



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation - Tome 3 : Justifications du PADD, des OAP, du règlement Indicateurs de suivi du PLU

Arrêté le : 14 décembre 2016

Approuvé le : 28 juin 2017

Modification n°1 approuvée le : 26 septembre 2018



1 - LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	3
2 - CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
2.1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	4
Axe 1 : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville	4
Axe 2 : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune	6
Axe 3 : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune	7
2.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	9
Enjeux environnementaux pris en considération.....	9
Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie	10
2.3 LES OBJECTIFS DE LIMITATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE PADD.....	12
Les objectifs de population et de construction de logements	12
La stratégie de développement urbain pour atteindre les objectifs de population	13
L'accueil des gens du voyage.....	14
3 - LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DU REGLEMENT	15
3.1 STRUCTURE DU REGLEMENT.....	15
3.2 PRESENTATION GENERALE DES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT	18
Les évolutions du plan de zonage	18
Les évolutions en matières de protection du patrimoine et des éléments paysagers et bâti	22
L'intégration de prescriptions en matière de développement durable	23
L'évolution de la constructibilité.....	24
Les changements en matière de stationnement.....	25
Emplacements réservés pour voiries et équipements publics.....	27
L'ajustement du tracé des marges de reculement	29
La mise en place de deux OAP.....	29
3.3 REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES	31
Zones urbaines	31
Zones à urbaniser	35
Zones naturelles	36
Zones agricoles.....	38
4 - LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	40
4.1 PROCEDURE DE SUIVI ET DE MISE A JOUR.....	40
4.2 PRESENTATION DES INDICATEURS	41

1 - LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Le Conseil municipal a défini les fondamentaux de son projet urbain pour Vauréal :

- Participer à un développement communal équilibré du plateau au village. Celui-ci devra permettre le maintien des équilibres naturels et urbains existants caractéristiques de l'identité de la ville et qui font de la commune un lieu agréable à vivre.
- Adapter le parc de logement de la commune aux évolutions démographiques à venir telle que le vieillissement de la population.
- Contribuer au vivre ensemble au sein de la commune, en synergie avec le Cœur de ville. La vision globale du développement urbain de la commune devra permettre un bon équilibre ainsi qu'une bonne cohérence sociale à l'échelle de toute la commune.
- Inscrire la commune dans une logique d'adaptation progressive de ses équipements et cela dans le respect d'un développement communal équilibré.
- Assurer une prise en compte des enjeux climatiques au travers de deux leviers principaux : le développement des alternatives à l'usage de la voiture, transport en commun, réseau doux, ainsi que de la question de la maîtrise des consommations énergétiques communales ou privées et le raccordement de tous au haut débit favorisant la lutte contre la fracture numérique, les possibilités de télétravail, le développement de la ville connectée, etc.
- Inscrire la ville dans la confortation de sa dynamique commerciale actuelle afin d'assurer aux habitants l'accès au commerce de proximité et à une armature commerciale complète.
- Préserver l'identité « Ville à la campagne » de Vauréal et maintenir la qualité du cadre de vie et les équilibres entre urbain et nature, par la valorisation de la trame verte et bleue, et les espaces verts du quotidien.
- Penser le développement du territoire de Vauréal en s'inscrivant dans les logiques de développement de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du SDRIF.

2 - CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le PADD décline des orientations de projets structurées en 3 grands axes :

- Axe 1 : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville.
- Axe 2 : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune.
- Axe 3 : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune.

Axe 1 Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville

Améliorer le parcours résidentiel des habitants et mieux répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) prévoit de concentrer le développement de l'agglomération parisienne en proche couronne, par une densité urbaine accrue, pour éviter l'urbanisation des terres naturelles et agricoles de grande couronne. L'État prévoit la production de 70 000 nouveaux logements chaque année à répartir sur la Région : 35 000 logements pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique du Grand Paris. La ville de Vauréal est appelée à contribuer à cet objectif, dans la mesure de la capacité d'évolution des équipements communaux et de la structure du territoire (trame viaire, capacités de circulation et de stationnement contraintes...)

Conformément aux objectifs définis par le SDRIF visant à « accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire », le PADD prévoit de maintenir un effort de construction important en reprenant les objectifs de construction découlant du PLH (470 logements d'ici à 2021) de la Communauté d'Agglomération et du SDRIF (1000 logements d'ici à 2030), en intégrant des logements sociaux pour atteindre 25 % de logements sociaux à l'échelle de la ville au plus tard en 2025. La population projetée est de 17 000 habitants à l'horizon 2030.

Le parc de logements de la commune est récent et compte une majorité de grands logements et de logements individuels. Le parcours résidentiel des habitants et particulièrement des populations jeunes en âge de décohabiter et des personnes âgées, est limité par cette caractéristique du parc de logements.

L'amélioration du parcours résidentiel passe par l'évolution du parc de logements et par sa diversification pour disposer d'une meilleure mixité de typologie de logement.

Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux et pérenniser l'équilibre des polarités commerciales

La commune compte trois pôles commerciaux qui sont complémentaires. Ces pôles répondent tous les trois à des besoins de proximité ainsi qu'à une dynamique de quartier qui est appréciée des habitants.

Le pôle de Cœur de ville est plus récent et offre une meilleure diversité commerciale. Le secteur de la Bussie qui est plus ancien présente aujourd'hui certains signes de fragilité. Le pôle de Toupets apporte une présence commerciale au sud de la commune et répond en cela à des vrais besoins pour le quartier.

Ainsi le PADD de Vauréal s'attache à encourager la concentration et la polarisation du commerce de proximité et donc à soutenir la trame commerciale de ces 3 pôles.

Les documents cadre promeuvent la mixité fonctionnelle. Le PADD stipule que ces trois pôles renforceront cette mixité fonctionnelle : logement, commerces, activités, services...

Favoriser un haut niveau de service et d'équipements adapté à tous

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements. Ces équipements sont pour la plupart récents et ont été répartis de façon équilibrée dans la commune.

Les évolutions démographiques à venir vont nécessiter de faire évoluer les équipements. Le PADD prévoit la poursuite de l'accessibilité des équipements, la possibilité de réadapter des équipements, de les regrouper.

En accord avec les objectifs du SCOT, le PADD projette l'adaptation de l'offre d'équipements dans le temps à l'évolution de la population, pour maintenir le niveau de service et la cohérence de l'offre. Le PADD, intègre en ce sens, le projet de construction d'un nouveau bâtiment pour l'équipement culturel du Forum qui se trouve dans le cœur de ville. Cet équipement participe à la diversification des fonctions de la commune, à sa notoriété et va participer pleinement au rayonnement de la commune.

Axe 2 Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune

Développer les alternatives à l'usage de l'automobile pour plus de déplacements doux et partagés

Les habitants de Vauréal ont une utilisation importante de la voiture qui s'explique par les réalités d'un mode de vie péri-urbain et pendulaire lié à l'éloignement des emplois et des transports en commun majeurs (RER). La topographie est un frein à l'usage des modes doux pour relier le vieux village avec le nouveau cœur de ville. Le PADD a pour objectif d'améliorer à l'échelle de la commune les déplacements doux de proximité et cela pour toutes les générations.

En cohérence avec l'objectif du PDUIF visant à « concevoir des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) », décliné dans le SCOT, le PADD de Vauréal envisage de renforcer l'usage des mobilités douces et des alternatives à l'automobile. Pour cela, le PADD s'appuie sur l'existence d'un réseau cyclable bien maillé et il développe les orientations du PDUIF, traduites dans le PLD, sur les stationnements dans les espaces publics, notamment le centre-ville, et auprès des équipements afin d'inciter aux usages doux.

Le déploiement de la fibre est enjeu important pour le télétravail et la possibilité de réduire ainsi l'usage de la voiture. Vauréal est à ce jour partiellement desservie par la fibre optique qui est en cours de déploiement et couvre déjà plus de la moitié du territoire. Le développement des réseaux de communication numérique participe aussi à l'attractivité du territoire pour les entreprises et limite les besoins en déplacement, en facilitant l'accès aux services à distance. Le PADD souligne donc l'enjeu de raccorder numériquement tous les quartiers en fonction des opportunités, en particulier pour toute nouvelle opération et cela dans l'objectif de lutter contre la fracture numérique.

En ce sens, le PADD poursuit un développement urbain maîtrisé et compact qui permet le renforcement fonctionnel des trois pôles de la commune. Les projets à venir seront réalisés dans le tissu urbain existant ou dans le secteur AU1 qui permettent une proximité immédiate, des équipements, des commerces et des transports en communs qui se trouvent sur le boulevard de l'Oise. Les nouveaux projets s'inscrivent donc dans les logiques de proximité de déploiement des transports en communs ainsi que des systèmes de véhicules en partage menés et mis en place par l'agglomération.

Valoriser les projets d'aménagement, de construction et de rénovation ambitieux énergétiquement et exemplaires dans leurs usages autant que dans leur conception.

Le parc de logements de la commune est relativement récent. Si le Cœur de ville présente des bâtiments très récents (années 2010), le parc immobilier du plateau est

dominé par des constructions datant des années 1980 à 1990. Ces bâtiments présentent une qualité thermique limitée qui pourrait être améliorée par une meilleure isolation notamment par l'extérieur. Seul le village compte des constructions plus anciennes. Quelle que soit l'époque de construction des logements, il apparaît que des mises aux normes du bâti vont être faites progressivement dans le parc.

