



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CHARENTE

POURQUOI ELABORER UN PLU ?

Par délibération du 5 mai 2015, la commune a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'étude du PLU vise à définir en concertation les objectifs d'aménagement et d'urbanisme de l'ensemble du territoire communal dans une logique de développement durable.

Les enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune sont les suivants :

Les enjeux généraux :

Préserver l'environnement : en maîtrisant l'utilisation des espaces naturels et urbains, les déplacements automobiles et doux, les nuisances sonores, etc.

Améliorer le cadre de vie : En protégeant les paysages, le patrimoine urbain et naturel, la qualité de l'air, de l'eau et des sols.

Assurer la diversité : Entre différents types d'habitats, d'activités (tourisme, agriculture, artisanat, ...), d'équipements publics (sportifs, culturels, etc.)

Renforcer l'équilibre : Entre la densification, le développement urbain et les espaces agricoles.

Les enjeux propres à la commune :

"Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable, porteuse de solidarités, économe en espace et en ressources ;

Favoriser le renouvellement urbain par une densification raisonnée et la reconversion du bâti ancien, et de permettre si nécessaire quelques extensions limitées du village ;

Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques ;

Mettre en œuvre les engagements souscrits dans la Charte du Parc Naturel Régional, et intégrer les recommandations de la charte paysagère communale ;

Toiletter le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune".

LE PLU : UN DOCUMENT D'URBANISME ÉTABLI AUTOUR D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

À quoi sert le PLU ?

Appréhender l'urbanisme comme un projet d'aménagement global.

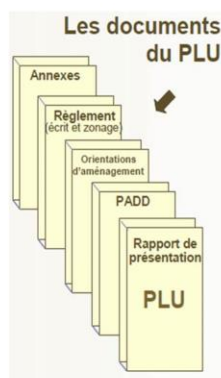
Organiser et programmer les différents projets et orientations d'aménagement retenus par les élus.

Offrir une vision globale du devenir de la commune.

Faire travailler ensemble les habitants et leurs élus.

Un PADD qui présente le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir

Des annexes qui indiquent notamment les servitudes d'utilité publique



Un zonage qui délimite
Les zones urbaines : U
Les zones agricoles : A
Les zones naturelles : N

Qu'est ce que le développement durable ?

En termes d'urbanisme, il s'agit d'inscrire les projets d'aménagement actuels et futurs du territoire dans des perspectives de long terme, en tenant compte de leurs effets sur l'environnement au regard des bénéfices sociaux ou économiques et de prévenir ou de réduire leurs éventuelles nuisances de toute nature.

Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones

Des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs

Un rapport de présentation qui à partir du diagnostic explique les choix retenus

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CHERENCE

DÉFINITION DU PLU:

De quoi s'agit-il?

Un PLU est un **document de planification urbaine**. Il prévoit l'aménagement futur de la commune pour les 10 années à venir: futurs secteurs d'urbanisation, voirie et équipements, protection du patrimoine et de l'environnement,...

Le PLU s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui exprime de façon prospective un projet global d'aménagement cohérent.

Le zonage et le règlement deviennent alors la transcription des choix qui sont faits.

Un document de planification urbaine, globale et stratégique, opérationnel et prospectif

- - Organise l'avenir du territoire communal
- - Dessine la géographie de la commune de demain
- - Localise les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts

Un document réglementaire d'urbanisme

- Définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal.
- Détermine les droits à construire de chaque parcelle publique ou privée.

Un document juridique de portée générale qui :

- S'impose à tous (particuliers et administrations).
- Sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager).

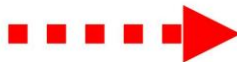
PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU

Prescription de la révision du PLU

Délibération du 5 mai 2015

Phase d'études et de concertation

Réunion publique



Diagnostic
PADD
Règlement et zonage
Constitution du dossier PLU



Arrêt Projet et Bilan de la Concertation

Consultation des Personnes Publiques Associées

Enquête publique (un mois)

Approbation du PLU par le Conseil Municipal

Contrôle de légalité

Les modalités de concertation :

- Bulletins municipaux,
- La mise à disposition des éléments d'études en Mairie et un cahier de doléance,
- une réunion publique.



