

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables

Synthèse du diagnostic, PADD



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		



Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE SOMMEVAL : PRÉSENTATION DES ATOUTS, FAIBLESSES ET FRAGILITÉS DU TERRITOIRE.....	3
II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SOMMEVAL	7
AXE 1 : LE PROJET URBAIN : VERS UNE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT :.....	7
AXE 2 : LE PROJET NATUREL AU CŒUR DE LA POLITIQUE COMMUNALE :	10

I. Synthèse du diagnostic de Sommeval : présentation des atouts, faiblesses et fragilités du territoire

	Atouts de la commune	Fragilités / Faiblesses
Diagnostic socio-démographique		
	Une hausse continue de la population depuis 1968.	Mais une croissance démographique principalement portée par un solde migratoire positif .
	Une population relativement jeune (32,9% en 2013 contre 19,3% de seniors).	Mais un vieillissement prévu dans les années à venir car les 0-14 ans diminuent et les 60-74 ans augmentent.
		Un deserrement de la taille des ménages (2,6 personnes par ménage en 2013) donc une hausse en demande de logements .
	Un taux de chômage en baisse (6,9% en 2013) et une économie local diversifiée .	Mais un nombre d'emplois locaux très faible (28 emplois à Sommeval en 2013), commune à fonction résidentielle . Aucune zone d'activités ni de commerces ou services de proximité sur le territoire.
	Une population active composée en majorité de professions intermédiaires et d'employés .	Mais beaucoup d'entre eux travaillent hors de Sommeval (89,5% en 2013).
	Présence d'une activité agricole (4 exploitations en 2010) tournée vers les céréales et les oléoprotéagineux .	Mais le nombre d'exploitations ne cesse de diminuer depuis 1988.
Diagnostic environnemental		
	Une diversité de paysages intéressante qui procure un rythme au territoire, offre aux visiteurs des cônes de vues remarquables et un cadre de vie agréable aux habitants.	
	Une trame verte omniprésente et développée sur le territoire engendrant une ambiance bucolique. Elle assure une dynamique et constitue des repères visuels.	Cette partie est répertoriée en ZNIEFF de type I et II impliquant une protection et une préservation de ces espaces.
	Des risques naturels très faibles (retrait-gonflement des argiles, sismicité) sur le territoire.	Excepté le risque de remontée des nappes phréatiques avec un aléa très élevé en fond de vallée puisque la nappe est affleurante .

Diagnostic urbain et architectural	
Un centre bourg ancien aux caractéristiques architecturales de qualité et aux décorations extérieures riches (maisons de ville en briques, ancien bâti agricole bien réhabilité).	Quelques bâtiments en mauvais état voire abandonnés le long du chemin du Plessis (une maison sans propriétaire et une grange en train de s'affaisser).
Un patrimoine vernaculaire varié qui retrace l'histoire de la commune (église, plaque commémorative en l'honneur d'un historien local, un pressoir...).	
Une hausse continue de résidences principales depuis 1968.	Un taux de vacance très faible (1,5% en 2013) ainsi qu'un manque flagrant en matière de NTIC, débit internet et réseau de téléphonie
Une trame urbaine homogène, bien intégrée dans l'environnement, en osmose avec la nature . On y retrouve de nombreux espaces verts formant un véritable « poumon ». Des fonds de jardins, potagers et vergers assurant une transition douce avec le paysage bocager vallonné.	
Un parc de logements récent lié au développement de l'habitat pavillonnaire .	Un développement de l'habitat pavillonnaire très consommateur d'espaces .
Plusieurs dents creuses recensées sur la commune.	Mais parfois ces dents creuses sont difficilement mobilisables car inaccessibles .
Quelques espaces publics aménagés (parvis de l'église, square Gabriel Grolley) favorisant la création de liens sociaux .	Mais des espaces publics de taille relativement restreinte du fait des rues étroites dans le centre-bourg.
De nombreux sentiers et chemins agricoles permettant aux habitants et voyageurs de se promener et de profiter des paysages.	
Un parc de stationnement satisfaisant et bien réparti .	Quelques problèmes ponctuels dans le centre-bourg (stationnement sur la voirie, circulation difficile).

Récapitulatif du scénario démographique : (hypothèse à 2,4 personnes par ménage)

Desserrement des ménages	9
Nouveaux arrivants	14
Logements vacants	8
Résidences secondaires	0
Total	31

Il doit être construit 31 logements d'ici 2030 pour que la commune atteigne 360 habitants, soit un rythme de construction d'environ 5 logements tous les 2 ans.

Ainsi, de manière purement théorique, la commune a besoin de 2,8 hectares (31 logements à raison de 11 logements à l'hectare).

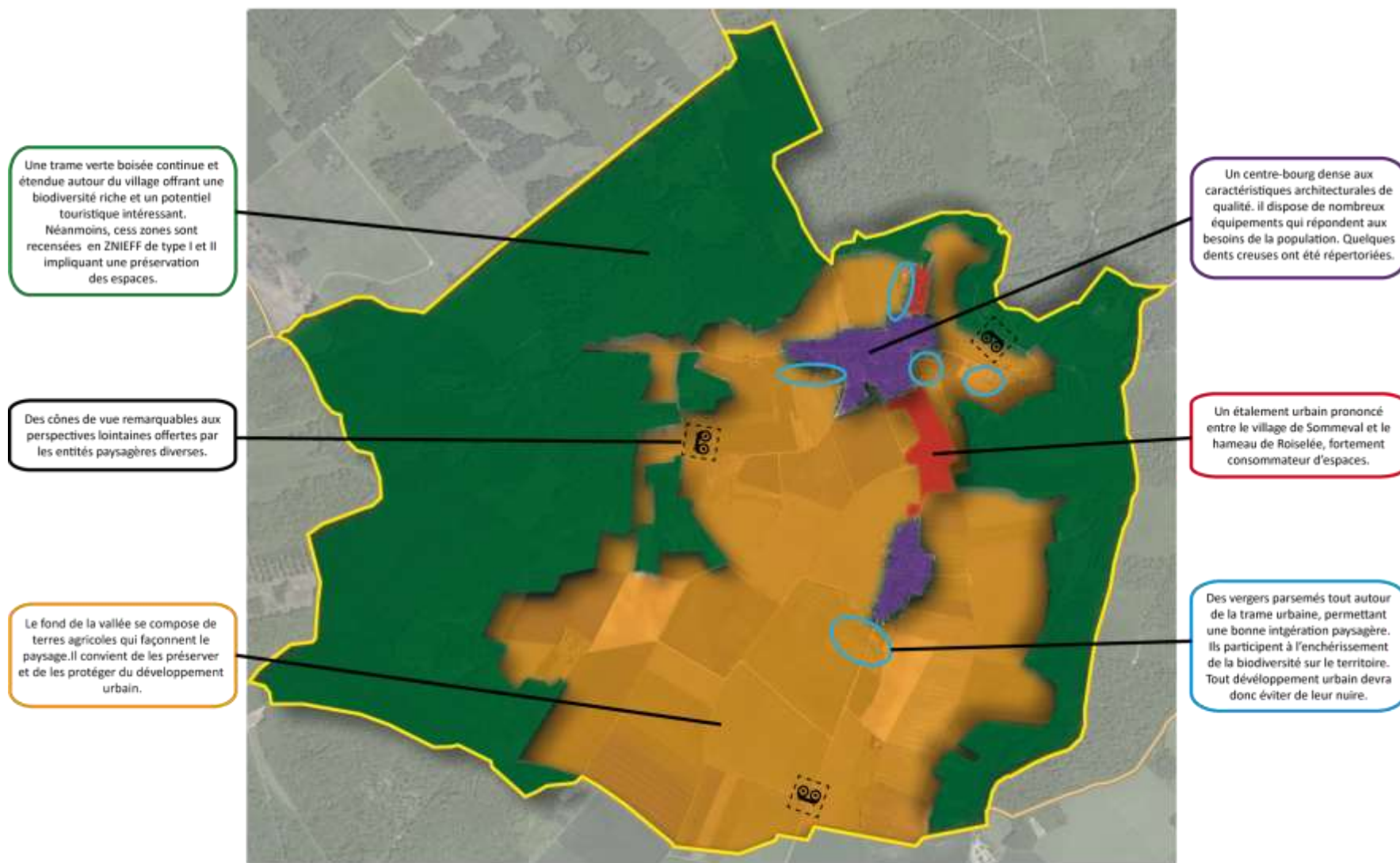
Toutefois, il convient de prendre en compte la rétention foncière qui est un facteur important pour le calcul des besoins réels.

Etant donné la dynamique observée sur la commune concernant les ventes foncières, on peut sans exagération appliquer une rétention foncière de 30%.

On applique alors le calcul suivant : $2,8 \times 1,3 = 3,64$ ha.

Afin de mener à bien son projet, la commune a besoin d'un potentiel constructible théorique de l'ordre de 3,64 ha à vocation habitat pour les 10 à 15 prochaines années.

Carte synthèse du diagnostic de Sommeval



II. Le projet d'aménagement et de développement durables de Sommeval

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Sommeval comme une commune rurale qui maîtrise son développement et protège son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

Axe 1 : Le projet Urbain : Vers une maîtrise du développement :

Orientation 1 : Assurer un urbanisme durable

- Lutter contre l'étalement urbain

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II). A Sommeval, l'étalement urbain est marqué au niveau de la liaison entre le centre-bourg de la commune et le hameau de Roiselée. Il conviendra donc d'endiguer ce phénomène en privilégiant une densification du bâti existant, une requalification de l'habitat ancien et une extension urbaine à proximité du centre bourg. Enfin, le P.L.U pourra prescrire des principes de densité dans les futures zones à urbaniser dans son règlement.

- Assurer une mixité sociale

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une majorité de logements grands et anciens au sein du parc communal. De plus, on retrouve une part conséquente de ménages avec peu d'enfants sur le territoire. La volonté communale est d'attirer des structures plus jeunes afin de contrer le vieillissement de la population locale. Pour assurer cette mixité sociale, la commune souhaiterait renforcer l'offre des logements de petites tailles et du locatif dans le but de diversifier la typologie des ménages.

- Travailler sur la réhabilitation du bâti

Sommeval a une part très faible de logements vacants (1,5% en 2013), témoignant de l'attractivité de la commune. On considère qu'un taux de 6% de logements vacants est « optimal » afin d'assurer une fluidité du marché. Le parc communal étant assez récent, la vacance dite « structurelle »¹ est quasi inexistante sur la commune. Il ne sera donc pas

¹ La vacance est dite structurelle lorsque les logements ne répondent plus aux exigences de confort souhaitées par la population (isolation, superficie, disposition...)

possible de travailler sur la diminution de la vacance pour créer des logements, celle-ci étant insuffisante à ce jour.

Toutefois, un certain nombre de bâtiments (agricole, activité...) peuvent être réhabilités en logements au sein de la trame urbaine. Les élus souhaitent autoriser le changement de destination de ces constructions afin de créer de nouveaux logements sans avoir besoin de recourir à la consommation de foncier, conformément aux exigences des lois Grenelle II et S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain).

- Développer les modes de déplacements doux

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de transports doux au sein du territoire et en luttant contre la politique du « tout voiture » qui enclave le centre bourg. Cela peut se présenter sous la forme d'une politique de stationnement dissuasive. Le P.L.U pourra prescrire dans son règlement une « obligation » de stationnement sur les nouvelles constructions à l'intérieur des parcelles ou travailler sur le nombre de places de parking par parcelle.

- Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Ayant peu de moyens d'actions, elle imposera tout de même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinés à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie des habitants

- Mettre en valeur les équipements et les espaces publics

Quelques espaces publics ont été recensés sur le territoire lors du diagnostic. Ils constituent des espaces de rencontres et d'échanges participant au cadre de vie des citoyens. Certains aménagements ont déjà eu lieu (bancs, aménagements verts) qu'il faudra poursuivre.

Sommeval dispose également d'un ensemble d'équipements publics (terrains de sports, salle polyvalente). La commune souhaiterait maintenir son local hors-sac et le réaménager (installation d'une douche), ce qui lui permettra de renforcer son attractivité touristique (itinéraire de grande randonnée).

- Lutter contre les nuisances

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances dans la définition des futures zones à urbaniser.

- Un risque d'inondation par remontée des nappes phréatiques très élevé au niveau de la trame urbaine. Tout projet de construction dans cette zone doit faire l'objet d'une véritable réflexion et bénéficier d'une réglementation stricte et adaptée.
- L'aléa faible de retrait-gonflement des argiles.
- Les exploitations agricoles implantées en centre-bourg qui induisent des périmètres de protection.

Orientation 3 : Protéger le patrimoine riche de la commune

- Perpétuer la qualité architecturale de la commune

Le centre-bourg ancien présente des caractéristiques architecturales de qualité et offre des décorations extérieures qui enrichissent les façades des bâtiments (volets en bois, murs en briques, ...). Ce style architectural lui assure une véritable homogénéité. Cependant le bâti récent ne correspond pas toujours au style du centre ancien dans le choix de l'aménagement extérieur. Enfin le P.L.U pourra imposer certaines règles dans son règlement écrit afin de limiter toute « fantaisie » décorative pour ne pas compromettre l'architecture du village.

- Protéger le patrimoine vernaculaire et historique

Sommeval dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire riche et diversifié. On y recense l'église, une plaque commémorative en l'honneur d'un historien local (Gabriel Grole), un pressoir et un monument aux morts. Il faudra protéger ce patrimoine de toute dégradation éventuelle et en permettre la réhabilitation tout en lui garantissant le maintien de son aspect originel.

Orientation 4 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue un axe important de l'activité économique communale où l'on retrouve quelques exploitations implantées en cœur de bourg. Elle est très présente comme l'atteste les nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères. Cette agriculture est essentiellement orientée vers la céréaliculture et les oléoprotéagineux. La volonté communale est donc de protéger cette activité au poids économique et paysager non négligeable. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans le règlement écrit et graphique. Il devra également intégrer les périmètres de protection autour des exploitations où l'urbanisation sera limitée voire interdite afin de les protéger. Enfin, il mettra tout en œuvre pour limiter la consommation des terres agricoles.

Orientation 5 : Promouvoir les activités économiques et en particulier l'activité touristique sur le territoire

Aucun commerce ni service n'est implanté sur le territoire. Toutefois, la commune souhaite pouvoir les accueillir si une demande se présentait. Le règlement et le zonage seront donc élaborés pour permettre l'installation de ce genre d'unité économique.

Les ensembles paysagers remarquables décrits à Sommeval dans le rapport de présentation participent à l'attrait touristique de la commune. De plus, au sein du paysage vallonné boisé, on retrouve de nombreux sentiers pouvant être empruntés à pied ou à vélo. La mise en valeur de ce maillage doux et son développement permettraient d'attirer des individus et pourraient faire découvrir les paysages communaux.

Le tourisme dit « vert » est donc une activité économique qui pourrait être développée, le potentiel étant important.

Ainsi, une réflexion pour la création d'une aire de camping-car mutualisée avec l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques pourrait inciter le touriste à une halte sur le territoire. L'aménagement de cet espace pourrait se situer au niveau du terrain de tennis.

Axe 2 : Le projet Naturel au cœur de la politique communale :

Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Sommeval s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. Il serait judicieux de prendre en compte les lignes de crête sur le territoire afin d'éviter toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire aux cônes de vues. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation. Un travail sur la réglementation sera effectué afin de garantir une volumétrie en rapport avec la trame bâtie existante.

Il conviendra également d'assurer la continuité de la trame verte communale qui est développée et qui assure un lien entre les différents corridors écologiques.

Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et

les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de part leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysage et de risque.

- Deux ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : la forêt d'Othe et les pelouses calcaires. Elles correspondent à des ensembles naturels riches aux potentialités végétales et animales conséquentes. Afin de préserver ces zones, le P.L.U pourra décider de son classement en zone naturelle N au sein de son règlement.
- La ceinture végétale (prairies, vergers, boisements) qui englobe le village participe à la qualité du cadre de vie. Il conviendra donc de la protéger par un zonage et/ou des dispositions particulières.

Orientation 3 : Préserver la présence végétale en milieu urbain

La trame urbaine se caractérise par une abondance d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment un véritable poumon vert en cœur de bourg comme par exemple le square Gabriel Grolley. On y retrouve des espaces boisés et quelques vergers parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Des fonds de jardins et potagers ont été recensés dans le diagnostic au sein du village de Sommeval et du hameau de Roiselée. Ils assurent une transition douce entre paysage bocager vallonné et paysage urbain et participent à l'identité de la commune. Ces espaces sont également à protéger en raison de leur intérêt naturel. Le P.L.U pourra décider du classement de ces espaces en zone « naturelle jardins » (Nj) dans son règlement afin de les préserver.

Orientation 4 : Faciliter la mise en place des réseaux de chaleur, l'utilisation de la biomasse et des ressources naturelles.

La biomasse (essentiellement le bois) est une ressource particulièrement adaptée aux réseaux de chaleur. Disponible sur l'ensemble du territoire national, renouvelable dès lors qu'elle est gérée durablement, présentant un bilan carbone neutre, le bois alimente aujourd'hui en France l'équivalent de 73000 logements par le biais de 150 réseaux de chaleur. D'ici 2020, la quantité de chaleur produite à partir de biomasse et distribuée par les réseaux devra être multipliée par 12.

Par rapport aux dispositifs individuels de chauffage au bois, la production centralisée et distribuée par un réseau présente un net avantage sur le plan de la préservation de la qualité

de l'air : les chaufferies collectives sont en effet équipées de systèmes de traitement des fumées, ce qui n'est pas possible sur les dispositifs individuels pour des raisons de coût.

Par ailleurs, en zone dense, il est difficilement envisageable de multiplier les chaudières bois individuelles ou d'immeubles, car outre l'impact sur la qualité de l'air, se pose le problème de l'acheminement et du stockage du combustible, qui peut être rédhibitoire en ville.

Enfin, le fait de disposer d'une chaufferie de taille importante, rassemblant les besoins de plusieurs dizaines ou centaines d'utilisateurs, permet de sécuriser l'approvisionnement (meilleurs prix, garanties sur la qualité et la disponibilité, etc.

La municipalité souhaite contribuer à cet effort énergétique et facilitera la mise en place de ces installations ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables et des ressources naturelles, dans la limite où celles-ci n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

OBJECTIFS CHIFFRES

Entre 2000 et 2017, 16 logements ont été construits à Sommeval pour une densité d'à peine 7 logements à l'hectare. (2.28 ha consommés, soit 1463 m²/logement en moyenne)

La commune souhaite élaborer son projet sur la base d'une diminution de 40% de la consommation d'espace par logement, soit 11 logements à l'hectare

Ainsi, la consommation moyenne par logement est estimée à 900 m² pour les 10/15 prochaines années contre 1463 m² sur les 15 dernières années.

Afin de maîtriser la consommation des espaces et d'assurer une urbanisation réfléchie, la commune souhaite se doter d'un potentiel urbanisable en rapport avec ses ambitions. Ainsi, elle souhaite réduire ce potentiel d'au moins 30% par rapport au POS précédent.

