

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

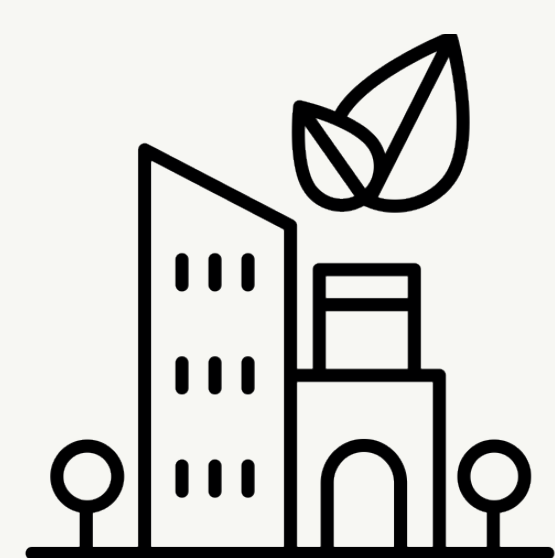
Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal à l'horizon 2035. Il fixe les règles d'occupation du sol et réglemente, notamment, l'obtention des permis de construire.

Pour atteindre ces objectifs, le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces :



UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose l'état actuel de la commune et son évolution sur plusieurs thématiques (habitat, emploi, commerce, transport, environnement, loisirs, patrimoine, etc.). Une fois le portrait de la commune dressé, il permet de fixer le cap du projet communal.



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Véritable projet de territoire, il fixe les orientations générales de la commune à l'horizon 2035. Ces orientations sont fixées grâce aux enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.



DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol. Le zonage retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

POURQUOI RÉVISER LE PLU ? LES OBJECTIFS SONT...

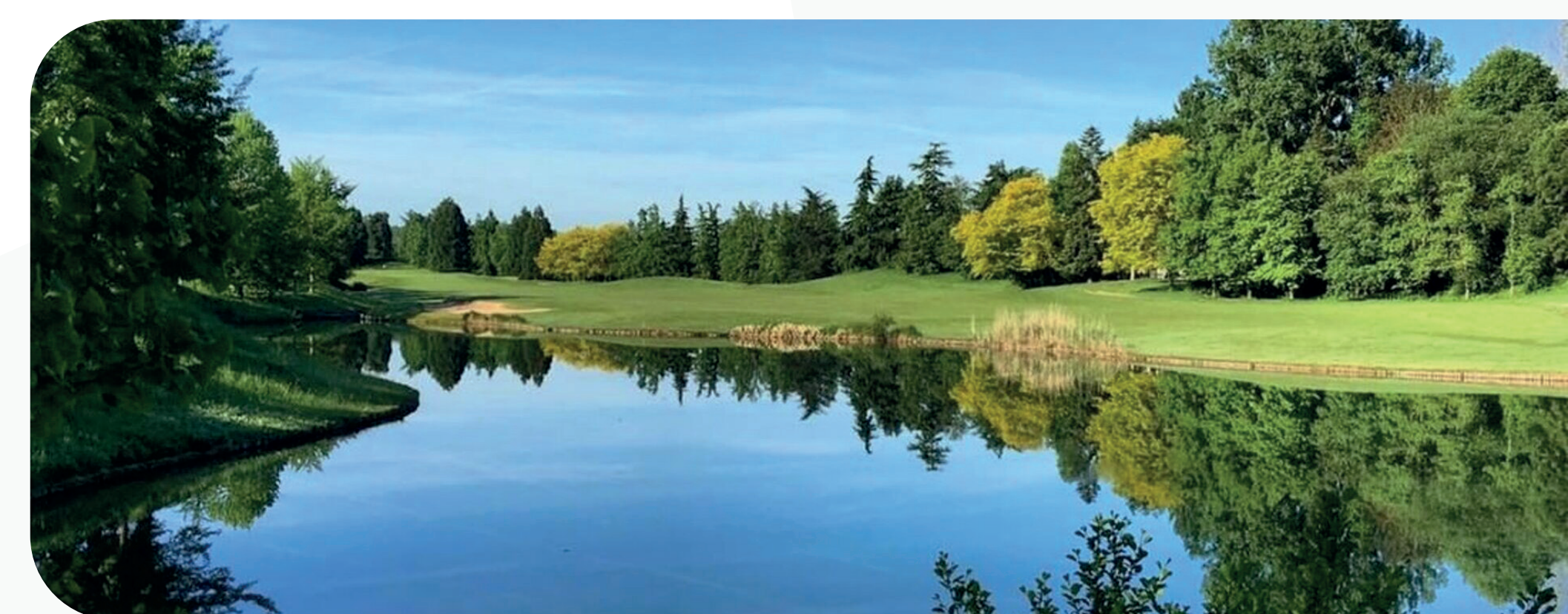
- Mettre le document en conformité avec l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis la date d'approbation du PLU le 1er décembre 2017 (notamment la loi Climat et Résilience de 2021) ;
- Réaffirmer tout en les renforçant les orientations et objectifs du PADD débattu en 2016 et notamment, qu'il s'agisse :
 - de la protection du patrimoine naturel et paysager,
 - de l'offre en logements,
 - de la pérennité de l'activité économique ;
- Corriger les erreurs entachant le règlement écrit qui a inexactement traduit la volonté exprimée via le document graphique en matière d'éléments de paysages à protéger ;
- Mener une réflexion sur les espaces boisés classés à maintenir ou à créer et prendre les dispositions en conséquence ;
- Répondre de façon optimale aux besoins en logements tout en assurant une consommation économe de l'espace ;
- Répondre aux besoins exprimés en matière de développement économique.

UN PLU PARTAGÉ

Mise à disposition du public d'un cahier d'observations en mairie

Au minimum deux réunions publiques pour informer les habitants de l'avancement de la révision du PLU

Des affiches pour informer le public sur la procédure



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation comprend une analyse socio-économique, environnementale et paysagère. Ce diagnostic permet de définir les enjeux du PLU, enjeux ensuite traduits en objectifs concrets, objet du projet d'aménagement et de développement durables...

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (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. En d'autres termes, c'est le projet de la commune !

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

I/ La préservation des paysages et de l'identité rurale, comme fondement du projet de territoire

II/ La protection des richesses naturelles et écologiques et l'adaptabilité du territoire

Faire de La Chaussée-d'Ivry une commune rurale équilibrée et vivante où le développement s'accorde avec des ambitions durables

IV/ Un développement résidentiel mesuré et équilibré afin d'assurer la qualité de vie des habitants

III/ Consolider une économie locale déjà dynamique

I/ LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET DE L'IDENTITÉ RURALE, COMME FONDAMENT DU PROJET DE TERRITOIRE

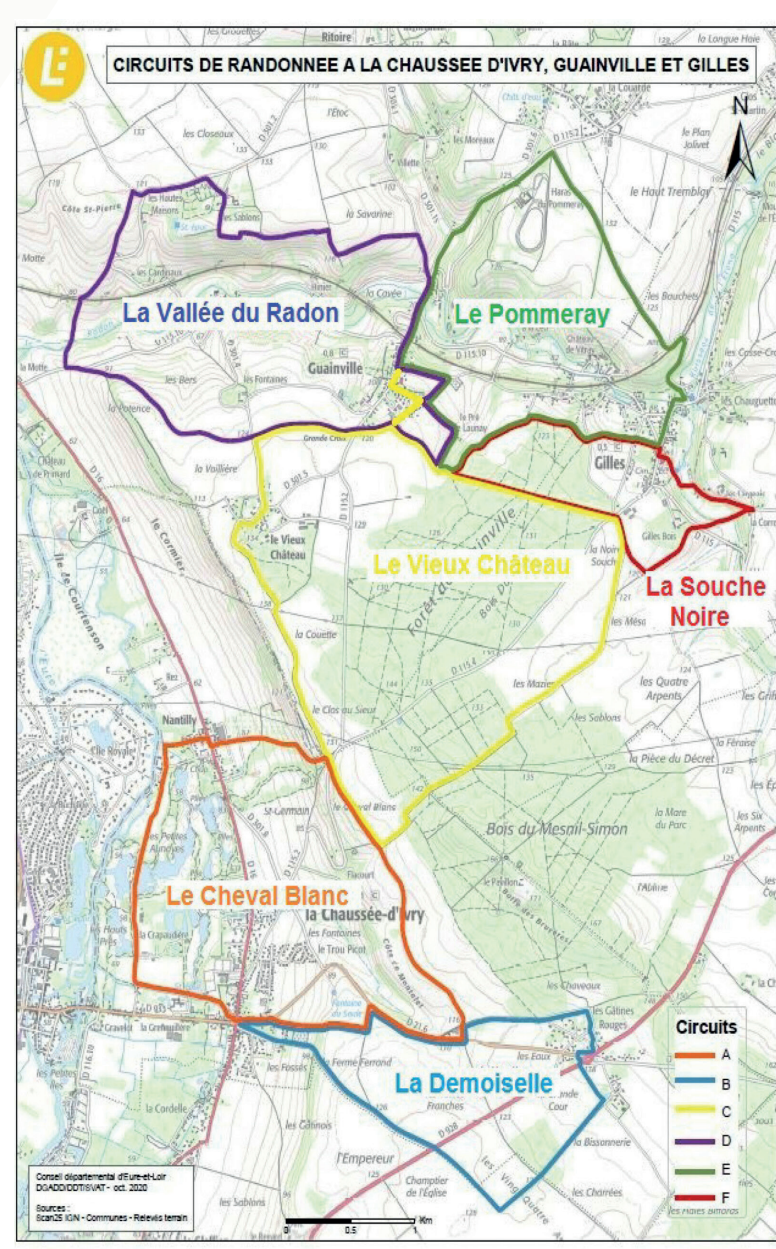
1.1 : VALORISER LES PAYSAGES DE VALLÉE COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE



Les vallées de l'Eure et de la Vesgre apportent à la commune une identité paysagère forte et qualitative, facteur d'attractivité.



Un patrimoine bâti et hydraulique (moulin...) spécifique à protéger et à mettre en valeur



Valorisation touristique : cheminements, promenades le long de l'Eure

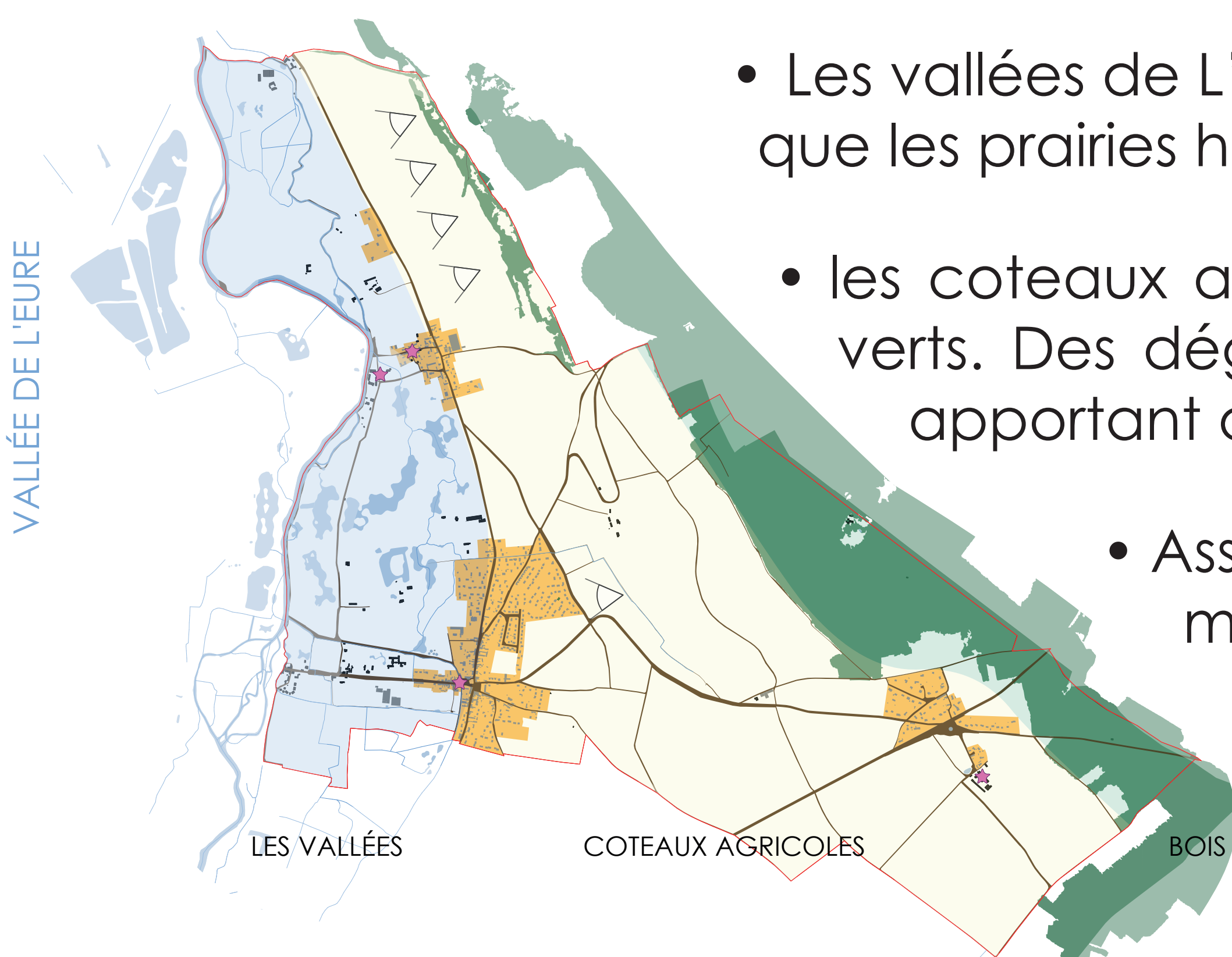
Valorisation écologique des berges : préservation biodiversité, les continuités écologiques et les fonctionnalités naturelles des milieux de la vallée



1.2 : UN PAYSAGE TYPIQUE DU THIMERAIS-DROUAIS À S'APPROPRIER

Préserver les trois entités paysagères représentatives de Thimerais-Drouais, visibles dans la commune. Valoriser les marqueurs dits identitaires et paysagers des enveloppes bâties de la Chaussée d'Ivry.

- Les vallées de l'Eure et de la Vesgre et leurs bords ainsi que les prairies humides
- les coteaux agricoles et leurs grands espaces ouverts. Des dégagements paysagers remarquables apportant des vues sur les vallées.
- Assurer la préservation des bois, boisements et espaces écologiques les plus remarquables encadrant le plateau agricole.



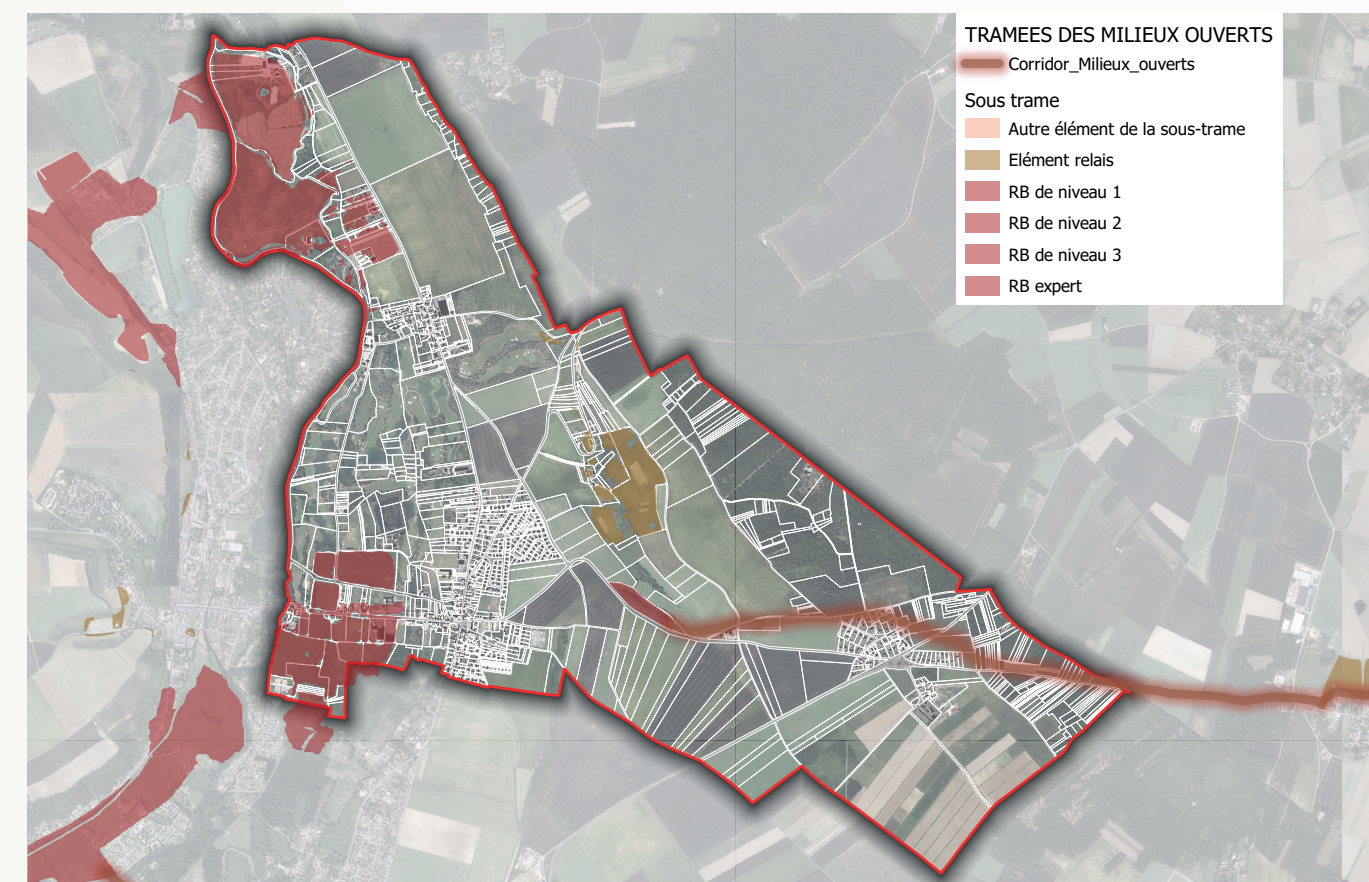
II/ LA PROTECTION DES RICHESSES NATURELLES ET ÉCOLOGIQUES ET L'ADAPTABILITÉ DU TERRITOIRE

2.1 : PROTÉGER ET CONNECTER LES ESPACES ÉCOLOGIQUES REMARQUABLES

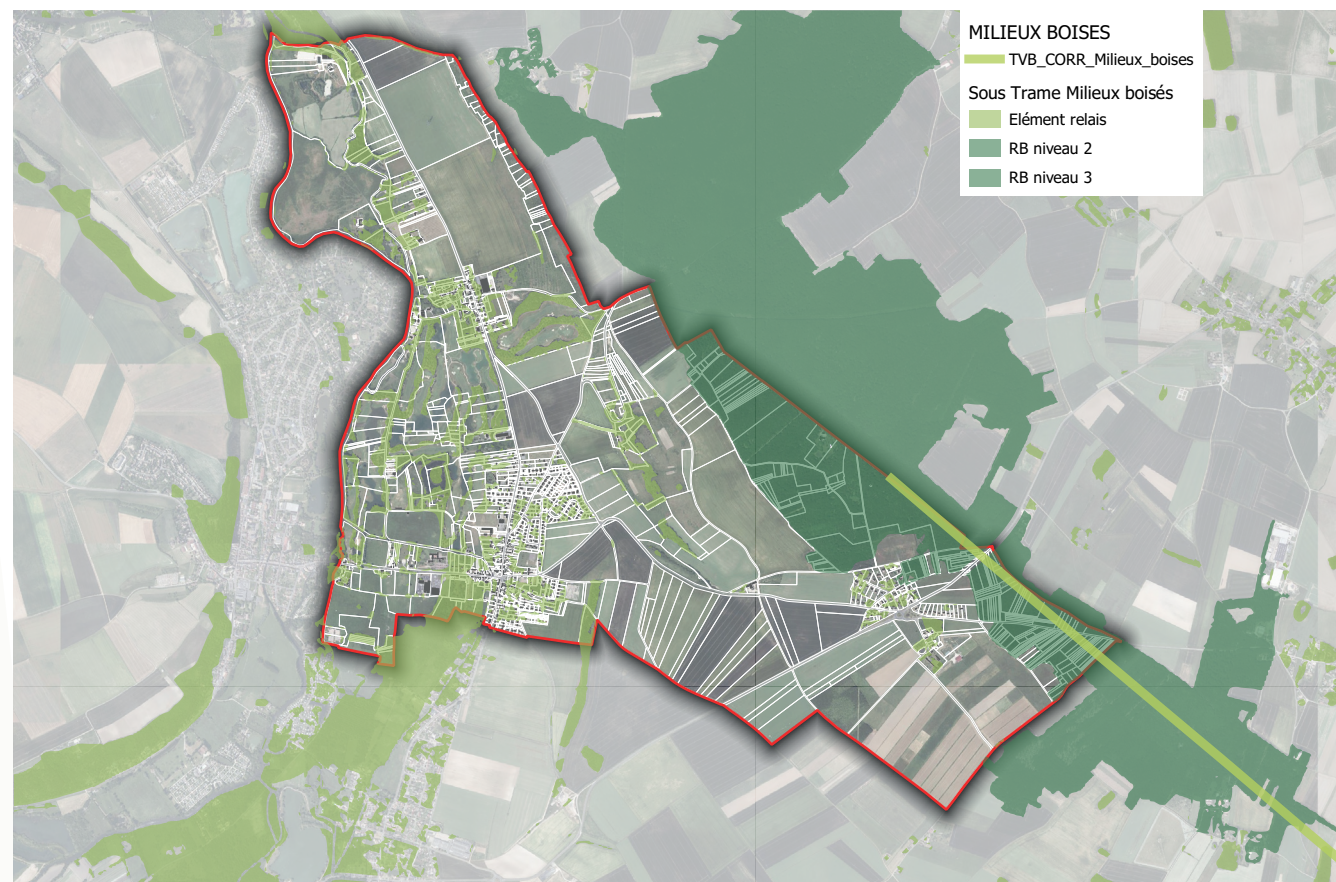
De nombreux et divers corridors et réservoirs écologiques à préserver :

- Les vallées de l'Eure et de la Vesgre et les prairies humides ;
- les coteaux et leurs pelouses calcicoles (le coteau de Nantilly a plusieurs protections [Natura 2000, ZNIEFF]) ;
- les boisements épars de la vallée et du plateau et le bois du Mesnil-Simon.

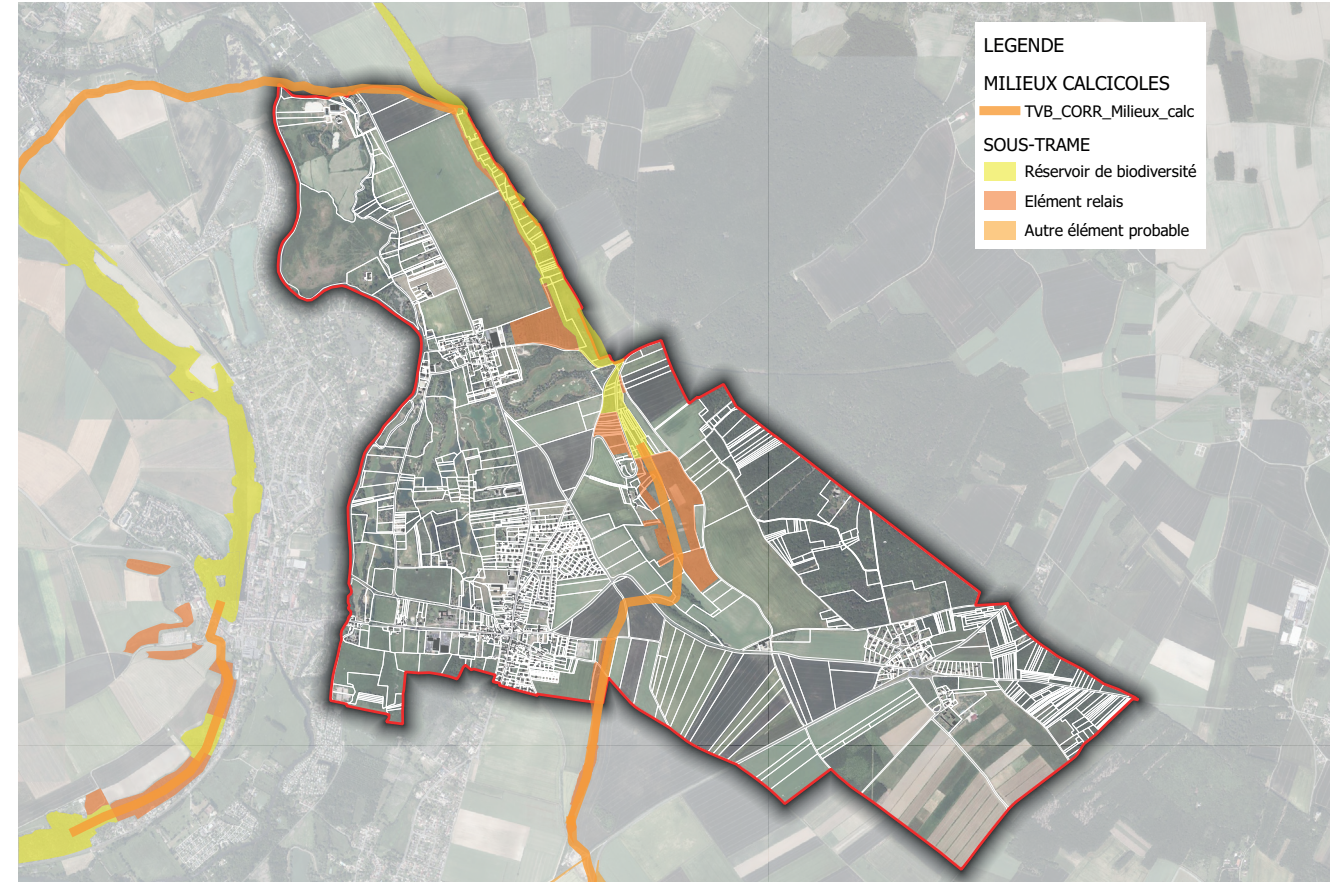
LES MILIEUX OUVERTS



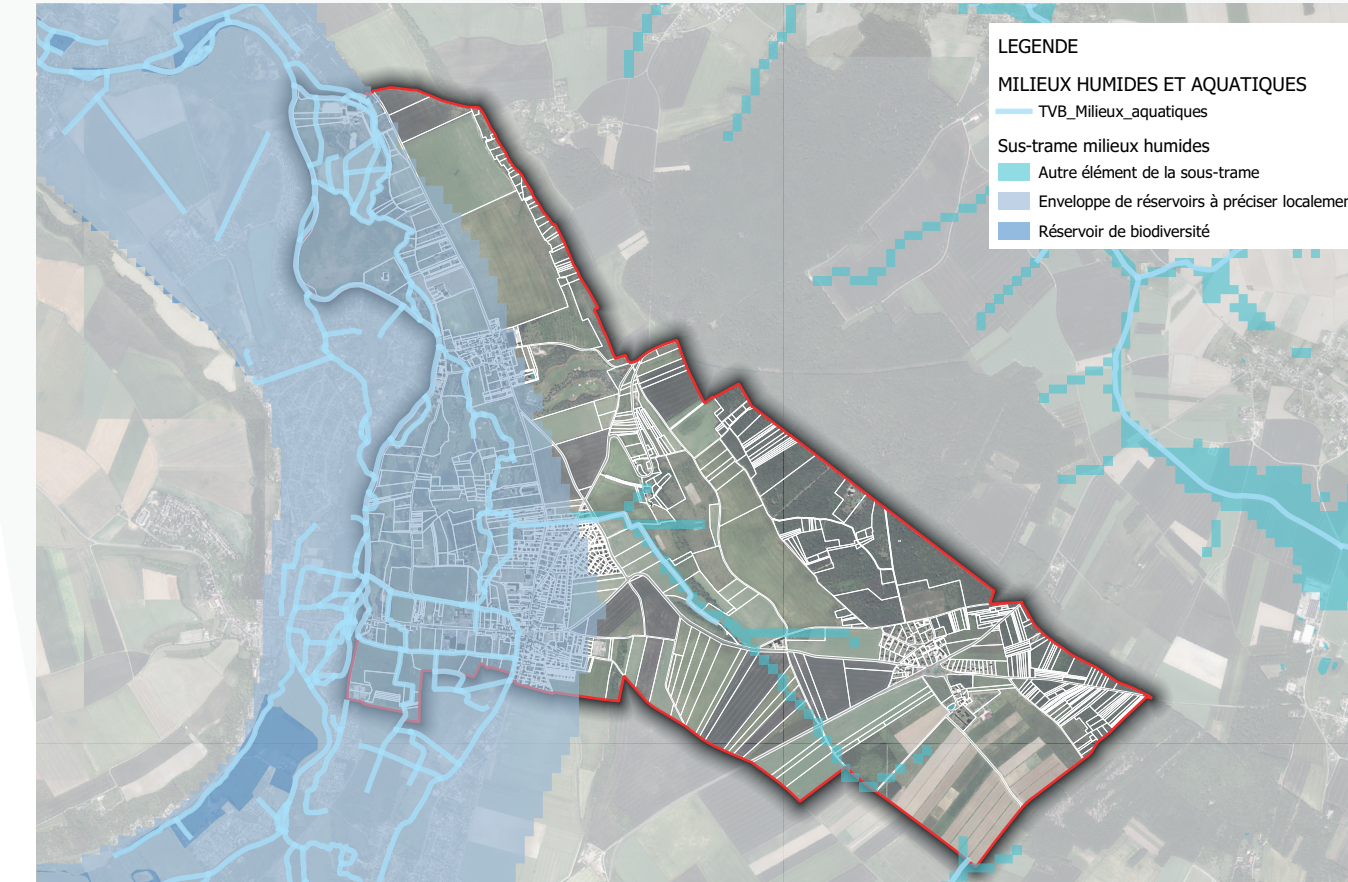
LES MILIEUX BOISÉS



LES MILIEUX CALCICOLES



LES MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES



2.2 : ADAPTER LES AMÉNAGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX CLIMATIQUES

- Végétalisation au sein du tissu bâti et dans l'espace public ;
- Intégrer la «couture» entre espaces urbanisés, naturels et agricoles ;
- Développement d'installations d'énergies renouvelables / sobriété énergétique des équipements collectifs ;
- Gestion des eaux pluviales dans les aménagements
- Pérennisation et développement des aménagements pour les mobilités actives : pistes cyclables et cheminements

2.3 : PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

- Risque inondation (l'Eure et la Vesgre)
- Risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles
- Risque potentiel de pollution des sols sur d'anciens sites

III/ CONSOLIDER UNE ÉCONOMIE LOCALE DÉJÀ DYNAMIQUE

3.1 : AFFIRMER UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICE POUR UN CADRE DE VIE RURAL PRIVILÉGIÉ



La Chaussée d'Ivry bénéficie d'une petite centralité active de commerces et services, complémentaire aux pôles d'Ivry-la-Bataille et Anet.

Des équipements publics existants (école, bibliothèque, stade, court de tennis...) contribuant à la qualité de vie dans la commune

Aménagement d'espaces de rencontres / de convivialité dans la continuité de l'aménagement récent en cœur de bourg

3.2 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE ET TOURISTIQUE

Des sites économiques importants, porteurs d'emploi (ABIPA, Peugeot, Red Head Usine)

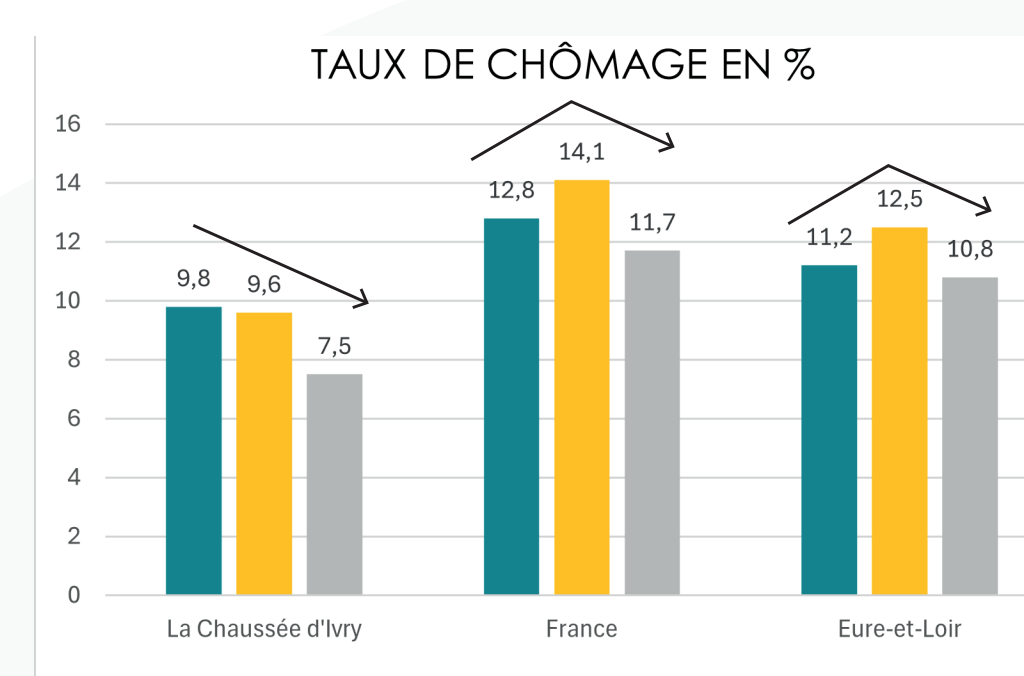
Des activités touristiques et de loisirs (golf, hébergement touristique, restauration) porteuses d'emplois et qui rayonnent sur le territoire.

9,4% des actifs ayant un emploi travaillent et vivent à La Chaussée d'Ivry.
Les autres actifs chausséens travaillent principalement en Île-de-France (Mantes, Paris) et vers Anet

	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	200	214	258
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	469	503	606
Indicateur de concentration d'emploi	42,7	42,5	42,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,6	62,2	63,4

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

42 emplois pour 100 actifs : un chiffre important en zone rurale



Un faible taux de chômage par rapport aux moyennes départementale et nationale

3.3 : PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE TOUT EN INTÉGRANT LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PAYSAGE

3 exploitations agricoles présentes dans la commune.

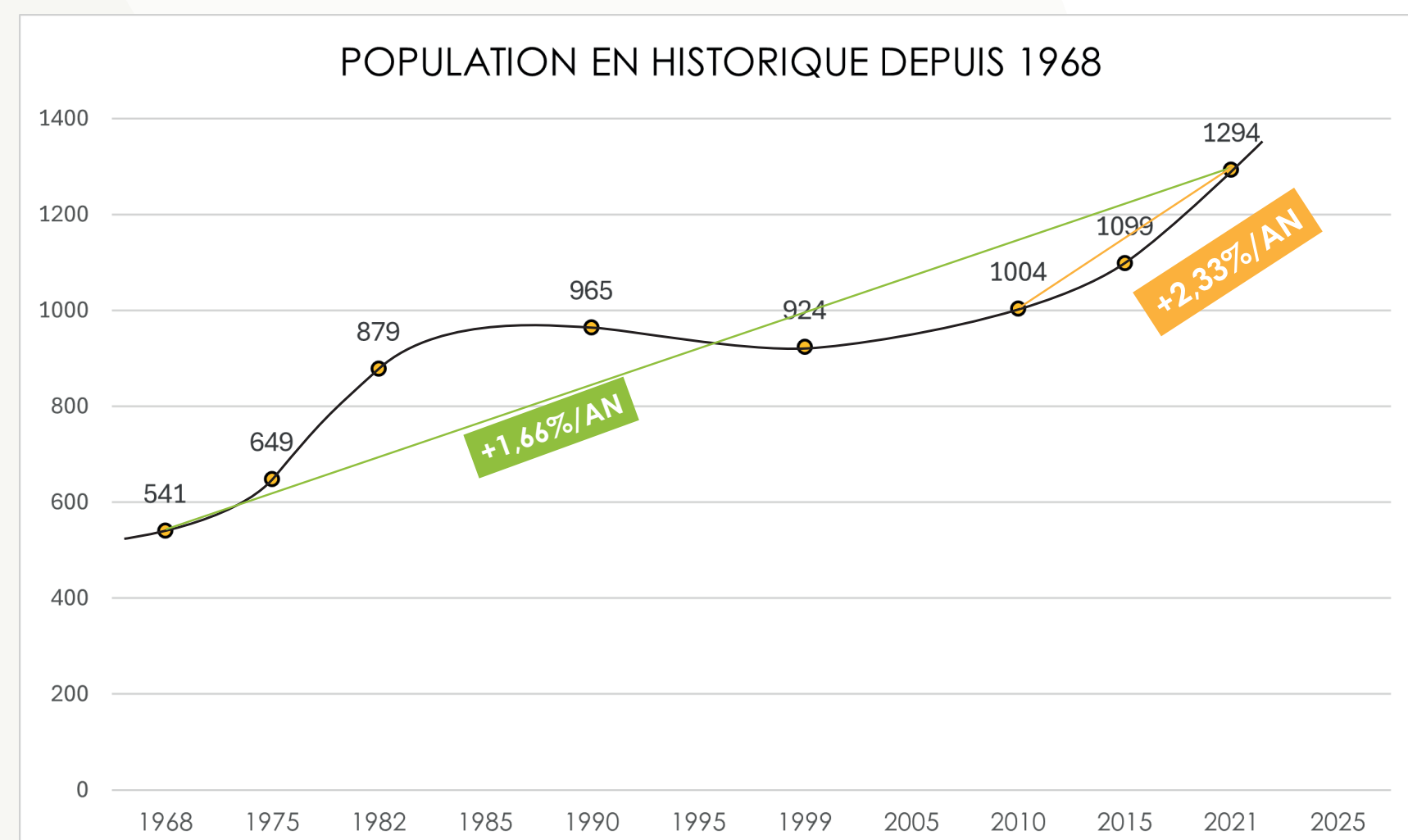
L'activité agricole contribue à la qualité des paysages de la commune (vues dégagées sur le coteau et entretien des prairies humides)



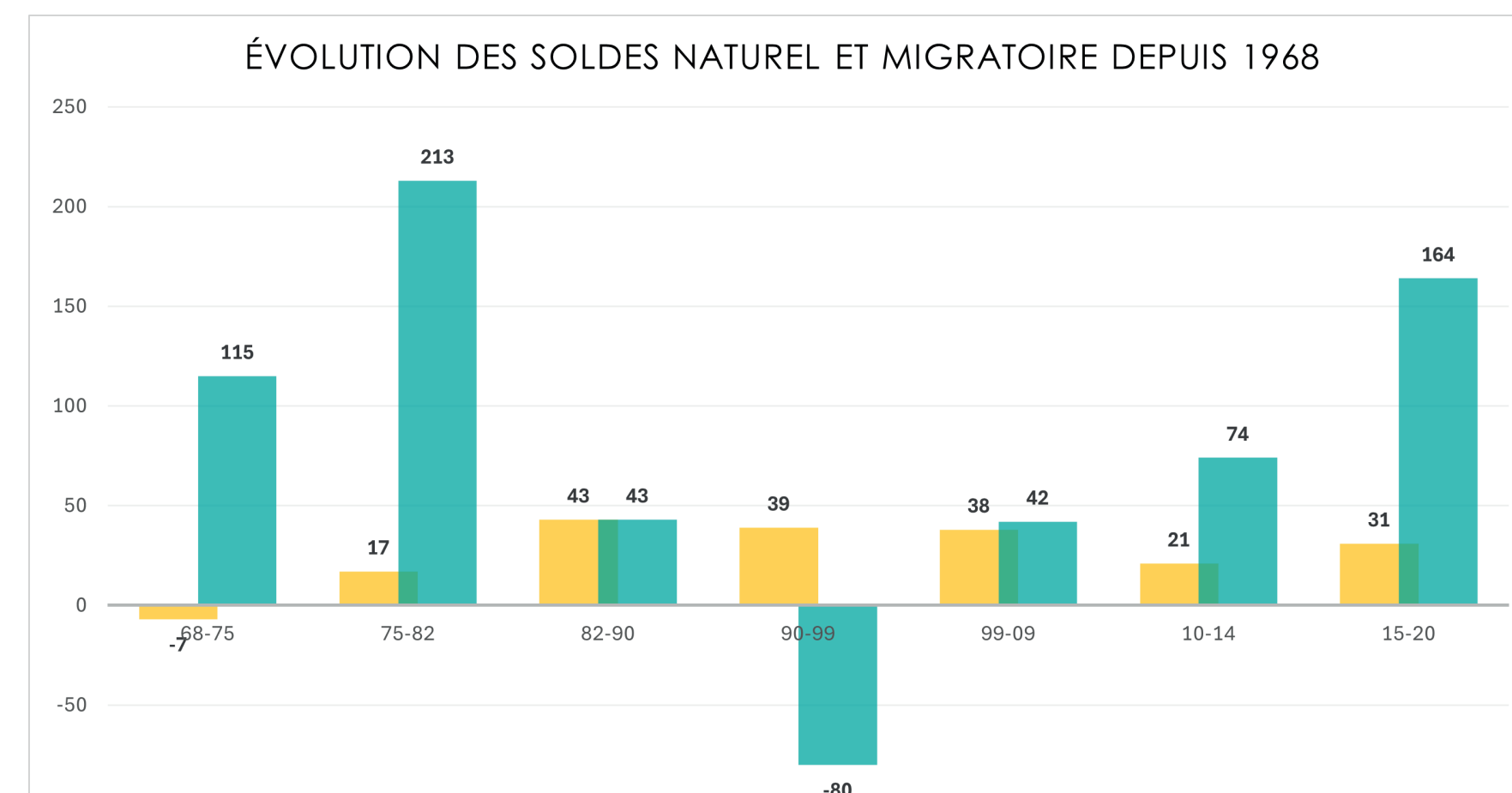
IV/ UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL MESURÉ ET ÉQUILIBRÉ AFIN D'ASSURER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

4.1 : STABILISER LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AFIN D'APAIER LES TENDANCES PASSÉES

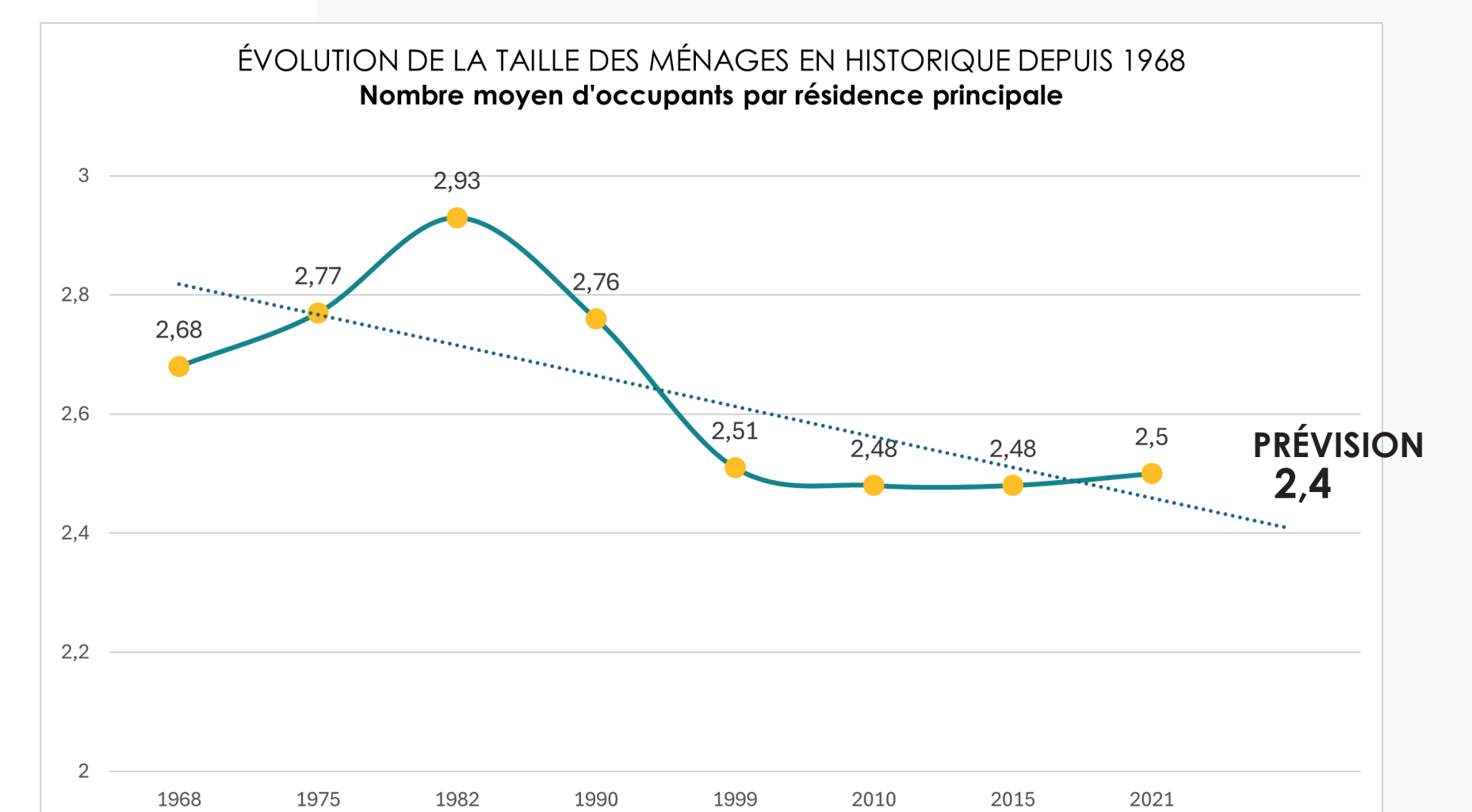
Une croissance démographique régulière avec une accélération dans les années 2010



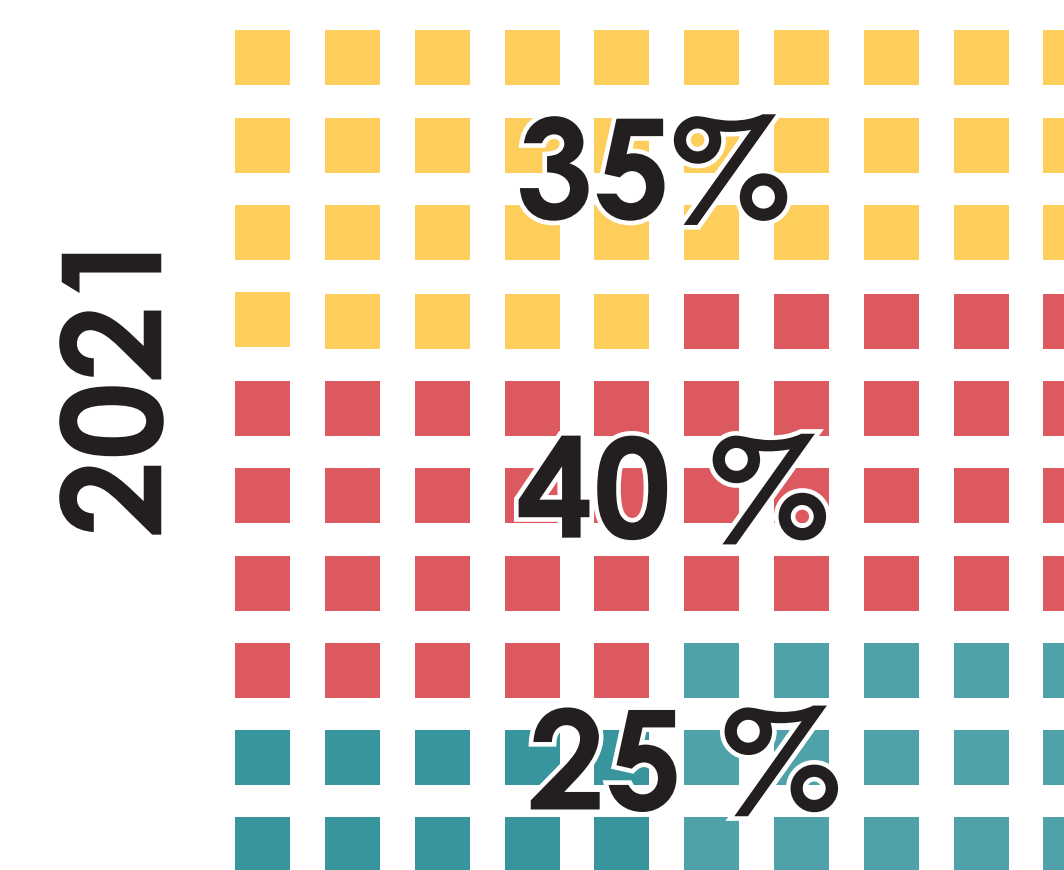
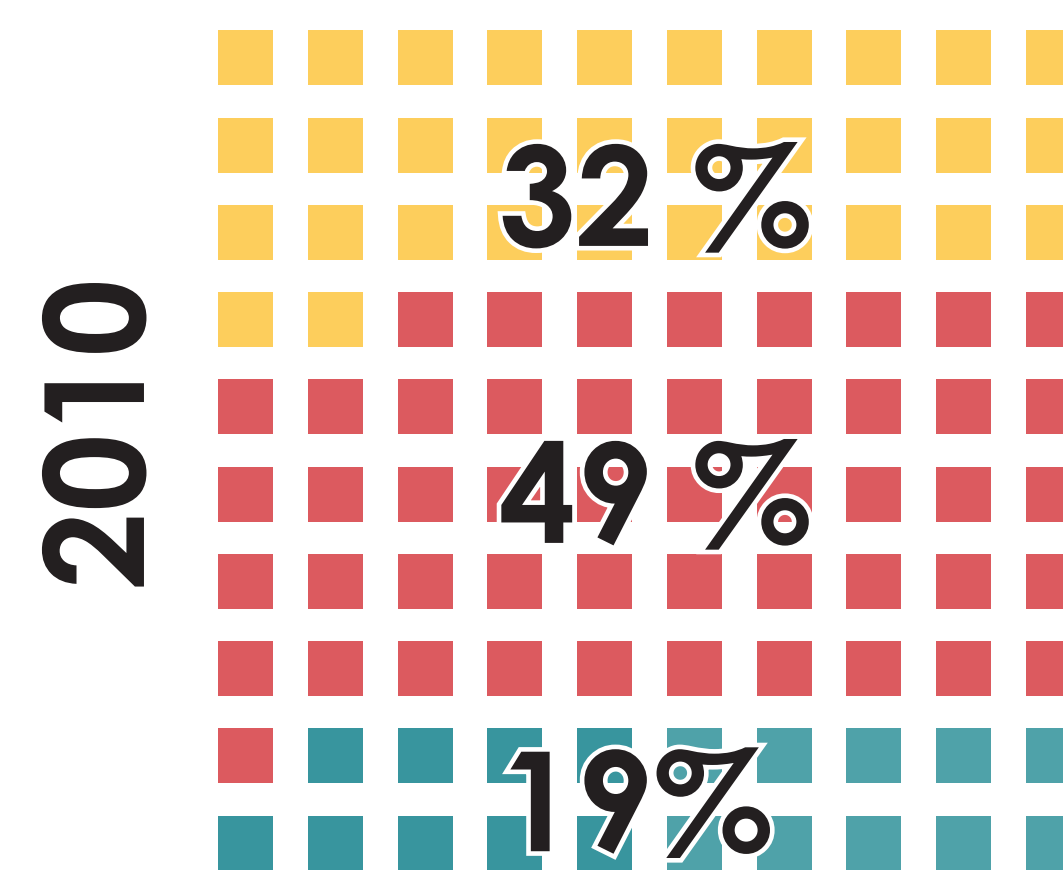
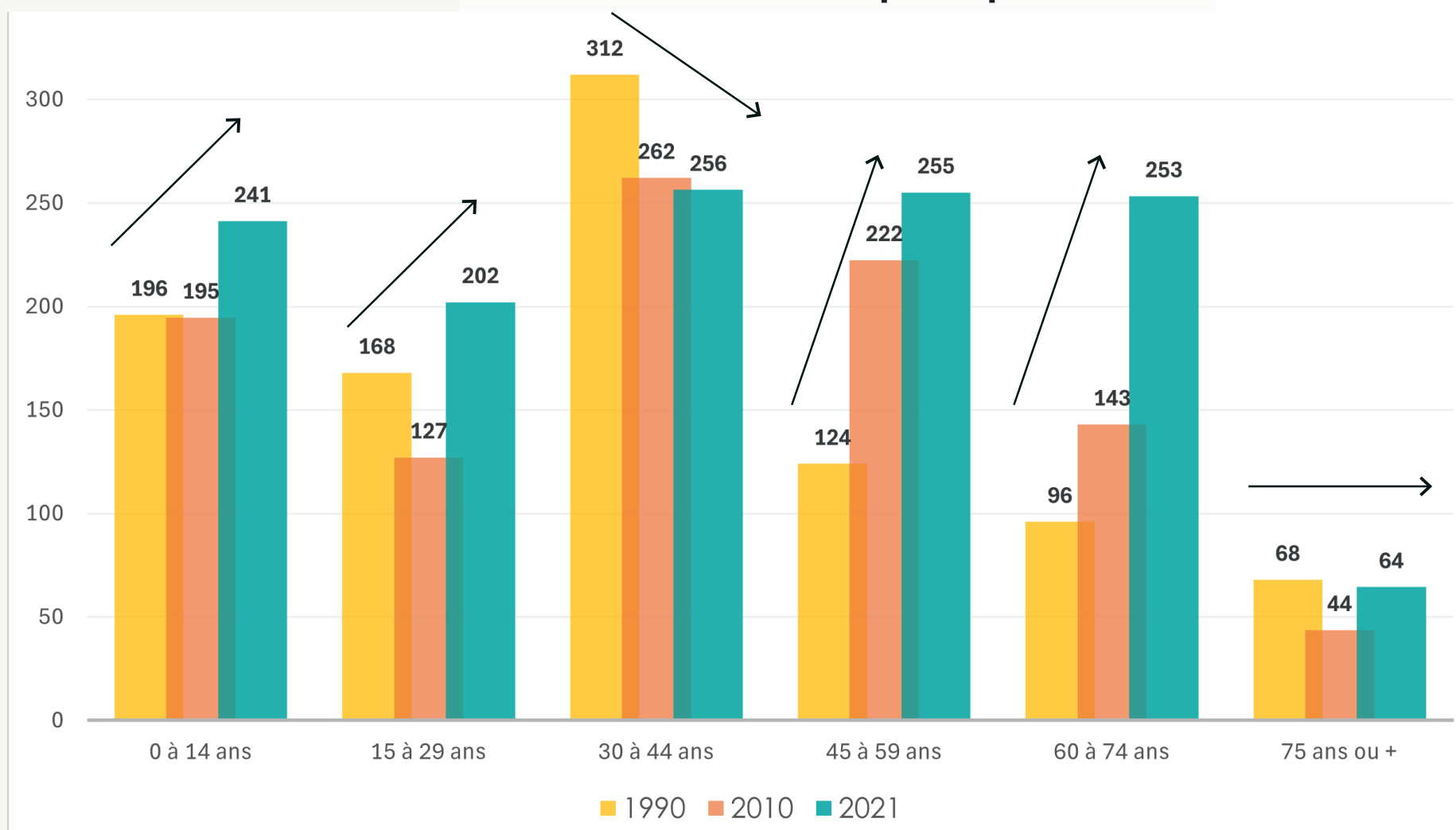
Des évolutions démographiques essentiellement induites par les flux migratoires. L'arrivée de jeunes ménages dans les années 1990 a stabilisé le nombre moyen de personnes dans chaque foyer reste stable (2,4 - 2,5 personnes par ménage)



Solde naturel = différence du solde naissances / décès
Solde migratoire = différence du solde entrées / sorties de la commune

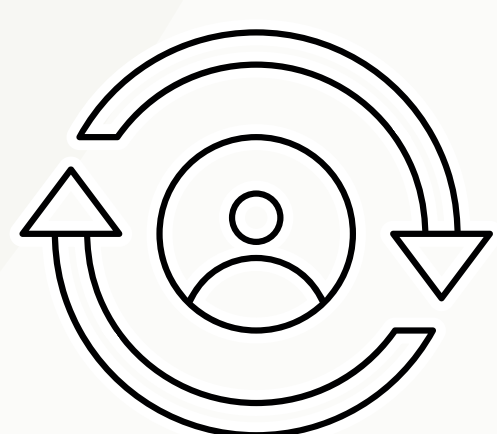


Un vieillissement de la population en cours et à anticiper dans le projet de la commune



■ Part de la population de moins de 30 ans
■ Part de la population entre 30 et 59 ans
■ Part de la population de plus de 60 ans

4.2 : ENVISAGER UNIQUEMENT UNE POLITIQUE DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI TOUT EN PRÉSERVANT L'IDENTITÉ DU VILLAGE



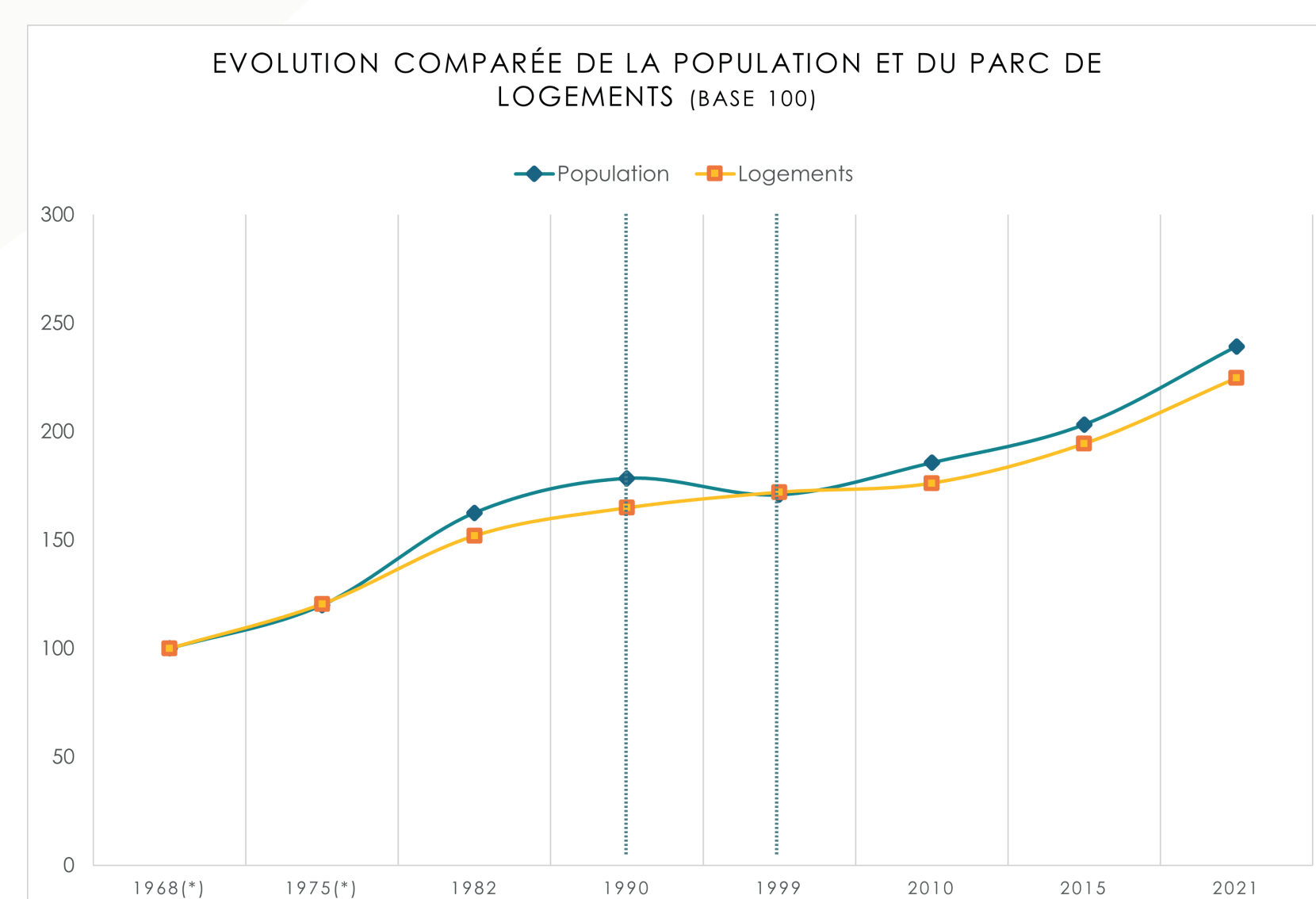
- Mobilisation de logements vacants (actuellement moins de 5% du parc de logements)
- Aménagement possible des espaces en creux dans le tissu urbain
- Réhabilitation de bâtiments existants ; changements de destination de bâtiments
- Renouvellement « naturel » dans le parc de logement ;

Trouver l'équilibre entre la densification du tissu bâti et le respect de l'identité de village :

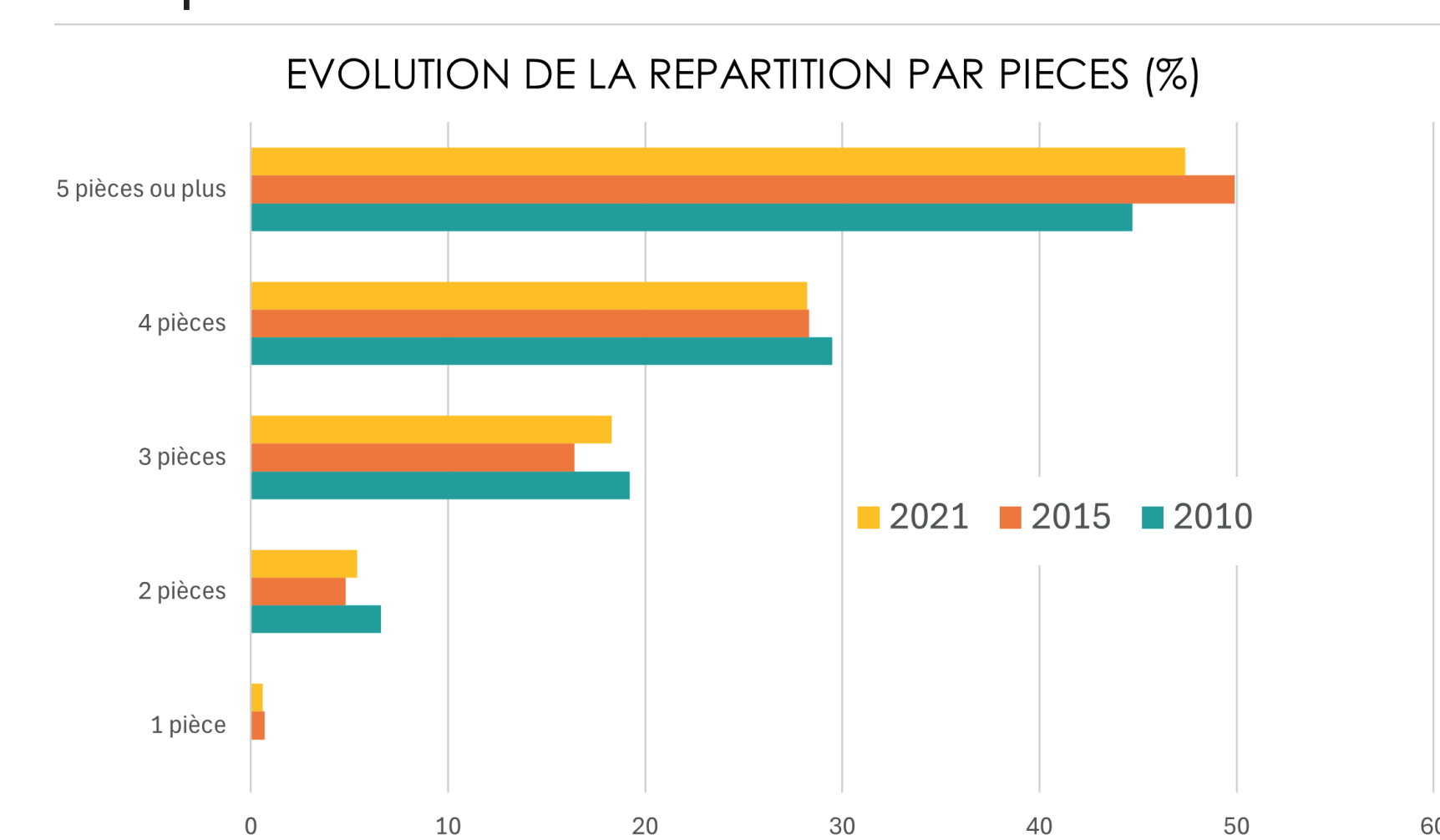
- Utiliser les codes de la construction traditionnelle des paysages de la Vallée de l'Eure et du Thime-rais-Drouais ;
- Travailler sur la cohérence des espaces publics ;
- Préserver les éléments de patrimoine

4.3 : ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT AU PARCOURS RÉSIDENTIEL CHAUSSÉEN

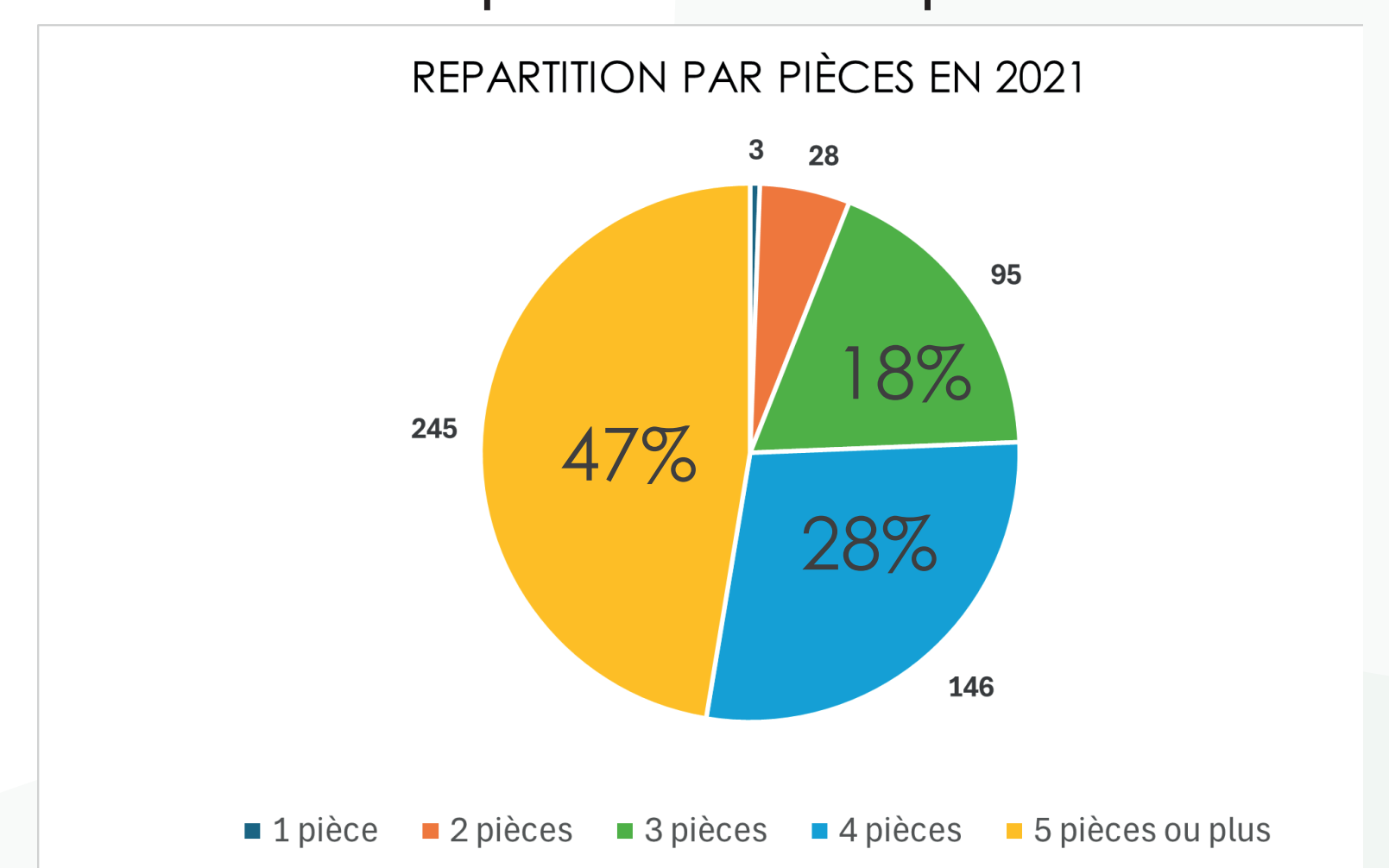
Une offre de logement continue



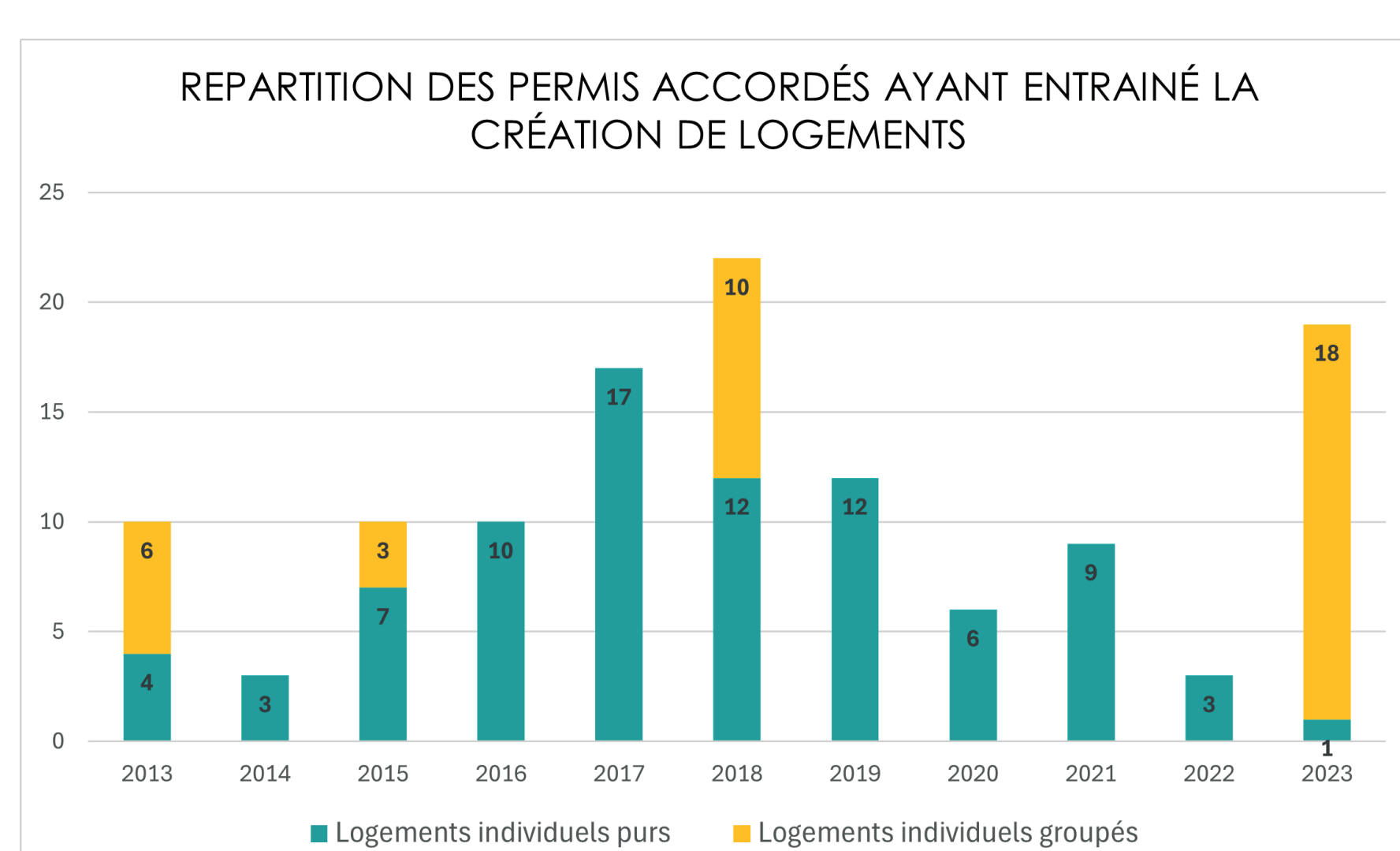
Une offre de logement assez uniforme, qui commence à se diversifier.



Une majorité de logements de et 5 pièces ou plus.



Une forte production de logements ces 10 dernières années (moy. 12log. par an depuis 2013)



En moyenne, un logement de 98 m², sur une parcelle de 743 m² (pour les maisons individuelles)
Source : Sitadel



Objectif du PLU : proposer une offre de logements répondant à toutes les grandes étapes de la vie afin de tendre vers un rééquilibrage démographique.

- Diversifier les types de logements (sociaux, individuels, intermédiaires, petits collectifs, etc.) et les tailles de logements.



Exemple : opération de logements T3 pour une résidence senior avec services dans le centre-bourg