



Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique

AVERNES

Arrêt : 4 septembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération n°
Date :

Enquête publique

Approbation





TABLE DES MATIERES

I. Situation du territoire.....	5
1 Les objectifs de l'élaboration du PLU	5
2 Le cadre supra-communal	5
2.1 Le Schéma Régional d'Île-de-France 2030.....	5
2.2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France.....	6
2.3 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français	6
2.4 La Communauté de communes Vexin Centre.....	8
II. Le diagnostic territorial.....	9
1 Le cadre paysager	9
2 L'activité agricole.....	9
2.1 L'évolution de la démographie	11
2.2 La taille des ménages	12
2.3 L'habitat.....	12
III. Le projet de développement.....	15
1 Les objectifs du développement démographique.....	17
2 Les objectifs du développement de logements.....	17
IV. La consommation de l'espace	19
V. Les objectifs de la réglementation du PLU	21
1 Les zones urbaines	21
1.1 La zone Ua	21
1.2 La zone Ub	21
1.3 La zone Ue	21
2 La zone à urbaniser (AU)	21
3 Les zones agricoles	22
3.1 La zone A	22
3.2 La zone Ap	22
4 Les zones naturelles.....	22
4.1 La zone N	22
4.2 La zone Ng.....	22
4.3 La zone Nh.....	22
4.4 La zone Nj.....	22
VI. L'impact du PLU sur la consommation foncière.....	23





I. SITUATION DU TERRITOIRE

1 Les objectifs de l'élaboration du PLU

Les élus d'Avernes ont fait le choix de réviser le POS valant élaboration du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour les motifs suivants :

- Préserver le paysage et le cadre de vie ;
- Préserver et protéger les espaces naturels identifiés dans le village ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune ;
- Intégrer les recommandations environnementales de la charte paysagère ;
- Encourager une gestion économe des ressources naturelles ;
- Protéger les espaces agricoles par la limitation et la maîtrise de l'urbanisation ;
- Encadrer et maîtriser la pression foncière sur les zones agricoles ;
- Prévenir les risques naturels et technologiques.

La révision du POS valant élaboration de PLU d'Avernes a été prescrite le **15 décembre 2014**.

2 Le cadre supra-communal

2.1 Le Schéma Régional d'Île-de-France 2030

Adopté le 18 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Île-de-France et de ses territoires, le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les PLU.

Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU d'Avernes. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.

Les objectifs chiffrés du SDRIF pour la commune d'Avernes

Au titre de son appartenance à la catégorie des bourgs, villages et hameaux ou pôles de centralité au sens du SDRIF, à l'horizon 2030, la commune peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ce potentiel d'extension n'est pas obligatoirement mobilisable. Toute extension devra être justifiée au regard des besoins et des potentiels de densification.

Par ailleurs, le SDRIF identifie à Avernes un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit permettre **une augmentation minimale de 10%** :

- **de la densité humaine ;**
- **de la densité moyenne des espaces d'habitats.**

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. Pour Aavernes :

$$\text{La densité humaine} = (822+121) / 47 = \mathbf{20,06 \text{ hab./ha.}}$$

La densité moyenne des espaces d'habitat correspond quant à elle au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Pour Aavernes :

$$\text{La densité moyenne des espaces d'habitats} = 325 / 47 = \mathbf{6,9 \text{ log./ha.}}$$

2.2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF. En décembre 2007, les conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc...) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Ile de France, dans une logique de développement

durable. Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :

- Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement
- Une incitation au développement des circulations douces.

2.3 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français


La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adoptée en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019. Ce projet territorial est fondé sur quatre grands volets : environnemental, culturel, économique et social. Il doit permettre le développement durable, dynamique et équilibré d'un territoire au caractère rural, en complémentarité des autres territoires franciliens.

Conformément à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la Charte et en appliquer les orientations et mesures.

Les orientations sont déclinées dans la Charte à partir de trois vocations :

- Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines
- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité
- Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

En matière de maîtrise de l'espace, il s'agit de :

- 
- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, préserver les espaces naturels et agricoles.
 - Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
 - Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain...

