

Commune d'Us - Département du Val-d'Oise
Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 07/07/2021

Mairie d'Us
Rue de la Libération 95450 Us
Tél : 01 34 66 01 16
mairie.us.95@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES	7
<i>Valoriser les entités paysagères</i>	7
<i>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte).....</i>	8
<i>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue.....</i>	8
2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE	9
<i>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village.....</i>	9
<i>Promouvoir des formes urbaines de qualité</i>	9
<i>Améliorer la qualité des espaces publics</i>	9
<i>Protéger et mettre en valeur les éléments des patrimoines naturel et bâti</i>	10
3. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE	11
<i>Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants.....</i>	11
<i>Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques.....</i>	11
<i>Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique.....</i>	11
<i>Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local</i>	12
<i>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile.....</i>	12
4. PERMETTRE LE DESSERMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION	13
<i>Déterminer un scénario de production de logements en cohérence avec les évolutions de la population</i>	13
<i>Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles.....</i>	13
<i>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population.....</i>	13
Carte de Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	14

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard du diagnostic et des enjeux du territoire communal. Le PADD est un document concis et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable au tiers. Conformément au cadre législatif¹, le PADD 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 la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]. »

Le PADD d'Us respecte les principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif² :

« 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. »

¹ Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

² Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

Le PADD d'Us a été élaboré avec une volonté forte de **préserver à la fois l'environnement, les paysages et l'identité rurale de la commune, de conforter l'attractivité du bourg et de permettre l'accueil de nouveaux habitants.**

Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent de la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité rurale de la commune en conservant la structure communale ainsi que les qualités paysagères, urbaines et architecturales du village historique et des secteurs pavillonnaires, en promouvant des formes urbaines de qualité, en améliorant les espaces publics et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité de la commune en adaptant les équipements et services à l'arrivée d'une population nouvelle, en maintenant et en diversifiant les commerces et services et en assurant la pérennité des activités artisanales et industrielles ;
- la commune n'a pas de projet concernant les réseaux d'énergie ; cependant, le projet communal vise à limiter la consommation énergétique et à privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements au sein du bourg ;
- de favoriser la production d'une offre de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population de manière à assurer la mixité sociale et lutter contre la pression foncière.

Enfin, le PADD d'Us est compatible avec les objectifs de la **Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français**³, selon les trois axes directeurs :

- > Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale, et pour 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

³ La Charte du PNR du Vexin Français a été adoptée par l'ensemble des acteurs en 2008 et s'applique jusqu'en 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

Valoriser les entités paysagères

- Maintenir les **grandes structures paysagères** et limiter leur fragmentation

- > La plaine alluviale et ses affluents ;
- > Les coteaux calcaires ;
- > Le plateau agricole ouvert ;
- > En maintenant les limites actuelles de l'espace urbanisé.

- Améliorer la **qualité des franges et transitions** entre les entités paysagères :

- > En travaillant la qualité paysagère des franges urbaines (les franges avec la vallée humide, les zones de contact avec l'espace agricole et les coteaux) ;
- > En travaillant la qualité paysagère de l'entrée de bourg ouest, en préservant les arbres fruitiers en limite du village (verger le long de la D66) et la frange boisée ;
- > En préservant la coupure verte entre le moulin d'Us et le quartier des Closeaux, en maintenant la pâture

- Protéger **le grand paysage** :

- > En poursuivant la reconquête de la Chaussée Jules César ;
- > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée ;
- > En préservant la mise en scène du château d'Us et du clocher de l'église, éléments paysagers de repère dans le paysage.

Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)

- Protéger et améliorer les **réservoirs de biodiversité**, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie :
 - > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : les pelouses sèches sur les coteaux calcaires et les bois de feuillus (ZNIEFF « Coteau du Cornouiller » et « Vallée du Rayon ») ;
 - > En protégeant les milieux d'intérêt écologique : les bois alluviaux et les prairies.
- Protéger les **corridors écologiques majeurs** : boisements des coteaux calcaires (trame verte)
- Favoriser les **continuités écologiques locales**, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte)
 - > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, alignements d'arbres, haies ou bandes enherbées ;
 - > En protégeant les espaces relais du bourg, la pâture de la Ferme d'Amour, les jardins potager en fonds de vallée.
- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés
 - > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue

- Préserver la qualité des milieux de la **plaine alluviale**
 - > En protégeant et en valorisant les espaces humides et marais de la vallée de la Viosne, de la vallée aux Moines et d'Orémus (ZNIEFF « Moyenne Vallée de la Viosne ») ;
 - > En maintenant un couvert végétal adapté aux milieux humides de fonds de vallées ;
 - > En préservant la source du Trou Tonnerre (captage d'eau) et en maintenant une bande non cultivée autour du ruisseau ;
 - > En aménageant les fossés et noues (fossés peu profonds, larges et enherbés) le long de certains chemins communaux ou ruraux afin d'améliorer les continuités bleues locales.
- Améliorer la qualité de la **ressource en eau** et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles
 - > En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
 - > En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

