

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Argentières



2 Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération, le

Le maire,

Sommaire

Sommaire	1
Préambule	2
Orientation n° 1 : Permettre un développement urbain proportionné.	3
Axe 1-1 : Contribuer à une répartition harmonieuse de la population et des logements en Ile-de-France.	3
Axe 1-2 : Les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	5
Axe 1-3 : Adapter les réseaux en fonction des besoins futurs de la population.	6
Axe 1-4 : Encourager le développement d'activités économiques sur la commune.	7
Orientation 2 : Valoriser le patrimoine écologique et bâti.	8
Axe 2-1 : Conserver le caractère d'un village rural.	8
Axe 2-2 : Protéger les continuités écologiques de la Trame verte et bleue.	9
Axe 2-3 : Mettre en valeur les paysages.	10
Axe 2-4 : Prendre en compte les zones de risques.	11

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
- La loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire :

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Orientation n° 1 : Permettre un développement urbain proportionné.

Axe 1-1 : Contribuer à une répartition harmonieuse de la population et des logements en Ile-de-France.

Les éléments du constat :

Si l'évolution de la population a nettement ralenti depuis la fin des années 1990, le taux d'évolution annuel est toujours supérieur à celui du département et celui de la France métropolitaine (1,6 % contre 0,98 % pour la Seine-et-Marne et 0,51 % pour la France). Cette croissance démographique constante est caractérisée par des soldes migratoire et naturel positifs.

On observe que ce n'est plus la classe d'âge des 30-44 ans la plus nombreuse, mais celle des 45-60 ans. La population vieillit donc, mais la classe des 15-29 ans est en augmentation de près de 30 % depuis 2007. Pour des raisons financières et d'évolution des mœurs (arrivée du premier enfant plus tardive), cette catégorie de population est susceptible de chercher des logements plus petits pour se loger. L'analyse du taux de desserrement des ménages est également parlante puisque celui-ci est très marqué à Argentières.

En parallèle, on constate que la majorité des logements du parc sont des grands logements (5 pièces) et qu'il y a très peu de locatif (seulement 6 logements locatifs en 2012).

Scénario de croissance démographique

Pour établir son besoin en logements, la municipalité a donc retenu les hypothèses suivantes :

- **Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages** : Au vue de la diminution constante du taux dans les derniers recensements, la municipalité part du principe que ce taux continuera à diminuer et estime la taille des ménages à l'horizon 2030 à 2,5.
- **Fixer l'évolution de la population à environ 0,60 % par an sur la période 2012-2030**, soit 45 habitants supplémentaires en 2030 (439 habitants) par rapport à 2012 : 30 logements sont nécessaires pour atteindre cette population.

<i>Population en 2012</i>	<i>Taux de croissance annuel</i>	<i>Population estimée en 2030</i>	<i>Nombre d'habitants en plus sur la période 2012- 2030</i>	<i>Besoin en logements pour la période 2012-2030</i>
394	0,53 %	439	45	30

Le besoin en logements brut ressort ainsi à environ 30 unités.

Enjeux et leviers d'actions :

Pour maintenir son attractivité auprès des populations jeunes et profiter de sa proximité avec un bassin d'emploi très important, la commune a défini les objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Produire 30 logements à l'horizon 2030. Cet objectif correspond à une évolution annuelle de la démographie de 0,60 % par an (conformément aux objectifs de 10 % d'habitants supplémentaires du SDRIF). Au terme du PLU, le nombre d'habitants est attendu à environ 439.
- **Objectif 2** : Favoriser le renouvellement de la population en orientant la production vers des logements plus petits et en locatif.

Axe 1-2 : Les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les éléments du constat :

En 2012, les espaces agricoles, naturels et forestiers représentaient 90 % du territoire communal. Les évolutions observées sont légères. Le bâti pavillonnaire s'est développé essentiellement au sud de la commune, le long de la rue de la Tourelle. Sur la période récente (2008-2012), les milieux naturels ont perdu 0,21 hectare au profit des espaces agricoles.

Les potentiels pour la création de logements dans le tissu urbain existant (dents creuses et mutation de bâtiments) sont estimés à 31 logements. Afin d'établir une capacité réelle, une rétention foncière de 35 % a été appliquée, soit une production estimée à 20 logements. Pour respecter le précédent objectif, la commune devra pouvoir construire au moins 10 logements en extension.