Certains articles de la Charte concernent tout particulièrement l'élaboration du PLU.

2.4 La Communauté de communes Vexin Centre

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre. Cette intercommunalité comprend 34 communes depuis le 1^{er} janvier 2016 dont le siège est basé à Vigny.

Les compétences de la CCVC sont :

- L'aménagement du territoire – Transports
- Petite enfance – Enfance – Développement d'actions pour les adolescents
- Développement économique
- Actions sociales
- Voirie – Chemins
- Communication
- Tourisme – Culture – Animations et loisirs
- Finances et budget



II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A 12km du centre de Magny-en-Vexin et 19km de Cergy, la commune bénéficie de la proximité de services de ces agglomérations. Située à proximité immédiate de la RD14 qui structure l'Ouest du département, la commune d'Avernes est très facilement accessible.

La commune est située sur la partie ouest de l'intercommunalité qui est elle-même située à proximité immédiate de l'agglomération de Cergy-Pontoise et la Communauté de communes du Vexin Val de Seine ainsi que l'agglomération mantaise. Cette proximité immédiate permet aux habitants d'Avernes d'accéder très facilement à ces bassins d'emplois ainsi qu'à leurs commerces et services.

1 Le cadre paysager

Avernes présente un paysage varié au sein de son ensemble. Elle s'étale en effet entre plateau du Vexin au nord et plateau d'Arthies au sud, en passant par la vallée de l'Aubette.

Les reliefs sont à la fois forts (120m de dénivelé) et doux, notamment sur sa transition avec le plateau d'Arthies. La transition avec le plateau du Vexin est plus marquée. Les paysages sont fortement liés à la nature géologique du sol et à la présence d'eau.

Bien que présentant une homogénéité paysagère globale : espaces de respiration au sein d'une allée marquée, plusieurs unités paysagères sont concernées à l'échelle des cinq communes, décrivant le fond de vallée et des reliefs :

- Plateau central du Vexin français

- Côte de Vigny et vallée de l'Aubette de Meulan
- Buttes et plateau d'Arthies

2 L'activité agricole

L'urbanisation historique d'Avernes est liée à l'activité agricole. On retrouve en effet, de nombreux bâtiments agricoles au cœur du bourg. Ces corps de ferme sont aujourd'hui au centre des attentions pour leurs mutations en cours et futures.

Toutefois, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, Avernes connaît depuis quelques années une évolution de son agriculture qui se traduit par une diminution du nombre d'exploitants.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données ont été complétées par des relevés terrains pendant l'élaboration du PLU.

Une concertation agricole a été menée en décembre 2015 à Avernes ; six exploitants de la commune ont accepté de répondre au questionnaire mis en place.



Le tableau ci-après résume les données récoltées :

Avernes					
Exploitant	Siège	Type	Activité	Ha	Projets
Tarn	Oui	-	Céréales	118	Construction d'une ferme
Leroy	Non	EARL	Polyculture	64	Agrandissement d'un hangar existant.
Lerdu Joris	Oui	EARL	Céréales	-	-
Lerdu Jacques	Oui	EARL	Céréales	180	-
Lecoq	Oui	EARL	Céréales	72.10	Construction d'une résidence principale
Duval	-	-	-	-	À moyen terme : construction d'un magasin À long terme : construction d'une résidence à proximité des hangars.

Le siège social

Sur les six exploitants qui ont accepté de répondre au questionnaire, quatre ont implanté leur siège social dans la commune d'Avernes. Une exploitation a son siège social sur une autre commune, et un exploitant ne s'est pas prononcé sur cette question.

Caractérisation des exploitations

L'activité principale dans la commune est l'activité céréalière. Une activité de polyculture est aussi présente sur la commune.

Chaque département dispose d'une réglementation afin de fixer des règles en matière d'hygiène et de santé publique, sur la commune une exploitation est soumise à ce règlement sanitaire départemental.

Pérennité des exploitations

La plupart des exploitants n'ont pas souhaité se prononcer sur la pérennité future de leur exploitation. Cependant, un exploitant juge sa situation moyenne principalement due à une exploitation qu'il estime « trop petite et dispersée ».