Le PADD incite à la compacité des opérations en faveur d'une gestion économe de l'espace en envisageant la réalisation de nouvelles opérations de construction dans le tissu urbain existant et dans la zone AU1 qui va permettre la réalisation d'une opération d'aménagement compacte.

Le PADD accompagne cet objectif d'évolution de bâti existant mais prévoit aussi la réalisation de nouvelles constructions sur le plateau ou dans le village. Celles-ci devront être exemplaires et répondre en bord d'Oise aux risques d'inondation.

Axe 3 : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune

Maintenir l'identité « Ville à la campagne de Vauréal » en préservant et valorisant le patrimoine naturel ainsi que les éléments de la trame écologique

La commune bénéficie d'une situation péri-urbaine ancrée à la fois dans la structure urbaine de l'agglomération de Cergy-Pontoise et bénéficiant de la proximité d'entités naturelles importantes : les bords de l'Oise, les coteaux boisés et la forêt de l'Hautil, la présence de terres agricoles qui longent la commune (hors territoire communal). La confortation de cette double identité à la fois urbaine et naturelle est centrale dans l'armature du PADD. Cette volonté se traduit par la préservation des continuités écologiques existantes, des coteaux boisés et des berges de l'Oise, dans la logique du SRCE et de la trame verte et bleue de la CACP.

Le PADD renforce ce principe d'inscription de la commune dans les logiques de continuités écologiques en inscrivant également le fait que le secteur du Bout d'en Haut et les terres agricoles qui sont dans sa continuité, qui sont dans l'actuel PLU en secteur AU2, resteront majoritairement des espaces non bâtis et naturels. Le PADD marque ici également la volonté de la commune de limiter très fortement l'étalement urbain et de préserver le grand paysage qui se trouve à l'ouest de la commune.

La PADD préserve les continuités agricoles existantes sur la commune et prévoit de laisser naturel le secteur du Bout d'en Haut qui était voué, dans le PLU précédent à une urbanisation future. La commune choisit de préserver ses activités agricoles et la possibilité de maintenir des cultures à proximité de la ville.

Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés

La commune dispose d'un cadre de vie valorisant qui repose en grande partie sur l'existence d'espaces naturels ou d'espaces verts ou de proximité réalisés lors de la construction de la ville-nouvelle :

- l'armature viaire de la commune est régulièrement bordée d'arbres d'alignement,
- le tissu urbain comporte des espaces non bâtis ou des squares en cœur d'ilots,
- les coteaux boisés en tant qu'espace naturel de proximité sont un élément fort du cadre de vie de la commune,
- des cheminements piétons permettent la liaison piétonne entre le village et le plateau.

Le PADD met en avant la préservation des éléments naturels au sein du tissu urbain de la commune et inscrit le coteau boisé comme un élément structurant de l'organisation communale. Il inscrit également les principes de liaisons douces entre village et plateau comme d'importants éléments de mise en relation de ces deux secteurs.

Préserver le patrimoine bâti et protéger l'équilibre entre le village ancien et l'unité architecturale du plateau caractéristique de la ville nouvelle

La commune combine l'identité de la ville nouvelle et celle du village ancrée dans une problématique patrimoniale urbaine et architecturale.

Le PADD prévoit la préservation du village autour de ses Monuments Historiques, de son unité et de son identité tout en envisageant la réalisation d'opérations neuves ou de réhabilitation. Il introduit également la notion d'ensemble urbain représentatif de la ville nouvelle pour le secteur des Toupets qui est une opération emblématique des réalisations architecturales et urbaines de la ville nouvelle.

2.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Enjeux environnementaux pris en considération

Contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux, à la réponse desquels le PLU de Vauréal doit participer, sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

Le PLU de Vauréal doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :*
 - a) L'équilibre entre 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) L'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 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.* »

Ces enjeux sont illustrés dans la plaquette : « *Repères : les chiffres-clés de l'environnement* », Commissariat général au développement durable, octobre 2015 disponible à l'adresse : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Reperes/2015/reperes-chiffres-cle-environnement-edition-2015.pdf

Enjeux du territoire de Vauréal

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement permet de définir les enjeux environnementaux locaux auxquels le PLU de Vauréal doit aussi répondre.

Le territoire de Vauréal est marqué par la présence significative des coteaux boisés, qui structurent le paysage en individualisant les paysages de la vallée de l'Oise et les paysages de plateaux. Ces coteaux sont le support de continuités écologiques boisées et herbacées, et font le lien entre les milieux aquatiques et humides du fond de vallée et les milieux agricoles du plateau et du coteau de l'Hautil. Cependant, les coteaux sont aussi un frein aux déplacements des habitants et usagers du territoire entre le village et le plateau.

Le parc de logements de Vauréal est dominé par l'individuel. Il a été majoritairement édifié avant 1990, en l'absence de réglementation thermique ou sous l'égide de réglementations désormais obsolètes. De ce fait, le bâti est relativement énergétivore et d'une densité modérée. Ainsi, la rénovation énergétique et la densification du parc bâti du territoire représente un enjeu.

Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES

Les performances énergétiques du parc bâti de Vauréal, dominé par des logements individuels antérieurs à 1990, sont moyennes, et inégales selon les quartiers.

Le PADD entend diversifier les formes urbaines, pour réaliser des programmes compacts collectifs ou intermédiaires, d'une part, et d'autre part inciter à la rénovation énergétique des logements.

Les déplacements à Vauréal sont contraints par un relatif éloignement aux points d'accès aux transports en commun ferroviaires, et par le relief, frein à l'usage des vélos pour le lien entre le village et le cœur de ville. De ce fait, les déplacements sont dominés par la voiture.

Le PADD entend renforcer les circulations douces, en confortant les réseaux existant, améliorant les possibilités de stationnement, maintenant le maillage d'équipements de proximité... Il projette aussi le renforcement du cadencement des bus afin de développer ces alternatives à la voiture.

Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces verts et continuités écologiques

Vauréal est inscrit dans la trame verte et bleue régionale, notamment par la présence des continuités de la vallée de l'Oise et des continuités des coteaux boisés. Son territoire comporte des espaces agricoles, qui supportent des continuités écologiques de plateau.

De plus, la conception de la ville-nouvelle dans laquelle s'inscrit Vauréal a permis la création de nombreux espaces verts de proximité, et de jardins privés, qui outre l'agrément de la population et le maintien d'un microclimat tempéré, participent au maintien d'une certaine biodiversité urbaine et de continuités écologiques urbaines en pas japonais.

Le PADD entend préserver les coteaux boisés et les bords de l'Oise permettant la mise en œuvre d'une continuité écologique, d'une part, et les squares et jardins de proximité ainsi que les cœurs d'îlots non bâtis et jardins privatifs du plateau d'autre part.

La prise en compte du principe de prévention

Le territoire de Vauréal est marqué par quelques risques et nuisances bien circonscrits présent un impact faible sur le territoire urbanisé ou à urbaniser : poches de gypse, présence d'anciennes carrières, ruissellement dans les vallons, alluvions compressibles dans la vallée de l'Oise...

En plus des servitudes d'utilité publiques existantes (notamment pour le risque des carrières), le PADD entend adapter le bâti aux risques naturels.

En outre, les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés concourent à limiter le ruissellement urbain.

Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés concourent à maintenir la qualité de l'air. L'extension de l'urbanisation est limitée, réduisant l'impact sur les sols fonctionnels et les risques d'inondation.

Les terres agricoles sont largement identifiées et préservées au-delà du SCOT, pour leur permettre une dynamique de développement, en cohérence avec les attentes du territoire, d'un environnement sain et qualitatif.

En outre, les orientations prises en faveur de la réduction des GES vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air, malgré la place significative de la voiture. La densité des pôles commerciaux, la proximité et qualité des équipements et le développement du numérique participent à réduire le taux de déplacement en voiture, au profit d'un non-déplacement ou de l'usage des modes doux.

2.3 LES OBJECTIFS DE LIMITATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE PADD

Les objectifs de population et de construction de logements

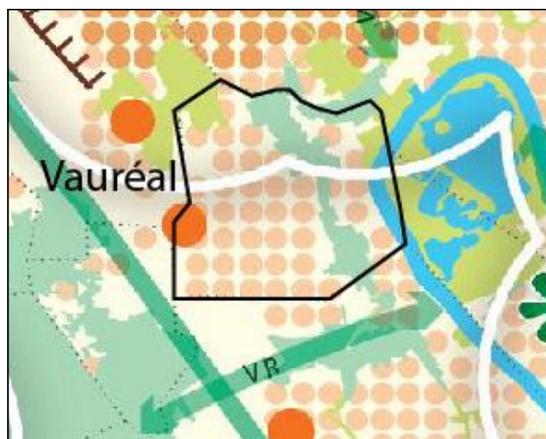


Figure 1. Extrait du SDRIF

Les espaces urbanisés

 Espace urbanisé à optimiser

Les nouveaux espaces d'urbanisation

 Secteur d'urbanisation préférentielle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)** a défini des objectifs sur le territoire régional, qui concernent également la commune de Vauréal. Ces enjeux, intégrés par le SCOT, doivent être repris par les PLU, en accord avec l'article L.131-3 du code de l'urbanisme.

