



## Plan Local d'Urbanisme

### Document 2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt  
Vu pour être annexé à la  
délibération n°  
Date :

Enquête publique

Approbation

GADANCOURT





## I. PREAMBULE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 15 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et normes nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030), la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNR).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.



## II. LA STRUCTURE DU PADD

Axe1 : Une commune accueillante souhaitant pérenniser sa population

- 1) Conforter le nombre d'habitants sur la commune
- 2) Optimiser et renouveler légèrement le parc de logements
- 3) Réfléchir à un développement harmonieux de l'espace bâti

Axe2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

- 1) Préserver l'identité paysagère de la commune
- 2) Protéger la trame verte et bleue

Axe3 : Une économie à pérenniser et à accompagner

- 1) Accompagner les activités du golf et du restaurant
- 2) Accompagner l'évolution des activités agricoles et équestres

## AXE 1 : UNE COMMUNE ACCUEILLANTE SOUHAIANT CONSERVER SON CADRE DE VIE

La commune de Gadancourt est facilement identifiable par son enveloppe bâtie structurée autour de 3 axes principaux. Depuis plusieurs années, la commune perd en nombre d'habitants et elle souhaite aujourd'hui réaliser un projet lui permettant d'inverser la tendance observée.

### Objectif 1 : Conforter le nombre d'habitants sur la commune

- La commune entend retenir une prévision démographique de +0,75%/an en moyenne, afin d'accueillir **environ 10 habitants supplémentaires d'ici 2030**. La population communale est estimée à 75 habitants au 1er janvier 2016.
- Cette hypothèse de développement démographique maîtrisé prend en considération les capacités globales d'accueil de la commune notamment au regard des conditions de desserte de la voirie existante et de la présence des réseaux.
- L'objectif est de respecter la charte du PNR en ayant une évolution démographique moyenne annuelle de +0,75% entre 1999 et 2030.

### Objectif 2 : Optimiser et renouveler légèrement le parc de logements

- La commune a besoin, au regard de son projet démographique, de la production d'environ 6 logements.
- Le projet communal affiche clairement une volonté de modération de la consommation de l'espace en suivant une densité moyenne, pour les futurs logements, d'environ 20 logements par hectares. Le besoin

en foncier estimé est, de ce fait, à environ 0,5 hectares (hors rétention foncière).





### **Objectif 3 : Prévoir un développement harmonieux de l'espace bâti**

- Le diagnostic a mis en avant le fait que la commune possède peu d'espaces vides dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). De ce fait, la commune aura une partie de son développement qui se fera en dehors de l'enveloppe bâtie actuelle. L'objectif sera de réaliser un développement épousant le contour actuel de l'espace bâti.
- La commune de Gadancourt souhaite limiter au maximum l'étalement urbain d'ici à 2030 en dehors des espaces bâtis ou aménagés et se donne pour objectif de modérer de 50% sa consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Le corps de ferme situé au milieu du bourg représente un potentiel de mutation dans les années à venir. Il représente pour la commune une opportunité de créer une mixité fonctionnelle logements/activités économiques. Les activités économiques qui seront autorisées dans les bâtiments ne devront pas créer de nuisances pour le voisinage.
- La pratique des modes doux sera favorisée en préservant les cheminements doux existants et en développant le maillage. Cela pourra passer par la reconquête de chemins ayant existés ou la (re) connexion de chemins existants.
- Le stationnement sera encadré dans les futurs projets d'aménagement afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires dans le fonctionnement du village. Les stationnements publics existants seront maintenus.
- La commune permettra les projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme).





## AXE 2 : UN CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL D'EXCEPTION A PRESERVER

La commune possède une qualité paysagère et environnementale reconnue associant entité agricole et entité boisée.

### Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune

- Les vues seront prises en compte afin que le développement de la commune n'entrave pas les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg et vice versa. Le sud du bourg restera particulièrement préservé.
- La commune identifiera les Eléments Remarquables du Paysage (ERP), qu'ils soient bâtis ou naturels, afin de les préserver.
- La préservation de l'architecture locale sera demandée aux porteurs de projet afin de s'intégrer au mieux dans le bâti existant.
- Le réseau de liaisons douces confortera la connexion des espaces de trame verte entre eux.
- La préservation de la diversité des formes bâties, lisible à toutes les échelles et caractéristique de l'identité vexinoise, sera assurée en maintenant une cohérence d'ensemble du village en assurant le maintien de certaines spécificités (matériaux, style architectural, hauteurs, implantations...).
- Un espace vert public et de jeux sera créé par la commune au sein du bourg.





## Objectif 2 : Protéger la trame verte et bleue

- Le patrimoine naturel communal est relativement riche par rapport à l'agglomération de Cergy proche et concerne trois trames principales. L'aspect écologique et paysager du corridor de la sous-trame arborée et du corridor alluvial le long de l'Aubette sont à préserver. **Le corridor de la sous-trame herbacée des milieux calcaires est à restaurer**, suite aux pressions (absence de gestion, enrichissement) qui modifient son aspect et les espèces qui le composent.