La succession des exploitations pour le moment ne se pose pas pour deux des exploitants, et apparaît comme actuellement incertaine pour deux autres.

Taille des exploitations

La taille moyenne des exploitations est de 108 hectares, avec une exploitation de 180 hectares pour l'activité la plus importante, et a contrario la plus petite exploitation dispose d'une superficie de 64 hectares.

Une seule exploitation semble avoir recours à des salariés pour travailler sur l'exploitation.



Accueil du public et labellisation

Parmi les exploitants qui ont répondu aucun n'a mis en place une activité d'accueil du public. Sur la question relative à la labellisation de certains produits il n'y a pas d'exploitant qui envisage de faire cette démarche afin de permettre la reconnaissance de la qualité d'un produit qu'ils produisent.

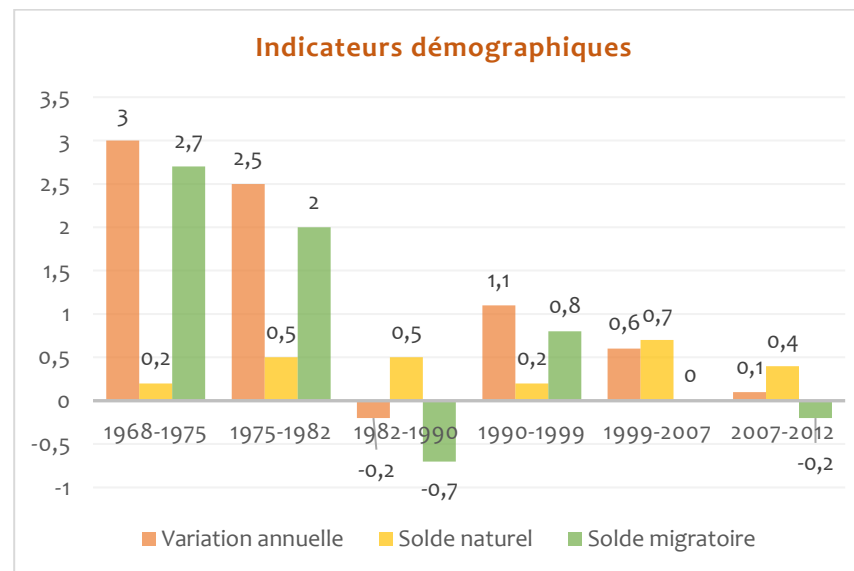
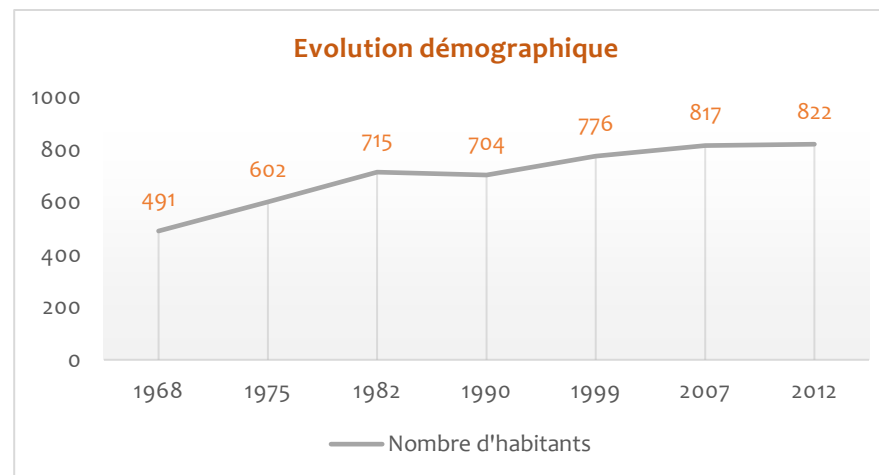
2.1 L'évolution de la démographie

La commune d'Avernes a connu une croissance démographique importante dans les années 70 avec une croissance annuelle moyenne supérieure à +2,7%.