Le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de densité dans les espaces urbanisés à optimiser. Ceci représente un objectif d'environ 545 logements à construire d'ici 2030 (5442 nombre de logements référence INSEE 2013),
- de la densité humaine (habitants+emplois). Soit avec un maintien du nombre d'emplois sur la commune, cela correspondrait à environ 1975 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (17 800 nombre d'habitants + emplois référence INSEE 2013).

Le SDRIF identifie également un secteur d'urbanisation préférentielle dans lequel la densité devra atteindre au minimum 35 logements à l'hectare.

Les conditions de desserte ne pouvant être réunies, dans la temporalité du PLU, le secteur le plus proche de la gare de Cergy-le-Haut et du centre-ville bien desservi par les transports en commun, a été privilégié au secteur d'urbanisation du Bout d'en haut (ancienne AU2 du PLU en révision situé dans le sud-ouest de la commune). Il correspond à une urbanisation de 3,72 hectares sur les 4,6 hectares qu'intègre la zone. L'espace ouvert (de 0,88ha) à préserver identifié au SCOT, en continuité du Golf de Courdimanche / Vauréal et des espaces agricoles, étant préservé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1) correspondante.

Par ailleurs **PLH de la CACP** fixe comme objectif pour la période 2015-2021, la réalisation de

470 logements sur 6 ans soit environ 78 logements par an. D'autre part, le PLH fixe un objectif de 30 % de logements sociaux à l'échelle de chaque opération neuve, pour les communes ayant un taux inférieur à 25% (logements familiaux, hors logements spécifiques).

L'objectif retenu par la commune est d'atteindre environ 17 000 habitants à l'horizon d'une dizaine d'année de mise en œuvre du PLU, soit environ 2025 pour permettre de limiter la légère décroissance de la population que connaît actuellement Vauréal et d'inverser la tendance (La ville l'une des plus jeune de France durant les années antérieures connaît donc mécaniquement ces 10 dernières années une diminution importante du nombre d'habitants par logement), puis d'atteindre ensuite une croissance d'environ 1% par an jusqu'en 2030, soit environ 30 logements à produire par an pour une taille moyenne de 2,5 habitants par foyer.

Ainsi, le PADD a bâti une stratégie permettant de contenir l'étalement urbain et de limiter de façon importante la consommation de l'espace, tout en atteignant ces objectifs de production de logements et d'accueil maîtrisée de nouvelles populations, en cohérence avec les documents supra-communaux, du SCOT, du PLH et du SDRIF. Cette stratégie de développement étant détaillée ci-dessous.

La stratégie de développement urbain pour atteindre les objectifs de population

La commune souhaite limiter au maximum son étalement urbain dans le cadre de son développement. Pour cela, le PADD a retenu deux logiques de développement :

- conforter la structure urbaine existante sur le plateau et créer de nouvelles opérations de logement dans le tissu urbain existant. La commune dispose dans le tissu urbain existant du plateau de possibilités de construire sur des parcelles non encore construites. Un potentiel de 425 logements a ainsi été identifié par la commune sur le plateau. Ces opérations bénéficieront de toutes les infrastructures de la commune et de ses équipements.

Dans les secteurs qui figuraient déjà en zone AU dans le PLU précédent :

- Sur le secteur AU1 (4,6 hectares), il est possible de réaliser un projet urbain compact (sur 3,72 ha, soit 4,6 ha – 0,8 ha dédiés aux espaces ouverts, sur la partie nord-ouest). Il sera proche du centre-ville et bien connecté aux transports en commun. Celui-ci aura une densité minimale de 40 logements hectares minimum. Dans le cadre de la modification n°1, cette zone devient secteur UPa.
- Le secteur AU2 est très contraint. Les possibilités de construction sont très limitées du fait de la présence de la ligne à haute tension et de la nature du sol peu favorable. La commune ne souhaite pas construire dans ce secteur mais souhaite le laisser libre, dédié à l'agriculture et à un secteur naturel. Cette

décision est un choix fort de la commune et témoigne du fait que le projet communal est bien de réduire au maximum son étalement urbain afin de préserver les équilibres et les ressources du territoire communal et communautaire.

Le village présente des opportunités foncières. Il s'agira d'envisager des possibilités de mutations du bâti existant pour accueillir des opérations de logement ponctuelles dans la logique morphologique du village.

Cohérent avec la logique du SDRIF, le potentiel d'urbanisation de la commune (en secteur déjà constitué et en extension sur le secteur AU1 devenu secteur UPa suite à la modification n°1 permet d'envisager environ 950 logements supplémentaires à l'horizon 2030 et cela en consommant la superficie du secteur AU 1 de 3,72 hectares et en « rendant » la superficie du secteur AU2 de 15 hectares à des zones A et N du PLU dont la constructibilité sera marginale.

L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, a défini des objectifs pour la CACP. Approuvé le 28 Mars 2011, il est prescrit par l'Etat à l'échelle du département des mesures d'accueil de la communauté des gens du voyage dans des aires adaptées. Le schéma indique que la commune de Vauréal est tenue de réaliser une aire d'accueil de 14 emplacements.

Il énonce trois orientations principales:

- consolider et améliorer le réseau d'accueil.
- diversifier l'offre d'habitat en tenant compte des processus de sédentarisation.
- favoriser l'accompagnement et l'accès aux dispositifs de droit commun

La compétence "d'aménagement des aires d'accueil" ayant été transférée à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, celle-ci en prend la charge en lieu et place, entres autres, de ses communes membres de plus de 5000 habitants sur lesquels pèse l'obligation de disposer de ce type de structure.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Vauréal en prend toute la mesure sans compromettre par ailleurs les réflexions et objectifs du futur Schéma Départemental d'Accueil et Habitat des gens du Voyage, celui actuellement en vigueur arrivant à échéance conformément aux dispositions de l'article 1 de la Loi du 5 juillet 2000 précisant qu'ils doivent être révisés au moins tous les 6 ans à compter de leur publication (soit mars 2011).

En effet, le PADD s'inscrit pleinement dans cette logique, identifiant spécifiquement comme l'un des enjeux de l'orientation 1.1 de l'Axe 1 ("*Renforcer la mixité des quartiers [...]ville*") la nécessité de "renforcer l'offre d'habitat spécifique et adapté pour les gens du voyage". Ainsi, il permet à la fois la diversité des typologies d'habitat dans la ville, tout en facilitant un accompagnement des parcours d'hébergement vers le logement adapté voire vers la sédentarisation

3 - LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DU REGLEMENT

3.1 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 modifiant le code de l'urbanisme, entré en vigueur le 1er Janvier 2016, propose une nouvelle organisation des plans locaux d'urbanisme. Cette nouvelle structure des règlements des PLU est obligatoire pour les communes ayant voté en conseil municipal la révision de leur PLU après le 1er Janvier 2016. Pour les communes ayant voté la révision de leur PLU avant cette date et pour qui l'entrée en vigueur du nouveau code est intervenue au cours de leur procédure de révision, le choix leur a été laissé d'adopter l'ancienne ou la nouvelle structure du règlement.

Vauréal a décidé, après vote en conseil municipal du 21 septembre 2016, d'utiliser la nouvelle manière de structurer le règlement.

Le précédent règlement de PLU de Vauréal de 2004 était organisé selon 14 articles. Le règlement révisé de 2017 propose de regrouper par 3 grands blocs thématiques les dispositions issues des anciens articles et des nouvelles réflexions identifiées au PADD :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipement et réseaux.

Celui-ci s'organise par ailleurs :

- en dispositions générales (titre I) correspond aux dispositions législatives et d'ordre public qui s'imposent sur le territoire.
- en dispositions locales issues des phases d'étude lors de la révision.

Un titre III vient compléter le document présentant les annexes au règlement, comprenant : le lexique des termes spécifiques, la liste des protections patrimoniales identifiées au plan de zonage et le rappel synthétique sous forme de tableau des autres législations et servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire.

Le nouveau code de l'urbanisme propose également une refonte de la liste des destinations des constructions, qui passent de 9 à 5. Les nouvelles destinations comprennent les sous-destinations qui se présentent ainsi:

- destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

- destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Thématiques		PLU 2004	PLU 2017
Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités	Destinations autorisées	ancien article 1	Décliné en THEME 1 en toutes zones
	Usage des sols et natures des activités interdites	ancien article 1	
	Usage des sols et natures des activités autorisées sous conditions de ne pas nuire à l'environnement, aux biens ou aux personnes	ancien article 2	
	Mixité sociale et fonctionnelle	néant	
Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres	Volumétrie et implantation des constructions	<u>implantation par rapport aux voies</u> : ancien article 6	Article 1 du THEME 2 en toutes zones
		<u>Implantation en limite séparative</u> : ancien article 7	Article 2 du THEME 2 en toutes zones
		<u>Distance minimale entre 2 bâtiments</u> : ancien article 8	Article 3 du THEME 2 en toutes zones
		<u>Coefficient emprise au sol</u> : ancien article 9	Article 4 du THEME 2 en toutes zones
		<u>Hauteur maximale</u> : ancien article 10	Article 5 du THEME 2 en toutes zones

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale des constructions	<u>aspect extérieur- forme et matériaux</u> : article 11	En chapitre 4 - dispositions locales du THEME 2
		<u>éléments protégés au titre patrimonial</u> : néant	En chapitre 4 –Dispositions locales du THEME 2
		<u>disposition en faveur des performances énergétiques et environnementales</u> : néant	En chapitre 4 - dispositions locales du THEME 2
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>éléments liés aux plantations</u> : article 13	En chapitre 4 - dispositions locales du THEME 2
		<u>éléments liés aux déchets</u> : néant	En chapitre 4 - dispositions locales du THEME 2
	Stationnement	article 12	En chapitre 4 - dispositions locales du THEME 2
Equipements et réseaux	Conditions de desserte des voies	article 4	Article 2 du THEME 3 en toutes zones
	Conditions de desserte par les réseaux	article 5	articles 1 à 5 du THEME 3 en toutes zones
	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	néant	En THEME 3 en toutes zones (sans n° d'article)

3.2 PRESENTATION GENERALE DES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Nous appellerons PLU 1, le PLU initial et PLU2 le PLU révisé.

Les évolutions du dispositif réglementaire défini par le PLU résultent de :

- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD portant le projet commun en lien avec l'évolution des besoins des habitants,
- Et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires et des nouveaux objectifs des documents supra-communaux, intervenus depuis la dernière modification du PLU en 2015.

En application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu du PLU, le règlement a été élaboré en référence aux articles R. 151-9 et suivants du code de l'urbanisme dans sa version au 1^{er} janvier 2016.

Les évolutions du plan de zonage

Adapter les zones U à la finalisation du Cœur de Ville

Le plan de zonage a évolué de façon à intégrer les évolutions importantes de la ville de ces dernières années et principalement la finalisation du Cœur de Ville qui concentre les fonctions centrales de la commune.

Le plan de zonage du PLU1 est issu de la logique de développement chronologique de la commune. Ainsi, la zone UA est la zone du vieux village et le centre actuel de la commune, construit bien plus tard, est en zone UF.

L'équilibre de la ville a très fortement été modifié avec la construction de la partie récente de la commune sur le plateau. Toutes les fonctions de centralité s'y trouvent aujourd'hui. Le zonage du PLU 2 propose donc de revoir le nom des zones U afin de faire de la zone du Cœur de Ville la première zone du PLU 2.

Le plan de zonage a également été modifié de façon à simplifier les zones U

- le plateau comptait 3 zones :
 - UE et UD représentait les secteurs de logements individuels assez denses du plateau. Les règles et la réalité du tissu urbain étant très similaires, ces deux zones ont été fusionnées dans la zone UP (Plateau)

- UF et son secteur UFa, qui représentait la tranche finale de l'opération « cœur de ville » au Nord de la commune, ainsi qu'au sud le secteur de la première grande opération d'ensemble de logements collectifs de Vauréal (« Les Toupets ») disparaissent au profit de la création d'une zone UCV (Centre-ville)
- le village comptait 3 zones :
 - UA pour le cœur du village ancien. Le zonage et le nom restent inchangés.
 - UB et ses secteurs UBa et UBb. Le secteur UBa disparaît car lié à un projet hôtelier qui n'a pas été réalisé. Il est affecté aux deux tiers dans la zone N et à un tiers dans la zone UB. Le secteur UBb reste lui inchangé.
 - Le secteur UC conserve son périmètre et fusionne avec le secteur UB.
- Le zonage comptait également 2 zones AU (AU1 et AU2). Le zonage du PLU 2 intègre la conservation de la zone AU1 et de son périmètre. Dans le cadre de la modification n°1, cette zone devient secteur UPa. La zone AU 2 est elle supprimée au profit de la création de la zone A et du secteur Ne dans le secteur du Bout d'en Haut.

L'évolution ponctuelle de la zone N dans le but de mieux l'adapter aux réalités de l'occupation du sol et pour intégrer la création d'une zone agricole (A)

- La commune comptait une zone N dans laquelle étaient intégrés certains équipements publics liés à des utilisations de plein-air tels : le complexe sportif, l'école du village, le terrain de boule et de bi-cross.
Pour mieux adapter la zone N à la réalité de ses usages et affectations, il a été créé un secteur Ne (équipements) pour intégrer ces équipements. En dehors de ces modifications, la zone N a intégré les deux tiers de l'ancien secteur UBa supprimé.
- Le plan de zonage a été modifié de façon à créer une zone agricole (A) avec son secteur Aa pour le maraichage. En effet, si les activités agricoles sont peu présentes sur la commune, la ville a souhaité pouvoir les pérenniser, ainsi que les activités maraichères, en les faisant apparaître dans le zonage du PLU 2.
- La zone A nouvellement créée, l'est :
 - en lieu et place de la zone AU2
 - à la place de secteurs précédemment en zone N pour créer un secteur Aa et intégrer ainsi dans le plan de zonage les activités de maraîchages associatives qui se développent sur la commune.

Tableau de synthèse d'évolution des surfaces des zones du PLU 1 au PLU 2 après modification n°1
(1 ha = 10 000 m²)

PLU 1		PLU 2 après modification n°1	
zones urbaines	Surface en ha.	zones urbaines	Surface en ha.
	243,64		243,40
UA	7,54	UA	7,54
UB	18,57	UB	24,65
Uba	0,35	Ubb	0,50
Ubb	0,50	UCV	41,52
UC	5,97	UP	169,19
UD + UE ¹	169,19	-	-
UF	28,41	-	-
Ufa	13,11	-	-
zones à urbaniser	19,95	zones à urbaniser	4,6
AU1	4,6	UPa	4,6
AU2	15,35	-	-
zones naturelles et agricoles	104,01	zones naturelles et agricoles	119,60
N	104,01	A	13,82
-	-	Aa	7,13
-	-	N	89,51
-	-	Ne	9,14

Diagramme de synthèse des surfaces par type de zone
(PLU 1) (1 ha = 10 000 m²)

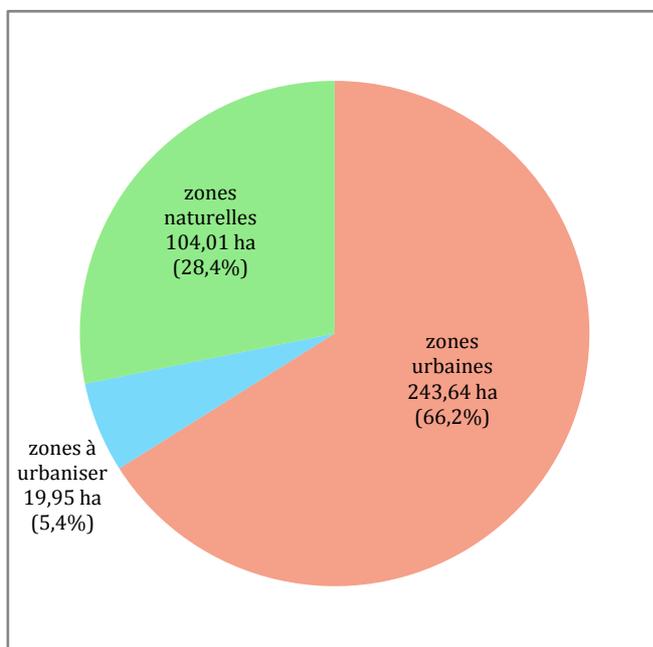
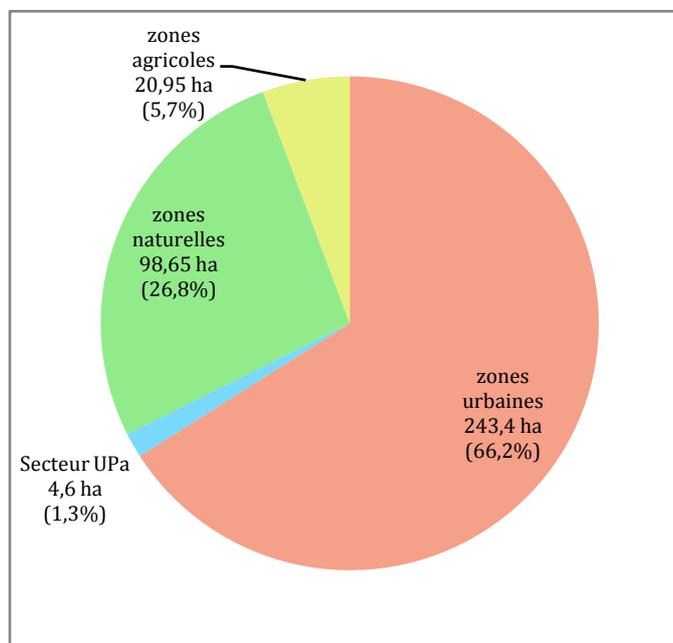


Diagramme de synthèse des surfaces par type de zone
(PLU 2) après modification n°1 (1 ha = 10 000 m²)



¹ Les données statistiques n'existant pas dans le détail de ces deux zones, il a été jugé préférable de regrouper les deux zones dans ce calcul.

La comparaison des surfaces des zones dans les deux PLU révèle :

- une très légère diminution des zones urbaines de moins 1 ha,
- une diminution importante de plus de 15 hectares des zones à urbaniser
- une augmentation de près de 15,6 ha des zones naturelles et agricoles confondues (la redistribution des espaces en cohérence avec la nature des activités impliquant une légère diminution de la zone N stricte).

Ces changements s'expliquant par la suppression de la zone AU2 et du secteur UBa. En définitive, avec l'apparition des zones agricoles et la suppression d'une zone à urbaniser, les superficies naturelles et agricoles croissent à Vauréal et celles dédiées à l'urbanisation diminuent.

Les évolutions en matières de protection du patrimoine et des éléments paysagers et bâti

La liste des bâtiments patrimoniaux représentatifs est complétée

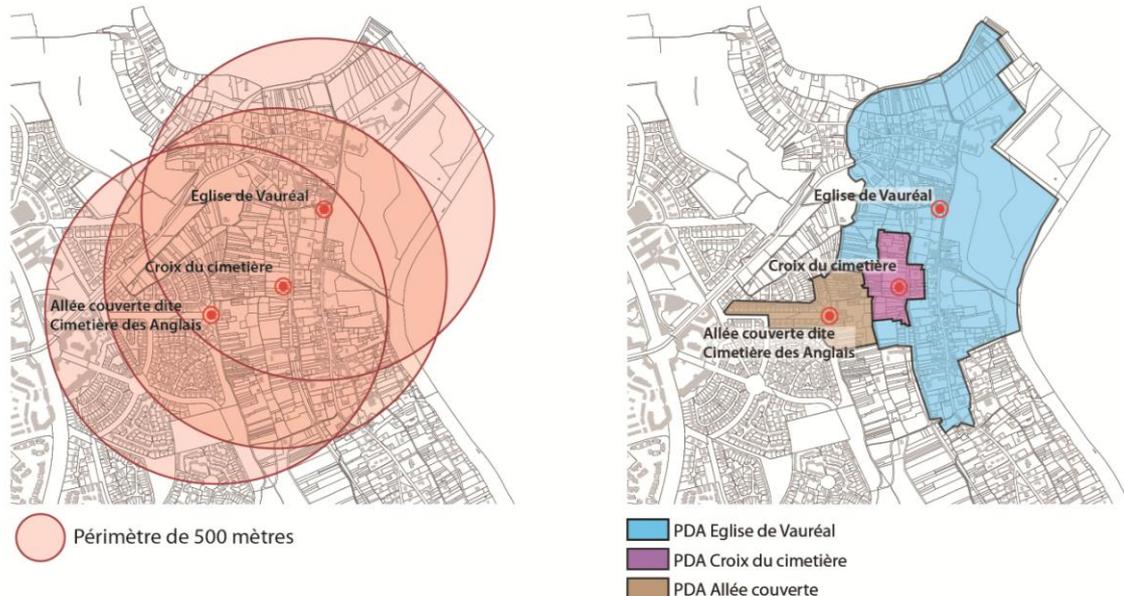
Au delà de la logique de protection des Monuments Historiques, le PLU repère et protège au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des bâtiments patrimoniaux représentatifs de la variété des types et périodes de construction des bâtiments à Vauréal. Dix-neuf éléments ont été identifiés afin de recenser les bâtiments marquants du paysage du village.

La protection effective des bâtiments repérés passe par des règles spécifiques : interdiction de démolition, obligation de conserver et laisser apparents les décors et structures. Ces différents éléments ne pourront faire l'objet d'adaptation qu'aux conditions où :

- Le projet, en cohérence avec le paysage environnant, ne démontre le caractère patrimonial de la modification en lien avec l'histoire, la morphologie ou l'architecture passée ou actuelle des lieux et de son environnement proche, sans faire l'objet de pastiche;
- Que la conservation de ces éléments patrimoniaux ne rende plus onéreuse d'au moins 30% le fonctionnement, l'entretien, la maintenance et les travaux nécessaires au bâtiment.

Le périmètre de protection lié à la présence de Monuments Historiques évolue

Concernant le patrimoine classé au titre des Monuments Historiques, le périmètre de 500 m disparaît au profit d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) déterminé en collaboration avec la commune, l'agglomération et l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre permet une protection mieux adaptée et plus ciblée du périmètre. Les PDA propres à chaque monument ou l'ensemble qu'ils forment sont indifféremment désignés par le sigle PDA.



Comparaison de l'ancien périmètre des 500 m et du nouveau PDA

Le précédent PLU comptait 4 périmètres de 500 m. Le dernier périmètre concernait le Menhir de Jouy le Moutier se trouvant dans la commune de Jouy-le-Moutier. La commune de Vauréal a pris une délibération lors du Conseil Municipal du 29 juin 2016 afin de supprimer le débord du périmètre du Menhir de Jouy sur la commune de Vauréal. Cette délibération s'appuie sur la note justificative rédigée par la DRAC indiquant que ce débord n'est plus nécessaire².

L'intégration de prescriptions en matière de développement durable

Le PLU 2 assure le maintien des continuités écologiques, la gestion alternative des eaux pluviales et donne des possibilités d'amélioration des performances

² Note du 18 avril 2016 concernant le PDA de la commune, DRAC.

énergétiques. Le PLU utilise deux leviers pour mettre en œuvre cette orientation du PADD :

- l'obligation pour toute nouvelle construction supérieure à 3000 m² de mettre en œuvre un dispositif de production d'énergie renouvelable et de dispositifs destinés à économiser l'eau (*cf. article 7 du chapitre 4 du titre II*)

- la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*cf. article 5 du chapitre 4 du titre II*) Cette disposition étant directement issue du travail parallèle d'élaboration du règlement d'assainissement des eaux pluviales (ayant fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU). De plus, des espaces de pleine terre différenciés selon le zonage, permettant de limiter les ruissellements, sont imposés aux constructeurs (*cf. article 2 des chapitres 5, 6, 7, 8, 10 et 11*) ;

- Le règlement rappelle enfin, dans les dispositions locales applicables en toute zone, les exceptions aux règles d'implantation et de hauteur permettant l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (*cf. article 1 et 2 du chapitre 4*)

L'évolution de la constructibilité

Le PLU 2 a pour objectif de préserver les morphologies urbaines. Les gabarits du plateau sont adaptés à la création de nouvelles opérations de logements compacts. Dans le village, les gabarits préservent sa morphologie urbaine mais permettent aussi la réalisation de nouvelles opérations ponctuelles.

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions ont été inspirées par l'examen attentif des morphologies constatées des différents secteurs de la ville.

Si les hauteurs de constructions sont préservées et restent dans les gabarits de hauteur du PLU 1, la possibilité d'augmenter raisonnablement les emprises au sol a été saisie afin de permettre l'agrandissement et l'évolution de logements et cela afin de favoriser l'adaptation au vieillissement des personnes âgées ou de meilleures conditions de décohabitation dans les familles, ainsi :

- Un coefficient d'emprise au sol de 60 % a été introduit dans la zone UCV afin de permettre la construction d'opérations de logements collectifs denses dans le respect des gabarits et du paysage urbain de la zone, tout en facilitant les infiltrations à la parcelle pour limiter les ruissellements.
- Dans les secteurs résidentiels de la zone UP, la règle de coefficient d'emprise au sol a été modifiée pour passer de 50% à 55% d'emprises au sol constructible, notamment pour permettre une adaptation des bâtiments au mode vie actuel et en particulier faciliter l'adaptation du bâti existant au vieillissement (par la création par exemple d'une chambre en rez-de-chaussée, etc.)
- Le secteur UPa est un secteur qui correspond à un projet d'aménagement d'ensemble conjuguant habitat et activités. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives y sont moins restrictives.

Les changements en matière de stationnement

Le PLU 2 se faisant selon la version du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er Janvier 2016, les destinations de constructions ont été ramenées au nombre de 5. Le PLU 2 détaille donc les règles de stationnement selon ces 5 nouvelles destinations, contre 9 dans le PLU 1.

Les règles de stationnement du PLU 2 sont motivées par plusieurs enjeux: la conformité avec les objectifs du PDUIF intégrés dans le PLD, la réponse aux difficultés de stationnement et la possibilité d'évolution des habitations.

En ce sens, le nombre de places exigées a été maintenu afin de correspondre aux objectifs du PDUIF. Une règle a été intégrée pour cadrer le stationnement des deux roues motorisées, par la définition de tailles et nombres d'emplacements minimum.

Enfin, la principale évolution de la règle porte sur la possibilité de réalisation de places de stationnement à l'extérieur des constructions. Le PLU 1 exigeait que la moitié au moins des places de stationnement soit réalisée à l'intérieur des constructions. Le PLU 2 permet que les places de stationnement soient réalisées à l'extérieur de la construction, dans les limites du terrain, en dehors des voies privées ou publiques. Avec cette nouvelle règle, les habitations ont une plus grande marge d'évolution, permettant de répondre au besoin d'adaptation des logements au vieillissement de la population et aux mouvements de décohabitation / regroupement des ménages qui nécessitent des pièces supplémentaires en rez-de-chaussée.

Cette règle impose également que les places de stationnement en extérieur soient matérialisées.

Dans le PDUIF 2015, Vauréal est en zonage « *Autres communes de l'agglomération centrale et les autres communes des agglomérations secondaires de plus de 20 000 habitants.* »

Du fait : « *Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).* »

Le calcul pour établir la norme plancher se détaille comme suit:

Le taux de motorisation (TM) en 2012 à Vauréal était de 1,44 véhicules par ménage.

$$\mathbf{TM \times 1,5 = 2,2}$$

La norme plancher ne pourra pas dépasser 2,2 places de stationnement/lgt.

