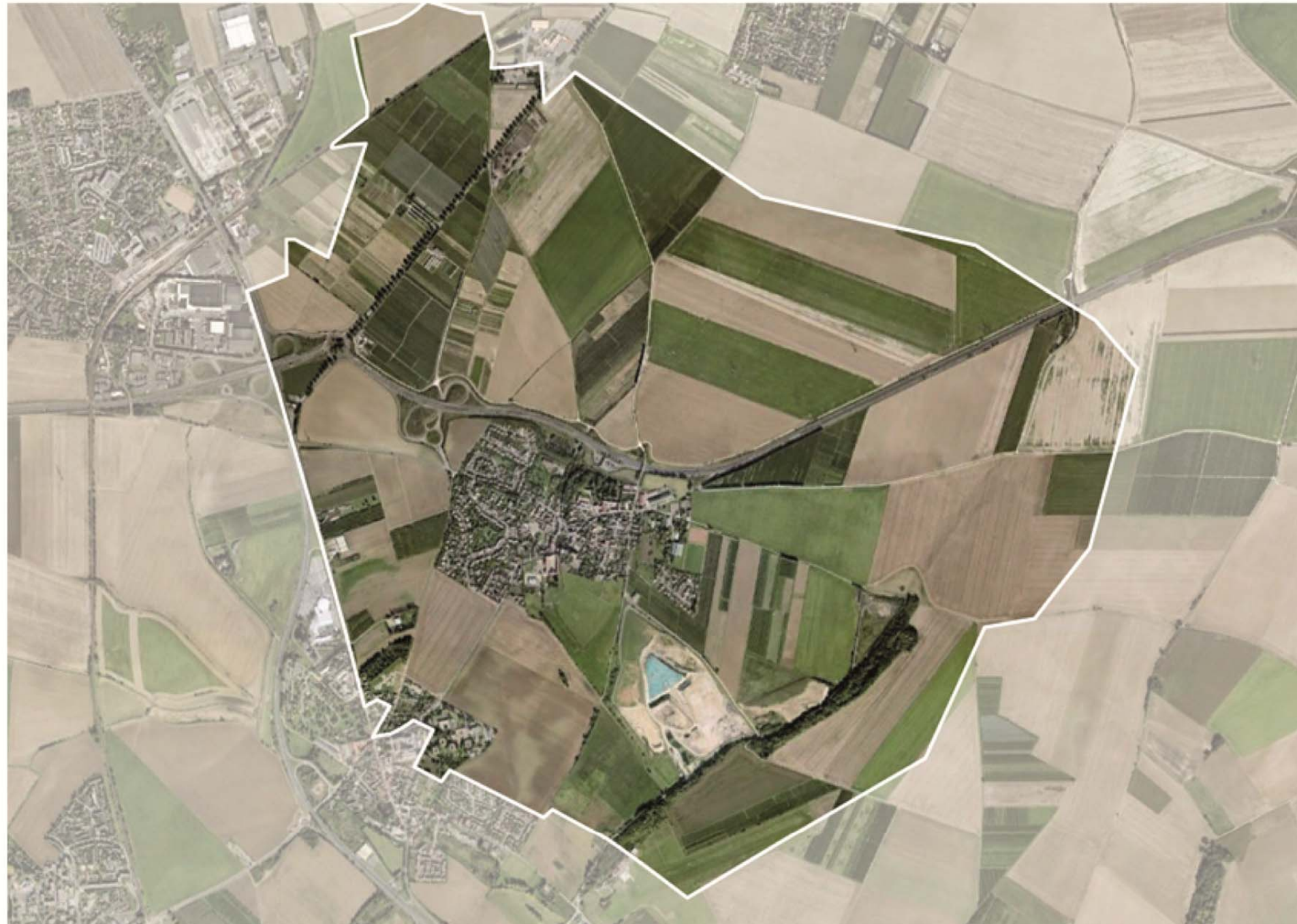


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 Notice Explicative

Révision du POS valant élaboration du PLU prescrite le : **15 juin 2010**

Révision du POS valant élaboration du PLU arrêtée le : **06 octobre 2015**

Révision du POS valant élaboration du PLU approuvée le :

## PREAMBULE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue le cadre de cohérence du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme pour l'ensemble de la commune.

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** présente le **projet communal pour les années à venir** et :

- **FIXE** les perspectives d'évolution urbaine, dans un souci de développement durable ;
- **EXPOSE** les orientations générales retenues en réponse aux besoins et enjeux énoncés à l'issue du diagnostic ;
- **DÉCLINE** les orientations en actions, sur lesquelles la municipalité souhaite s'engager à l'horizon du P.L.U.

Conformément à l'article L 121-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues de la commune.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations sont établies dans le **respect des principes du développement durable** énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, suivants :

- ▶ **FAVORISER** le renouvellement urbain et l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ▶ **PRÉSERVER** la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- ▶ **FAVORISER** la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ▶ **RÉPONDRE** aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives, culturelles, d'énergie ainsi que d'équipements ;
- ▶ **LIMITER** les impacts sur les ressources naturelles et l'environnement ;
- ▶ **PRÉVENIR** les populations des risques prévisibles, des pollutions et nuisances de toute nature.

Le P.A.D.D. se présente à la fois sous forme écrite et graphique.

Il comprend :

- Une cartographie à l'échelle du territoire communal qui présente et localise à titre indicatif, les orientations générales déclinées en actions (des études complémentaires devront en préciser les dispositions opérationnelles) ;
- La présente note explicative qui reprend les orientations générales et les développe.

## UN PROJET STRUCTURÉ EN 3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Attainville s'inscrit dans le territoire du SCOT de l'Ouest de la Plaine de France et se trouve au carrefour de deux axes régionalement structurants: la RD301 et la N104 (la Francilienne). A l'interface de ces infrastructures routières, elle dispose d'une excellente accessibilité qui va se voir renforcée avec le projet de raccordement de l'A16 à la Francilienne. La commune doit à la fois tirer parti de ce positionnement stratégique pour son développement économique mais également composer avec les contraintes associées à ces infrastructures routières (nuisances et consommation de terres agricoles).

Dans un contexte où la région est historiquement marquée par l'implantation d'activités logistiques, la commune souhaite avant tout offrir des conditions favorables à **l'accueil d'activités économiques à haute valeur ajoutée, tout en préservant le cadre de vie rural.**

En outre, la commune envisage un **développement urbain mesuré** afin d'assurer le maintien des équipements et l'arrivée de commerces de proximité et **ainsi insuffler une nouvelle dynamique au cœur de village.** Cette ambition s'inscrit dans la volonté de **préserver l'identité communale** à travers la protection du patrimoine rural et naturel et des qualités paysagères de ce village de la Plaine de France.

Ce projet est mis en œuvre au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Il a été élaboré dans un souci de développement durable : « Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »<sup>1</sup>.

Il est décliné en 3 orientations générales. Chaque orientation générale du PADD se décline en actions particulières appliquées au territoire.

### Orientation 1

Affirmer les caractéristiques de l'identité rurale du bourg

### Orientation 2

Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré

### Orientation 3

Permettre un développement économique qualitatif intégré au contexte rural

<sup>1</sup> Le concept de développement durable a émergé graduellement depuis le début des années 70, et a fait l'objet d'une première définition en 1987 au sein du rapport « Notre avenir à tous » de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement, communément appelé rapport Brundtland : « Le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes, à commencer par ceux des plus démunis, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

## Affirmer les caractéristiques de l'identité rurale du bourg

La préservation du caractère rural de la commune apparaît comme un enjeu symbolique primordial de structuration du territoire. A la fois dans le bourg et à l'extérieur du village, **le patrimoine bâti et les paysages de la plaine agricole, constituent des témoignages du passé** qui participent à fabriquer l'identité du territoire et le cadre de vie des habitants dans lequel ils se reconnaissent.

**L'agriculture et la richesse des terres de la Plaine de France caractérisent l'ambiance paysagère** dans laquelle s'insère le village. La commune d'Attainville est couverte par le site inscrit de la Plaine de France (site protégé pour ses qualités paysagères) et offre de grands dégagements visuels sur le lointain qu'il convient de préserver des effets du mitage.

**La rareté des éléments de patrimoine naturel sur le territoire conduit à porter une attention toute particulière à leur protection.** Au même titre que le patrimoine bâti, les éléments qui composent l'environnement naturel de la commune (quelques boisements et arbres remarquables) et les continuités qui les relient participent au cadre de vie et plus largement à l'équilibre écologique des territoires.

Cette orientation générale se décline à travers les 3 principales familles d'actions suivantes :

### ► **PRESERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET RURAL DANS LE CŒUR DE VILLAGE**

A travers :

- **la préservation du patrimoine rural** et plus spécifiquement des corps de ferme présents dans le cœur de bourg. Ces bâtiments reflètent l'héritage rural de la commune et son histoire. Les spécificités architecturales de ces bâtiments d'exploitation ou d'habitation (murs de clôture, portes cochères, hangars ...) nécessitent donc une protection toute particulière.
- **la préservation du patrimoine du quotidien** représenté par quelques maisons de ville remarquables et leurs murs de clôture associés qui complètent le patrimoine architectural protégé de l'église et de ses abords, et participent à la perception qualitative du centre bourg.

### ► **INSCRIRE LE BOURG DANS LE PAYSAGE DE LA PLAINE AGRICOLE**

La protection des principaux éléments de qualité paysagère de la commune doit se traduire par :

- **le maintien de percées visuelles sur le paysage ouvert de la Plaine de France.** Les vues lointaines vers les buttes boisées de Montmorency ou de Monsoult ou encore vers la plaine agricole et le Pavé de Moisselles doivent être préservées de tout effet de coupure afin de conserver le rapport au grand paysage.
- **la préservation des perspectives vers le clocher de l'église Saint Martin,** élément de repère du centre bourg. Ces vues sont à préserver car elles participent au sentiment de rattachement à un territoire particulier.
- **la conservation d'une coupure d'urbanisation entre le bourg et le Pavé de Moisselles.** Le maintien de cette interruption paysagère s'avère nécessaire afin de préserver leur identité respective (Pavé de Moisselles attaché physiquement et historiquement à la commune de Moisselles) et de garantir le maintien de perspectives vers l'entrée sud du village et vers l'église.
- **la préservation d'un espace de respiration et des liaisons agricoles et forestières au sens du SDRIF** entre Monsoult et Attainville. Il permet de garantir une coupure d'urbanisation entre ces deux noyaux urbains.
- **le maintien du front urbain d'intérêt régional au sens du SDRIF,** le long de la future A16. Il marque la limite entre l'espace urbanisé à l'ouest et l'espace ouvert à l'est.

### ► VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Les composantes naturelles recensées sur le territoire communal nécessitent de prévoir des interventions particulières visant leur protection stricte mais également la préservation de leurs connexions. La présence du CET à proximité de ces espaces d'intérêt écologique implique également une vigilance particulière quant à l'évolution de cette activité.

Afin de protéger ces éléments de patrimoine situés aussi bien dans le tissu urbain qu'au cœur de la plaine agricole, les actions suivantes doivent être menées :

- **la préservation des continuités reliant les ensembles naturels.** Elles désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles ou humides, supports de la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

A Attainville, **plusieurs natures de continuité écologique sont à préserver** parmi lesquelles :

- o un corridor écologique identifié au SCoT de l'Ouest de la Plaine de France reliant les pôles de biodiversité des forêts de Montmorency et de Carnelle,
  - o Deux liaisons écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic de la biodiversité communale : l'une reliant le bourg au boisement du Val de Guinebout via un chemin rural et l'autre reliant le bourg au Val de Guinebout par le thalweg du Val de Villaines. Cette dernière continuité est notamment identifiée au SRCE d'Ile de France comme une composante de la trame verte en tant que corridor de la sous-trame herbacée.
- **la préservation d'une mosaïque d'espaces agricoles** à l'Est du territoire communal. Ces espaces constituent, au sens du SRCE, des éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.
  - **la protection de l'unique boisement** de la commune localisé dans le Val de Guinebout **et la préservation de l'alignement d'arbres** implanté de part et d'autre de la RD 909.
  - **la valorisation des éléments du patrimoine naturel au sein du périmètre urbanisé** tels que les espaces paysagers plantés présents au cœur des lotissements des Hyaumes et quelques arbres remarquables implantés dans des propriétés privées qui contribuent au maintien de l'ambiance végétale du bourg.
  - **le maintien du CET dans ses limites actuelles.** Cette activité d'enfouissement des déchets est particulièrement impactante pour l'environnement (impact paysager, risque de pollution de l'eau et des sols). Le maintien de cette activité dans son emprise actuelle constitue une action fondamentale d'autant plus importante qu'elle se localise à proximité des rares secteurs d'intérêt écologique identifiés sur la commune (boisement du Val de Guinebout et thalweg du Val de Villaines).
  - **La préservation, dans l'espace à l'interface entre le bourg et la future Zone d'Activités Economique, de toute construction.** Afin de maintenir la coupure urbaine entre à la fois le bourg, la future zone d'activité et le futur échangeur de la croix verte.

## Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré

Dans le respect de la dimension rurale de la commune, la municipalité souhaite engager un développement urbain modéré sur son territoire permettant de favoriser l'accueil de nouvelles populations socialement diversifiées. **La création d'une offre d'habitat supplémentaire et la diversification du parc de logements** constituent les réponses que la commune souhaite apporter pour garantir le maintien et l'équilibre des équipements communaux (notamment l'école) mais également le développement des services et des commerces de proximité.

**Revitaliser le cœur de village et permettre à la commune d'échapper à l'image de « cité dortoir »** constituent également des objectifs visés par la municipalité. C'est pourquoi, au-delà du simple développement urbain, la commune souhaite réunir l'ensemble des conditions favorisant l'animation du cœur de village, aujourd'hui en déprise.

Pour se faire, le choix de développement a été effectué en tenant compte des **principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. Les espaces à urbaniser ont été recherchés en priorité à au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain et comblement des espaces disponibles dans le tissu urbain) ou dans sa continuité immédiate.

### ▶ ASSURER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

Les réponses apportées aux besoins en logements sur la commune sont :

- **la mobilisation en priorité des espaces disponibles au sein du tissu urbain constitué.** Les « dents creuses » identifiées dans l'espace urbain constituent des opportunités d'urbanisation pour répondre à l'objectif de développement. Elles ont été repérées au sein du bourg d'Attainville : rue de Moisselles, chemin des Sablons, chemin des Bornes, à l'intersection des rues de l'Orme/Hamelin et dans le secteur du Stade ainsi que dans le Pavé de Moisselles le chemin de Viarmes.
- **l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation dans la continuité immédiate des tissus urbanisés** à vocation dominante d'habitat, la rue des Ecoles et la rue du Goulot.

La mobilisation des dents creuses constitue la première opportunité d'urbanisation à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logements.

Afin de respecter les principes de gestion économe de l'espace et en compatibilité avec les densités moyennes du SCOT Ouest Plaine de France, les objectifs de modération de la consommation de l'espace suivants seront mis en œuvre :

- **une densité moyenne de 40 logements/ha au sein de l'enveloppe urbaine,**
- **une densité moyenne de 30 logements/ha en périphérie ou en extension urbaine,**

Au regard de la consommation de l'espace observée à Attainville entre 2003 et 2012 (1 ha pour 16 logements) et **de la surface d'ouverture à l'urbanisation envisagée à l'horizon du PLU**, la commune s'engage à une modération de la consommation de l'espace pour répondre aux objectifs du SCOT de l'Ouest de la Plaine de France.

La création de nouvelles zones d'urbanisation à la périphérie du bourg devra également intégrer la prise en compte des certaines contraintes du territoire :

- la mise en place de mesures de protection acoustiques dans les secteurs situés à proximité du nouvel échangeur de l'A16,
- le traitement paysager des nouvelles limites à l'urbanisation afin de ne pas impacter le site inscrit de la Plaine de France.

### ▶ FAVORISER LA MIXITE GENERATIONNELLE ET SOCIALE

Il s'agit d'offrir de nouvelles possibilités aux habitants d'Attainville et du bassin de vie de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune.

Le P.A.D.D. fixe en conséquence, le principe d'une offre de logements diversifiés, tant en terme de taille qu'en terme de statut d'occupation, dans les nouvelles opérations ou les quartiers en renouvellement. L'objectif est de répondre aux besoins :

- des jeunes actifs,
- des jeunes ménages en décohabitation,
- actuels et futurs liés au vieillissement de la population,
- liés à la lutte contre l'habitat dégradé,
- d'amélioration de l'offre de logements à destination des populations spécifiques.

### ▶ CREER DES CONDITIONS FAVORISANT L'ANIMATION DU CŒUR DE VILLAGE

Le PADD prévoit pour répondre à cet objectif deux natures d'intervention :

- **Encourager les opérations de renouvellement urbain** dans le cœur de village. Cette action désigne plus spécifiquement la réhabilitation possible d'un îlot bâti rue de l'Orme pour lequel il est envisagé la création d'une offre de logements supplémentaires par rapport aux capacités du bâti existant. Sur ce même secteur, la mise en place de conditions favorables à l'installation des commerces de proximité est également incitée.
- **Préserver et compléter le réseau de liaisons douces et le faire converger vers le cœur de village.** Principalement calqué sur les chemins d'exploitation agricole, la commune bénéficie d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables diffus et étendu à l'ensemble de son territoire. Le réaménagement et le confortement de ces réseaux de manière à relier les zones d'habitation au cœur de village ou aux principaux équipements communaux constitue également une manière de contribuer à la cohésion urbaine et sociale du village.

## Permettre un développement économique qualitatif intégré au contexte rural

Regroupant plusieurs sièges d'exploitations arboricoles et une coopérative céréalière de rayonnement régional, Attainville bénéficie d'un véritable dynamisme sur le plan des activités agricoles. Par ailleurs, sa situation stratégique au carrefour de grandes infrastructures routières, apporte à la commune un réel atout pour son développement économique.

La municipalité souhaite **conserver ce dynamisme économique** en tenant compte des éléments de pression qui s'exercent sur les activités agricoles tels que l'étalement progressif de l'urbanisation ou la création d'infrastructures de transport lourdes (telles que l'A16). Ces effets ont pour conséquence le mitage, la réduction des surfaces de culture ou encore des problématiques d'accès aux exploitations.

**Le développement économique doit également se réaliser dans le respect du cadre de vie et du confort des habitants.** Avec le développement à l'échelle régionale, des activités logistiques consommatrices d'espace et peu intégrées à leur environnement, la commune souhaite pour cette raison inverser la tendance en favorisant l'arrivée d'activités à haute valeur ajoutée.

L'arrivée de nouvelles activités et donc d'actifs sur la commune peut enfin être l'occasion de contribuer à la dynamisation des commerces du cœur de bourg.

### ▶ PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- **la préservation du fonctionnement des activités de cueillette et de vente directe en lien avec l'arrivée de l'A16.** Cette disposition suppose de rendre possible une délocalisation des points de vente arboricoles impactés par le prolongement de l'A16 mais également de laisser la possibilité d'une implantation des bâtiments agricoles au plus près de terres cultivées.
- **la préservation des terres agricoles**, support de l'activité économique,
- **le maintien de deux liaisons agricoles identifiées au SDRIF.** Ces liaisons, au sens du SDRIF, matérialisent l'existence de liens stratégiques entre les entités agricoles permettant d'assurer les circulations entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements agricoles. L'une assure la connexion des espaces agricoles situés de part et d'autre de la Francilienne d'une part, et l'autre garantit une continuité agricole entre Domont / Moisselles et Attainville d'autre part.

### ▶ CONCOURIR AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Cette action vise principalement le secteur de la zone d'activités d'Attainville. Pour se faire, le PADD prévoit :

- **la requalification des bâtiments existants de la zone d'activités.**
- **la possibilité d'accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée** autour des installations existantes tout en travaillant à une meilleure insertion paysagère des constructions (traitement des accès, des limites et des espaces publics connexes...).
- **Le développement des infrastructures et réseaux de communications numérique et électronique** sur l'ensemble de la commune

La surface réservée à l'accueil de ces activités s'étend sur une superficie inférieure à 16 ha conformément aux préconisations du SCOT de l'Ouest de la Plaine de France.

### ▶ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE

L'essor économique du bourg passe également par le développement des commerces de proximité. L'objectif recherché est **de faire bénéficier les commerces du village de l'arrivée de nouvelles activités en créant un lien avec le cœur de bourg.** Des cheminements doux pourront être créés.



## DES ORIENTATIONS D'EVOLUTION URBAINE DECLINEES EN 10 SECTEURS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

---

Un projet d'évolution urbaine qui se décline en 10 zones parmi lesquelles :

- **un secteur de préservation** localisée sur le périmètre du centre du bourg qui vise, à la fois, la protection des caractéristiques morphologiques existantes du cœur de village participant à l'identité communale et le développement de la mixité des fonctions urbaines afin de répondre à l'objectif d'animation du cœur de village,
- **un secteur d'intensification** qui concerne spécifiquement les dents creuses disponibles (incluant le **secteur de renouvellement** à proximité de la mairie) au sein de laquelle les espaces « non bâties » sont mobilisés afin de répondre à l'objectif de développement dans le respect du principe de gestion économe de l'espace.
- **un secteur de confortement** autour du cœur de bourg laissant des possibilités d'adaptation pour répondre aux besoins des habitants (extension, division parcellaire...), et permettant de préserver l'importance du végétal dans les parcelles privatives. Il s'agit sur cette zone de conserver la fonction dominante résidentielle tout en permettant l'accueil de fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, équipements ...).
- **un secteur de développement à vocation principale d'habitat** en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine dont la mobilisation permettra de répondre aux besoins en logements en complément des dents creuses identifiées pour assurer le développement communal.
- **un secteur de développement à vocation principale d'activités**, elle est vouée à permettre l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée.
- **un secteur de maintien de l'activité agricole** pour répondre à l'enjeu de pérennisation de cette activité économique.
- **un secteur de protection des espaces naturels** dont l'intérêt écologique nécessite une protection particulière,
- **un secteur à vocation récréative et à caractère naturel** afin de préserver les habitants du bourg des nuisances générées par la Francilienne et de créer une zone tampon vis-à-vis de la future zone d'activités.
- **un secteur de limitation du CET**, dont l'objectif visé est de permettre la poursuite de l'activité dans ses limites actuelles, sans extension possible.