Ensuite, la commune a connu une légère diminution démographique qui ne durera que sur la période 1982-1990. Le début des années 90 marque le début d'une nouvelle période de croissance continue. Cette croissance est aujourd'hui (2012) toujours présente mais très faible (+0,1%/an entre 2007 et 2012).

La croissance démographique très importante des années 90 est essentiellement due à la construction de nombreux pavillons. Cette arrivée de population active a permis à la commune d'avoir un solde naturel toujours positif sur la période 1982-1990 alors que dans le même temps des habitants partaient.

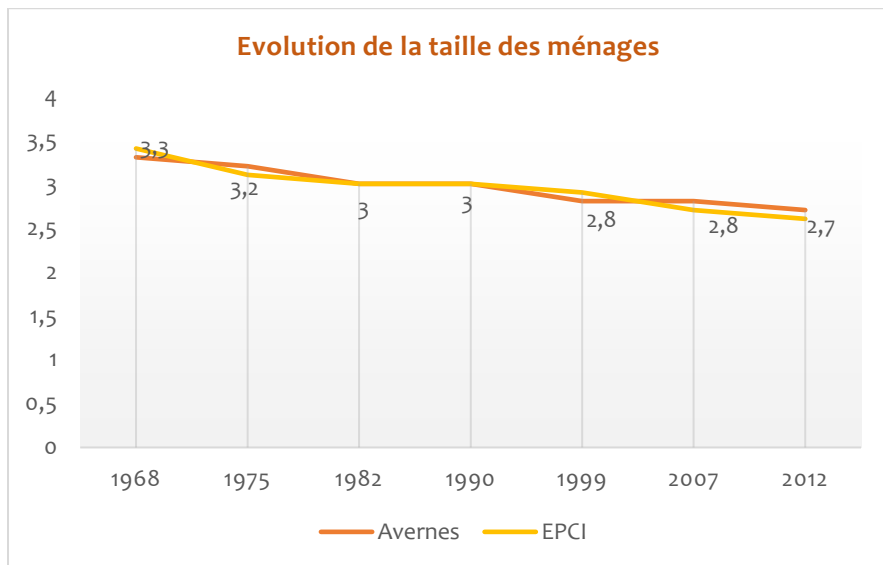
Sur la période 1968-2012, le solde naturel de la commune a toujours été positif. La commune d'Avernes a toujours été dans une dynamique positive depuis les années 90 en terme de gain d'habitants.