Emplacements réservés pour voiries et équipements publics

PLU 1		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement de la berge de l'Oise	Commune de Vauréal
2	Équipement public lié à l'Oise à vocation de loisirs et de sports	Commune de Vauréal
4	Liaison piétonne entre deux aires de stationnement publiques	Commune de Vauréal
5	Aménagement d'un mail piéton le long de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour*	Commune de Vauréal
6	Aménagement de la voirie à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour	Commune de Vauréal
7	Emprise pour l'aménagement d'un transport en commun en site propre sur le secteur du Bout d'en Haut dit TCSP de l'Hautil	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
8	Emprise pour la réalisation de la voie de contournement V88	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
9	Emprise pour le boulevard de l'Oise. Largeur : 30 mètres	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

*supprimé lors de la modification n°3

PLU 2		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement de la berge de l'Oise	Commune de Vauréal
2	Aménagement de la voirie à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour	Commune de Vauréal
3	Emprise pour le boulevard de l'Oise. Largeur : 30 mètres	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
4	Aménagement d'un mail piéton le long de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour	Commune de Vauréal

Le PLU 2 désigne 4 emplacements réservés pour l'aménagement de voiries et équipements publics. 4 emplacements réservés figuraient au PLU 1 ont été supprimés dans le PLU 2 car les aménagements et équipements pour lesquels ils étaient prévus ont été soit réalisés soit annulés.



① anciens emplacements réservés

① nouveaux emplacements réservés

L'ajustement du tracé des marges de reculement

Le PLU A tracé de nombreuses marges de reculement permettant de gérer l'aspect des entrées de ville, ainsi que le gabarit des voies. Au vu des évolutions réglementaires du PLU 2 les rendant sans pertinence, les marges de reculement de l'Avenue Gandhi ont été supprimées.

La mise en place de deux OAP

L'OAP de la zone AU1

La zone AU1 est une zone à caractère naturel, vierge de toute urbanisation, au nord-ouest de Vauréal, sur le plateau. Elle est ponctuellement utilisée pour le pâturage d'animaux, qui permet un entretien naturel du site. La zone ne dispose pas de réseaux permettant son ouverture à la construction. Cependant, la commune souhaite ouvrir cette zone à l'urbanisation à moyen terme. Afin de procéder à une urbanisation planifiée du site, la zone AU1 est pour le moment inconstructible et fait office de réserve foncière.

Pour organiser l'ouverture à urbanisation du site, le PLU 2 décrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP n'est pas un plan détaillé des futures constructions, ni un phasage de l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit d'un schéma présentant les principes d'aménagement du site: un bâti compact pour augmenter l'offre de logements à proximité du centre-ville, dans un quartier aux cheminements piétons favorisé. L'OAP porte également une attention particulière au traitement des franges de cette zone, en lien avec les espaces ouverts identifiés au SCOT. La modification n°1 a pour objet la réalisation de cette OAP. La zone AU1 devient secteur UPa.

L'OAP Trame verte

L'objectif de cette OAP est de maintenir et renforcer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques du territoire communal, en proposant des solutions de gestion des lisières. Il s'agit de moyen de plantation d'une végétation pluristratifiée, demandant notamment la plantation de la lisière urbaine.

En effet, les plantations en ville sont le plus souvent très simplifiées : arbres en alignement ou isolés, gazon, haies taillées... Leur uniformité n'offre pas aux espèces la diversité structurale qui est nécessaire pour répondre à leurs besoins fonctionnels et est donc de ce fait défavorable. De plus, leur caractère majoritairement monospécifique les rend très sensibles aux maladies et aux variations climatiques.

L'OAP prescrit donc la reconstitution d'une lisière forestière étagée aux interfaces ville / boisements et d'une haie mixte pluristratifiée de type « haie champêtre » aux

interfaces ville / espaces agricoles. Dans cette dernière situation de plus, cette haie améliorera l'insertion paysagère du bâti et préservera les habitants des nuisances induites par l'activité agricole.

L'OAP fixe aussi des prescriptions sur la structure des plantations et les espèces plantées lors de chaque aménagement. Enfin, elle promeut une meilleure intégration des chemins aménagés dans le boisement de coteau, pour limiter leur impact sur la faune.

3.3 REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES

Zones urbaines

PLATEAU

Zone UCV: la nouvelle centralité

La zone UCV regroupe les principales polarités du plateau et de Vauréal en général. Au caractère urbain très marqué, elle correspond à la nouvelle centralité de Vauréal. La plupart des équipements publics et des commerces y sont situés. La zone UCV accueille toutes les destinations de construction, dont la grande majorité de l'habitat collectif de la commune. La zone est donc caractérisée par des constructions plus hautes que dans le reste de la commune et des façades à l'alignement rythmées par des commerces.

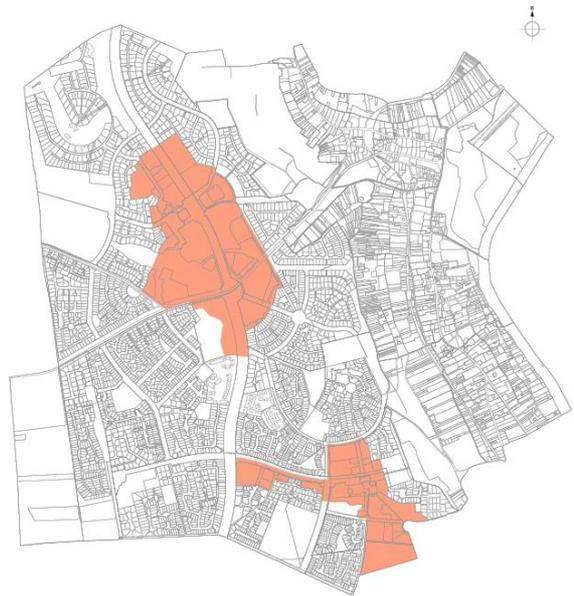


Figure 4 Zones UCV

La zone UCV (PLU 2) reprend les règles de la zone UF (PLU 1)

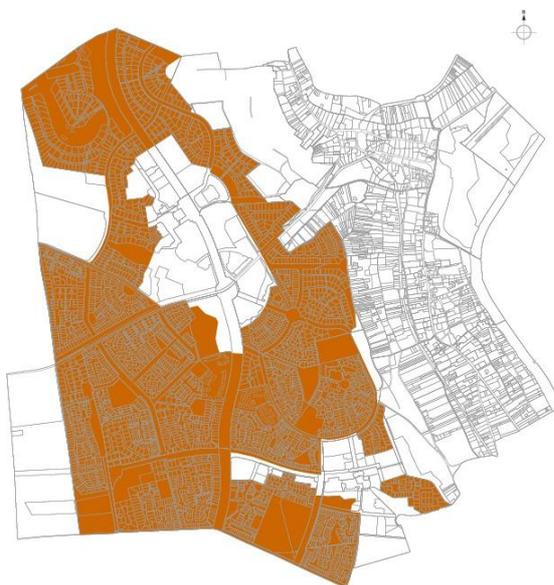
La zone UCV du PLU 2 correspond à la fusion des zones UF et UFa du PLU 1. La zone UCV reprend les règles de la zone UF en laissant une marge d'adaptation aux constructions qui étaient en secteur UFa.

- toutes les destinations de constructions y sont autorisées sauf exploitation agricoles et forestières ;
- l'implantation par rapport à la voirie peut se faire à l'alignement ou marge de reculement ou avec un recul de 3 mètres minimum. Des adaptations peuvent exceptionnellement être envisagées en fonction du contexte architectural et environnant ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives doit se faire selon la hauteur divisée par 2 avec 4 mètres au minimum s'il existe des baies créant des vues sinon 2m sont autorisés). S'il n'existe pas de vue les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ;
- Marge d'isolement entre 2 bâtiments s'impose de H/2 avec 4mètres avec vues et 2 mètres sans vue ;
- l'emprise au sol des constructions (ou coefficient d'emprise au sol : CES) correspond à 60% du terrain
- la hauteur maximale des nouvelles constructions est 15 mètres avec extension possible pour les bâtiments déjà existant (plus haut que 15 mètres) à hauteur de l'existant à condition que les autres règles du PLU soient respectées.
- l'obligation minimale de pleine terre plantée est fixée à 35% de la surface non bâtie du terrain ;

Zone UP: les quartiers pavillonnaires

La zone UP est la zone la plus vaste de Vauréal. A vocation en grande majorité résidentielle, elle est composée de lotissements de pavillons ou de maisons en bandes.

Le secteur UPa est un secteur qui correspond à un projet d'aménagement d'ensemble conjuguant habitat et activités. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives y sont moins restrictives.



Le PLU 2 permet l'évolution du tissu pavillonnaire

La zone UP du PLU 2 résulte de la fusion entre les zones UD et UE du PLU 1. Ces deux zones étant relativement homogènes, la règle de la zone UP n'a pas à faire de cas d'exceptions pour préserver d'éventuelles spécificités du bâti. De plus, ces deux zones étaient régies par des règles très similaires. En revanche, le PLU 2 fait évoluer le CES de la zone UP, afin de répondre à une demande d'évolutivité des pavillons :

- toutes les constructions autres qu'à destination d'habitations, d'équipements publics, de commerces et d'activités de services sont interdites ;
- l'implantation par rapport à la voirie peut se faire à l'alignement ou marge de reculement ou avec un retrait de 2 mètres au minimum ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives doit se faire, dans les premiers vingt mètres à partir de la limite de voirie, soit sur l'une ou les deux limites séparatives ou à 3 mètres au minimum et après les premiers vingt mètres, l'implantation doit se faire à 8 mètres au minimum ;
- Marge d'isolement entre 2 bâtiments s'impose de H/2 avec 4 mètres avec vues et 2 mètres sans vue ;
- le CES passe de 50 à 55 %.

Cette augmentation a notamment pour but de permettre d'adapter les constructions aux enjeux de vieillissement de la population et des mouvements de décohabitation / regroupements de ménages, en aménageant des pièces supplémentaires en rez-de-chaussée.

- la hauteur maximale est de 9 mètres, exception faite des extensions qui peuvent atteindre la même hauteur que l'existant ;
- l'obligation d'espace de pleine terre planté est fixée à 35% de la surface non bâtie.

VILLAGE

Zone UA : le cœur du village

La zone UA est la partie la plus ancienne de Vauréal, présentant une typologie de village traditionnel. Ancien centre de Vauréal, la zone UA a conservé peu de commerces et équipements. Les formes que présentent les constructions dans la zone UA permettent cependant l'implantation de toute destination de construction. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement et contigües et organisées autour d'une petite cour privée ou publique.

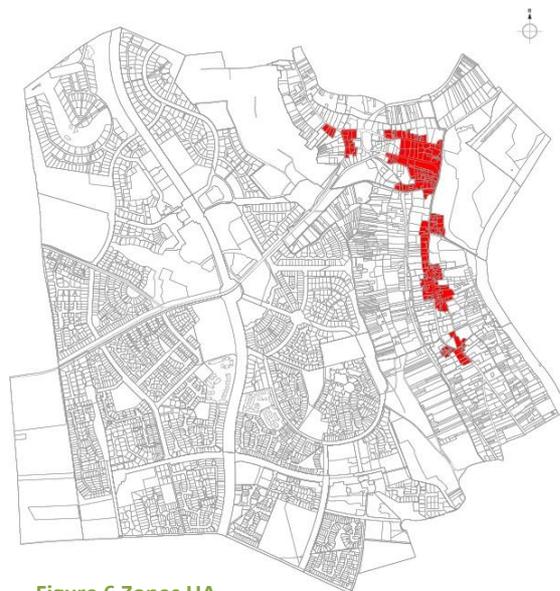


Figure 6 Zones UA

Les règles de constructibilité de la zone UA ne changent pas du PLU 1 au PLU 2:

La zone UA représente le cœur patrimonial de Vauréal. Elle est d'ailleurs en grande partie comprise dans les différents périmètres de protection des Monuments Historiques de la Ville. Les règles n'évoluent pas pour préserver l'intégrité du bâti dans la continuité du règlement du PLU 1. Seule la règle de stationnement évolue afin de mieux s'adapter aux difficultés de stationnement dans le village.

- toutes les destinations de constructions y sont autorisées sauf sous-destination industrielle et commerce de gros pour limiter les circulations et impacts sur l'environnement inappropriés liées au tissu urbain très contraint (rues étroites, relief, bords d'Oise, etc.) ainsi que forestières et agricoles. Cette dernière étant autorisée uniquement pour la modification des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU;
- les règles d'implantation sont à l'alignement admettent des exceptions en fonction de l'existant et du caractère architectural et urbain avoisinant le projet;
- les règles d'implantation se font sur les 2 limites séparatives latérales joignant l'alignement, sauf raison d'architecture ou urbain ou un retrait est possible de $H/2$ (H =hauteur) qui ne peut être inférieur à 4 m;
- 4 mètres minimum entre deux bâtiments non contigus ;
- il n'y a pas de d'emprise au sol maximale ;
- la hauteur maximale est de 10m, exception faite des extensions qui peuvent atteindre la même hauteur que l'existant ;
- les obligations de planter sont sensiblement inférieures à celles des autres zones, afin de tenir compte de la taille et de l'ensoleillement des parcelles. Toutefois, pour limiter les effets localisés d'îlot de chaleur éventuel dans un tissu urbain très compact, limiter les ruissellements et favoriser la biodiversité,

75% des espaces du terrain restant libres selon le projet, devront être des espaces verts végétalisés en pleine terre.

Zone UB: l'extension du village



Figure 7 Zones UB



Figure 8 Secteur UBb

La zone UB est la seconde zone du village. Elle correspond à une phase plus récente de développement du village et est à vocation principalement résidentielle. Elle s'organise sur une typologie pavillonnaire assez homogène: la plupart des pavillons sont au milieu de leur parcelle, entourés par un jardin. La différence que l'on peut remarquer entre les pavillons de la zone UB est leur période de réalisation. En effet, la zone s'est urbanisée au fil du XXe siècle et présente donc des pavillons représentatifs de l'évolution de l'architecture sur cette période. Les plus anciens de ces pavillons se distinguent par leur grandes dimensions et des jardins qui les entourent. Quelques-uns de ces pavillons présentent d'ailleurs un intérêt patrimonial et paysager qui leur a valu d'être identifiés au PLU.

Le secteur UBb du PLU 1 a été maintenu dans le PLU2. Il se différencie de la zone UB par ses règles d'implantation moins restrictives, car le secteur UBb est destiné à accueillir une opération groupée d'habitat individuel aux règles d'implantation spécifiques.

De nombreuses différences sont à noter entre la zone UB du PLU 1 et celle du PLU2:

La zone UB du PLU 2 résulte de la fusion des zones UB, UC et d'un tiers du secteur UBa du PLU1. Les règles en UB et UC différaient dans le PLU 1, notamment en matière d'implantation et de hauteur maximale. La règle du PLU 2 est uniformisée mais tient tout de même compte des différences de gabarit préexistantes:

- toutes les destinations de constructions y sont autorisées sauf sous-destination industrielle, commerce de gros, pour limiter les circulations et impacts sur l'environnement inappropriés liées au tissu urbain contraint du village (rue étroites, relief, bords d'Oise, etc.) y sont autorisées sauf exploitation agricoles et forestières ;
- l'implantation par rapport à la voirie se fait à 3 mètres minimum de l'alignement, sauf en UBb où l'alignement peut être autorisé ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives peut se faire en limite. En cas de retrait une distance minimale de H/2 (H=hauteur) s'impose, avec 4 mètres au minimum (ou 3 mètres en UBb) ;
- 4 mètres minimum entre deux bâtiments non contigus
- le CES est à 40% maximum ;
- la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres exception faite des extensions qui peuvent atteindre la même hauteur que l'existant;
- l'obligation de planter en espaces de pleine terre est au minimum de 50% de la surface non bâtie;

Le secteur UBa disparaît. Un tiers passe dans la zone UB, deux tiers dans la zone N.

Zones à urbaniser

Le PLU 1 comptait deux zones à urbaniser. Le PLU 2 ne compte plus que la zone AU1. La modification n°1 la supprime.

Zone AU1

Cette zone située sur le plateau en limite du parc des sports, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme, dont les règles devront s'inscrire dans les orientations identifiées dans les principes d'aménagement suivant (cf. cartographie OAP) :

- d'atteindre une densité minimale sur ce secteur de 40 logements à l'hectare.
- d'organiser une gradation des hauteurs bâties pour une bonne intégration au paysage urbain,



Figure 9 Zone AU1

- de relier le projet au centre-ville afin de tirer parti de sa proximité aux équipements et aux commerces,
- de ménager des transitions paysagères vis-à-vis du tissu urbain existant.
- de permettre des transitions paysagères vers le grand paysage de l'Hautil, notamment en préservant l'espace ouvert identifié au SCOT,
- d'organiser des cheminements doux vers les équipements sportifs au sud, la campagne à l'ouest, le Coeur de ville, les principales stations de transport en commun de l'avenue Boris Vian et du boulevard de l'Oise et vers les gares RER et transilien de Cergy-le-Haut,
- de préserver au maximum l'alignement d'arbre sur l'avenue Boris Vian.

Le secteur est soumis à une servitude hertzienne et les lignes à haute tension assez proches sur la commune voisine de Courdimanche qui nécessitera de consulter les services ad'hoc.

La zone AU1 est inconstructible, sauf pour les clôtures non pérennes indiquées au règlement. En l'état, il s'agit donc d'une réserve foncière. A terme, cette zone est destinée à recevoir une opération de logement d'ensemble. Cette opération permettra une certaine compacité afin de voir de nouveaux logements à proximité du centre-ville, dans un secteur bien connecté au centre de l'agglomération, notamment par les lignes de bus. Cette zone devient UPa avec la modification n° 1.

Zones naturelles

Zone N



Figure 10 Zone N



Figure 11 Secteurs Ne

La zone N est une zone naturelle très faiblement équipée, située essentiellement sur les coteaux de Vauréal et en bords d'Oise, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses milieux naturels et de ses sites. Quelques constructions, principalement

à usage d'habitation y sont implantées. Cette zone est concernée par des dispositions réglementaires spécifiques pour les parties de territoire délimitées sur les plans annexés :

- PPR inondations fluviales.
- PPR carrières souterraines abandonnées.
- Axes de ruissellements.
- Alluvions tourbeuses compressibles.
- Prélèvement d'eau souterraine.

La création d'un secteur Ne pour mieux intégrer les équipements de la ville

Le PLU 2 propose une refondation de la zone N, afin de lui permettre de préserver les espaces naturels plus efficacement.

Le secteur Ne a été créé, afin d'accueillir les équipements qui appartenaient à la zone N sous l'égide du PLU1. Les règles du secteur Ne sont adaptées et arbitrent entre l'obligation de bonne intégration des constructions dans les espaces naturels et la nécessaire capacité d'évolution des équipements existants.

Les règles de la zone N ont été réécrites dans le sens d'un contrôle encore accru des constructions. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, elles prennent désormais explicitement en compte l'existant, qui garde une capacité d'évolution très limitée.

- la zone N est inconstructible, hors extensions restreintes des constructions existantes et équipements d'intérêt collectif et notamment des aires d'accueil des gens du voyage en zone Ne ;
- l'implantation par rapport à la voirie doit se faire avec un retrait de 6 mètres au minimum sauf pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrage de sécurité ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives se fait selon H/2 avec un minimum de 4 mètres ;
- une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ;
- L'emprise au sol maximale des extensions de la zone N est de 30 m².
Toutefois en secteur Ne, toute construction ou installations supplémentaires pourra être autorisée, notamment favoriser le confort des équipements pour mise aux normes, ou répondre aux objectifs d'accueil des gens du voyage. Les nouvelles constructions ou extensions* n'excéderont pas 30% du terrain.
- la hauteur maximale est de 9 mètres, sauf pour les extensions des constructions déjà existantes plus hautes dont l'extension est possible à même hauteur maximum.

Zones agricoles

Zone A



Figure 12 Zone A



Figure 13 Secteurs Aa

La zone A correspond aux terrains agricoles de Vauréal, présentant un caractère agricole et très peu de constructions, que la ville souhaite préserver.

La création d'une zone A pour contenir l'urbanisation des espaces naturels de la ville

La zone A et le secteur Aa sont des créations du PLU 2. La zone A (ainsi qu'une partie du secteur Ne) prend place sur la zone AU2 du PLU 1. La création de cette zone résulte de la volonté municipale de ne pas permettre l'urbanisation de ces terrains proches des lignes à haute tension et de préserver les continuités agricoles et le grand paysage qui bordent la commune à l'ouest.

Les secteurs Aa ont été créés sur des terrains compris dans la zone N du PLU 1. Ces terrains sont exploités dans le cadre de cultures maraîchères et cette culture nécessite des installations comme des serres que ne lui permet pas le règlement d'une zone N. La volonté communale entend permettre la poursuite de cette activité, d'où la création d'un secteur approprié.

- la zone A est inconstructible, hors les constructions à destination d'exploitation agricole et habitat directement lié à cette activité et aux équipements et services nécessaires aux services publics liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et à la sécurité ; le secteur Aa permettant uniquement les activités de maraîchage
- il n'est pas fixé de règle pour l'implantation par rapport aux voies
- les bâtiments doivent être construits avec un recul de 15 mètres vis-à-vis des zones urbaines, exceptée en secteur Aa, où aucune disposition n'est fixée.

- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra dans la mesure du possible être regroupé à moins de 200 mètres les uns des autres sauf contraintes spécifiques à l'activité : topographie, nature de l'exploitation, etc.) ;
- la hauteur maximale est de 11 mètres dans la zone A, 6 mètres dans le secteur Aa ;
- pour permettre l'installation de tunnels et serre froide, qui occuperaient potentiellement l'intégralité des terrains, il n'y a pas de CES ;
- il n'y a pas d'obligation d'espaces verts plantés.

4 - LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

4.1 PROCEDURE DE SUIVI ET DE MISE A JOUR

L'article L. 153-27 du code de l'urbanisme prévoit l'évaluation au regard des objectifs de développement durable des collectivités en matière d'urbanisme des PLU, au plus tard 9 ans après leur approbation. Pour mémoire, ces objectifs sont fixés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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. »

Définition des indicateurs

Dans cette optique, une liste d'indicateurs simples a été établie pour chacun des objectifs de développement durable en fonction desquels le PLU a été établi. Une série d'indicateurs pertinents pour suivre l'effet de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal est présentée dans les tableaux ci-après. Ces indicateurs permettront en effet de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives de l'environnement de la commune, sous l'effet des travaux, aménagements et constructions autorisés par le PLU.

Les indicateurs pourront être ajustés en fonction de la disponibilité effective de telle ou telle donnée, ou afin de permettre une description plus fine de certaines évolutions en cours.

Mise à jour des indicateurs

Les données nécessaires à la mise à jours des indicateurs sont collectées au fur et à mesure de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, permettant éventuellement une mise à jour annuelle des indicateurs, avec un bilan général au plus tard à 9 ans.

La collecte des données se fera au fur et à mesure (dépouillement des PC...), afin d'en disposer effectivement au moment de mettre à jour chaque indicateur et de pouvoir ainsi faire ressortir les éventuelles incidences du PLU sur l'environnement.

Outre l'obligation réglementaire de mesurer à 9 ans le bilan de la mise en œuvre du PLU sur le développement durable, un tel suivi sera utile pour orienter et justifier les futures évolutions du PLU dans le sens d'un urbanisme qui intègre au mieux les dimensions environnementales locales (biodiversité, santé des populations, etc.) comme les impacts sur le climat à l'échelle globale (limitation effet de serre, risques, etc.) et la dimension sociale.

4.2 PRESENTATION DES INDICATEURS

Mixité sociale et fonctionnelle

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Diversité des fonctions urbaines	Équilibre entre les différentes destinations	Surface de plancher construite selon les destinations et les zones du PLU	Données PC

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
	Préservation des commerces de proximité	Destination des rez-de-chaussée des constructions neuves, en mètre linéaire de vitrine le long des voies	Données PC, déclarations ou demandes d'autorisations d'enseignes
Mixité sociale dans l'habitat	Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits selon leur catégorie	Données PC

Lutte contre le changement climatique

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Maîtrise de l'énergie	Projets intégrant des principes de développement durable	Nombre de projets de bâtiments zéro énergie ou BEPOS	Données PC (notice RT 2012)
		Nombre de projets de rénovation thermique (ITE ³ ...)	Données PC et déclaration préalable (formulaires de demande)
Développement des énergies renouvelables	Équipement solaire	Surface de capteurs installée (m ²)	Données PC et déclaration préalable (formulaires de demande)
	Pompe à chaleur géothermique ou aérothermique	Nombre d'installations	Données PC et déclarations préalables (formulaires de demande)

³ ITE: Isolation Thermique par l'Extérieur

Objectifs	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Mutation du système de déplacement	Nouvelles voies douces	Linéaires de voies douces créées	Données des services de voirie intercommunaux
	Stationnement cycle privé	SDP dédiée au stationnement des cycles	Données PC (formulaire de demande)
	Stationnement VL privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC (formulaire de demande)
		Nombre moyen de places de stationnement créées par logement neuf	Données PC (formulaire de demande)
		Ratio : nb places créées / nb place mini exigées par les règles	Données PC (formulaire de demande) et règles du PLU

La réduction des gaz à effet de serre tire bénéfice des actions visant :

- À la maîtrise de l'énergie dans le bâti ;
- Au développement des énergies renouvelables ;
- À la mutation des systèmes de déplacements.

Son suivi ne nécessite donc pas la mise en place d'indicateurs spécifiques mais elle sera analysée au travers des indicateurs ci-dessus.

L'adaptation du territoire aux changements tire bénéfice des actions visant :

- À la maîtrise de l'énergie dans le bâti ;
- Au développement des énergies renouvelables ;
- À la mutation des systèmes de déplacements ;
- À la végétalisation de la ville, garante d'un microclimat urbain sain ;
- À la maîtrise des pollutions, des nuisances et des risques

Son suivi ne nécessite donc pas la mise en place d'indicateurs spécifiques mais elle sera analysée au travers des indicateurs ci-dessus.

Préservation des ressources naturelles

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Gestion économe de l'espace Maîtrise de l'étalement urbain	Densité des nouvelles constructions en zones urbaines	Nb logement à l'hectare	Données PC (formulaire de demande)
Préservation de la ressource en eau Économies d'eau et renouvellement de la ressource	Imperméabilisation	Superficie (m ²) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)
		Superficie (m ²) de toitures végétalisées créées	Données PC / déclaration préalable (plans d'implantation)
	Périmètre de protection du captage de Vauréal Lavoir	Nombre de projets dans le PPE	Données PC / déclaration de travaux

Patrimoine naturel et patrimoine urbain

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Continuités écologiques	Reconstituer les lisières	Linéaire (m) de lisières reconstituées	Photos et constat du linéaire sur place
Préservation du patrimoine architectural	Conservation des éléments bâtis identifiés	Maintient en l'état des éléments identifiés	Données PC (formulaire de demande) et observation

Santé environnementale des populations

Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données
Prévention des risques naturels	Logements situés dans les différents secteurs d'aléa	Nombre de logements construits en secteur d'aléa	Données PC (formulaire de demande)
		Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de consolidation	Déclaration de travaux (formulaire de demande)
Développement des NTIC	Nombre de bâtiments raccordés aux réseaux de fibre optique	Nombre de nouveaux bâtiments raccordés	Données PC (formulaire de demande)

Par ailleurs, la prévention des risques naturels tire bénéfice des actions visant à la gestion intégrée des eaux pluviales.