Enjeux et leviers d'actions :

La production de logements prévue dans le point précédent devra donc respecter les principes de densité énoncés par le SDRIF grâce aux principes suivant :

- **Objectif 1** : Accroître la densité humaine de +10 % suivant la méthodologie du SDRIF. A l'horizon 2030, la densité humaine est attendue au-delà des 23,3 personnes+emploi/hectare.
- **Objectif 2** : Contenir l'extension de l'urbanisation à 5 % de l'espace urbanisé maximum, soit 1,06 ha en plus. La surface urbanisée en 2030 serait alors de 22,4 ha.

Axe 1-3 : Adapter les réseaux en fonction des besoins futurs de la population.

Les éléments du constat :

La commune ne comporte pas d'équipement. C'est pourquoi il est important qu'elle soit bien desservie par les réseaux afin de permettre l'accès aux différents services à la population (accès ultra-rapide à Internet pour le développement du télétravail etc.).

Enjeux et leviers d'actions :

- **Objectif 1** : Faciliter le futur raccordement des nouvelles constructions à la fibre optique en fixant des prescriptions réglementaires adaptées.
- **Objectif 2** : Améliorer l'offre de stationnement public par la mise en place d'emplacements réservés ou d'une OAP pour la création future d'un parking public.
- **Objectif 3** : Fixer des règles concernant les infrastructures nécessaires au raccordement des constructions aux futurs réseaux d'énergie.

Axe 1-4 : Encourager le développement d'activités économiques sur la commune.

Les éléments du constat :

La majorité des actifs de la commune travaillent dans les pôles économiques voisins (seuls 18 actifs d'Argentières y travaillent en 2012). La commune a donc essentiellement une fonction résidentielle. Pour ne pas voir partir les quelques entreprises existantes sur la commune et permettre aux habitants le souhaitant de travailler au plus près de leur lieu d'habitation, l'équipe municipale souhaite autoriser l'accueil d'autres activités.

Par ailleurs, les terres agricoles représentent près de la moitié du territoire communal, il convient donc de préserver ces espaces de l'urbanisation.

Enjeux et leviers d'actions :

- **Objectif 1** : Prévoir le changement de destination des bâtiments existants pour encourager l'accueil de nouvelles activités, notamment commerciales.
- **Objectif 2** : Soutenir l'activité agricole en donnant de la visibilité à long terme sur le devenir des espaces agricoles par un classement et un règlement adéquat.
- **Objectif 3** : Adapter les équipements aux projections de populations et notamment aménager un parcours de santé.

Orientation 2 : Valoriser le patrimoine écologique et bâti.

Axe 2-1 : Conserver le caractère d'un village rural.

Les éléments du constat :

Le charme d'Argentières repose sur l'équilibre préservé entre les espaces naturels et agricoles et les espaces bâtis : les champs et vergers sont tout de suite visibles à la sortie du village. Le bourg se caractérise par un calme ambiant et la présence de la verdure (haies végétalisées, nombreux arbres, trottoirs enherbés et jardins visibles) au sein du bâti.

Enjeux et leviers d'actions :

Les élus souhaitent préserver cette paisibilité à travers les axes suivants :

- **Objectif 1** : Préserver la tranquillité des habitants en évitant les constructions en double rideaux.
- **Objectifs 2** : Soigner les transitions entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles en maintenant un front végétalisé.
- **Objectif 3** : Protéger les éléments verts et bâtis remarquables : un tilleul dans le bourg, le pin en face de la Mairie, un cèdre à l'entrée de la ville, la croix dans le cimetière, la fontaine Saint-Martin, les drains présents dans les champs (voir plan).

Axe 2-2 : Protéger les continuités écologiques de la Trame verte et bleue.

Les éléments du constat :

Argentières est localisé au sein du site Natura 2000 ' l'Yerres depuis sa source jusqu'a Chaumes-en-Brie'. Ce site est vulnérable et doit être préservé d'éventuelles pollutions ou modifications du régime hydraulique. De plus, la présence de zone humide est avérée sur le territoire.

Le SRCE identifie également des corridors de la sous trame arborée à préserver (nord est) et à restaurer (sud est) ainsi que des lisières des boisements de plus de 100 hectares.

Enjeux et leviers d'actions :

- **Objectif 1** : Sauvegarder/restaurer les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques :

- Zone Natura 2000.
- Zone humide.
- Corridors entre les réservoirs de biodiversités.

Axe 2-3 : Mettre en valeur les paysages.

Les éléments du constat :

La commune d'Argentières est marquée par le paysage de la vallée de l'Yerres. La vallée est bien dessinée par le relief ; les berges et les coteaux sont caractérisées par l'alternance des bois et des cultures ce qui permet des continuités entre les espaces de la vallée et ceux des plateaux.