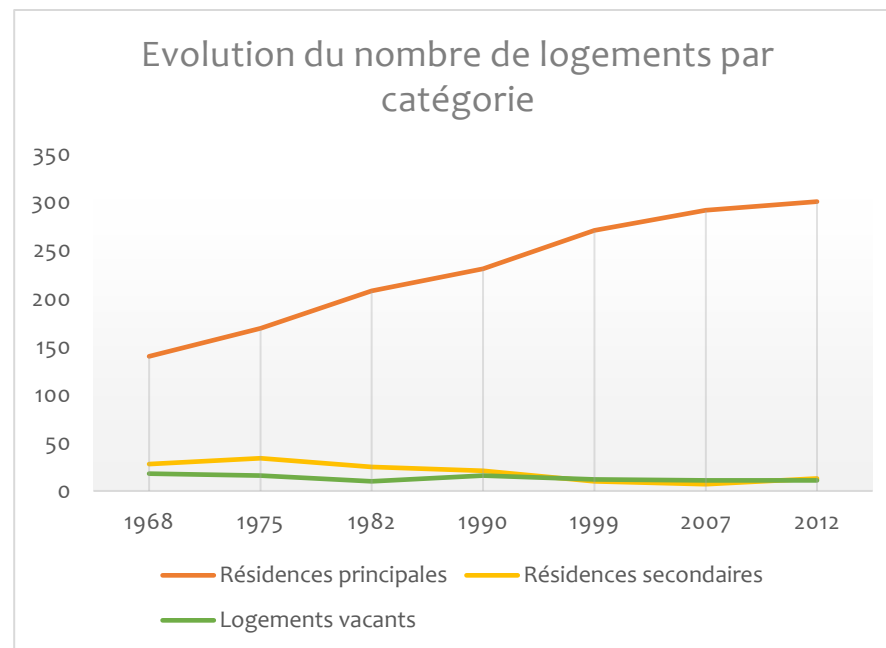
2.2 La taille des ménages

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs (vieillesse de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc...). Ce phénomène national se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages sur la commune d'Avernes a diminué légèrement ces dernières années tout comme au niveau intercommunal. Il y a environ une personne en moins par ménage entre 1968 et aujourd'hui. A population égale, il faut donc en 2015 plus de logements qu'en 1968 pour accueillir le même nombre d'habitants.



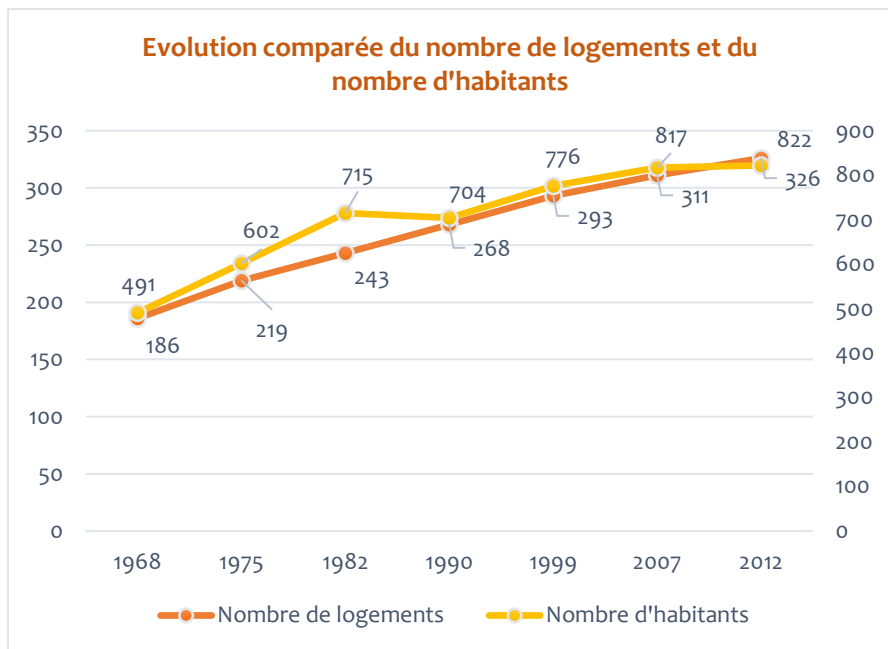
2.3 L'habitat

Il y a eu 15 logements supplémentaires entre 2007 et 2012. Le nombre de logements vacants n'a pas augmenté.



Au cours des dernières années, les résidences principales ont augmenté de façon importante par rapport aux années 60. Les logements secondaires ont sensiblement diminué même s'ils ont augmenté sur la période 2007-2012. Cela montre que la commune a gagné en attractivité pour les ménages actifs travaillant en Ile-de-France.

L'analyse de l'évolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements met en avant le fait que la création de ces derniers n'est pas systématiquement liée à une augmentation de population importante. En effet, on remarque qu'entre 1982 et 1990 il y a eu la construction de 25 logements mais une perte de 11 habitants.







III. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Le projet de développement de la commune d'Avernes s'articule autour de trois axes :

- Une commune attractive qui souhaite un développement équilibré
- Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver
- Une activité économique à conforter et à développer

La commune d'Avernes bénéficie d'une position très intéressante entre Magny-en-Vexin et le pôle d'emplois de l'agglomération de Cergy-Pontoise. La proximité immédiate à la RD14 ainsi que l'A13 rend la commune d'Avernes très facilement accessible et donc très attractive pour les ménages actifs. Avernes observe une croissance démographique continue depuis le début des années 90. Cette croissance s'est stabilisée entre 2007 et 2012 avec une moyenne annuelle de +0,1%.

