

DEPARTEMENT DE SEINE
ET MARNE



Commune d'**AULNOY**



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

2

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du : 25 mars 2021

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du : 27 février 2024

Le Président



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargéas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. LE ROLE DU PADD	2
B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
A. CADRE GENERAL.....	3
B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DE NOMBREUX ENJEUX	4
C. ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL	6
1. Maîtriser le développement et préserver le cadre de vie	6
1.1 Définir un développement en cohérence avec le fonctionnement de la commune.....	6
1.2 Organiser et encadrer le développement urbain	7
1.3 Concevoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement.....	7
1.4 Mettre en valeur les éléments emblématiques du territoire et préserver le cadre de vie	8
2. Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire.....	8
2.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole.....	8
2.2 Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.....	8
2.3 Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques.....	9
SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL.....	10
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11
A. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET DES OBJECTIFS DE CROISSANCE	11
B. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	12
C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13

PREAMBULE

A. LE ROLE DU PADD

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter 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.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

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.

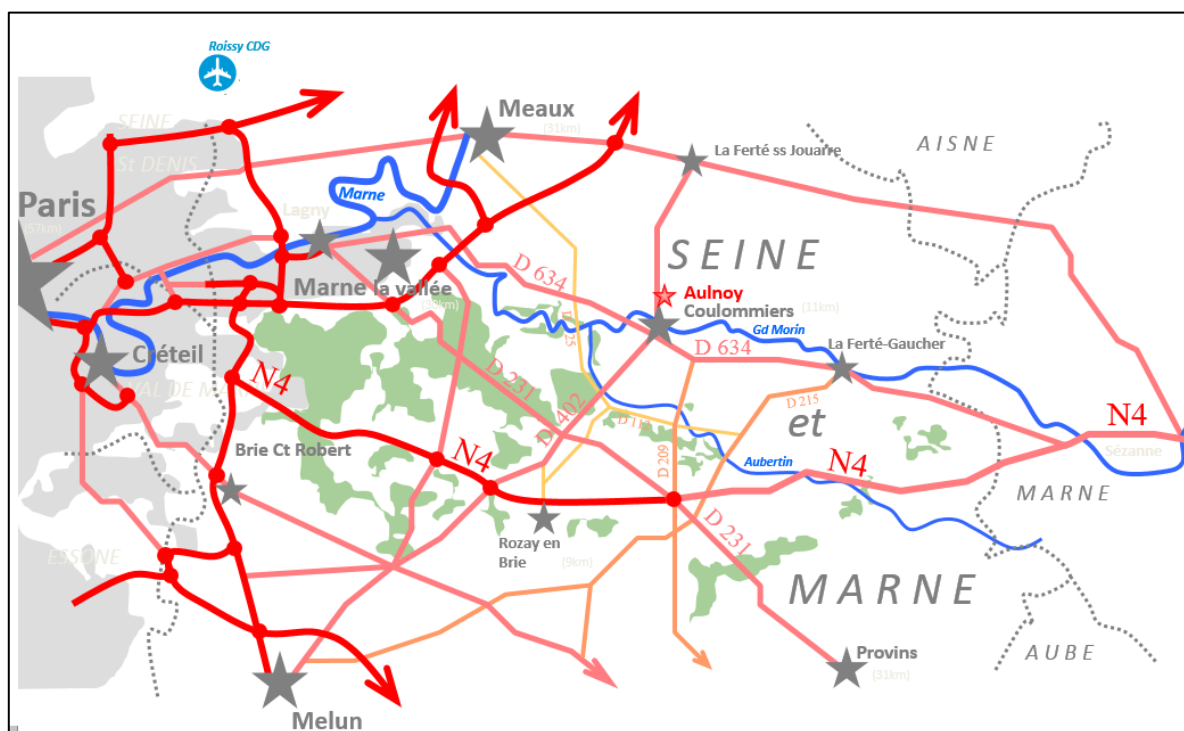
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

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

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A. CADRE GENERAL

Petite commune rurale et agricole aux portes de Coulommiers, la commune d'Aulnoy bénéficie d'un positionnement géographique intéressant. Cette proximité n'a cependant pas bouleversé de façon importante l'organisation du territoire communal. Au contraire de nombreuses autres communes du Pays de Coulommiers, Aulnoy est restée relativement « préservée » au regard du développement des espaces urbanisés et résidentiels qui marquent ces communes.



Aulnoy s'insère dans la petite région agricole de la Brie Laitière qui s'étend entre vallée du Grand Morin au Sud et vallée de la Marne au Nord. Malgré une prédominance des espaces cultivés, l'activité d'élevage est encore présente à l'échelle du territoire y compris au sein de la commune. Le caractère rural et agricole prédomine largement dans les formes d'occupation de l'espace avec un territoire où les terres agricoles occupent près de 80 % du finage.

Aux portes de Coulommiers, Aulnoy a su conserver au fil du temps son statut de petite commune rurale briarde, caractérisée à l'instar de nombreuses autres communes par un tissu bâti composé de plusieurs entités (village, hameaux, écarts). Le maintien de ce caractère rural prégnant confère aujourd'hui à la commune un caractère atypique au regard de ses nombreuses voisines ; en effet Aulnoy semble avoir échappé à la périurbanisation qui caractérise bon nombre de communes Seine et Marnaises.

Le développement urbain « modéré » qui caractérise la commune depuis de nombreuses années, s'est cependant accompagné d'un développement démographique soutenu. En effet au cours des dix dernières années la commune a connu un taux de croissance annuel moyen

de sa population de l'ordre de 1,5% inscrivant clairement la commune dans la dynamique démographique qui caractérise aujourd'hui la Seine et Marne.

Au-delà de son caractère spécifique lié à un développement urbain peu marqué en termes d'impact sur les espaces, le territoire communal avec ses champs cultivés, ses boisements, ses variations topographiques apparaît aujourd'hui emblématique de la Brie Agricole. L'église et son clocher marquent de leur prestance le paysage de cette partie Nord du Pays de Coulommiers, faisant aujourd'hui d'Aulnoy un des « villages de caractère de Seine et Marne ».

Le territoire communal, et plus particulièrement le village d'Aulnoy, bénéficie d'un cadre bâti de qualité, largement préservé et mis en valeur au fil du temps. Cette richesse patrimoniale et architecturale ne concerne pas seulement certains bâtiments emblématiques, mais également l'ensemble du cadre urbain du village. Cette richesse du territoire, traduction d'un riche passé historique, se retrouve également dans les nombreux corps de ferme disséminés à l'échelle de la commune.

Territoire agricole, Aulnoy n'en possède pas moins des milieux naturels de grande qualité liés à la fois aux massifs boisés qui jouxtent et viennent lécher les limites du finage communal, mais également à un ensemble de milieux boisés et ouverts qui accompagnent le tracé du Ru de Rognon qui marque de son emprise la topographie communale, conférant à la commune un caractère vallonné qui peut dénoter dans l'image de plateau agricole habituellement associé à la Brie.

C'est au regard de ces caractéristiques, qui font aujourd'hui la richesse et la particularité de la commune d'Aulnoy, que la municipalité s'est attachée au travers de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme à mettre en place un projet de territoire s'inscrivant dans une logique générale de préservation et de mise en valeur.

B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DE NOMBREUX ENJEUX

Aux portes de Coulommiers, Aulnoy a conservé un caractère villageois et agricole marqué, quasi emblématique à l'échelle de la Seine et Marne. Cette quasi-absence de développement urbain au cours des décennies passées a permis à la commune de conserver son caractère rural, caractère d'autant plus marqué au regard de la prégnance des espaces agricoles et naturels à l'échelle du territoire.

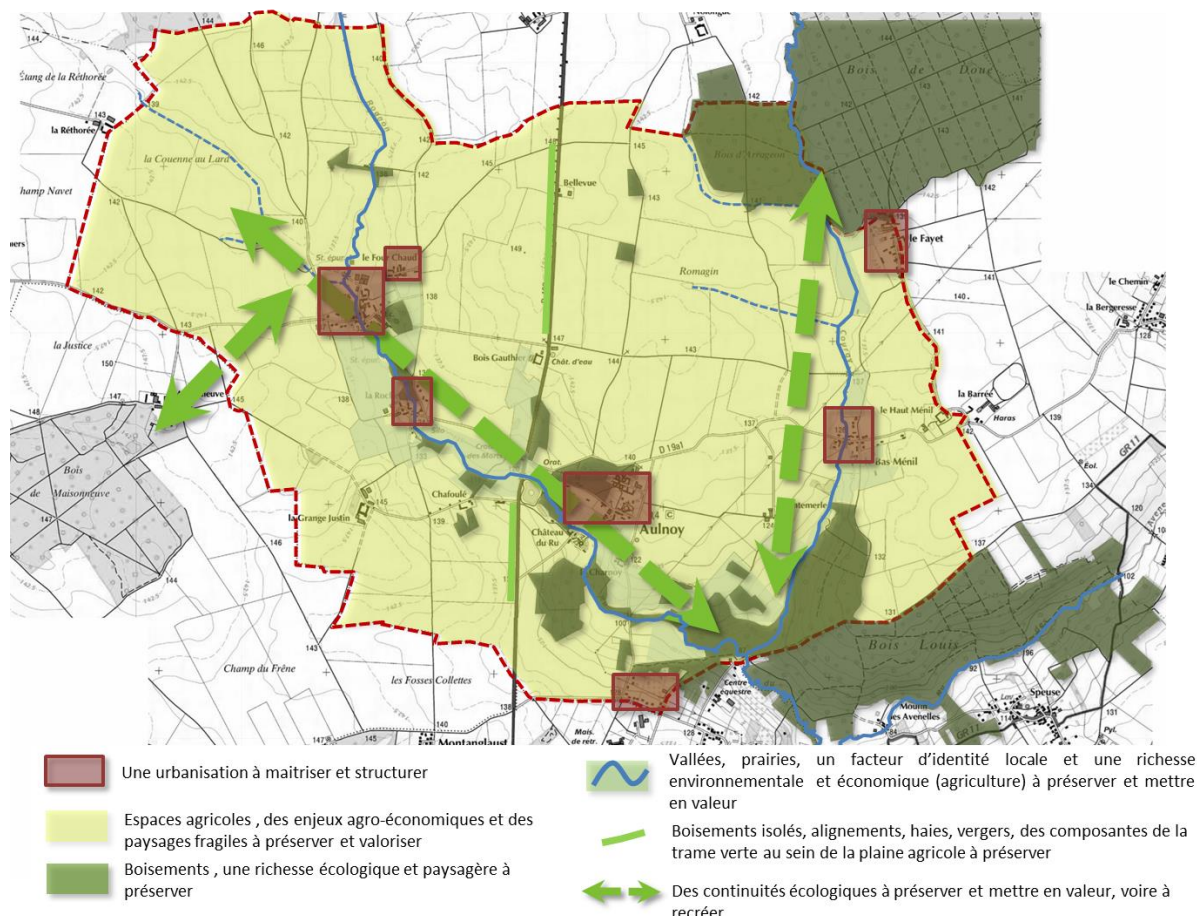
La mise en œuvre du projet d'aménagement communal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de la commune (paysage, espaces agricoles, milieux naturels, patrimoine bâti, mais également maîtrise du développement urbain et volonté forte de conforter la qualité du cadre de vie.

Le PLU doit permettre la consolidation de la trame bâtie existante, en apportant un statut aux nombreux écarts et secteur d'habitat diffus mais également en intégrant les contraintes qui affectent le territoire, et surtout mettre en place les conditions de la préservation non seulement des vastes espaces agricoles du plateau de Brie, mais également des milieux naturels qui maillent le territoire communal, ceci au travers d'une volonté forte de maîtrise du développement urbain, volonté d'autant plus forte que la commune est dans une proximité géographique quasi directe avec Coulommiers.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme va donc tenter de définir et d'anticiper le nécessaire équilibre à mettre en œuvre au sein de cette dualité entre une volonté de maintien d'une ruralité effective, d'une qualité indéniable du cadre de vie reposant sur une richesse

paysagère, patrimoniale et environnementale de premier ordre, ceci afin d'encadrer et d'anticiper au mieux certains effets subis et inéluctables de la périurbanisation.

Les principaux enjeux en matière d'aménagement et de développement peuvent être synthétisés de la façon suivante :



La traduction graphique des enjeux principaux induite dans le cadre de la réflexion préalable à la mise en œuvre du projet communal a permis de dégager des principes d'aménagement et de développement qui sont regroupés en deux grandes thématiques qui vont permettre d'appréhender de manière transversale l'ensemble des orientations communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME : CONFORTER LA QUALITE D'UNE COMMUNE « DE CARACTERE » AUX PORTES DE COULOMMIERS, EN VALORISANT ET PRESERVANT LE CADRE DE VIE

- Définir un **développement en cohérence** avec le fonctionnement et l'organisation de la commune, en privilégiant le remplissage des espaces encore libres dans le tissu urbain et la mutation de certains bâtiments, dans une logique de respect de l'organisation bâtie du village et des hameaux
- Prévoir une **évolution** de la trame bâtie dans une logique de **cohérence et d'organisation** (zone d'urbanisation bloquée et encadrée par des principes d'aménagement, prescriptions paysagères,...)
- Assurer la préservation du **cadre urbain communal et du patrimoine bâti**
- Définir des **limites précises** à l'extension du bâti en intégrant les contraintes naturelles et paysagères (espaces agricoles, zones humides, zones de vergers, ...)

- Encadrer le **développement des écarts** dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles
- Mettre en place un urbanisme plus **respectueux de l'environnement**
- Mettre en valeur, préserver et développer les **composantes naturelles de la trame bâtie** (vergers, jardins, bosquets, haies,...)
- Valoriser les déplacements doux à l'échelle de la commune

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

- Identifier le bâti à **vocation agricole** en définissant ses possibilités d'évolution et **assurer la pérennité** de cette activité
- Maintenir les **espaces de transition (jardins, vergers, chemins,...)** entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles
- Préserver les **paysages et les éléments naturels** gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse du territoire
- Identifier et assurer la préservation des **éléments naturels remarquables** à l'échelle du territoire communal dans une logique de **préservation et de mise en valeur** des continuités écologiques (espaces boisés, vallées,...)
- Intégrer une réelle valorisation des espaces boisés (protection des lisières et prise en compte de la valeur économique des boisements)

Ces grandes orientations sont déclinées dans les paragraphes suivants dans une logique opérationnelle à même d'être retranscrite dans le document réglementaire du PLU et ainsi affirmer au travers du PLU la volonté communale de maîtrise de son développement et de préservation des composantes environnementales, paysagères et architecturales de son territoire.

C. ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

1. Maîtriser le développement et préserver le cadre de vie

1.1 Définir un développement en cohérence avec le fonctionnement de la commune

Territoire rural au caractère agricole prégnant, la commune d'Aulnoy a vu au fil du temps son caractère périurbain s'affirmer conduisant aujourd'hui la commune à définir son positionnement à l'interface entre la typicité d'une commune rurale et l'influence des pôles d'emplois du bassin francilien.

Aulnoy doit définir ses objectifs d'évolution de sa trame bâtie en cohérence avec l'organisation de son territoire. Cette évolution à court, moyen mais également long terme se doit d'être pensée et organisée en cohérence avec les caractéristiques spécifiques de la commune (village, hameau, bâtis isolés,...).

Ce principe de maîtrise et d'organisation du développement urbain doit s'inscrire dans une logique de développement cohérent et organisé à même de garantir à la commune un développement équilibré en adéquation avec les équipements communaux. Cette volonté de maîtrise du développement doit permettre de manière effective de répondre à une volonté de protection et de préservation mais également d'intégration et d'anticipation qui vont se traduire au travers des principes et des objectifs suivants :

- Définir un projet cohérent par rapport aux capacités des équipements communaux et anticiper les besoins de leur développement/renforcement ;

- Hiérarchiser le développement des espaces urbanisés (village, hameaux, écarts) ;
- Assurer la densification des enveloppes bâties en favorisant l'urbanisation des dents creuses ;
- Intégrer une réflexion sur les possibilités d'évolution à long terme de la commune ;
- Penser une urbanisation future intégrée et organisée en liaison avec l'existant ;
- Intégrer une logique de prise en compte des déplacements dans le projet communal (circulation douces, gestion des stationnements...).

1.2 Organiser et encadrer le développement urbain

A l'image de nombreuses autres communes de la Brie, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreux écarts et hameaux. Initialement liée à l'activité agricole, la majeure partie de ce bâti ne dépend plus aujourd'hui des exploitations et il convient de le prendre en considération et de lui apporter un statut réglementaire spécifique, à même de permettre l'évolution de ces unités bâties tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels.

L'objectif de cette hiérarchisation du zonage communal est de permettre d'une part d'organiser les formes d'occupation de l'espace et ainsi éviter le mitage, mais également d'assurer une préservation des espaces agricoles et naturels.

Cette organisation territoriale doit permettre de répondre aux objectifs communaux de préservation des milieux naturels et de mise en valeur des ressources naturelles (terres agricoles, milieux forestiers...).

Cette organisation territoriale va s'appuyer sur les principes suivants :

- Encadrer le développement des écarts ;
- Définir des limites physiques aux enveloppes bâties (jardins, vergers, chemins...) ;
- Définir des espaces d'extension de l'urbanisation en cohérence avec le fonctionnement des parties déjà urbanisées ;
- Apporter un zonage et des dispositions réglementaires adaptées aux différentes formes d'occupation de l'espace ;
- Préserver et renforcer les espaces tampons entre trames bâties et espaces agricoles ;
- Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain ;
- Intégrer les contraintes et les risques (zones humides notamment) ;
- Anticiper le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques lors de tous projets de construction ;
- Valoriser les activités artisanales et industrielles implantées sur la commune ;
- Permettre le développement des réseaux d'énergie.

1.3 Concevoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement

Dans le cadre de la transition écologique et du développement durable, l'intérêt de la commune est de pouvoir aménager les espaces concernés tout en limitant les impacts environnementaux sur le territoire communal. L'extension urbaine de la commune a laissé place à un territoire urbain « éclaté » en plusieurs entités. L'objectif du projet communal est de pouvoir maîtriser cette urbanisation en limitant ses impacts environnementaux que ce soit par rapport aux espaces naturels et agricoles, mais également par rapport à la construction des bâtiments qui doivent être davantage économes en énergie.

Cette volonté de concevoir un urbanisme plus durable va se traduire selon les principes suivants :

- Permettre l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction des Gaz à effet de serre ;

- Favoriser la réalisation des bâtiments et de formes urbaines à même d'assurer le respect des objectifs environnementaux en termes d'implantation, de déplacements ;
- Permettre une densification permettant de limiter les impacts sur les espaces agricoles et naturels en favorisant l'urbanisation des espaces encore libres dans le tissu urbain ;
- Accompagner/encadrer la densification en conservant les caractéristiques paysagères de la commune.

1.4 Mettre en valeur les éléments emblématiques du territoire et préserver le cadre de vie

Commune rurale et relativement ancienne, Aulnoy dispose d'un patrimoine bâti et naturel important. La présence des châteaux historiques et des grandes fermes agricoles affirme le caractère rural de la commune. Même si la commune ne recense pas de milieux naturels remarquables, des espaces naturels importants sont présents sur le territoire, sans compter le patrimoine agricole. Ainsi, la commune souhaite mettre en valeur son patrimoine bâti et naturel à travers les objectifs suivants :

- Identifier les éléments remarquables des patrimoines bâti et naturel ;
- Définir les conditions de la préservation des paysages communaux ;
- Favoriser l'intégration du bâti dans le paysage dans une logique de valorisation et de préservation ;
- Anticiper les potentialités de développement touristique et de valorisation de la commune (découverte des milieux, cheminements piétons,...) ;
- Définir un cadre réglementaire susceptible de permettre la valorisation des éléments bâtis caractéristiques de la commune (châteaux, fermes briardes...).

2. Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire

2.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole

La part de l'agriculture représente près de 80% du finage communal. Le PADD doit préserver les zones agricoles qui font partie intégrante de l'identité aulnésienne.

Territoire rural et agricole, la structure agricole communale est typique de la Brie, avec de nombreux corps de ferme implantés au cœur des terres cultivées. L'activité agricole reste le mode d'occupation de l'espace le plus important à l'échelle de la commune, et l'un de objectifs du PLU est d'assurer la préservation de cette forme d'occupation de l'espace mais également d'assurer le maintien des structures agricoles en place et faciliter le développement de nouvelles installations.

Cette volonté de préservation et de valorisation des espaces agricoles s'appuie également sur la prise en compte des autres formes de mise en valeur des ressources naturelles (exploitation des matériaux en particulier) en cherchant à limiter dans le temps les impacts de ces activités sur le potentiel foncier communal.

Ces principes de protection et de préservation vont s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation ;
- Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole en ménageant des espaces d'évolution en liaison avec les exploitations existantes ;
- Anticiper les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel...).

2.2 Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire

L'absence de milieux naturels protégés au titre des politiques contractuelles et environnementales ne doit pas éluder les enjeux spécifiques en matière de valorisation et de

préservation des composantes naturelles du territoire communal. L'identification des composantes naturelles et environnementales du territoire communal revêt un intérêt tout particulier en matière de préservation de la biodiversité

La préservation des bosquets et boisements qui ponctuent le plateau agricole et accompagnent les espaces bâtis est également un enjeu en matière de protection. Il en est de même en ce qui concerne certains espaces spécifiques (abords des cours d'eau, espaces à dominante humide, mares,...).

Cette volonté de préservation va s'appuyer sur les principes et objectifs suivants :

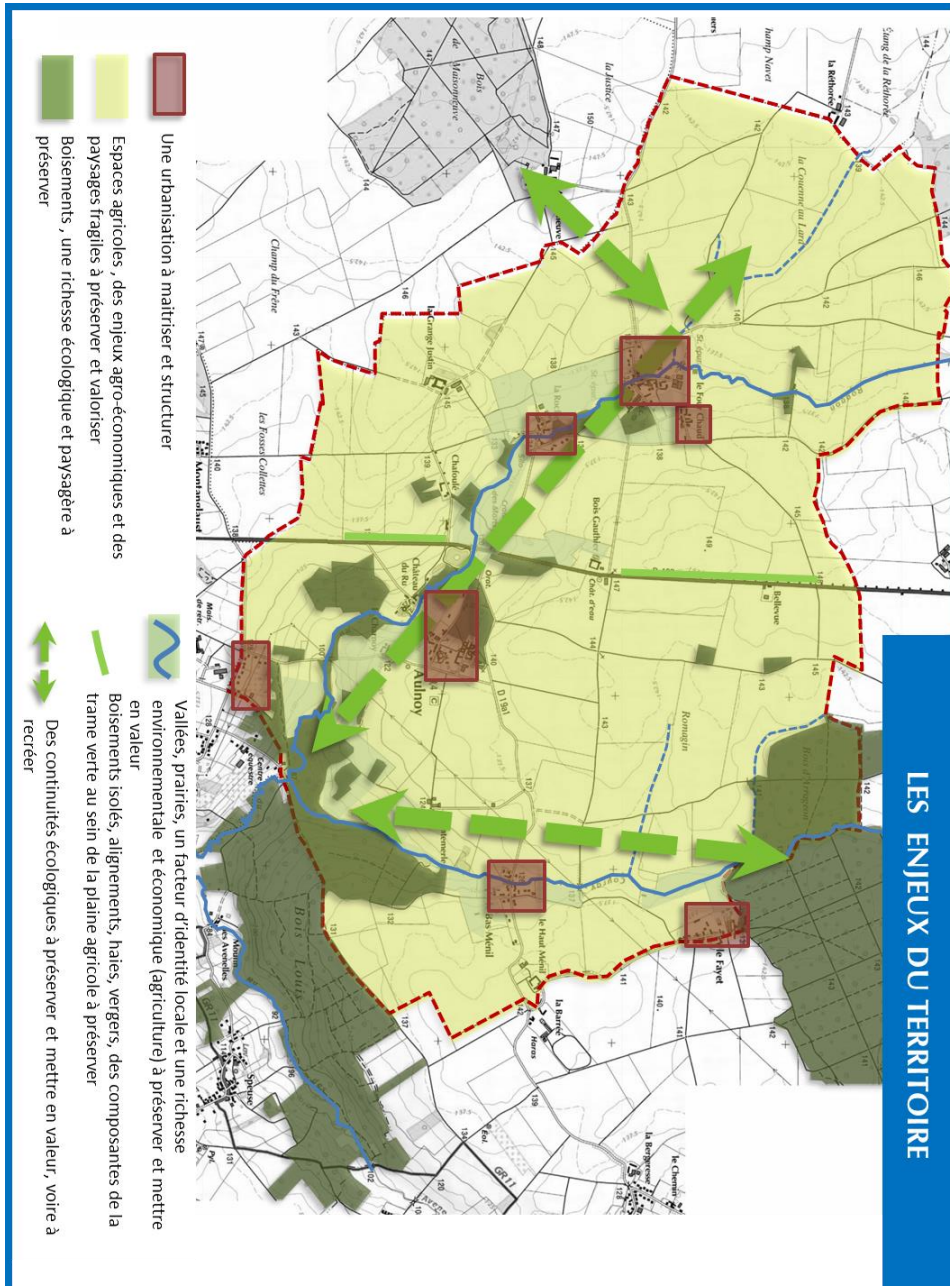
- Identifier et apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace dans un souci de valorisation des paysages communaux ;
- Préserver les éléments boisés et les milieux humides ;
- Apporter un zonage et des règles adaptés à même d'assurer la conservation et la création d'espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels ou agricoles ;
- Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes ;
- Associer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux secteurs d'urbanisation future.

2.3 Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

La préservation des éléments naturels de la commune d'Aulnoy est un élément clé dans le cadre du PLU. Les milieux naturels sont prégnants au sein du territoire communal et doivent être préservés selon les éléments suivants :

- Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, espaces boisés classés...) ;
- Protéger, valoriser, voire renforcer les continuités écologiques et les milieux naturels remarquables (zones humides, prairies...) par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document ;
- Identifier et préserver les éléments de la biodiversité urbaine (jardins, vergers) ;
- Assurer la préservation des composantes environnementales de la plaine agricole (haies, bosquets...).

SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL



OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET DES OBJECTIFS DE CROISSANCE

La commune d'Aulnoy de par sa proximité avec Coulommiers et surtout en raison d'un cadre bâti et paysager de qualité associé à de nombreux équipements bénéficie d'une attractivité qui s'est caractérisée par une progression continue de la population communale jusqu'au début des années 2000.

La commune d'Aulnoy, au travers de la redéfinition de son projet de territoire, souhaite souligner et valoriser ses richesses naturelles, paysagères et bâties, en assurant à la fois la préservation et la mise en valeur de ses cadres bâtis et naturels, et en organisant son développement pour les années à venir. Développement urbain qui est aujourd'hui repensé par rapport au contexte local et qui s'inscrit dans une logique de cohérence par rapport aux capacités d'accueil de la commune.

Avec une augmentation de population entre 1999 et 2016, le PLU prévoit un gain de population avec 381 habitants à l'horizon 2030, avec une croissance d'environ 0,5%/an, basée sur les données précédentes (1,35% en 1999 ; 1,09% en 2006 et 0,14% en 2011).

Le taux d'occupation :

Tout d'abord, il faut s'intéresser au desserrement des ménages. Au vu de la tendance de la commune, la taille des ménages continue de diminuer pour valoir 2,4 en 2030. Il est important d'évaluer en conséquence le nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement, soit :

357 (nombre d'habitants en 2016)/2,4=149

149-142(résidences principales en 2016)=7

7 résidences principales seront donc nécessaires à l'horizon 2030

Résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires a connu une légère hausse depuis 1999 (+5). Le scénario va se baser sur le fait que le nombre de résidences secondaires tend à se stabiliser et ne génère aucun besoin en logement supplémentaire.

Arrivée d'une nouvelle population :

Au vu de l'évolution démographique, le gain potentiel de population à prévoir est de l'ordre de 24 nouveaux arrivants, soit 381 habitants en 2030.

Avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale : 2,4

24/2,4 : 10

Ainsi, l'arrivée d'une nouvelle population engendrera la construction de 10 nouveaux logements à l'horizon 2030.

Logements vacants :

Avec une valeur de 1,9% du parc total en 2016, le pourcentage de logements vacants est peu élevé sur l'ensemble de la commune, l'objectif tend à se maintenir aux alentours de 2%.

L'hypothèse suivante est réalisée avec un nombre moyen d'occupants de 2,4 :

142 (résidences principales en 2016) +7 (desserrement) +10 (nouveaux arrivants) – 0 (résidences secondaires) = 159

Cependant avec un taux de vacance théorique de 2%, les 159 logements représentent 98% du parc total d'où :

159/0.98 : 162

162x0,02 = 3

3-3(logements vacants en 2016) = 0

Il n'y a donc aucun surplus de logements vacants au sein de la commune.

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

Desserrement des ménages	7
Nouveaux arrivants	10
Logements vacants	0
Résidences secondaires	0
Total	17

17 nouveaux logements sont à prévoir au sein de la commune pour pouvoir répondre aux enjeux démographiques à l'horizon 2030, soit un rythme de construction compris entre 1 et 2 logements/an.

B. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme cela a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune d'Aulnoy s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire et de prise en compte des composantes externes à la commune.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à définir une évolution de l'enveloppe urbaine qui soit à la fois cohérente avec le fonctionnement et l'organisation de commune, en s'attachant à respecter les composantes spécifiques qui caractérisent le village d'Aulnoy.

La volonté communale est d'appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire » mais comme l'instrument à même de garantir la qualité du cadre urbain, la préservation des caractéristiques communales (architectures, paysages,...) qui font aujourd'hui d'Aulnoy une commune de référence du pays de Coulommiers. Ceci afin de déboucher sur un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles du village.

Dans ce cadre le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses.

La relative densité de la trame bâtie, la volonté communale d'assurer la préservation des espaces emblématiques de la commune, des parcs et jardins qui caractérisent et accompagnent les constructions les plus remarquables sont autant d'éléments qui vont amener la commune à réfléchir sur une évolution de ses enveloppes urbaines.

En effet la configuration de la commune, les contraintes liées au territoire, conditionnent le développement communal sur la frange Nord du village, au droit d'emprises agricoles. L'objectif est donc d'assurer un juste équilibre entre besoins fonciers et préservation des terres agricoles.

Concernant le territoire communal, le PLU va permettre de mettre en cohérence les formes d'occupation de l'espace actuel avec le droit des sols et les objectifs communaux de mise en

valeur des espaces naturels, mais également d'anticiper une valorisation économique de certains espaces.

La perspective d'une croissance moyenne du parc de logement de l'ordre de **1 à 2 logements** par an, permet ainsi de confirmer et conforter la volonté communale de modérer la consommation de l'espace à l'échelle globale du territoire communal. De même la mise en cohérence du projet de territoire avec les objectifs communaux d'évolution de la trame bâtie et d'organisation de l'enveloppe urbaine vont s'accompagner d'une définition plus judicieuse du périmètre constructible.

C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables à même de renforcer l'image de la trame bâtie, mais également sur la définition de prescription réglementaire à même de garantir la qualité architecturale et paysagère des éléments emblématiques présents au sein des enveloppes bâties de la commune.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'urbanisation future de la commune qui vont être définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. La commune ne souhaite pas s'étendre et privilégie l'urbanisation des dents creuses identifiées sur l'ensemble du territoire. Ceci afin de permettre une densification effective à même de lutter contre l'étalement urbain et une dispersion de la construction à l'échelle du territoire communal.

Cette volonté d'encadrement doit permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** en s'appuyant sur des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux, de densité, d'intégration paysagère) afin de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Cette thématique de préservation dépasse les seuls espaces extérieurs aux enveloppes urbaines ; en effet, la préservation des parcs, jardins, qui composent une part importante de la trame urbaine apparaît comme une nécessité à la fois dans une logique de mise en valeur de la biodiversité urbaine mais également dans une logique de mise en valeur de la trame bâtie.

L'objectif principal du PLU est d'assurer une protection optimale du cadre urbain de la commune, tout en anticipant certaines évolutions structurelles du territoire (développement touristique...) ceci afin de renforcer de manière efficiente l'attractivité et la qualité du cadre de vie du territoire.