

PADD

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dossier arrêté par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE



Rappel législatif	5
I/ Le scénario démographique retenu	7
II/ Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	8
III/ Les orientations générales	10
IV/ Synthèse cartographique	17



Rappel du cadre législatif



- 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.
- Il 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 pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- 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.*



I/ Le scénario démographique retenu



Conserver un dynamisme démographique en cohérence avec la place de la commune aux portes de l'île de France

- Les élus souhaitent conserver une certaine vitalité démographique observée depuis une vingtaine d'année. Toutefois, dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles, le scénario retenu permet une croissance axée sur une meilleure densification et sur une consommation moins importante que celle affichée dans le dernier document de planification afin de permettre une baisse de la vacance.
- La commune enregistre une population au 1^{er} janvier 2016 de 1.717 habitants (données communales). Nous observons une augmentation constante et régulière de la population depuis 1999 avec un taux de variation annuel proche de 0,5%. Ce taux souhaite être maintenu par les élus à un horizon de 15 ans pour atteindre une population proche de 1.850 habitants.
- Au sein des zones d'extension, une densité minimale sera imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans certaines zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permettra d'envisager les réhabilitations des logements existants et un comblement optimum des dernières dents creuses.

II/ Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Afin de répondre aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus se fixent les objectifs suivants :

- Permettre une diminution des espaces voués à l'artificialisation entre l'ancien document d'urbanisme (INA + IINA habitat et activité) et le nouveau (1AU et 2AU habitat et activité).
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages observé ces dernières années en permettant une mixité encadrée dans les projets de développement (le projet table sur un ralentissement de la baisse de la taille des ménages ; tendance devant ralentir à terme avec l'arrivée de nouveaux jeunes ménages dans les zones d'extension → une taille des ménages proche de 2,2 est attendue d'ici 15 ans).
- Encourager la baisse de la vacance pour retrouver à terme une vacance structurelle de 5% (objectif de 15 logements vacants en moins d'ici 15 ans soit environ 1 de moins par an).
- Favoriser le renouvellement urbain en incitant réglementairement aux réhabilitations de l'existant.
- Freiner le développement linéaire au profit d'une densification intra urbaine reliée à l'existant.
- Permettre la construction de logement à l'arrière de certaines parcelles.
- Permettre le développement de la zone d'activité dans des proportions adaptées.

En vue de la réalisation de leur projet urbain, les élus ont fait le choix de modérer nettement leur consommation d'espace de manière relative en augmentant la densité des logements dans les zones de développement et de manière absolue en réduisant la surface des zones promises à l'urbanisation.



De manière relative :

La densité devra être supérieure à celle observée dans les dernières opérations où elle atteignait 10 à 12 logements à l'hectare (sur « les Hauts de Plailly » notamment). Cette densité sera précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones de développement. Elle n'est pas élargie dans les zones urbaines actuelles au regard de la configuration et de la rétention observées sur les terrains restant disponibles dans ces zones.

De manière absolue :

Les zones de développement à destination d'habitat encore non aménagées dans l'ancien document représentaient une surface proche de 24,6 ha (IINAh). Celles proposées dans le cadre du présent PLU permettant de répondre au besoin lié à l'objectif démographique devront représenter une surface inférieure à 3 ha (2AUb) soit une modération de la consommation de l'espace en absolu de plus de 21,6 ha au niveau de l'habitat.

A noter que la surface de développement proposée pour l'extension de la zone d'activité est proche de 12 ha (1AUx + 2AUx) alors qu'elle était de 14 ha dans le POS. Une modération de 2 ha est réalisée entre les deux documents au niveau de l'activité.

III/ Orientations générales du PADD

Introduction



- Pour mener à bien les objectifs affichés précédemment, les élus souhaitent prioriser la densification des parties actuellement urbanisées. Ils entendent favoriser le renouvellement urbain, notamment par la prise en compte des espaces mobilisables immédiatement et par la reconversion potentielle de certains espaces. Le projet vise à renforcer la centralité de la commune et à limiter l'urbanisation en extension linéaire.
- Du fait d'une importante circulation sur le territoire, la thématique des déplacements reste une des priorités dans les réflexions sur la localisation des zones de développement.
- Le projet communal doit permettre l'accueil de toutes les tranches d'âges en favorisant une urbanisation au cœur ou à proximité immédiate du bourg où se concentrent les services et les commerces (*reconversion potentielle de la scierie, réhabilitation de la ferme Raes, réhabilitation en cours rue de Paris*). L'objectif concomitant est de pérenniser les équipements existants sur le territoire et de s'appuyer de la présence des réseaux d'énergie en capacité suffisante permettant une extension à moindre frais.
- Les élus sont également attentifs à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre. En ce sens, ils souhaitent préserver et développer les cheminements doux ce qui permettra par ailleurs d'entretenir un espace vécu agréable pour les habitants. L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal permettra également un renforcement de cet espace tout en veillant à la prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur le territoire.