Les enjeux identifiés pour le premier axe visent donc à :

- Attirer de nouveaux habitants sur la commune
- Renouveler le parc de logements en adéquation avec les objectifs démographiques
- Renouveler la population dans ses tranches d'âges
- Prévoir un développement peu consommateur d'espace

- Mettre en place un développement harmonieux et durable
- Une réelle stratégie de développement

Les enjeux identifiés pour le deuxième axe sont les suivants :

- Préserver l'identité paysagère de la commune
- Prévenir les risques et les nuisances
- Protéger la trame verte et bleue

Les enjeux identifiés pour le troisième axe sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole
- Encourager la reconquête des commerces de proximité dans le bourg et le développement de nouvelles activités dans la commune



Développer harmonieusement la commune

- Conforter l'attractivité du centre bourg comme espace de vie et d'équipements
- Lutter contre une consommation abusive des terres agricoles
- ★ Reconstruire la ville sur la ville à travers le site de l'ancien silo
- Diversifier le parc de logements afin d'accueillir de jeunes ménages mais aussi proposer des logements plus adaptés aux séniors

Préserver l'environnement et nos paysages

- Protéger les espaces boisés importants
- - - Préserver les haies arborées
- Lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols

Développer l'activité économique

- Accompagner le développement de l'activité agricole
- ➔ Réfléchir à un contournement agricole du centre bourg
- Permettre le développement des commerces de proximité

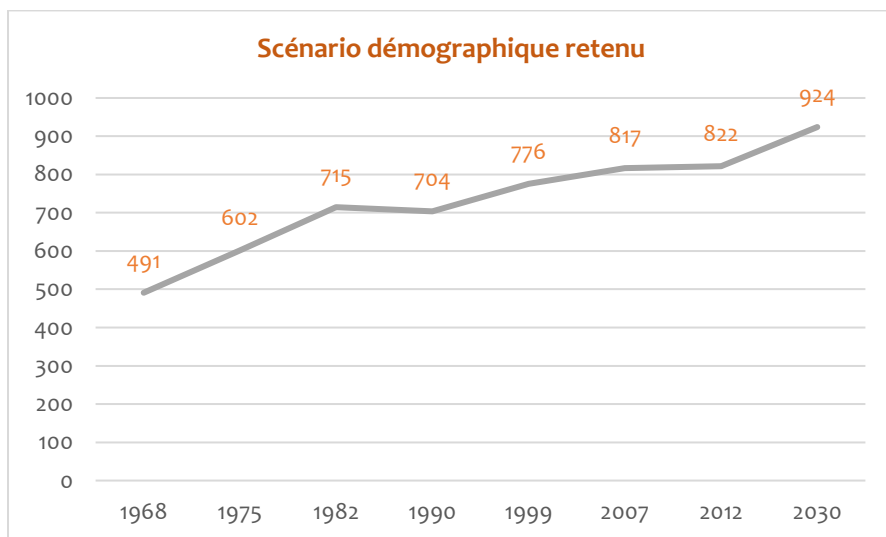




1 Les objectifs du développement démographique

La commune d'Avernes souhaite augmenter sa population en accueillant **une centaine de nouveaux habitants** d'ici à 2030, afin d'atteindre une population d'environ 900 habitants.

L'évolution démographique prévue est donc d'environ +0,65%/an, ce taux est en cohérence avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.



2 Les objectifs du développement de logements

Afin d'accueillir une trentaine de nouveaux habitants à horizon 2030, la commune a besoin de la production d'environ 65 logements, dont 15 en renouvellement du parc ancien.

L'urbanisation se fera en priorité dans les dents creuses, mais celles-ci représentent un potentiel de 15 logements seulement. Afin d'atteindre l'objectif d'environ 65 nouveaux logements, il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs jusqu'ici situés en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

dans la PAU		Nombre de logements estimé
dents creuses	2,5 ha	
parcelles mutables	0,9 ha	
		15
hors PAU		
zone AU	1,65 ha	25
zone U	0,7 ha	19
		44
total		59

Deux OAP concernent des corps de ferme (le corps de ferme rue de l'Audience et la ferme des Fossés) où 10 logements sont prévus (5 dans chaque). Ces aménagements sont compromis compte tenu du coût et des travaux qu'ils représentent mais le potentiel reste envisageable.