Cette diversité du milieu paysager est un atout essentiel de la commune. La protection et la mise en valeur des paysages est donc nécessaire.

Enjeux et leviers d'actions :

Objectif 1 : Développer les cheminements doux en préemptant les terrains en bordure de l'Yerres pour créer une voie verte.

Objectif 2 : Maintenir les paysages agricoles par des règles et des implantations raisonnées de bâtiments agricoles.

Axe 2 -4 : Prendre en compte les zones de risques.

Les éléments du constat :

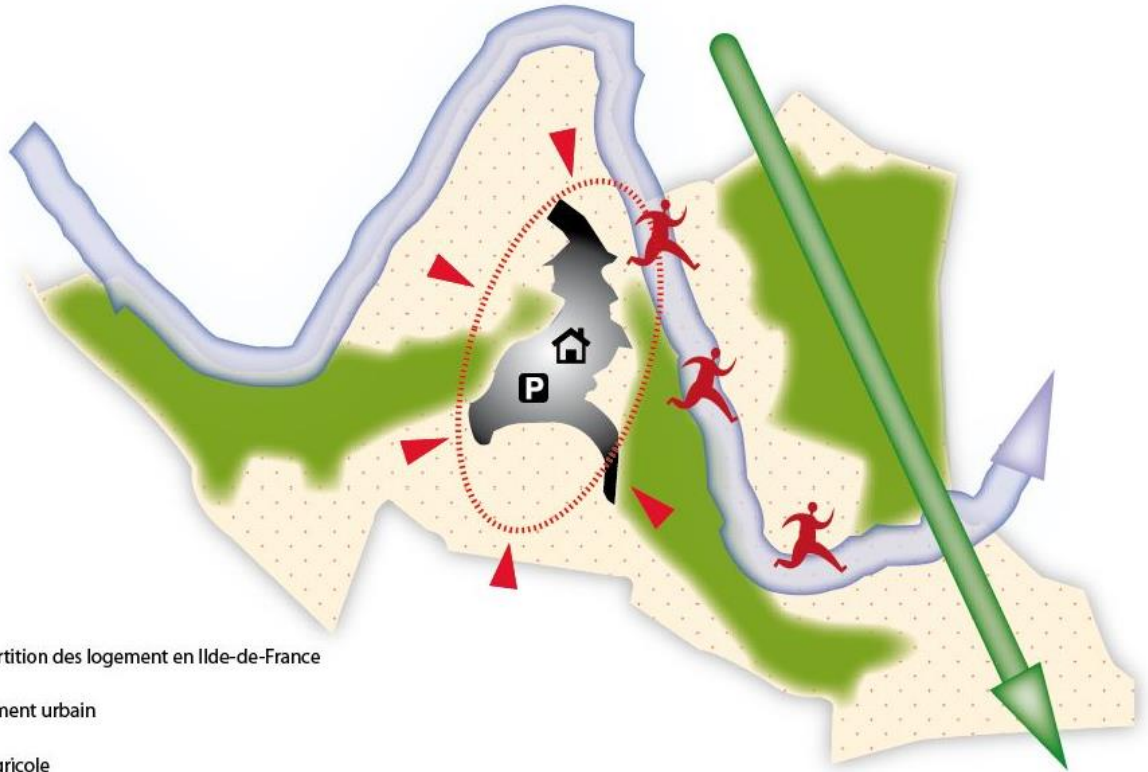
La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de l'Yerres (risque d'aléa fort et très fort le long de l'Yerres), un risque fort de retrait gonflement des argiles, notamment sur la partie centrale du bourg et un risque de remontée de nappes phréatiques.







Enjeux et leviers d'actions :

Pour protéger les biens et les personnes, la commune a décidé de fixer les objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Prendre en compte le risque d'inondation de l'Yerres en évitant les constructions sur la zone sensible.
- **Objectif 2** : Limiter l'artificialisation des sols en encourageant les aménagements perméables.
- **Objectif 3** : Annexer au règlement un guide d'information sur le risque de retrait/gonflement des argiles.

Carte de synthèse



-  Contribuer à la répartition des logement en Ile-de-France
-  Lutter contre l'étalement urbain
-  Soutenir l'activité agricole
-  Développer les cheminement doux/prévoir un parcours de santé
-  Adapter les réseaux aux besoins de la population
-  Protéger les continuités écologiques