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CHERENCE

LE DIAGNOSTIC : ENJEUX DU TERRITOIRE

DES ENJEUX D'IDENTITE COMMUNALE

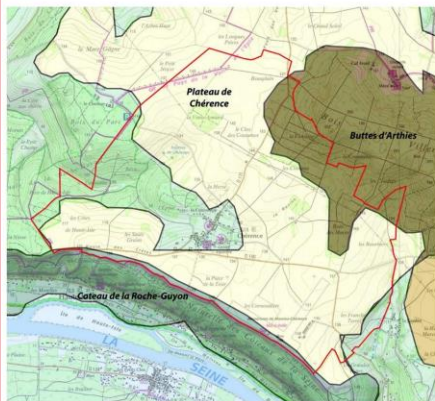
Intégrer les éléments des documents supra-communaux :
SDRIF, charte du Parc Naturel, PDU, SDAGE

Conforter et renforcer l'identité de Chérence, une commune du Parc Naturel du Vexin, en :

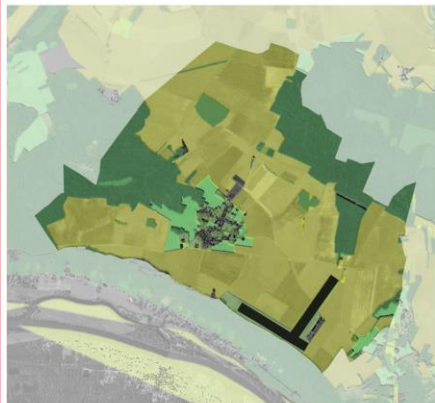
- Préservant les éléments facteurs d'identité : architecture, urbanisme, paysage, constitution du bourg centre, ...
- Concentrant le projet sur l'enveloppe urbaine existante,
- Gérant la mutation du bâti existant (implantation, clôtures, corps de ferme, ...),
- Préservant la forme urbaine et la qualité paysagère, urbaine et architecturale du village,
- Préservant les éléments architecturaux et alignements repérés,
- Traitant les franges urbaines,
- Maintenant et préservant des respirations visuelles dans le tissu urbain avec son territoire agricole et naturel,
- Prenant en compte la contrainte liée aux axes de ruissellement dans le projet urbain,
- Veillant à la gestion du stationnement et de la circulation dans le cœur de bourg,
- Valorisant le maillage de circulations douces à l'échelle du territoire communal.

Intégrer l'offre économique:

- Intégrer à la réflexion l'avenir et la pérennité des activités agricoles,
- Intégrer à la réflexion le redéploiement des activités artisanales et touristiques.



Chérence est l'articulation entre trois typologies distinctes. Une vallée humide et boisée : La vallée de l'Epte, une typologie de plateau agricole : le plateau de Chérence, et une typologie de boisement implanté sur les hauteurs : les Buttes d'Arthies. Le paysage de la commune regroupe trois ambiances représentatives des milieux diversifiés de la commune. Ces derniers contribuent à la qualité globale du paysage communal.



Le paysage de la commune est à l'articulation de trois typologies de paysage distinctes liées au relief communal :

- La vallée de l'Epte présente une typologie de fond de vallée constituée de boisement ne facilitant pas de grandes perspectives visuelles, mais un paysage de proximité.
- Les buttes d'Arthies sont densément boisées sur les hauteurs offrant une présence importante dans le paysage.
- Le plateau agricole, implanté sur la majorité de la surface communale, présente une topographie relativement plane, excepté aux abords des boisements de la vallée de l'Epte et à l'approche des boisements des buttes d'Arthies.

DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES

- Repenser l'offre de logements

L'objectif pour la commune est donc à la fois d'attirer une population familiale avec de jeunes enfants, de maintenir une population de jeunes adultes, qui baisse fortement aujourd'hui et de permettre le maintien au village des plus anciens. Un travail approfondi sur le "parcours résidentiel", en termes de mixité des logements tant dans le mode d'occupation, que dans la taille des logements, devra être mené.

Aujourd'hui, les familles arrivantes permettent de limiter la diminution de la taille des ménages. Il est essentiel de maintenir la dynamique en place et de répondre aux besoins des ménages plus petits.

Il s'agirait aussi de prévoir également des logements adaptés à ces futurs besoins : personnes âgées et jeunes ménages : jeunes qui pourraient choisir de rester dans cette commune au cadre rural préservé, disposant de services et d'équipements.