2. Conforter l'identité rurale

Conserver les qualités urbaines et architecturales du village

- Conserver et valoriser **les éléments de structure** du cœur historique ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires :
 - > En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
 - > En protégeant les implantations à l'alignement du bâti ancien, ainsi que les murs de clôtures et en conservant le caractère minéral du cœur historique ;
 - > En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique
 - > En conservant les qualités paysagères des secteurs pavillonnaires récents : secteurs jardinés et ambiance verdoyante des rues ;

 - > En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique et économes en espace dans toute la commune ;
 - > En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
 - > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel par la limitation au strict nécessaire des déblais et remblais.

- Conserver et valoriser **les éléments de l'identité architecturale vexinoise** :
 - > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de construction des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;
 - > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).

Promouvoir des formes urbaines de qualité

- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

- Encourager des formes urbaines et des aménagements de qualité, exemplaires en termes d'organisation du bâti, et de sobriété énergétique dans les secteurs de projet

Améliorer la qualité des espaces publics

- Requalifier les espaces publics (aire de jeux et terrains de sport)

Protéger et mettre en valeur les éléments des patrimoines naturel et bâti

- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :
 - > En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine : les alignements bâtis et les cours communes du cœur historique ;
 - > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, le château, la marie-école, les bâtiments agricoles, la gare, les habitations remarquables, le patrimoine lié à l'eau,...
 - > En protégeant les éléments de petit patrimoine : chapelle, croix, statues ;
 - > En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;
 - > En protégeant le réseau de chemins ;
 - > En conservant les vues remarquables, notamment les vues sur le château.



Les habitations remarquables : les maisons rurales, les maisons de bourg, les maisons de villégiature



Les vues sur le château

Le petit patrimoine : patrimoine lié à l'eau, croix et statues

3. Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants

- Maintenir le bon niveau d'équipements communaux : mairie, école, terrains de sport, agence postale communale, cabinet médical, maison de retraite
- Maintenir, développer et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité :
 - > En préservant les rez-de-chaussée commerciaux (café-bar-tabac et restaurant) dans le centre-bourg ;
 - > En favorisant l'installation d'une nouvelle boulangerie dans le centre-bourg.
- Soutenir le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit dans les zones les moins bien desservies du bourg et au hameau de Dampont, en s'appuyant sur la démarche d'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique lancée par le département du Val d'Oise
- Encourager le tissu associatif dynamique en soutenant les projets vecteurs de services et de lien social pour les habitants

Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques

- Assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole :
 - > En déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
 - > En maintenant la fonctionnalité de l'activité agricole (accès aux sièges d'exploitations, aux parcelles exploitées, aux équipements d'amont et d'aval des filières agricoles) ;
- Promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement par le développement d'activité de maraîchage ou de pisciculture dans le fond de vallée humide.

Préserver l'activité sylvicole

- Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés.

Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique

- Préserver, développer et diversifier la zone d'activités industrielles autour de la gare ferroviaire ;
- Conserver la mixité fonctionnelle d'activités artisanales et d'habitations au hameau de Dampont.

Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local

- Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure
- Préserver le réseau de chemins
 - > En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées) ;
 - > En retrouvant les continuités piétonnes disparues, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements ;
 - > En créant une continuité piétonne dans le fond de vallée.

Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile

- Réduire l'usage individuel de la voiture :
 - > En promouvant les pratiques de covoiturage et d'autopartage ;
 - > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.
- Promouvoir les déplacements actifs dans le bourg et entre le bourg et les hameaux
 - > En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;
 - > En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos) ;



