

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 06/09/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Tilly,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 27/10/2016
APPROUVÉ LE : 06/09/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
LA TRADUCTION DES ENJEUX DANS UN PROJET POLITIQUE	2
RAPPEL DES ENJEUX.....	3
1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES	3
2. LES FAIBLESSES ET MENACES.....	3
LES ORIENTATIONS DU PADD.....	5
AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT	5
<i>Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.....</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé.....</i>	<i>6</i>
<i>Orientation n°4 : Limiter les risques.....</i>	<i>6</i>
AXE 2 : MAINTENIR LE CARACTERE DE LA COMMUNE.....	7
<i>Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux.....</i>	<i>7</i>
<i>Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire.....</i>	<i>7</i>
<i>Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole.....</i>	<i>7</i>
AXE 3 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	8
<i>Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement du parc de logements.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement.....</i>	<i>8</i>
AXE 4 : ACCOMPAGNER CETTE POLITIQUE DE L'HABITAT PAR UNE OFFRE PLUS GLOBALE.....	9
<i>Orientation n°1 : Favoriser la (re)découverte du territoire et inciter à d'autres pratiques pour les déplacements</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°2 : Avoir une meilleure gestion du stationnement sur le territoire.....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°3 : Favoriser la vie locale.....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques.....</i>	<i>10</i>

PREAMBULE



La traduction des enjeux dans un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

RAPPEL DES ENJEUX



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

1. Les atouts et opportunités

- La commune de Tilly dispose d'une identité forte avec le patrimoine remarquable du château et avec le maintien de son caractère rural.
- La commune est située en milieu rural mais sa localisation sur les franges franciliennes lui permet d'être proche de grands pôles d'emplois. Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural et verdoyant facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant (mares, bosquets...). Pour ces raisons, le territoire est soumis à une certaine pression foncière qui doit être maîtrisée, pour conserver un développement cohérent et protéger les terres agricoles.
- Il existe des nombreux potentiels fonciers (dents creuses, opportunités de divisions parcellaires et changements de destination) permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en limitant l'étalement urbain et le mitage.
- Le territoire comporte quelques chemins de randonnée permettant une découverte des paysages et du patrimoine local.
- Avec plusieurs exploitations en activité et pérennes, l'agriculture est une des principales ressources du territoire. Elle doit être préservée de la pression urbaine et du mitage et être prise en compte dans le document de planification pour éviter les nuisances réciproques.

2. Les faiblesses et menaces

- Le territoire est en retrait par rapport aux axes majeurs de communication, ce qui limite les possibilités d'implantation d'activités économiques.
- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or le vieillissement de la population est amorcé. La question du renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune est également posée. L'offre de logements est peu diversifiée sur le territoire et peut nécessiter réflexion en vue de mieux favoriser les parcours résidentiels des ménages.
- Les équipements et services sont peu nombreux, ce qui implique des déplacements fréquents vers les communes voisines.
- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, généralement sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances paysagères ressenties dans le village.
- Le patrimoine naturel est présent : zones boisées, haies, chemins enherbés, fossés, mares... Ces milieux demandent à être préservés dans l'objectif de maintenir les continuités écologiques et leur fonctionnalité.
- Une ligne de transport en commun permet de relier le pôle urbain d'Houdan et sa gare. Elle se trouve toutefois peu usitée au quotidien en raison d'un manque d'attractivité par rapport à la voiture.

Les élus, sur la base d'une large réflexion avec l'organisation de différentes réunions de travail, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La **préservation de l'environnement** (trame verte et bleue, consommation foncière, risques...),
- Le **maintien du caractère du village** (préservation du cadre de vie, de son paysage, de son architecture...),
- La **politique d'habitat** (croissance démographique, choix d'organisation du développement territorial...),
- La **politique plus globale d'aménagement du territoire** (vie locale, mobilité, évolution des technologies numériques et énergétiques...),

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 26 mai 2016.

LES ORIENTATIONS DU PADD



Axe 1 : Préserver l'environnement

Objectifs

Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique
Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel
Protéger les personnes et les biens

Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels

- Bilan de l'existant, analyse de la consommation foncière depuis les dix dernières années

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune a été approuvé en 1983 et dont la dernière révision simplifiée date de 1985. Le bilan du POS fait état d'un potentiel foncier encore mobilisable d'environ 10 hectares. Ces emprises concernent à la fois des secteurs classés en zone urbaine UA et UG, d'urbanisation future NA l'urbanisation et d'emprises naturelles NDa et NDb pouvant recevoir une faible urbanisation.

Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 3,9 hectares pour 27 nouvelles habitations. Cette urbanisation se caractérise par une densité moyenne avoisinant 7 logements par hectare.

- Objectifs pour le PLU

Dans le cadre du présent PLU, les élus souhaitent limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Les élus se fixent notamment les objectifs suivants :

- Réduire les possibilités d'étalement urbain sur les franges extérieures agricoles et naturelles,
- Permettre une densité de 12 logements/hectare dans les secteurs déjà constitués et avoir une approche plus volontariste dans les secteurs de projet pour tendre vers une densité globale d'au moins 15 logement/hectare. Cet effort représente à peu près à un doublement de la densité par rapport à ce qui a été constaté entre 2005 et 2015.
- Favoriser le développement de l'urbanisation au sein du tissu urbanisé à hauteur d'au moins 50% de l'objectif de logements projetés.

Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Les milieux diversifiés qui composent le territoire naturel sont des supports de continuités écologiques d'intérêt local et régional. En particulier, le diagnostic a permis d'identifier un ensemble d'emprises naturelles (boisements, trame arborée, prairie, bandes enherbées...) dispersées sur le territoire communal. Ces milieux constituent des lieux d'habitat et de déplacements pour nombre d'espèces animales. Les élus souhaitent que le PLU puisse décliner les protections nécessaires pour maintenir ces liens naturels et plus particulièrement :

- Affirmer la préservation et la fonctionnalité des espaces boisés du territoire,
- Favoriser le maintien des prairies en limitant l'urbanisation sur ces espaces,
- Préserver les micro-habitats et notamment les mares communales nombreuses sur la commune.

Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé

La commune se distingue également par la présence de vastes espaces jardinés et emprises arborées situés au sein ou en frange des espaces bâtis du village. Ces espaces de verdure participent également à l'ambiance végétale et aux marqueurs paysagers du territoire. La commune souhaite donc également favoriser leur maintien en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie et de protection patrimoniale.

La qualité écologique et paysagère future du territoire est liée à celle des nouvelles opérations et des pratiques des habitants. Pour maintenir ou recréer des maillages verts fonctionnels et qualitatifs en milieu urbain, les élus ont pour objectifs d'enrichir la biodiversité en milieu urbain en favorisant l'utilisation d'essences locales et en incitant à la plantation dans les nouvelles opérations.

Orientation n°4 : Limiter les risques

Peu de risques sont présents sur le territoire. Cependant, la commune appartient à un bassin-versant soumis à des risques d'inondation. Afin de protéger au mieux les personnes de la commune et des territoires aval, les élus se fixent pour objectifs de limiter l'imperméabilisation des sols.

Axe 2 : Maintenir le caractère de la commune

Objectifs

Permettre le maintien de l'identité d'un village rural

Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux

La commune se distingue par la présence d'un patrimoine emblématique avec le domaine du château qui prend place au cœur du village. Ce dernier est constitué de nombreuses maisons historiques regroupées autour de l'église et de la mairie. Ces caractéristiques architecturales et urbaines participent fortement à l'identité de Tilly et les élus ont pour préoccupation de conserver le caractère authentique de ce lieu. Ils souhaitent également maintenir l'allée du château qui constitue un élément fort dans le paysage de Tilly.

D'autre part, la commune possède quelques richesses patrimoniales en dehors de son cœur de village. Le maintien de la mémoire des lieux passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire (actuellement non protégés par des dispositifs réglementaires en dehors du domaine du château). La commune a ainsi pour objectif de favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale. *Eglise, mairie, éolienne multipôle, mares, calvaires... sont par exemples des éléments particuliers auquel il convient d'assurer une reconnaissance au travers de protections particulières* dans le cadre du PLU.

Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire

Le territoire se caractérise par de larges perceptions (sur l'espace agricole et naturelle, les zones urbanisées et notamment le cœur du village) rendues possibles par la configuration du territoire. La commune souhaite donc *préserver ces espaces* en y proscrivant le développement de l'habitat.

Les franges d'urbanisation constituent des lieux de contacts entre l'espace bâti constitué et l'espace agricole. Elles peuvent permettre de constituer des *silhouettes paysagères* de qualité en créant une transition « naturelle » entre les espaces. Par contre, l'absence de traitement spécifique peut parfois desservir la qualité des lieux, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement en frange de l'urbanisation. De même, le territoire se caractérise par une identité architecturale spécifique grâce à des formes d'habitat typique de la région, l'emploi de matériaux locaux ainsi que par un traitement singulier des façades.

Les élus souhaitent s'orienter vers *une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale* dans l'évolution de leur commune. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de veiller au respect des principes suivants :

- Conserver les lisières paysagères et établir *des ceintures vertes* (constituées de haies d'essences locales, bosquets, jardins...) lors des nouvelles urbanisations pour pérenniser les silhouettes paysagères et contribuer à l'enrichissement de la biodiversité locale,
- Veiller à de nouvelles formes urbaines et architecturales s'insérant dans un environnement bâti constitué et respectant le caractère rural de Tilly.

Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole

Le maintien d'un territoire aux composantes agricoles et rurales fortes passe également *par la préservation des espaces agricoles*, qu'ils soient de labours ou de prairies. Ces espaces façonnés par les agriculteurs contribuent autant aux perceptions du paysage local qu'au maintien d'espaces de ressources. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire en préservant tant le foncier agricole qu'en *affirmant la présence des exploitations* pour préserver leur fonctionnalité dans l'esprit d'une bonne cohabitation pour tous (nuisances, chemins ruraux, absence d'urbanisation nouvelle autour des exploitations en activités...).

Axe 3 : Définir une politique de l'habitat

Objectifs

Poursuivre la croissance démographique pour renouveler la population
Structurer l'organisation du territoire pour éviter son mitage

Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement du parc de logements

L'objectif est de tendre vers une augmentation de la population afin de préserver la vitalité du territoire et assurer la pérennité des services existants. Toutefois, les élus ont également pour volonté d'envisager un développement qui reste en cohérence avec la morphologie de la commune. Les élus optent donc pour l'accueil d'environ **110 habitants supplémentaires d'ici 2030**. Pour atteindre une population d'environ 660 habitants, **environ 50 logements sont nécessaires**.

Ces objectifs ont été définis au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,6 en fonction des chiffres constatés sur le territoire),
- La prise en compte de l'évolution des logements vacants et résidences secondaires sur le territoire.

Ces objectifs sont donc des données brutes ne tenant pas compte par exemple des hypothèses de rétention foncière.

Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels

Les élus ont pris conscience de l'impact de l'urbanisation sur le morcellement des terres agricoles et naturelles. Afin de limiter ces prélèvements fonciers, les élus se fixent plusieurs principes dans leurs choix de développement :

- **Densifier les espaces déjà urbanisés** en utilisant de façon prioritaire les espaces disponibles au sein du tissu existant (dents creuses et/ou divisions parcellaires par exemples),
- Réfléchir à un habitat individuel plus économe en foncier (taille des parcelles, implantation des constructions plus diversifiées notamment en limite de parcelle...),
- **Identifier le bâti sous utilisé ou vacant (ancien grande agricole par exemple)** pouvant évoluer vers de l'habitat dans le respect de leur identité traditionnelle.

Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement

La commune souhaite que sa population puisse se renouveler mais également qu'elle puisse s'installer à long terme sur le territoire. Les élus souhaitent en effet au travers de leur PLU continuer à proposer des logements permettant de répondre à la forte demande d'installation de la part des familles. Toutefois, ils envisagent une meilleure prise en compte des différents besoins des ménages, notamment envers la population jeune et les personnes plus âgées de la commune. Les élus se fixent ainsi pour objectifs de :

- Favoriser la **venue de primo-accédants** pour maintenir une population jeune,
- Etudier les possibilités de création **d'un habitat répondant aux besoins des personnes âgées ou des jeunes du territoire**, en privilégiant leur réalisation dans des bâtiments déjà existants.

Axe 4 : Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

Objectifs

Prendre en compte les besoins en matière de mobilité et de stationnement
Favoriser la découverte du territoire
Permettre l'évolution de l'offre de service aux habitants

Orientation n°1 : Favoriser la (re)découverte du territoire et inciter à d'autres pratiques pour les déplacements

En raison de son éloignement du cœur de l'agglomération parisienne et de fait, de l'important réseau de transport collectif francilien, le fonctionnement de la commune se caractérise par une très forte dépendance à l'automobile. La desserte actuelle en bus est en effet largement insuffisante pour répondre aux besoins des actifs de la commune et la nécessité de se rendre sur les communes voisines pour la plupart des besoins quotidiens ne favorisent pas les mobilités douces dans les déplacements quotidiens. Afin d'amorcer de nouvelles pratiques de mobilité sur le territoire, les élus ont pour volonté :

- Utiliser et préserver **les chemins ruraux existants** (non carrossables) pour favoriser la découverte des paysages agricoles et naturels du territoire en accord avec le fonctionnement agricole existant.
- Sensibiliser et informer sur **les pratiques alternatives** (covoiturage, bus...) en mairie pour favoriser les déplacements des habitants vers les équipements, gares et structures de services ou de commerces.
- Penser au développement **des transports collectifs** en lien avec la Communauté de Communes du Pays Houdanais et les organismes compétents en la matière (STIF).

Orientation n°2 : Avoir une meilleure gestion du stationnement sur le territoire

En l'absence d'une offre de transport collectif performante, **la voiture occupe une place prépondérante** dans le quotidien des habitants et donc dans le fonctionnement du territoire. Cette dépendance se traduit par un fort taux d'équipements en automobile et afin de gérer au mieux le stationnement, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Anticiper les besoins de stationnement pour les nouvelles constructions par une gestion à la parcelle.
- Prévoir la création de poches de stationnement pour visiteurs dans les secteurs de projet.

Orientation n° 3 : Favoriser la vie locale

Les équipements et les services à la population sont des éléments essentiels dans le fonctionnement de la commune et pour son attractivité. Les élus n'ont toutefois pas identifié de besoins immédiats mais souhaitent toutefois :

- Affirmer la vocation d'équipements et de loisirs du secteur des équipements communaux et s'autoriser une évolution de l'offre si le besoin se faisait ressentir dans les années à venir,
- Permettre la desserte du territoire par les commerçants ambulants pour favoriser l'animation sur la commune.

Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques




L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national, départemental et intercommunal, les élus souhaitent **optimiser la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement**. Il s'agit également de **faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire** afin notamment de **contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**.






Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction des énergies fossiles, **le développement des énergies renouvelables** est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux nouvelles technologies. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, bio-masse ...) au travers de technologies s'intégrant dans le paysage et l'architecture de la commune.

Commune de Tilly
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

A. Préserver l'environnement

-  Limiter la consommation sur les espaces agricoles et naturels
-  Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- 

B. Maintenir le caractère de la commune

-  Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
-  Préserver l'aspect et l'identité du cœur du village ancien autour du domaine du château
-  Maintenir les points de vue remarquables
- Maintenir l'activité agricole
 -  Préserver l'espace agricole et ses ressources
 -  Affirmer la présence des exploitations agricoles

C. Définir une politique d'habitat sur le territoire

-  Accueillir une nouvelle croissance démographique

D. Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

-  Favoriser la (re)découverte du territoire
-  Permettre un développement futur du secteur des équipements communaux