- Les milieux naturels sont intéressants malgré l'absence de périmètre d'inventaire (ZNIEFF). Variés, ils vont de l'humide (sources, Aubette) aux milieux secs (pelouses calcicoles) et trames boisées entourant le village. Cependant, les pelouses calcicoles sont en régression et l'installation du golf, ancienne, a modifié radicalement les milieux et paysages de la commune. **Identifier le patrimoine commun écologique et paysager est un des rôles du PLU.**



- Tout projet d'urbanisation génère de l'imperméabilisation et donc une augmentation de la vitesse d'écoulement des eaux. **Les gérer en utilisant les infrastructures paysagères** nécessaires aux déplacements doux et en maintenant des perméabilités écologiques. D'autant que la commune est particulièrement sensible à cette problématique.
- Un travail pourrait être engagé avec le gestionnaire du golf pour **une gestion différenciée, et/ou une gestion écologique des plans d'eau.**



## **AXE 3 : UNE ECONOMIE A PERENNISER ET A ACCOMPAGNER**

---

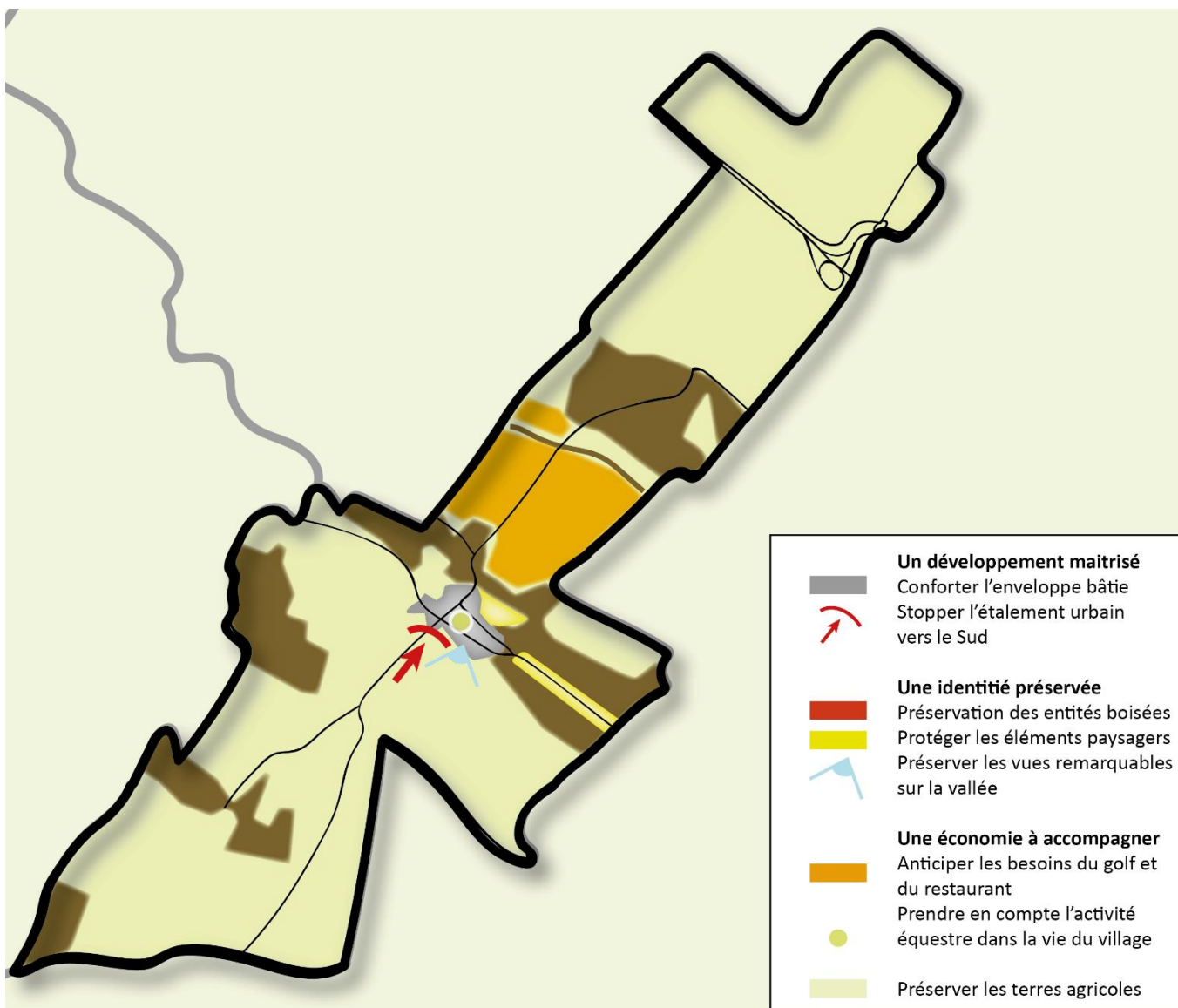
### **Objectif 1 : Accompagner les activités du golf et du restaurant**

- Favoriser et sécuriser les voies de communication et les cheminements doux reliant le bourg au golf.
- Anticiper les projets de développement afin de ne pas bloquer l'évolution de ces activités économiques.

### **Objectif 2 : Accompagner l'évolution des activités agricoles et équestres**

- Anticiper le projet de délocalisation des chevaux sur un secteur extérieur au centre bourg.
- Limiter l'urbanisation des terres agricoles et des pâtures.









**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE