

MAREUIL-SUR-OURCQ

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



Sommaire



■ Préambule réglementaire	page 5
■ Scénario démographique	page 6
■ Orientations générales	page 7
■ <i>Assurer un développement urbain maîtrisé et une évolution démographique contenue.</i>	<i>page 8</i>
■ <i>Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes et en favorisant la diversification des activités.</i>	<i>page 11</i>
■ <i>Pérenniser l'offre en équipements et services.</i>	<i>page 14</i>
■ <i>Renforcer l'identité communale par la valorisation du patrimoine naturel et paysager.</i>	<i>page 17</i>
■ <i>Prendre en compte les risques dans la planification proposée.</i>	<i>page 20</i>
■ <i>Lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation de l'espace.</i>	<i>page 21</i>



PREAMBULE REGLEMENTAIRE



- L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

- Le PADD :

- *est un document simple accessible à tous les citoyens,*
- *permet un débat clair au Conseil Municipal,*
- *n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

SCENARIO DEMOGRAPHIQUE



Le scénario d'évolution retenu : garantir la vitalité démographique de MAREUIL-SUR-OURCQ, véritable bourg-relais du pays du Valois.

Prévision démographique

- La commune a enregistré une croissance continue de sa population depuis 1975. Le taux de variation annuel entre la période 2009 et 2014 est estimé à +0,1%. En élargissant la période, nous observons une croissance annuelle relativement identique depuis 1990 alors qu'elle était proche de 5 à 8% entre 1975 et 1990.
- A la lecture de ce constat et en couplant cela avec les disponibilités spatiales, les élus souhaitent permettre les conditions pour maintenir un développement démographique cohérent avec la place qu'occupe la commune au niveau intercommunal.
- Ainsi, la commune se fixe l'objectif d'ici 2030 de suivre une croissance mesurée et adaptée à son caractère de bourg-relais. Le taux de variation annuel visé est proche de +0,5% pour atteindre une population de 1730 habitants soit 137 de plus qu'au dernier recensement de l'INSEE. Par ailleurs, au regard de la structure de sa population, la commune doit absolument anticiper le phénomène de desserrement des ménages en matière de besoin en logement. Pour répondre à ces deux enjeux (croissance + desserrement), il conviendrait que le nombre de logement occupé passe à 641 contre 554 en 2014 (+ 87 unités).

ORIENTATIONS GENERALES



Les axes structurants du PADD de MAREUIL-SUR-OURCQ :

- Assurer un développement urbain maîtrisé et une évolution démographique contenue.
- Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes et en favorisant la diversification et l'implantation d'activités.
- Pérenniser une offre en équipements et services adaptée à la population.
- Renforcer l'identité communale par la valorisation du patrimoine naturel et paysager.
- Prendre en compte les risques dans la planification proposée.
- Lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation de l'espace.

Assurer un développement urbain maîtrisé et une évolution démographique contenue.



LES EXPLICATIONS

- Les élus souhaitent maîtriser le développement urbain de leur commune. Les caractéristiques particulières du territoire offrent peu de solutions et appellent à une vigilance accrue dans les aménagements proposés.
- Le projet s'appuie à la fois sur la densification du tissu bâti par comblement de dents creuses et réhabilitation de l'existant, sur la baisse des logements inoccupés de manière permanente (vacants et secondaires) et sur la consommation mesurée de l'espace.
- Ce scénario permet d'envisager une intégration progressive des futurs habitants, de ne pas saturer les équipements en place (école, station d'épuration, équipement de loisirs, etc.) et de favoriser une augmentation constante de la population avec une ouverture programmée des zones de développement.
- Enfin, les besoins en logement liés à l'accueil d'une nouvelle population devront être complétés par les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages.

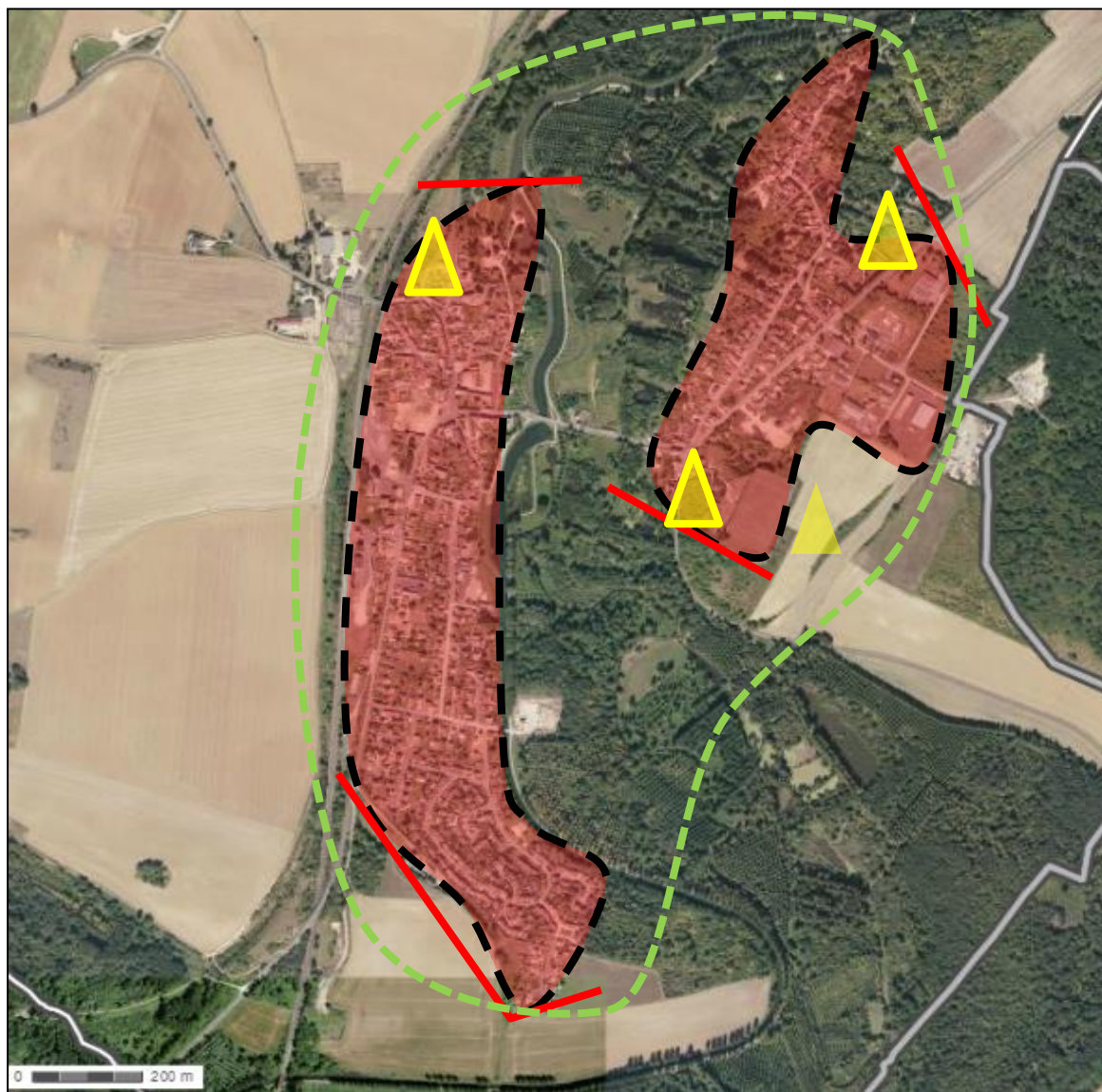
Assurer un développement urbain maîtrisé et une évolution démographique contenue.



LES ORIENTATIONS

- Favoriser la densification du centre ancien et des parties actuellement urbanisées en limitant les zones de développement à court terme.
- S'appuyer sur les possibilités de requalification urbaine, une baisse structurelle de la vacance et une remise sur le marché des logements secondaires.
- Promouvoir la diversité de logements afin d'encourager la mixité de la population.
- Proposer une consommation renforçant le tissu urbain existant s'appuyant sur le développement et l'adaptation des réseaux d'énergie en cohérence avec les besoins actuels et futurs des habitations et des activités.
- Limiter l'étalement urbain en favorisant l'épaississement du tissu actuel.
- Renforcer les liaisons douces.
- Encourager la mise en application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Assurer un développement urbain maîtrisé et une évolution démographique contenue.



Favoriser la densification du centre ancien et des parties actuellement urbanisées en limitant les zones de développement à court terme et permettre le développement et l'adaptation des réseaux d'énergie en cohérence avec les besoins actuels et futurs des habitations et des activités.



S'appuyer sur les possibilités de requalification urbaine, une baisse structurelle de la vacance et une remise sur le marché des logements secondaires.



Promouvoir la diversité de logements afin d'encourager la mixité de la population.



Proposer une consommation renforçant le tissu urbain existant et encourager la mise en application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte dans les orientations d'aménagement et de programmation.



Limiter l'étalement urbain.



Renforcer les liaisons douces.

Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes et en favorisant la diversification et l'implantation d'activités.



LES EXPLICATIONS

- Le SCOT du pays du Valois définit la commune comme « Bourg-relais » avec pour vocation d'offrir une gamme essentielle de services, de commerces et d'équipement de proximité.
- Le PLU doit permettre la pérennisation des activités déjà en place en encourageant leur développement et leur diversification tout en permettant l'accueil de nouvelles. Cela doit être garanti par un règlement relativement permissif en cohérence avec la taille de la commune, l'histoire récente et la proximité des habitations. Les activités agricoles, la zone d'activité et les commerces et services du centre bourg doivent ainsi pouvoir être renforcés.
- Le renforcement de la zone d'activité doit être un facteur d'attractivité pour la commune et de synergie positive pour les structures existantes.

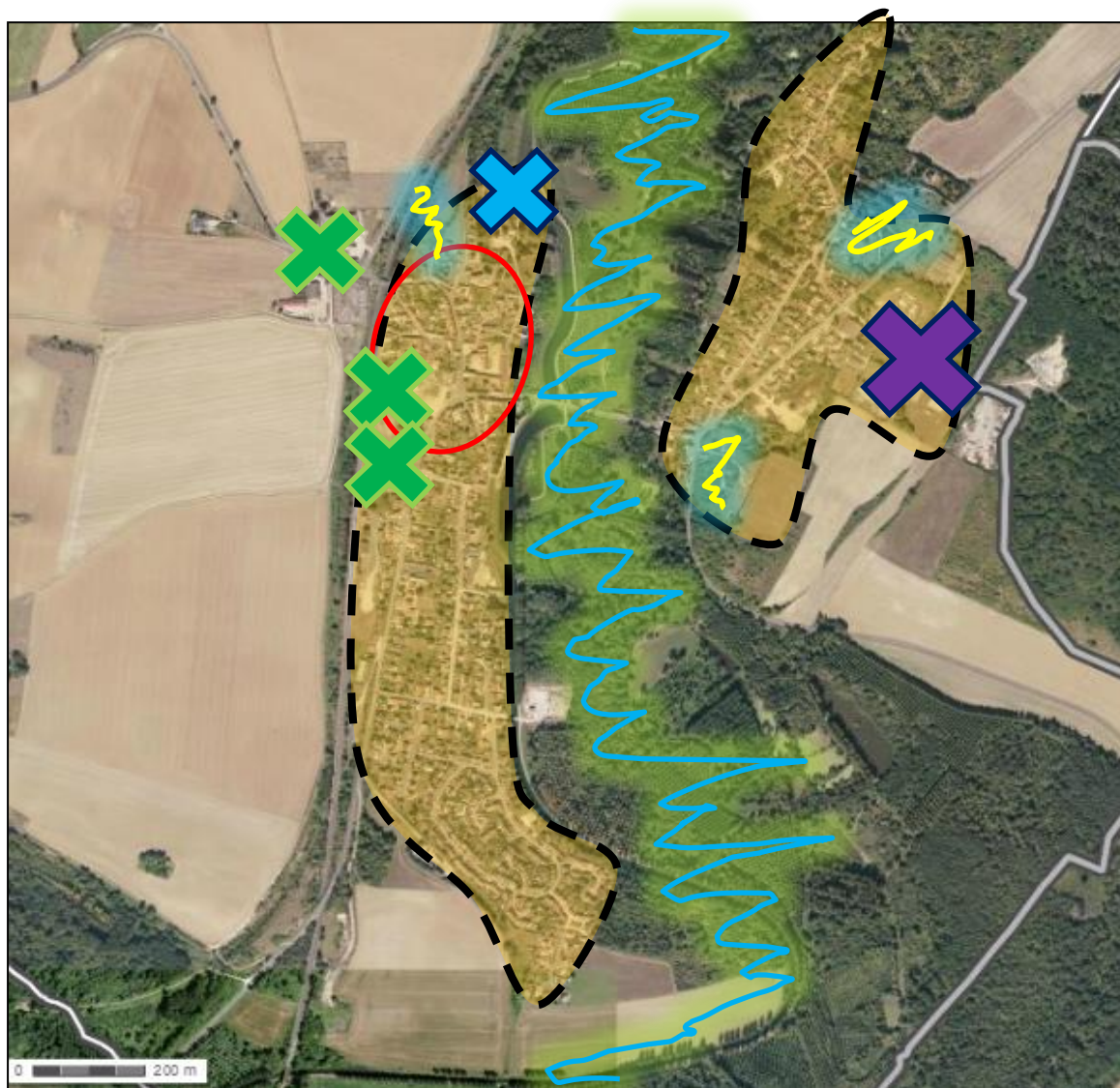
Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes et en favorisant la diversification et l'implantation d'activités.



LES ORIENTATIONS

- Conforter l'activité économique du territoire en facilitant la diversification, les nouvelles installations et le développement des activités en place.
- Permettre le développement des équipements.
- Renforcer l'image touristique de la commune en s'appuyant sur la vocation culturelle et touristique de la vallée de l'Ourcq.
- Veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des locaux d'activités.
- Maintenir les exploitations agricoles déjà en place.
- Limiter le développement urbain à proximité des sites d'activité et des exploitations agricoles.

Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes et en favorisant la diversification et l'implantation d'activités.



Permettre le développement des équipements et des activités économiques déjà en place.



Renforcer l'image touristique de la commune en s'appuyant sur la vocation culturelle et touristique de la vallée de l'Ourcq.



Conforter les activités en place au sein du bourg.



Faciliter l'implantation de commerces de proximité et de services dans la zone urbaine.



Renforcer la zone d'activités existante et veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des locaux d'activités.



Maintenir les activités agricoles déjà en place.



Proposer des zones de développement éloignées des sites d'activité et des exploitations agricoles.

Pérenniser l'offre en équipements et services.



LES EXPLICATIONS

- Les élus souhaitent créer les conditions qui permettront d'attirer de nouveaux habitants sur la commune. Ces arrivées doivent traduire un développement maîtrisé de qualité. L'offre en équipements, services et lieux de rencontre constitue un élément essentiel de l'attractivité, de la viabilité d'une commune et du mieux vivre ensemble.
- L'attractivité de la commune doit pouvoir s'appuyer sur :
 1. l'accueil des enfants et l'aide aux personnes âgées,
 2. la diversification de la palette des lieux de rencontre (aire de jeux, place...),
 3. un développement des services de proximité,
 4. un renforcement des équipements sportifs.

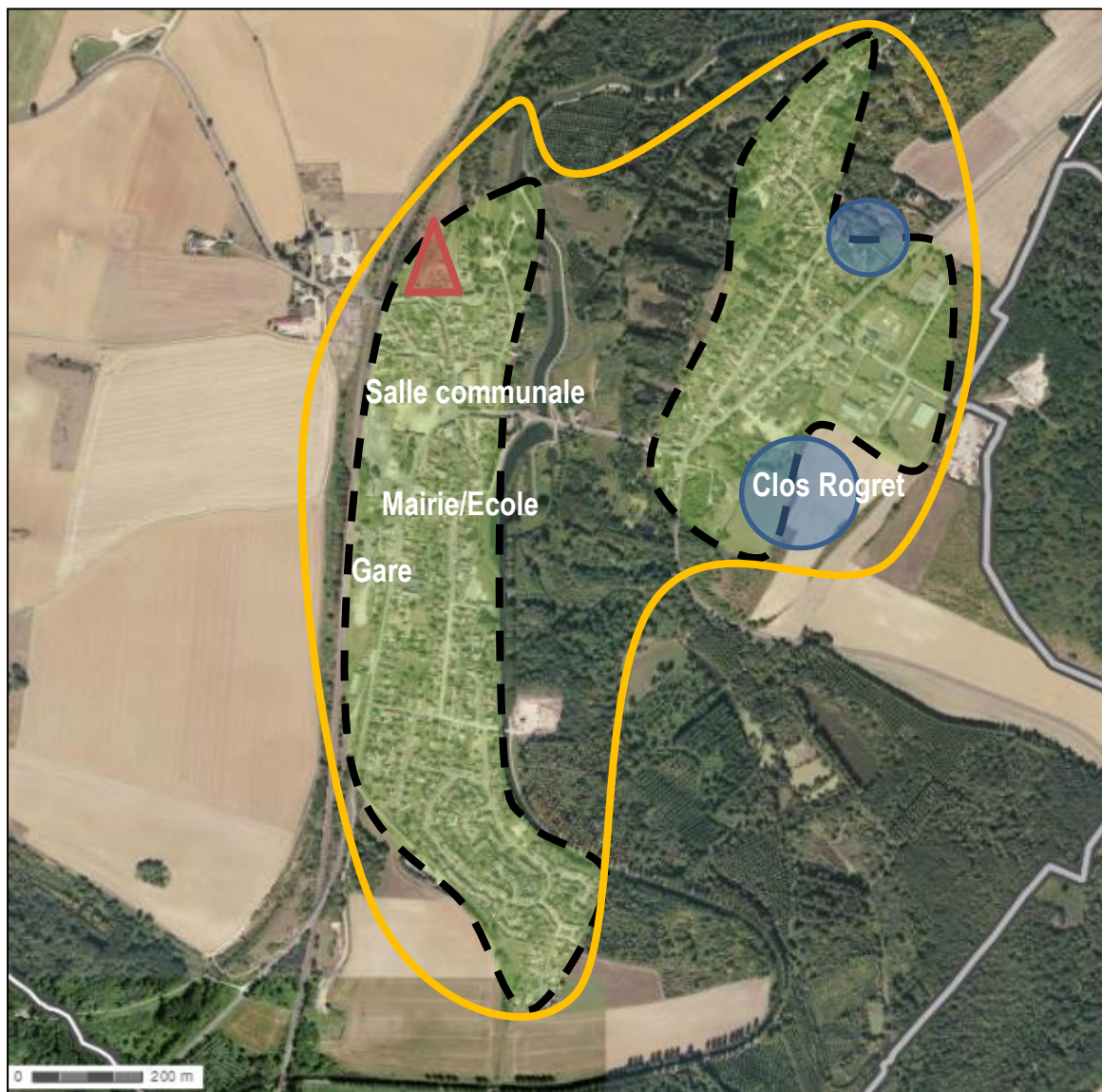
Pérenniser l'offre en équipements et services.

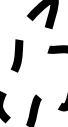


LES ORIENTATIONS

- Permettre l'aménagement d'espaces publics et d'espaces sportifs (renforcement du plateau sportif au « Clos Rogret »).
- Pérenniser et permettre le développement des équipements (le développement d'une structure d'hébergement pour les personnes âgées doit être envisageable).
- Favoriser l'accueil de services médicaux.
- Faciliter l'accueil de services à la population notamment des transports collectifs.
- Permettre le développement des communications numériques.
- Tendre vers le développement d'équipements scolaires et extrascolaires.

Pérenniser l'offre en équipements et services.



-  Permettre l'aménagement d'espaces publics et d'espaces sportifs (renforcement du plateau sportif au « Clos Rogret »).
-  Pérenniser et permettre le développement des équipements.
-  Faciliter l'accueil de services à la population notamment des transports collectifs.
-  Tendre vers le développement d'équipements scolaires et extrascolaires.
-  Réflexion à envisager sur un développement de l'hébergement pour personnes âgées.

Renforcer l'identité communale par la valorisation du patrimoine naturel et paysager.



LES EXPLICATIONS

- Les élus affichent la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire, et de veiller à la préservation des équilibres entre l'urbanisation et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Ils affirment leur volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces ouverts et des zones humides, prise en compte des impacts sur les éléments structurants tels que les églises, les espaces de respiration au sein de l'espace bâti et la vallée). La prise en compte des corridors écologiques est un enjeu fort pour la commune.
- L'objectif est de permettre le développement du territoire en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable et accueillant pour les habitants autour d'un écrin de verdure représenté par la vallée de l'Ourcq.

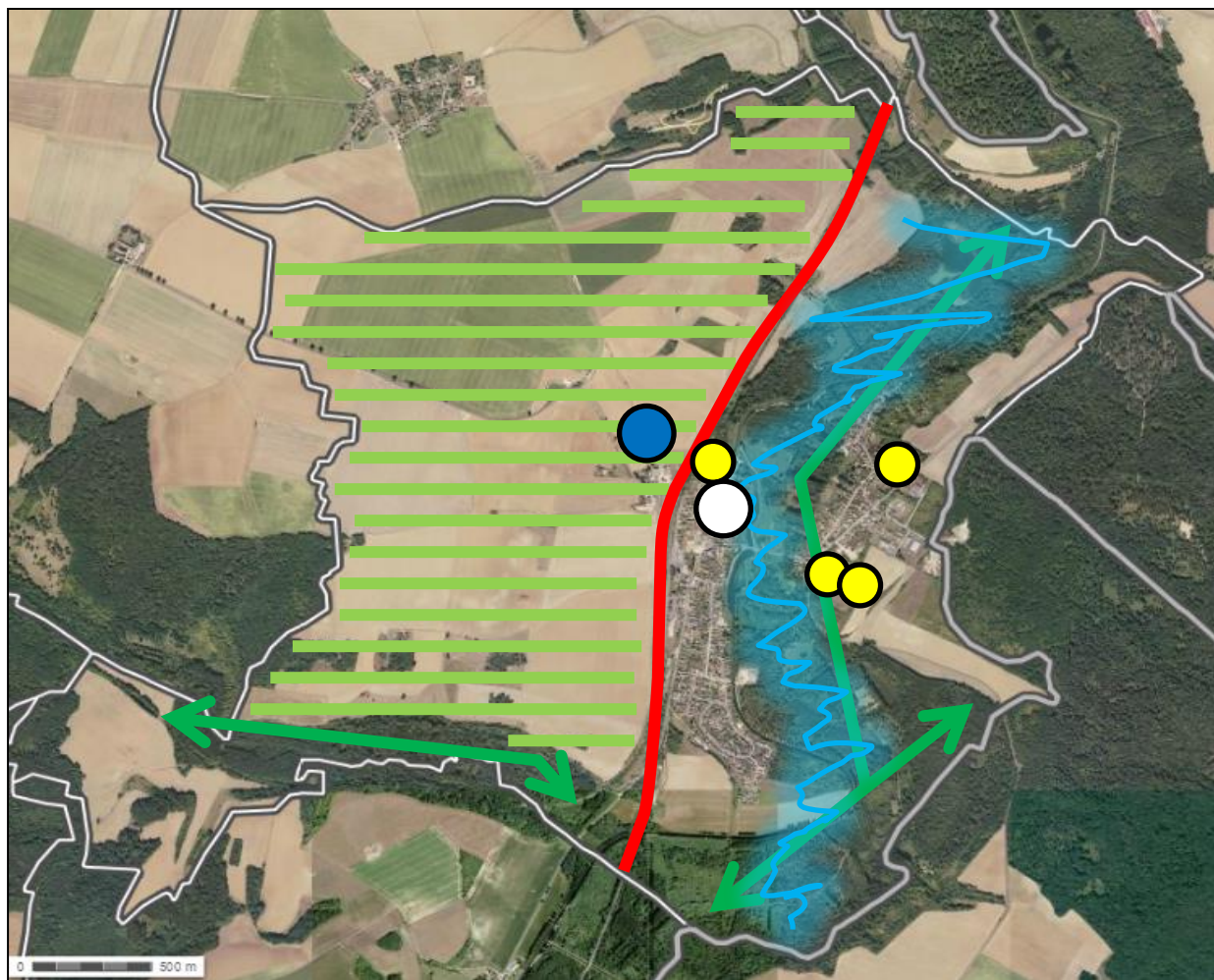
Renforcer l'identité communale par la valorisation du patrimoine naturel et paysager.



LES ORIENTATIONS

- Protéger et mettre en valeur le paysage communal par le maintien de la diversité paysagère.
- Préserver les zones humides.
- Interdire l'urbanisation à l'Ouest de la voie ferrée.
- Préserver la qualité des eaux de surface et souterraines et protéger les captages.
- Développer les zones d'urbanisation en veillant à l'impact paysager (préservation des espaces de respiration notamment).
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.
- Protéger les espaces agricoles ouverts et maintenir des capacités agricoles suffisantes.
- Ne pas entraver le développement de l'activité agricole garante de l'entretien des paysages.

Renforcer l'identité communale par la valorisation du patrimoine naturel et paysager.



Protection du captage.



Interdire l'urbanisation à l'Ouest de la voie ferrée.



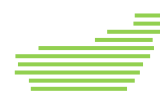
Préserver les zones humides.



Développer les zones d'urbanisation en veillant à l'impact paysager.



Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.



Protéger les espaces agricoles ouverts et maintenir des capacités agricoles suffisantes.



Eglise.



LES EXPLICATIONS ET LES ORIENTATIONS

- La commune est concernée par plusieurs risques naturels ou liés à l'exploitation du territoire par l'homme.
- La prise en compte de ces risques est une priorité pour les élus.
 - *Le phénomène d'inondation est présent le long de l'Ourcq, il concerne également des coulées de boues qui ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles par le passé. Une attention particulière devra être portée à cette problématique en déterminant les zones de développement.*
 - *La présence de cavités et de carrières mine le territoire. Elles présentent un risque analysé dans une étude spécifique annexée au PLU. Ces sites bénéficieront de règles spécifiques.*
 - *L'aléa retrait et gonflement d'argile est présent mais limité.*
 - *Des tourbières et des marécages longent l'Ourcq et doivent bénéficier d'un zonage spécifique.*



OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Afin de permettre la réalisation de l'objectif démographique, les élus décident de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain, grâce au comblement des dents creuses, aux réhabilitations de l'existant et à la baisse de la vacance.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et d'aménagements des franges urbaines tout en prenant en compte les espaces de respiration à proximité ou à l'intérieur du tissu urbain.
- Stopper le développement linéaire le long des axes routiers principaux.
- Interdire le développement urbain à l'Ouest de la voie ferrée.



OBJECTIFS DE MODERATIONS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Les élus souhaitent offrir un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines et à urbaniser. Une densité moyenne de 17 logements/ha est visée dans les zones liées à l'habitat alors que cette densité moyenne observée sur les 15 dernières années était de 14,3 logements/ha pour les créations de logement sur de nouveaux espaces. Rappelons que le développement de la commune sur les 15 dernières années s'est réalisé essentiellement au sein de la partie actuellement urbanisée. Le village ne s'est pas développé spatialement mais il s'est épaissi et densifié. Les programmes importants de lotissement ont été réalisés il y a plus de 15 ans.
- Compte tenu des potentialités estimées en densification, de la baisse de la vacance attendue et de la baisse du nombre de logement secondaire, la commune modère sa consommation d'espaces en proposant 2,65 ha au titre de l'habitat à l'horizon 2030. L'épaississement des espaces bâtis est poursuivi.



- Ainsi, la modération relative de la consommation de l'espace est avérée avec une densité attendue supérieure à celle observée sur ces 15 dernières années (17 logements par hectare en moyenne dans les zones de développement liées à l'habitat) tout en répondant aux objectifs indiqués par le SCOT.

- A noter que le PLU vise une occupation de 87 logements supplémentaires dont plus de 50% sont prévus dans les zones déjà urbanisées.
 - 4 logements secondaires transformés en résidences principales,
 - 12 logements vacants réinvestis,
 - 14 logements supplémentaires par réhabilitation du bâti existant,
 - 15 logements par comblement de dents creuses.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPULU TOPUS INGENIERIE