- Maîtriser le développement urbain

Favoriser le renouvellement urbain et préserver la forme du village,

- Favoriser les déplacements en mode doux à l'échelle communale et intercommunale.

DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Identité paysagère du territoire communal :

- Les éléments paysagers tels que bosquets, boisements, ou haies et arbres isolés sont des éléments identitaires du paysage communal. Ils doivent être conservés et protégés, voire renforcés et introduits dans les projets urbains.
- Valoriser les espaces de prairies/pelouses transitoires entre l'urbanisme et l'agriculture.
- Valoriser les lisières urbaines
- Préserver les perspectives au travers des espaces urbains, de coteau à coteau.
- Préserver les entités boisées et les haies existantes en milieu agricole
- Préserver les espaces d'ouverture depuis les hauteurs des coteaux de la Seine favorisant les perspectives et les panoramas.

Ces lieux à haute valeur paysagère doivent être protégés.

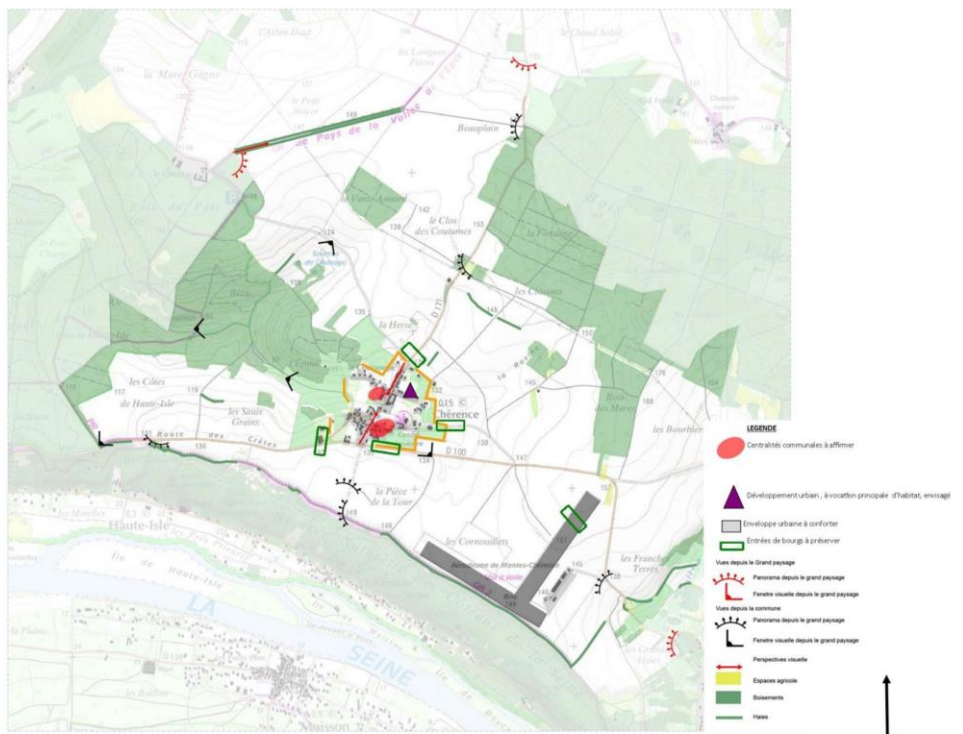
L'identité des grandes entités paysagères du territoire de la commune devra être préservée et inscrite dans le PLU

Vues, perspectives

Certaines vues et axes visuels illustrent le lien fort entre l'implantation historique du village et son territoire. Les poches paysagères dans le tissu urbain de la commune sont indispensables à la lecture paysagère. Le PLU devra préserver et protéger ses ruptures d'urbanisation

Protection de l'environnement:

- Préservation et renforcement des structures végétales de la vallée et de l'aurole végétale de la commune.
- Gestion des ruissellements : à prendre en considération en fonction de la qualité perméable des sols sur les terres agricoles.
- Favoriser la biodiversité dans le fond de vallée par de la gestion différenciée. Favoriser les liaisons écologiques dans le fond de vallée et entre le plateau et le fond de vallée via les talwegs.
- Prendre en compte les risques
- Prendre en compte l'ensemble des mesures de protection environnementale existant sur la commune et veiller à la bonne évaluation de leur prise en compte dans le PLU.





ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CHERENCE

PADD : ORIENTATION 1

Maîtriser et Organiser le développement communal

L'enveloppe communale sera préservée de façon à conserver une entité villageoise cohérente.

Les ruptures d'urbanisation existantes au sein du bourg seront préservées.

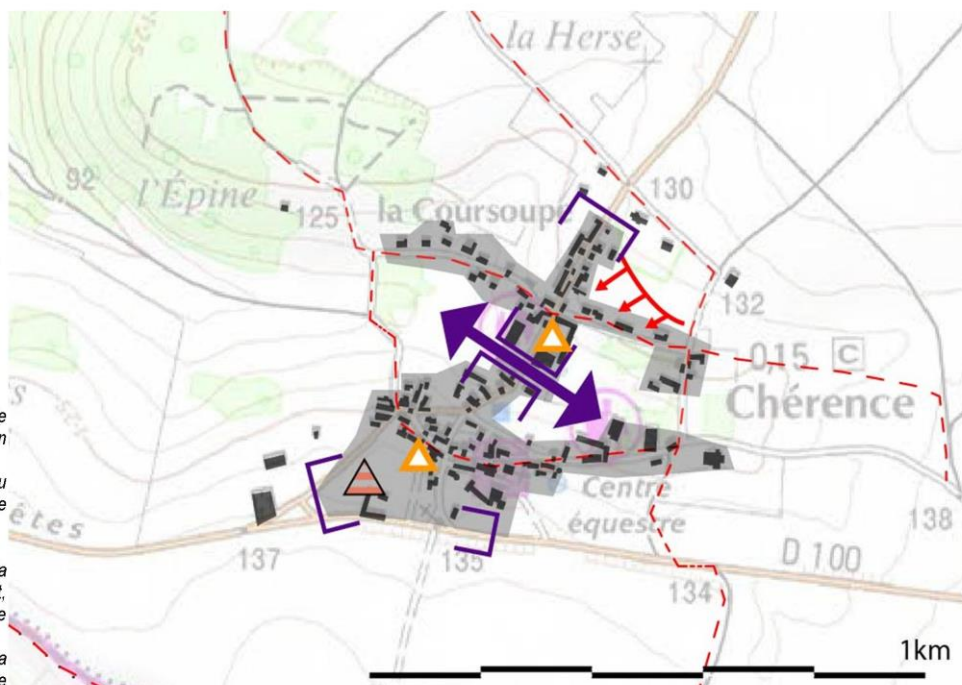
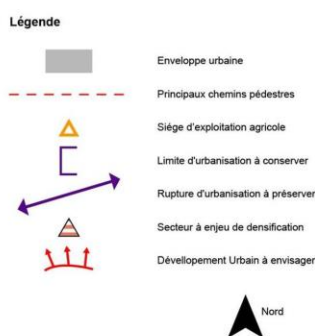
Un patrimoine architectural facteur d'identité : La commune compte un patrimoine architectural de qualité qu'elle entend préserver. Les jardins, les murs et les constructions identifiées participent au maintien du cadre de vie : il est important que ces éléments ne fassent pas l'objet de dénaturation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

Dans un principe de développement maîtrisé, la commune s'oriente vers la construction d'environ 7 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 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"

Préserver la vocation agricole des terres : La commune entend préserver l'agriculture en périphérie des espaces urbanisés, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration avec les communes voisines.



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

L'organisation urbaine repose sur la formation d'un noyau constitué autour de l'église construite au croisement de plusieurs routes.

Occupant une place stratégique sur le plateau agricole, à la croisée des routes menant à La Roche Guyon, Aménucourt, Vêtheuil, Villers-en-Arthies et Chaussy, le caractère rural de Chérence est bien marqué :

L'urbanisation s'est développée autour de l'église et de la mairie et autour des fermes aujourd'hui intégrées dans le tissu urbain.

Ces fermes de taille imposante et les hauts murs de pierre qui les ceignent forment des ensembles identitaires dans le bourg.

Ces caractéristiques fortes sont renforcées par de très nombreuses constructions en pierre, matériau qui a fait la renommée de Chérence.

La commune choisit de veiller à la qualité du tissu existant et des espaces publics puis de proposer une évolution urbaine 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 "relancer" une dynamique en termes d'évolution de la population et de mettre en œuvre une politique de développement, répondant aux objectifs de la charte du PNR.