- L'activité agricole est et doit rester une des composantes essentielles de la commune. A ce titre, les élus souhaitent participer à sa conservation en offrant un cadre réglementaire adapté et en limitant autant que possible la consommation des terres agricoles. L'activité économique en général doit également être prise en compte, c'est ainsi que le Parc Astérix et la zone d'activité doivent être renforcés.
- Enfin, les élus souhaitent préserver un environnement naturel et bâti de qualité constituant un riche patrimoine. La sauvegarde des écosystèmes et des éléments paysagers participera à conserver voire à améliorer le cadre de vie général.

Les axes structurants du PADD

- **Envisager une urbanisation et une évolution démographique mesurées.**
- **Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.**
- **Affirmer le caractère rural communal dans un environnement agréable.**
- **Développer l'activité économique du territoire.**

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques



- Protéger les zones Natura 2000 présentes sur le territoire en les identifiant dans un zonage spécifique aux possibilités limitées,
- Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole avec un zonage et un règlement adapté,
- Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides en les identifiant dans le zonage,
- Protéger les continuités écologiques formées par les corridors,
- Préserver les réservoirs de biodiversité locaux formés par les boisements en les identifiant dans le zonage,
- Imposer des espaces verts dans les zones de développement et des plantations dans les projets privés,
- Préserver les cortèges majeurs des cours d'eau, pour assurer le bon fonctionnement écologique par un zonage naturel.



- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien, tout en permettant le développement de formes bâties innovantes dans les secteurs d'extensions,
- Permettre une densification de certaines extensions pavillonnaires,
- Modérer la consommation de l'espace en augmentant la densité dans les zones de développement,
- Favoriser les secteurs de développement renforçant la trame urbaine,
- Consommer les espaces agricoles les plus appropriés au contact des parties actuellement urbanisées tout en veillant à adapter cette consommation avec les besoins en matière d'habitat ou d'activité,
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre,
- Préserver les ouvertures paysagères,
- Protéger les grandes propriétés au cœur du tissu urbain (limiter la consommation à l'intérieur de ces propriétés et conserver leurs boisements),
- Conserver les formes urbaines présentes dans la commune,
- Concilier urbanisation et protection de l'eau.



- Tenir compte de la capacité des réseaux d'énergie dans les projets d'aménagement,
- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières,
- Accompagner la reconversion éventuelle du secteur de la scierie en zone mixte « habitat / équipement »,
- Favoriser la montée en débit des communications électroniques dans la commune en imposant la création de fourreau dédié sous les voies nouvellement créées,
- Permettre la création des équipements utiles pour la vie communale notamment en faveur des personnes âgées,
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies,
- Envisager la création de nouveaux ateliers municipaux,
- Développer les possibilités de stationnement collectif dans les zones de développement,
- Tenir compte de la présence des risques naturels et technologiques présents sur le territoire pour déterminer les zones de développement et de densification (affleurement de nappe, retrait et gonflement d'argile, mouvement de terrain, cavités souterraine, polluants et sites industriels).

Orientations générales concernant les transports et déplacements



- Développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
- Proscrire les voies en impasse importantes pour faciliter l'appropriation de l'espace public et fluidifier les déplacements,
- Assurer une utilisation optimum des trottoirs,
- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants proches des points de transport importants (arrêts de bus).

