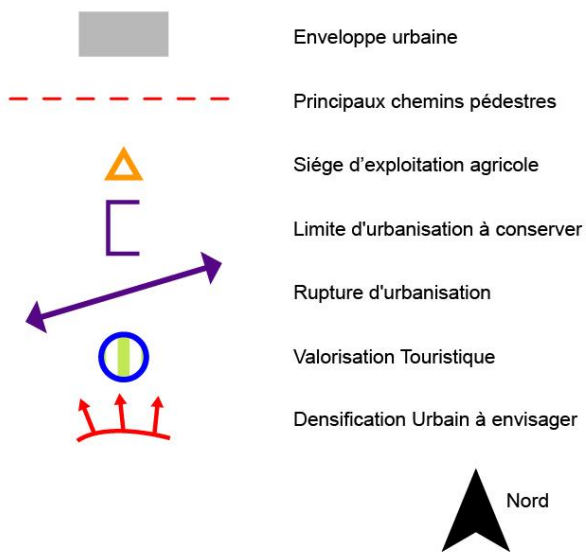
- Les activités commerciales seront encouragées. Les activités artisanales et touristiques seront pérennisées et encouragées.

Réseau Numérique :

- Il convient d'intégrer la mise en place de la fibre optique. Le déploiement du réseau se fait souvent en parallèle à la réalisation de travaux d'infrastructures (pose de canalisations, réfection de chaussées, etc.), permettant ainsi de mutualiser les coûts et les moyens mis en œuvre.

Orientation 1 : Maîtriser et organiser le développement communal

Légende



ORIENTATION 2 :

PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

Le territoire communal est implanté au nord-ouest du Parc Naturel Régional du Vexin Français et bénéficie donc d'une inscription au cœur d'un territoire à enjeux.

Le paysage de la commune d'Ambleville est à l'articulation de trois entités de paysage distinctes articulées sur un axe est-ouest inhérent au relief communal et présente trois typologies de paysage distinctes :

- La vallée de l'Aubette présente une typologie de fond de vallée mêlant activités agricoles et espace de prairie ne facilitant pas de grandes perspectives visuelles, mais un paysage de proximité.
- Les versants et coteaux boisés offrant différents points de vue sur la vallée et accueillant l'urbanisation de la commune.
- Les plateaux agricoles, implantés au nord et au sud du territoire communal, présentent une topographie relativement plane, excepté aux abords des différents talwegs qui entaillent le plateau.

Cette diversité de paysage offre des micros paysages, des axes de vues et des belvédères qualitatifs permettant d'animer la perception du paysage qu'offre la commune.

Le paysage de la commune regroupe une mosaïque de micros paysages représentative des milieux diversifiés de la Vallée de l'Epte. Ces derniers contribuent à la qualité globale du paysage communal et participent à l'identité de la commune.

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- **Préserver le caractère et l'image d'un bourg rural au cœur du Parc du Vexin** qui repose notamment sur la présence de relations paysagères entre plateaux, coteaux boisés et vallées.
- **Préserver les éléments structurants du paysage**

Les éléments paysagers repérés sur le territoire communal seront préservés notamment afin de :

- Protéger les alignements participant aux ambiances des espaces publics et renforcer la présence du végétal depuis l'espace public.
- Protéger et renforcer les haies d'essences locales participant à l'identité villageoise et limitant les ruissellements sur le territoire,
- Protéger les boisements existants sur les coteaux,
- Maintenir le paysage ouvert des surfaces agricoles,
- Préserver les vues lointaines depuis et vers le village.
- Renforcer les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune,
- Préserver les zones à dominante humides

- **une qualité environnementale reconnue**

Les vallées de l'Epte et de l'Aubette présentent des qualités environnementales identifiées au titre de Natura 2000 ou comme des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique que le PLU entend préserver.

- **Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale**

Les différentes couronnes végétales de la partie villageoise seront reconstituées/renforcées de façon à préserver les continuités paysagères

révélées, pour permettre la lecture du grand paysage et le maintien des corridors écologiques.

Les limites d'urbanisation seront préservées de manière à maintenir les effets de coupure entre le bourg et le hameau.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation entre le bourg et le hameau seront traitées de façon à préserver le paysage en favorisant l'aménagement des entrées de bourg.

- **Gérer le ruissellement des eaux pluviales**

Les éléments réduisant les écoulements, comme les fossés, ou favorisant l'infiltration comme les boisements ou les haies seront préservés et complétés.

Intégrer les risques et les nuisances

- **Le projet prend en compte les risques et les nuisances**

La prise en compte des risques liés aux mouvements de terrain, les risques d'inondation, ceux liés au ruissellement,.... seront intégrés au PLU.

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire continueront d'être préservées de l'urbanisation.

Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

Les projets de construction favoriseront l'accès aux transports en commun et les déplacements doux. Ils faciliteront ceux des personnes à mobilité réduite. La commune souhaite préserver et renforcer les connexions douces à l'échelle communale et intercommunale.

Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

- Inscrire le territoire dans la transition énergétique, c'est aussi promouvoir l'amélioration de l'efficacité énergétique des modes de vie (transports, consommation, ...) comme celle du parc bâti public et privé. L'intégration plus fréquente des énergies renouvelables dans ce parc bâti existant ou en projet permet de tendre vers cet objectif.

Orientation 2 : Préserver et valoriser l'identité paysagère de la commune

Légende Orientation

Vues depuis le Grand paysage



Panorama depuis le grand paysage

Fenêtre visuelle depuis le grand paysage

Vues depuis la commune



Panorama depuis le grand paysage

Fenêtre visuelle depuis le grand paysage



Perspectives visuelles à protéger



Espaces agricole à maintenir



Emprise de prairies/pelouse à valoriser



Boisements à pérenniser



Haies à pérenniser



Lisières urbaines à conforter