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CHERENCE

PADD : ORIENTATION 2

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

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, buttes et vallons.

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 :

Chaque identité paysagère révèle des qualités environnementales fortes comme la vallée de l'Epte et les coteaux de la Seine au titre de Natura 2000 par exemple.

Le paysage de la commune de Chérence est à l'articulation de trois typologies de paysage distinctes liées au relief communal :

- La vallée de l'Epte présente une typologie de fond de vallée constituée de boisement ne facilitant pas de grandes perspectives visuelles, mais un paysage de proximité.
- Les buttes d'Arthies sont densément boisées sur les hauteurs offrant une présence importante dans le paysage.
- Le plateau agricole, implanté sur la majorité de la surface communale, présente une topographie relativement plane, excepté aux abords des boisements de la vallée de l'Epte et à l'approche des boisements des buttes d'Arthies.

Cette diversité de paysages offre des grandes ouvertures vers la vallée de la Seine, des axes de vues et des belvédères qualitatifs permettant d'animer la perception du paysage qu'offre la commune.

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 micro-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.

Légende Orientation

Vues depuis le Grand paysage



Panorama depuis le grand paysage



Vue depuis la commune



Panorama depuis la commune



Perspectives visuelles à protéger



Espaces agricoles à maintenir



Emprise de prairies/pelouse à valoriser



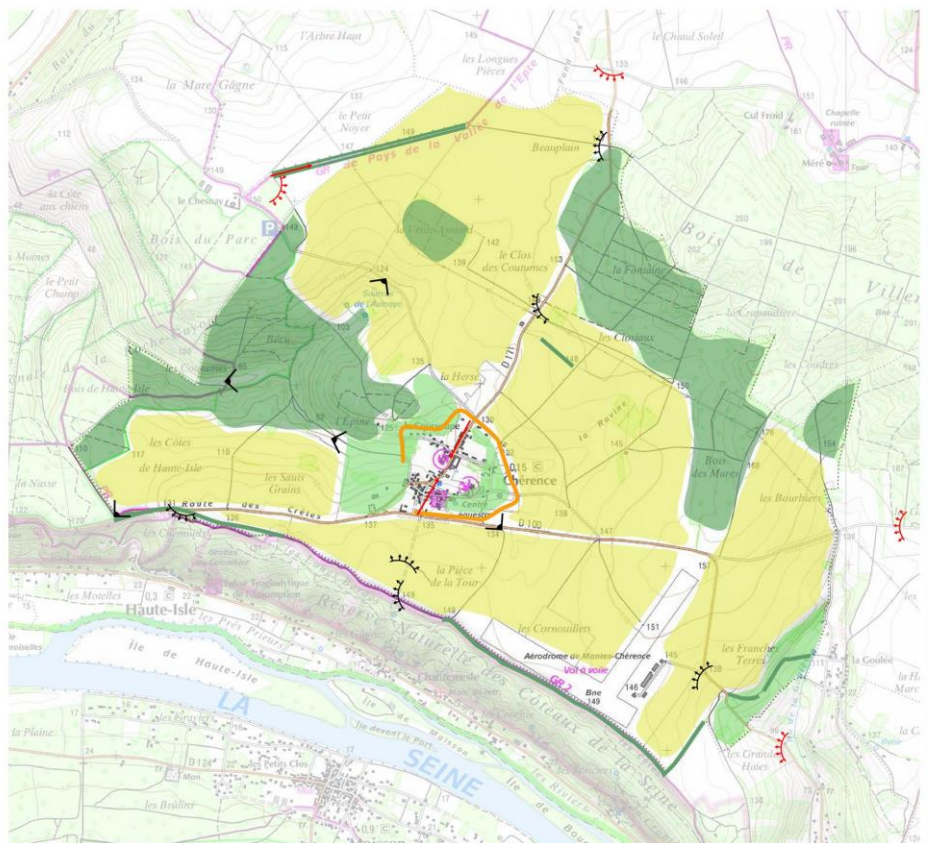
Boisements à pérenniser



Haies à pérenniser



Lisières urbaines à conforter



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.

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 ou les haies seront préservés.

Le projet prend en compte les risques et les nuisances

La prise en compte des risques liés d'inondation et de coulée de boue comme ceux liés au ruissellement, seront intégrés au PLU.

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire seront préservées de l'urbanisation.