IV. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PADD a calibré un besoin en foncier d'environ 4,5 hectares. Les zones AU représentent 1,7ha. Un équilibrage de ces zones a été réalisé pour, au final, avoir une consommation foncière cohérente et organisée. Le foncier disponible par le PLU est donc de 5 hectares, dont 1,7ha en extension, ce qui est cohérent avec le besoin en foncier annoncé dans le PADD.



V. LES OBJECTIFS DE LA REGLEMENTATION DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminante dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et d'occupations du sol sur le territoire intercommunal. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

1 Les zones urbaines

1.1 La zone Ua

Il s'agit du noyau ancien de la commune. La densité bâtie est assez importante avec une implantation des bâtiments en limite de rue.

La zone Ua est définie selon les caractéristiques morphologiques : implantation des maisons à l'alignement, mitoyennes, formant un front bâti continu et cadrant ainsi l'espace rue. La qualité et l'homogénéité

architecturale participent à la constitution d'une entité ancienne cohérente.

1.2 La zone Ub

Elle correspond aux secteurs d'extension du bourg, et comprend majoritairement des pavillons. La densité est moins élevée qu'en zone Ua.

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces et d'adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes.

1.3 La zone Ue

La zone Ue est dédiée aux équipements publics.

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'implantation d'équipements sportifs ou d'autres équipements recevant du public en préserver les abords de la zone des nuisances éventuelles et en préservant le cadre paysager, notamment en limitant les bâtiments à une certaine hauteur (7,2m).

2 La zone à urbaniser (AU)

Cette zone est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour laquelle des aménagements seront nécessaires au préalable.

Les règles ont pour but de permettre l'optimisation de la consommation foncière sur ces secteurs ouverts à l'urbanisation. L'objectif est d'assurer

une bonne intégration dans le fonctionnement urbain actuel des sites sur lesquels les futures opérations vont s’implanter.

3 Les zones agricoles

3.1 La zone A

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et aux services publics ou d’intérêt collectif. Elle peut permettre sous certaines conditions la diversification de l’activité des exploitations agricoles.

3.2 La zone Ap

La zone Ap est totalement inconstructible pour afin de préserver les paysages de la plaine agricole vexinoise.

4 Les zones naturelles

4.1 La zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une activité forestière, soit de leur caractère d’espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

4.2 La zone Ng

La zone Ng correspond au secteur du golf et permet l’évolution de cette activité dans un cadre naturel.

4.3 La zone Nh

Elle correspond aux secteurs bâtis au sein de l’espace naturel.

Cette zone permet l’urbanisation limitée de ces espaces bâtis où certaines dents creuses et/ou parcelles mutables peuvent être urbanisées.

4.4 La zone Nj

La zone Nj représente les espaces de jardins constituant également la ceinture verte du centre-bourg.

Au sein de ce sous-secteur, seule l’édification d’annexes à la construction principale est autorisée de façon à conserver le caractère de jardin qui permet de préserver le cadre de vie de la commune.

VI. L'IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Les zones NA sont sensiblement restées les mêmes. Le PLU ouvre 1,7 ha de zones en extension urbaine.

POS		PLU	
Zone urbaine			
UA	13,4	Ua	11,15
UH	20,27	Ub	23,02
UIB	0,81	Ue	2,67
Total	34,48	Total	36,84
Ouverture à l'urbanisation			
NA	1,61	AU	1,7
Total	1,61	Total	1,7
Zone naturelle			
ND	314,29	N	409,68
NB	1,25	Nj	3,16
		Nh	3,88
Total	315,54	Total	427,87
Zone agricole			
NC	884,89	A	761,78
		Ap	20,66
Total	884,11	Total	782,44

Le tableau ci-dessus fait le bilan de la consommation entre le POS et le PLU.

Il y a eu assez peu d'évolution entre le POS et le zonage du PLU.

Certaines zones agricoles sont passées en zones naturelles mais les proportions sont restées pratiquement les mêmes.