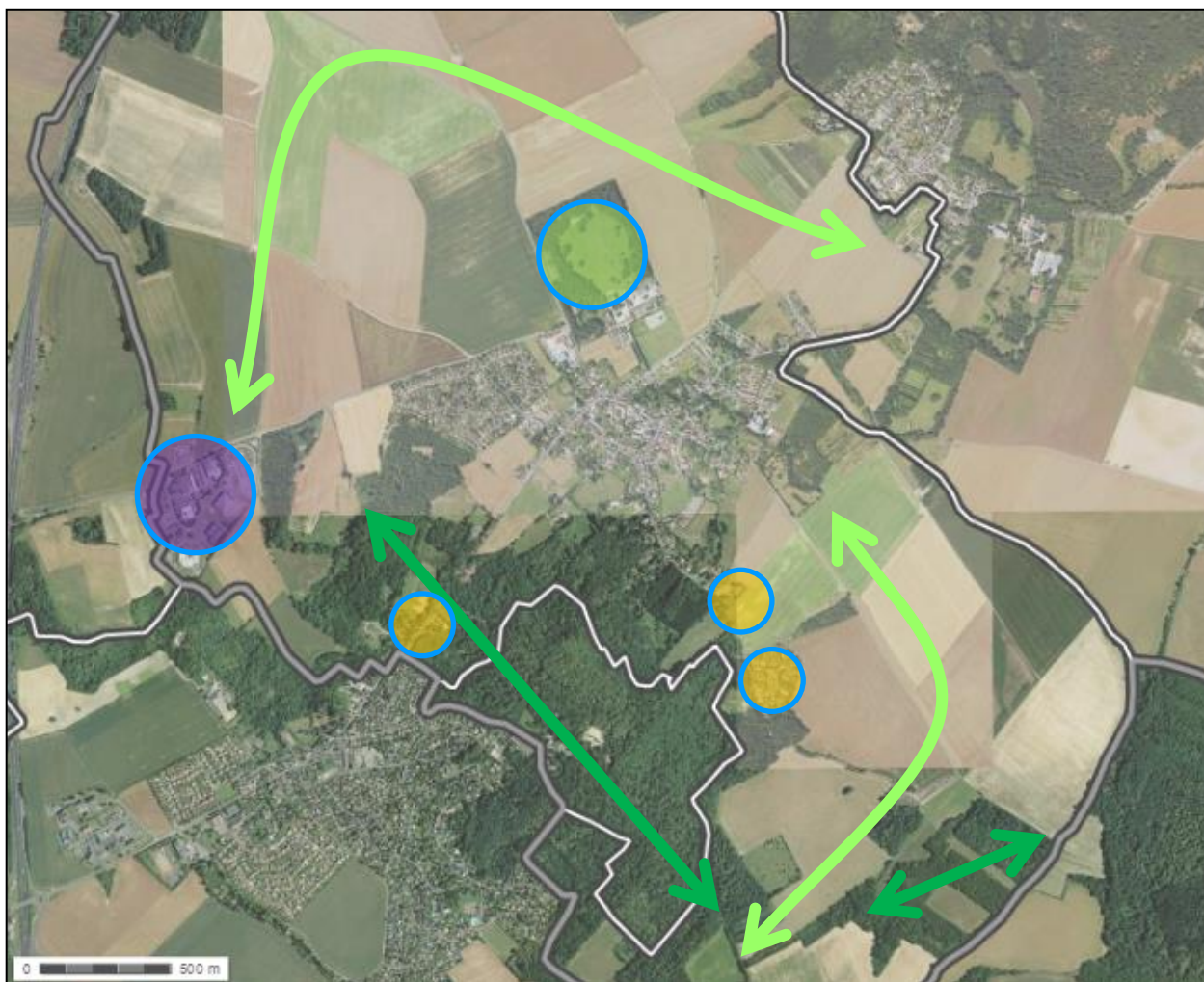
Orientations générales concernant l'habitat

- Soutenir des projets de réhabilitation afin de créer des logements non consommateurs d'espaces (ferme Raes, Rue du Paris, etc.),
- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien à l'aide d'un règlement adapté,
- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction.