Assurer le maintien du tissu artisanal au hameau de Dampont



Développer le maraîchage dans le fond de vallée humide



Préserver les chemins, support des activités récréatives et touristiques

4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population

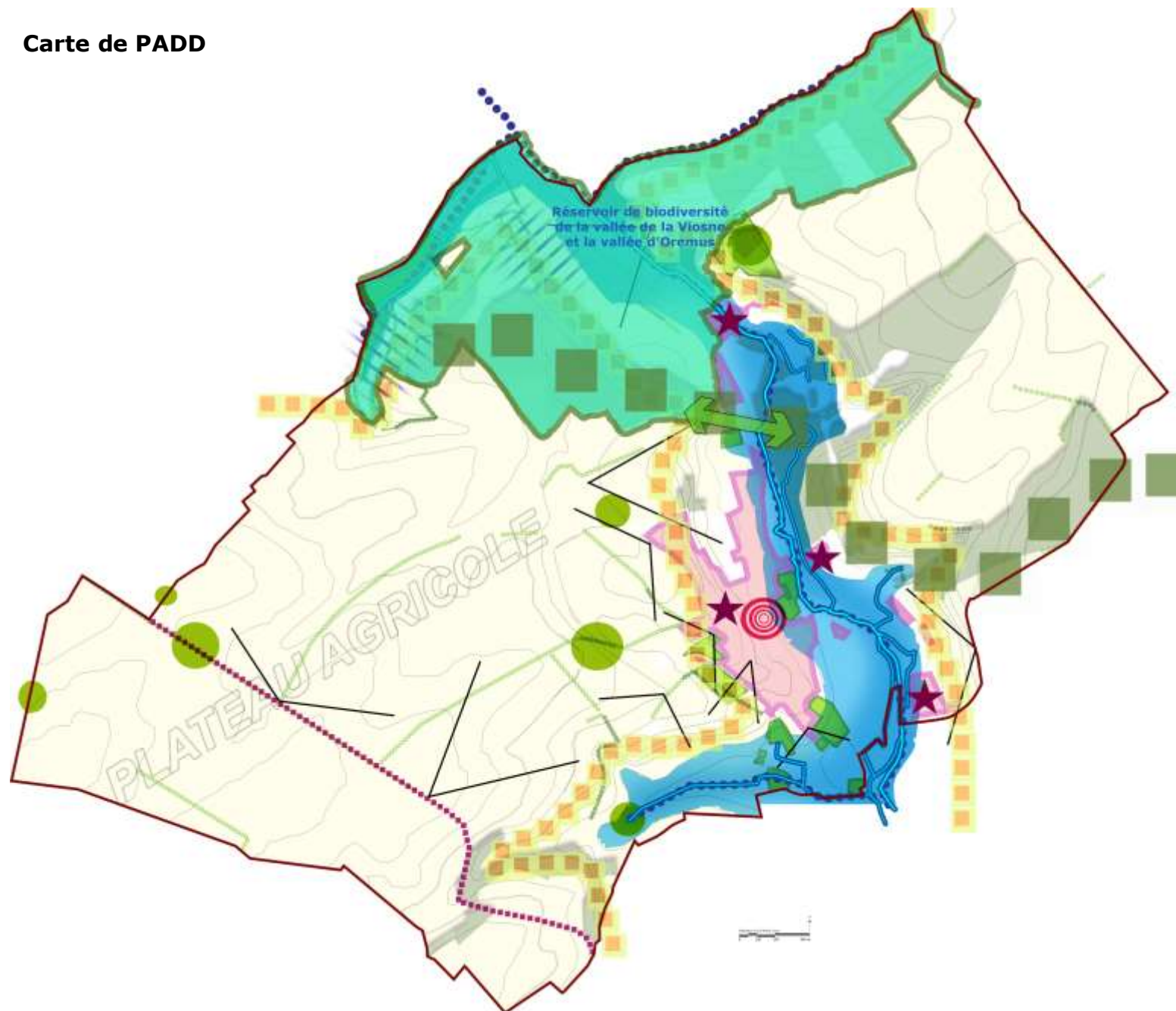
Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles

- Favoriser un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, par densification de la partie déjà urbanisée, et dans les « zones blanches », conformément à la Charte du PNR du Vexin français.
- Viser une consommation extrêmement limitée des terres agricoles (1,2 hectares)
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :
 - > En répertoriant les bâtiments vacants ;
 - > En permettant les changements de destination des fermes du bourg (ferme d'Amour, ferme du Château) ;
 - > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ;
 - > En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées.

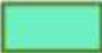








Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population

- Produire une offre de petits logements (deux à trois pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment dans le cadre des changements de destination des anciens bâtiments de fermes en vue de maintenir ou d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées.
- Produire une offre de logements conventionnés, accessibles aux ménages modestes, dans le cadre de la transformation des fermes en logements

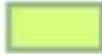

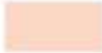

Carte de PADD






Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les milieux humides de la plaine alluviale
-  Préserver la trame bleue
-  Préserver le corridor boisé
-  Préserver le corridor herbacé des coteaux calcaires
-  Préserver les pas japonais
-  Maintenir les coupures vertes
-  Préserver les bandes enherbées le long des chemins
-  Protéger les cônes de vue

Conforter l'identité rurale du bourg

-  Préserver les prairies autour du village
-  Améliorer la qualité des franges
-  Développer la qualité de la trame jardinée
-  Poursuivre le travail de requalification de la Chaussée Jules César

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

-  Renforcer la centralité du bourg
-  Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
-  Protéger et valoriser les éléments du patrimoine