



**COMMUNE DE WY DIT JOLI VILLAGE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

Débatu le 29 mars 2017



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.

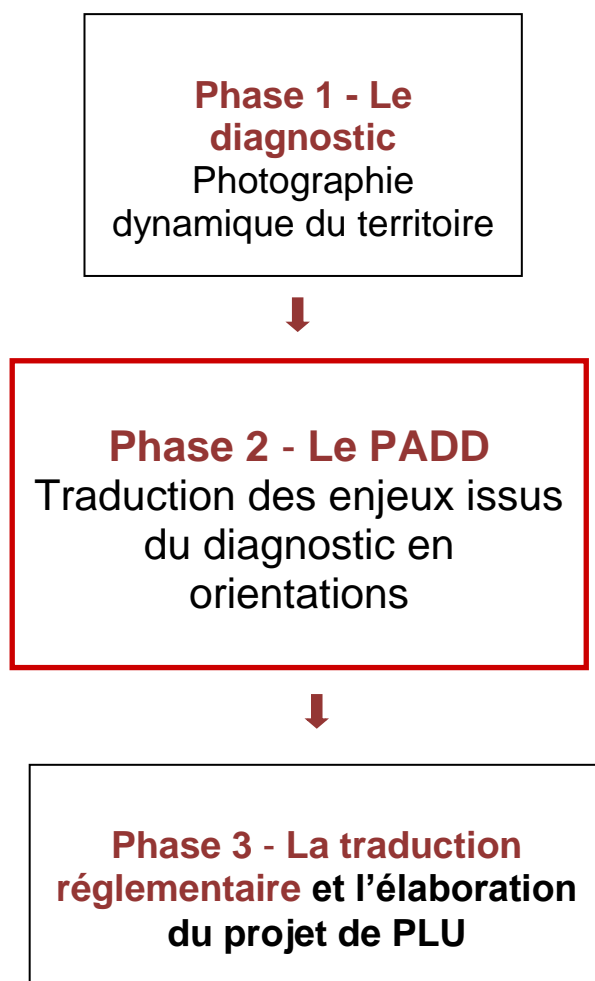
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

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 2", 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

Wy dit Joli Village est un village situé au Sud-Est de Magny en Vexin.

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

La structure de la commune s'articule autour de 2 entités principales : le bourg de Wy-dit-Joli-Village et le hameau d'Enfer. Ces deux noyaux urbains anciens en retrait par rapport à la route départementale sont à l'origine du développement du bourg.

La ferme de Hazeville constitue un écart au sud d'Enfer.

La commune souhaite 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 et du SDRIF.

Wy-dit-Joli-Village envisage un renforcement de l'offre existante, en termes d'équipements publics: aménagement de l'ancienne gare, création d'une salle polyvalente, ... et une valorisation des atouts de la commune : valorisation du musée de l'outil, préservation et redéploiement (vers Enfer notamment) des cheminements doux qui sillonnent l'espace urbanisé de la commune, ...

Renforcer l'identité communale autour d'un projet global

- **L'enveloppe communale sera préservée de façon à conserver une entité villageoise** cohérente reposant sur les différentes parties de la commune, constituées du bourg de Joli Village et du hameau de Enfer.
- **Les ruptures d'urbanisation** existantes au sein du bourg, entre le bourg et Enfer, seront maintenues.

Renforcer l'armature des services et des équipements publics et touristiques

- **Une constante mise à niveau des services offerts**

Le développement économique et social de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en :

- créant une salle polyvalente,
- prévoyant la reconversion de l'ancienne gare.

- **Accompagner le développement et la valorisation du musée de l'outil**

Accompagnement du développement du parcours archéologique du Vexin français,

Déploiement d'une offre de stationnement à l'échelle de la commune, pouvant notamment répondre aux besoins du musée de l'outil,

...

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

- **Privilégier les projets de densification de l'enveloppe actuelle** ou les changements d'affectation de constructions existantes.
- **La densité sera affichée** dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Le droit de préemption urbain sera reconduit** sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), pour éventuellement constituer progressivement une réserve foncière communale.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation de surface urbanisée envisagée à 15 ans (hors densification) :

0,63 hectare a été consommé entre 1999-2012. Il est envisagé de limiter également la consommation d'espace à urbaniser d'environ 1,14 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 d'environ 29 logements sur une quinzaine d'années 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.

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.

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

Afin d'éviter les inconvénients d'un développement démographique et social trop homogène, les opérations 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 dans les nouvelles opérations notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors autonomes.

Préserver la vocation agricole des terres

La commune entend préserver l'agriculture en périphérie urbaine, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration entre les entités villageoises constituant Wy dit Joli Village et avec les communes voisines.

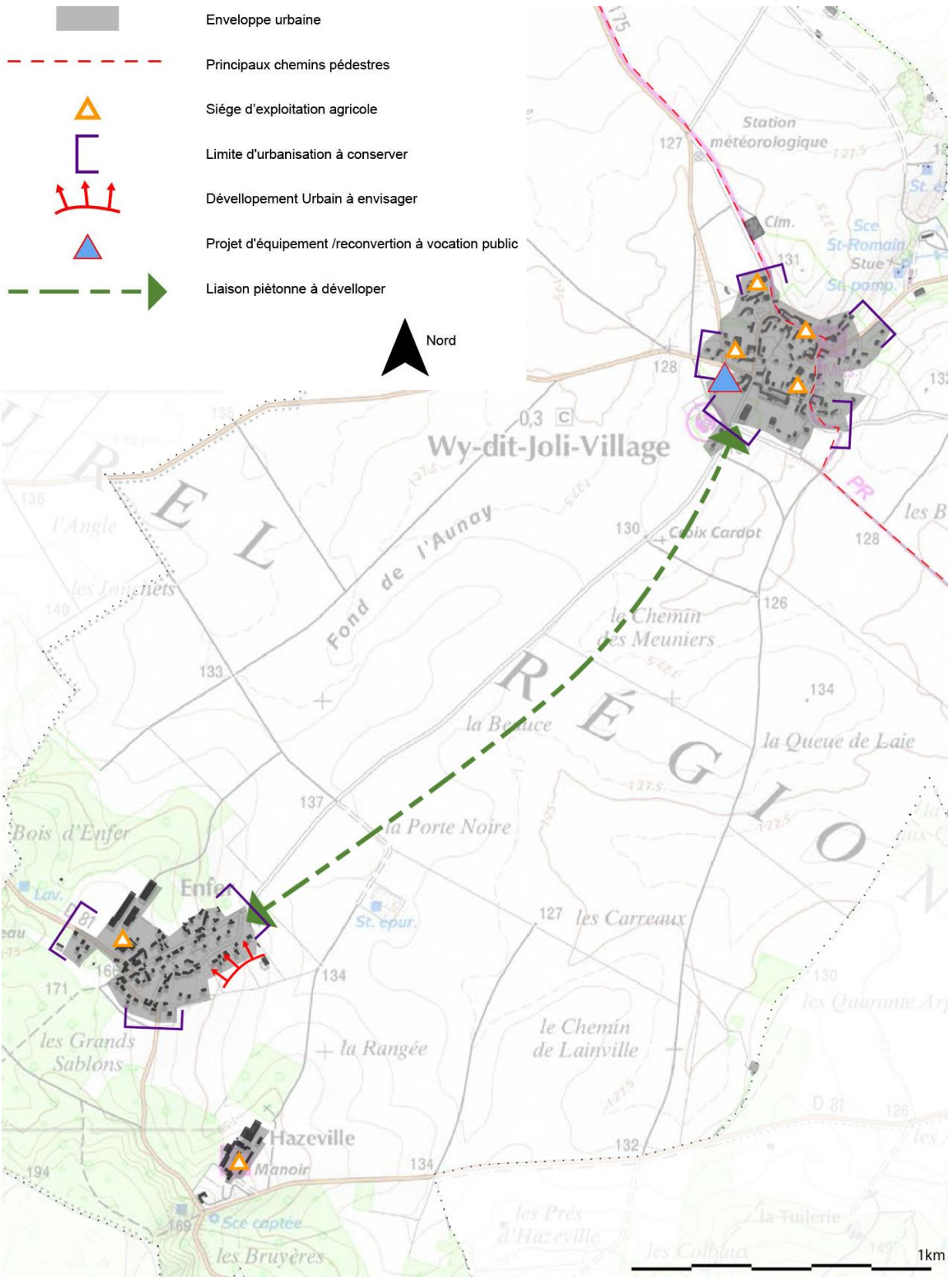
Réseau Numérique :

- 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.

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 1 : Maîtriser et organiser le développement communal



ORIENTATION 2 :

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

À la jonction de trois entités paysagères distinctes, la commune de Wy-dit-Joli-Village est majoritairement implantée sur l'entité du plateau d'Arthies. Cette typologie, centrée sur commune, présente de vastes espaces de cultures à perte de vue.

Ce plateau est bordé à ses extrémités nord par la vallée de l'Aubette de Meulan et au sud par les Buttes d'Arthies.

Ces deux typologies ont la particularité de présenter de grands massifs boisés en opposition avec les espaces de cultures centraux et d'accueillir les espaces urbanisés de la commune : Joli-Village sur la Vallée de l'Aubette de Meulan, et Enfer et Hazeville sur les Buttes d'Arthies.

Le paysage communal se trouve donc façonné par un relief inhérent à ces différentes typologies et propose un paysage riche et diversifié, regroupant vallées humides, coteaux boisés et plateaux agricoles. Néanmoins la répartition de ces paysages est inégale et la typologie agricole domine la majorité du territoire.

Cette diversité de paysage a un impact sur la perception globale du paysage communal et toute évolution territoriale devra prendre en compte les spécificités paysagères et environnementales de chacune de ces entités.

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 reposent notamment sur la présence de relations paysagères entre plateaux d'Arthies et la vallée de l'Aubette.

- **Préserver les éléments structurants du paysage**

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

- 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.

- **Une qualité environnementale reconnue**

Chaque identité paysagère révèle des qualités environnementales fortes comme les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques et Floristiques des buttes de l'Arthies et des bois et pelouses de Morval.

- **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 l'identité du bourg.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation entre les différentes parties du bourg, 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 ou favorisant l'infiltration comme les boisements seront préservés.

Intégrer les risques et les nuisances

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

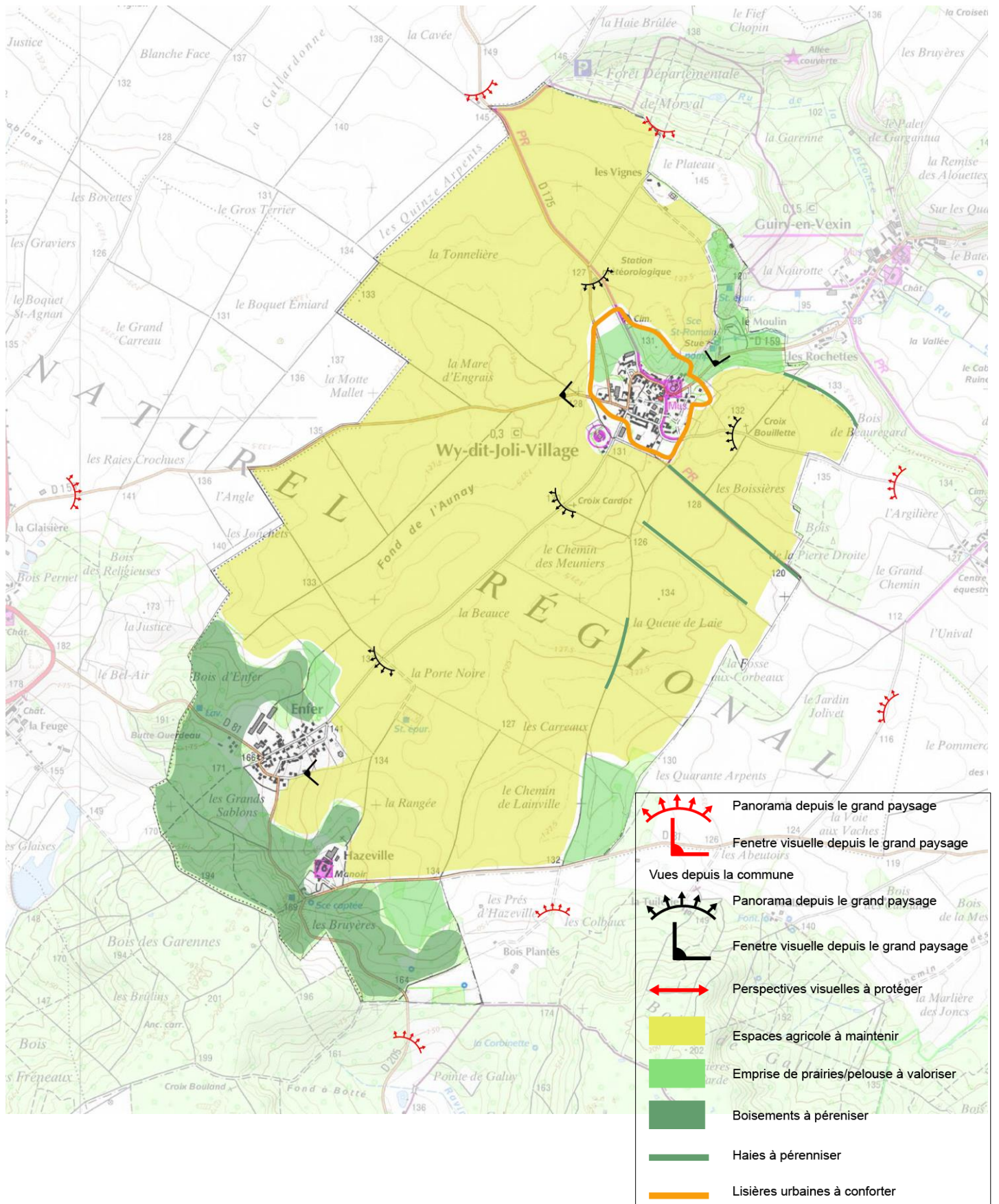
La prise en compte des risques liés aux d'inondation, aux mouvements de terrain, aux coulées de boues, ceux liés au ruissellement, Sera intégrée au PLU.






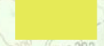
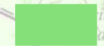



Un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux

Les projets de constructions favoriseront l'accès aux polarités villageoises et les déplacements doux. Ils faciliteront ceux des personnes à mobilité réduite.

La commune souhaite préserver et valoriser les connexions douces (voies piétonnes, transports collectifs, ...) à l'échelle communale et intercommunale notamment entre le bourg de Joli-Village et le hameau d'Enfer.

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



-  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 agricoles à maintenir
-  Emprise de prairies/pelouse à valoriser
-  Boisements à pérenniser
-  Haies à pérenniser
-  Lisières urbaines à conforter