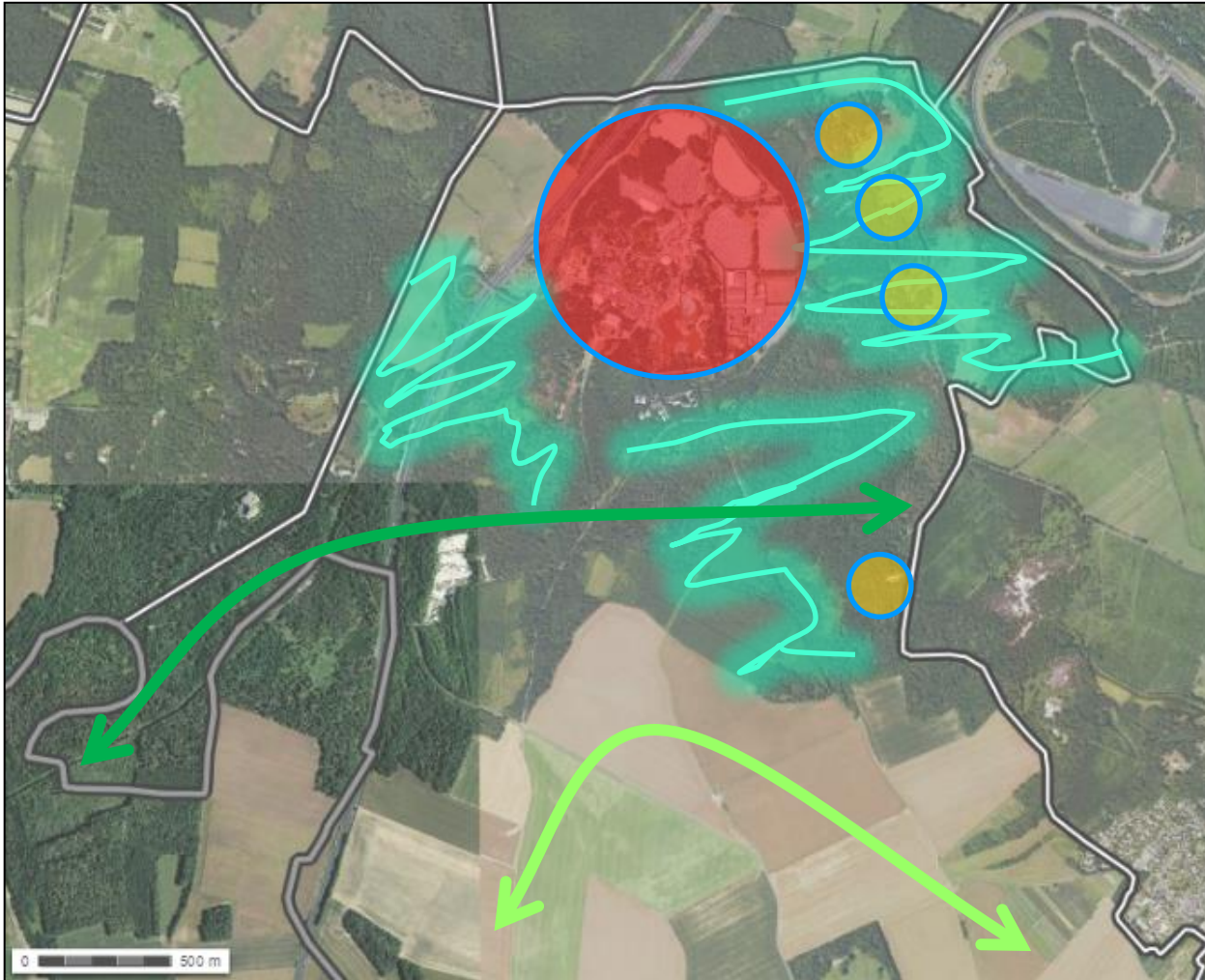







- Maintenir les services et commerces existants sur la commune et faciliter leur développement,
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations (notamment l'artisanat local et le commerce),
- Accompagner réglementairement les possibilités de développement du Parc Astérix,
- Organiser l'extension de la ZA « Pré de la Dame Jeanne » et encadrer réglementairement les autres secteurs spécifiques dans le village (commerces notamment),
- Permettre le développement de l'activité agricole en identifiant les sites et en permettant les nouvelles constructions à usage agricole,
- Maintenir les emplois sur la commune en permettant le développement des activités en place.

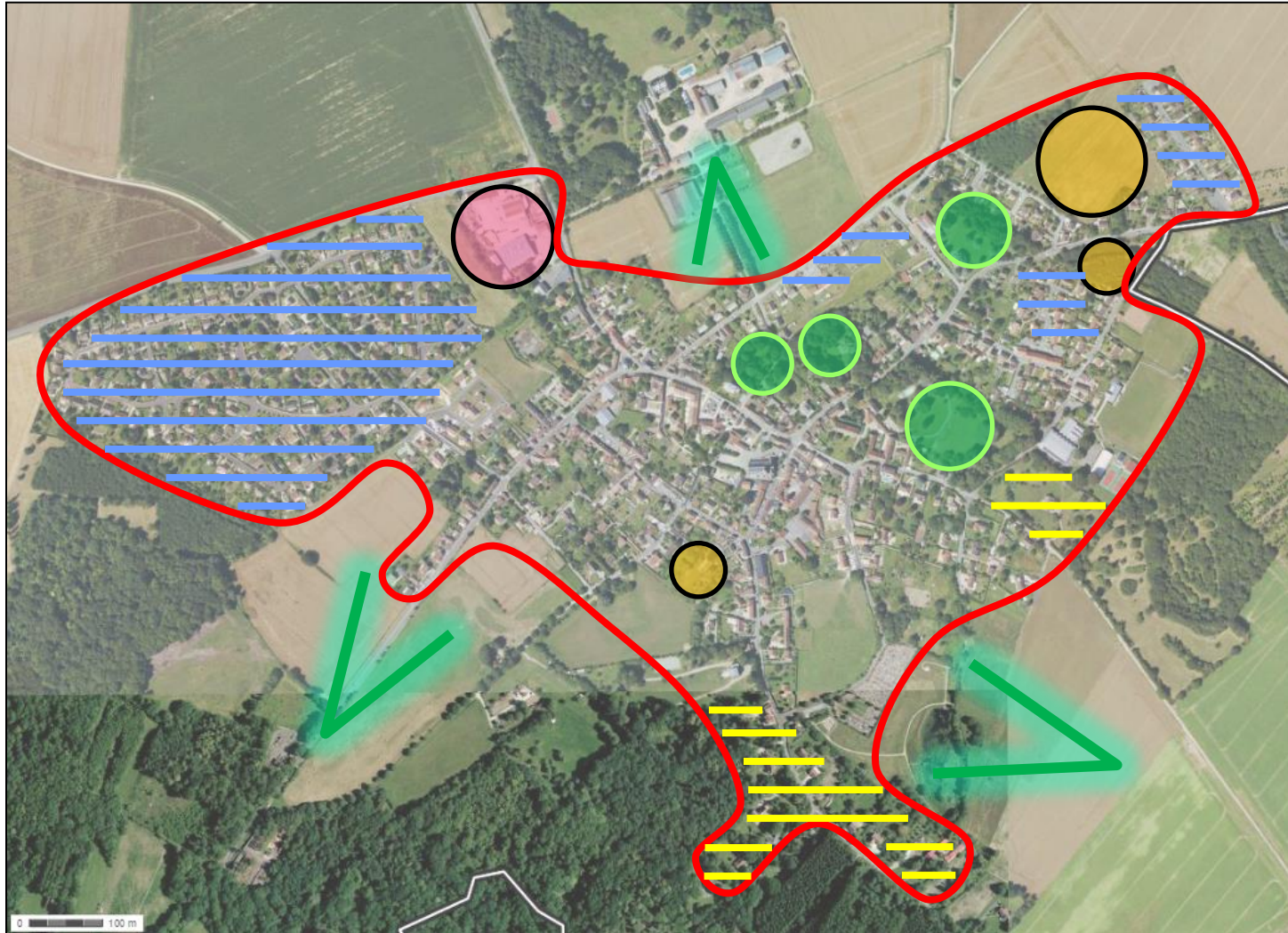
IV/ Synthèse cartographique









-  Domaine de BERTRAND FOSSE à préserver
-  ZA à développer
-  Habitat isolé à prendre en compte
-  Continuités agricoles à maintenir
-  Continuités forestières à maintenir



-  Parc Astérix à renforcer
-  Habitat isolé à prendre en compte
-  Continuités agricoles à maintenir
-  Continuités forestières à maintenir
-  Continuités aquatiques et zone NATURA 2000 à préserver



-  Protection des grandes propriétés et de leurs parcs
-  Développement communal à destination d'habitat
-  Reconversion du site de la scierie à envisager
-  Habitat diffus à ne pas densifier
-  Secteur de lotissement
-  Qualité paysagère à maintenir





Note des élus :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE :

- **2 mai 2016**

Le compte rendu de ce débat est joint à la délibération d'arrêt du PLU tirant le bilan de la concertation.







TOPOS

U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE