

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GESVRES LE CHAPITRE

APPROBATION

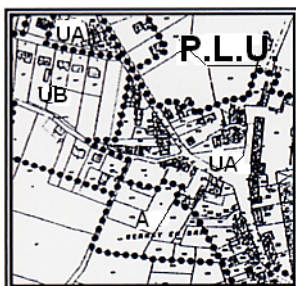
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 30 11 2018

LE MAIRE

Daniel MAURICE

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3.1

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

Commune de GESVRES-LE-CHAPITRE (77)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Mairie : 5 Rue André Maurice, 77160 Gesvres-le-Chapitre Numéro de téléphone : 01 60 01 04 15 mairiegesvreslechapitre@orange.fr	Élaboration du PLU Document arrêté le	Document approuvé le
	Pièce N° 2	



Cabinet d'urbanisme Xavier Francois
2 rue E Saint Georges, Coulombs en Valois
tél. 06 80 70 47 51
email / urba.francois@gmail.com

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables font l'objet d'un traitement thématique tel que préconisé par les lois Grenelle et ALUR . Elles présentent les différents choix définis par la commune pour répondre aux nouveaux défis qui se posent en matière d'aménagement du territoire.

Au-delà de la forme proposée, les options prises par la commune ont été déterminées en amont par deux grands axes qui constituent la base d'orientations plus spécifiquement adaptées au contexte local :

- La préservation d'un cadre de vie paisible et convivial
- Le souci vis-à-vis des enjeux agronomiques, paysagés et écologiques

Démographie

En 2013 la commune de Gesvres-le-Chapitre comptait 159 habitants.

La population résidente décroît légèrement depuis 2008 (163 habitants-Source INSEE).

L'accroissement démographique envisagé par la commune doit permettre d'assurer un renouvellement urbain et d'enrayer le processus de diminution de la population.

Celui-ci est corrélé à la receptivité des équipements et des réseaux présents sur le territoire communal.

La commune considère raisonnable et à hauteur de ses capacités de fixer un seuil d'environ 185 habitants à échéance d'une quinzaine d'années.

- ▣ **Limiter l'accroissement démographique à un seuil de 185 habitants à horizon 2030**

Habitat

L'économie d'espace

La délimitation choisie pour le développement urbain est établie afin de favoriser la centralité du village, de limiter le processus d'étalement urbain et le mitage des terres agricoles.

La mobilisation du foncier disponible s'inscrit dans le cadre d'un accroissement modéré de la population. Le projet du PLU promeut la densification. Cette volonté communale permet au PLU de répondre aux objectifs développement durable en matière d'économie d'espace.

La construction de nouveaux logements pourra être l'occasion de favoriser la mixité sociale ou de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiel en proposant des petits logements et en développant une offre locative.

- ▣ **Accueillir de nouveaux habitants en limitant au maximum l'extension urbaine**
- ▣ **Afficher clairement les lisières urbaines en stabilisant les secteurs qui n'ont plus vocation à s'étendre :**
 - Privilégier le village comme espace privilégié de développement urbain
- ▣ **Favoriser dans la mesure du possible des formes architecturales compactes**
- ▣ **Conforter les parcours résidentiels en proposant notamment des petits logements.**

L'optimisation énergétique des bâtiments

Sur un total de 49 constructions, 35 ont été construits avant 1990. Les normes ayant considérablement évolué, ces logements pourraient bénéficier d'une rénovation énergétique.

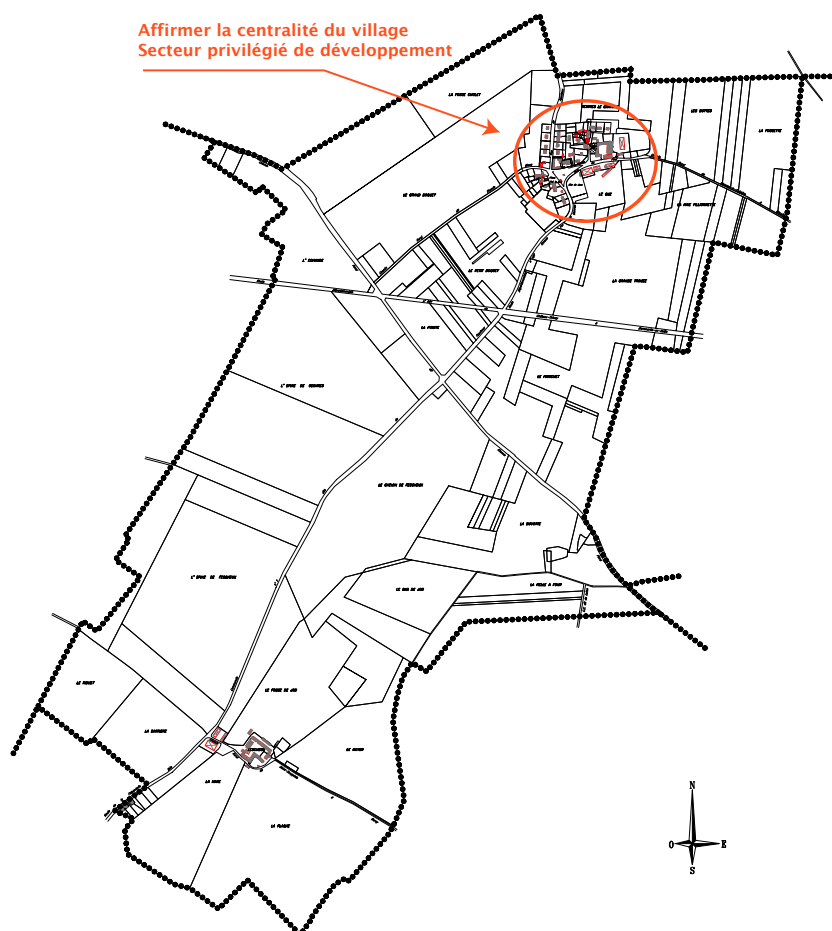
L'enjeu consiste à accompagner la rénovation énergétique des anciens logements et élever l'ambition en matière de sobriété énergétique des logements neufs.

➡ **Encourager la rénovation thermique des anciennes constructions**

➡ **Retenir les partis architecturaux qui privilégient la compacité et la sobriété**

➡ **Être attentif aux matériaux choisis**

➡ **Permettre le recours aux énergies renouvelables les plus appropriées à la situation locale**



ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

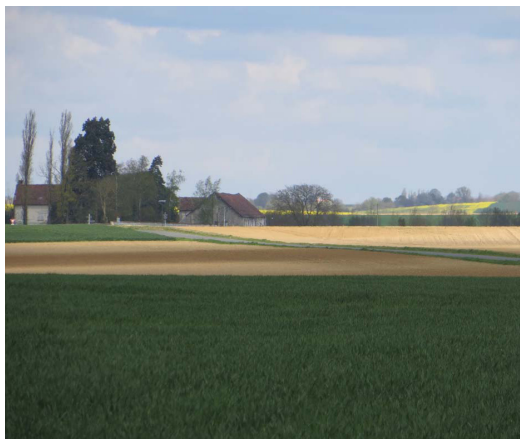


La structure économique de Gesvres-le-Châître repose essentiellement sur une activité agricole dynamique et performante.

La qualité agronomique des terres agricoles est avérée et leur préservation relève d'un enjeu à l'échelle non seulement locale, mais nationale.

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité.

- ▮▮▮ Assurer la pérennité et l'unité des espaces agricoles
- ▮▮▮ Interdire à l'exception des besoins liés aux exploitations agricoles les nouvelles constructions sur les terres ayant une valeur agronomique
- ▮▮▮ Conforter les circulations agricoles
- ▮▮▮ Conserver ou recréer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles (lisières vertes)
- ▮▮▮ Limiter la consommation d'espaces agricoles aux seuls besoins nécessaires à la croissance démographique souhaitée
- ▮▮▮ Permettre l'installation de commerces de proximité et de petites activités non polluantes au sein de l'espace villageois



Le paysage environnemental

La commune offre plusieurs vues intéressantes sur le paysage environnant : la plaine agricole, la forêt de Montgé.

D'autres vues concernent plus directement l'urbanisation dont les entrées de village sont à cet égard significatives.

- ▢▢▢ **Accorder une attention particulière aux perceptions lointaines (tenir compte des cônes de vues pour l'éventuelle implantation de bâtiments agricoles)**
- ▢▢▢ **Garder les dégagements sur les éléments structurants : corps de ferme du village, mare, silhouette de la forêt de Montgé**
- ▢▢▢ **Vieller aux aménagements des portes d'entrée notamment à l'arrivée Est (mare) pour conserver l'identité du village**
- ▢▢▢ **Créer des lisières vertes au pourtour du village**



Le paysage urbain

Le village est doté de quelques constructions traditionnelles caractéristiques du territoire et d'espaces publics de qualité qui méritent d'être préservés.

- ▢▢▢ **Préserver le bâti porteur de l'identité locale et traditionnelle**
- ▢▢▢ **Protéger le petit patrimoine rural (puits, croix, etc.)**

ORIENTATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Dispositions en faveur de la trame verte et bleue

- ➡ **Protéger les mares du territoire communal**
- ➡ **Renforcer les structures végétales, boisements, alignements d'arbres, haies et bosquets, qui maillent le plateau agricole.**
- ➡ **Encourager l'enherbement des chemins d'exploitation**
- ➡ **Poursuivre le principe de perméabilisation partielle des trottoirs**

La commune comprend très peu d'éléments significatifs et favorables au développement d'une biodiversité reconnue.

Le maintien de la faune et la flore ordinaire présente est assujéti à la sauvegarde des sujets végétaux qui égrenent le finage, à l'enherbement des voies de communication et à la préservation des points d'eau existants.



- ▣▣▣▣ **Planter des dispositifs de modération de vitesse compatibles avec le passage des engins agricoles**
- ▣▣▣▣ **Prévoir des places de stationnement internes pour toute nouvelle opération**

L'implantation "intra-muros" d'un corps de ferme actifs nécessite de penser la circulation motorisée (réduction de la vitesse, stationnement, accès à l'habitat...) en tenant compte de la largeur des engins agricoles.

La réduction de la voirie au profit de liaisons douces est ainsi difficilement envisageable dans le centre.



Loisirs en direction de la population résidente

La commune de Gevres-le-Chapître dispose d'équipements publics de qualité et d'espaces paysagers qui contribuent fortement à la qualité du cadre de vie.

Promouvoir l'attractivité du village

De façon générale l'orientation s'applique à préserver et valoriser tous les éléments qui participent à la singularité communale (mares, bâtis et murs anciens, vues lointaines).

- ▢ Conforter la qualité paysagère et la répartition des espaces publics
- ▢ Maintenir la végétalisation du noyau villageois
- ▢ Maintien des espaces ouverts, notamment aux abords de la mare du village
- ▢ Conforter l'ensemble des liaisons douces propices à la découverte du territoire communal et riverain

ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des communications numériques communal est porté par la communauté d'agglomération de Meaux.

Les dispositions du PLU en la matière :

- ▣► **Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux afin de permettre l'aménagement et le raccordement de la fibre optique.**

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace découlent des constats suivants :

▣▣▣ **Un potentiel de densification urbain très limité**

Seul 1 espace interstitiel est présent sur le village

Les potentialités de division foncière sont inexistantes à moins de mobiliser des jardins de l'habitat

La réalisation de logements au sein des corps de ferme est déjà effective

Aucun espace mutable n'est recensé

et se traduisent par :

▣▣▣ **Une extension urbaine limitée au village**

- La commune de Gesvres-Le-Chapître ne prévoit aucune nouvelle zone à urbaniser.
- Pour pouvoir assurer le maintien de sa population et permettre la construction de 2 à 3 logements le projet de PLU propose d'étendre de façon très modérée la zone U du village.

La lutte contre l'étalement urbain se traduit par la création de lisières vertes en "entrées de village" qui nécessite toutefois l'octroi d'environ 0,3 hectare d'espaces agricoles (en référence au Registre Parcellaire de 2013).

Le prélèvement du foncier agricole est effectué à la marge des terres cultivées. Il vise par delà le marquage clair des limites urbaines, un embellissement urbain et le soutien à la biodiversité ordinaire locale.

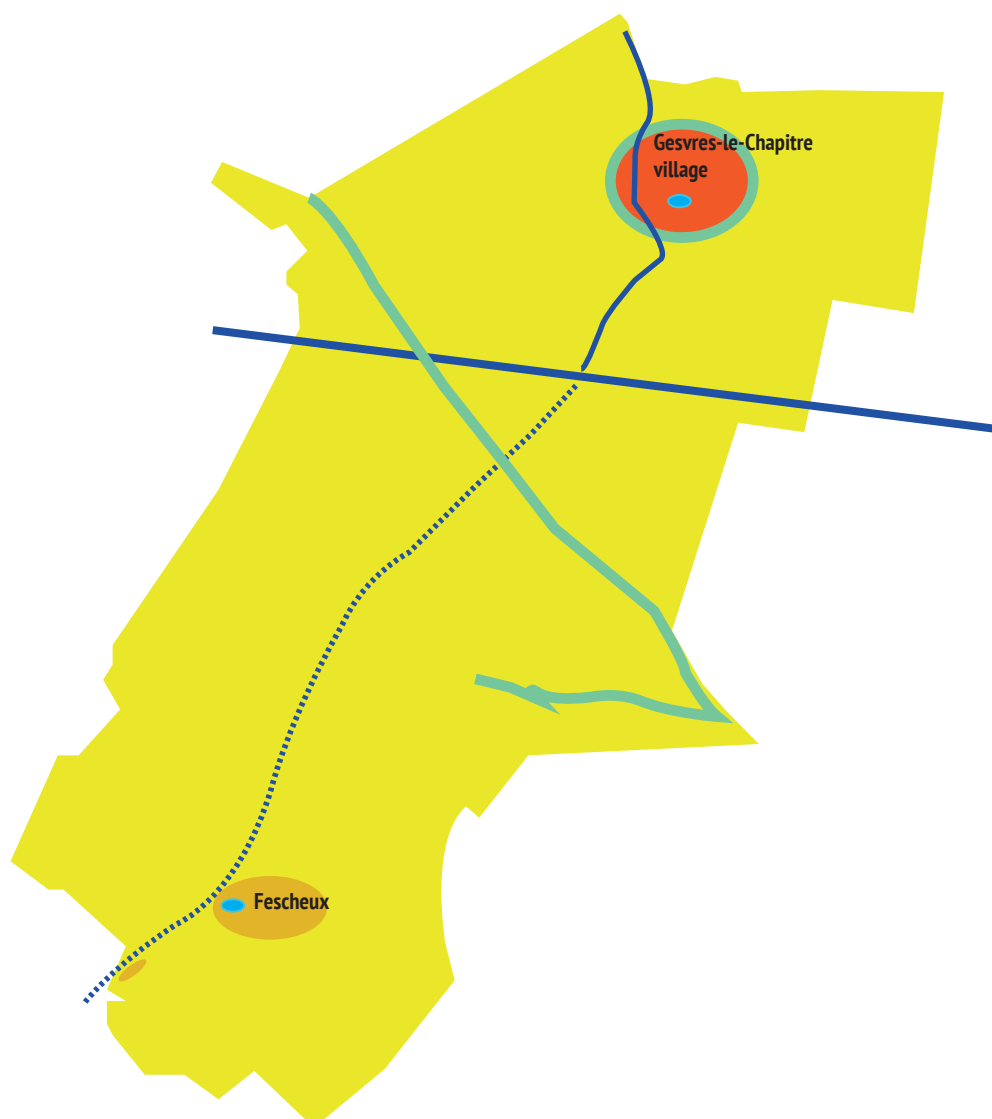
La création d'emplacements réservés dédiés à cet effet conduira à qualifier toutes les entrées villageoises par des aménagements paysagers respectueux de l'environnement (choix d'essences locales appropriées).

Au total les superficies dévolues à l'augmentation de l'espace urbanisé du village se répartissent comme suit :

- 1200 m² dédiés à la construction de nouvelles constructions
- 3800 m² dédiés à la création de lisières vertes

Schéma récapitulatif des principales orientations du PADD

Celui-ci est fourni à titre indicatif (y compris les tracés indiqués) et ne peut en aucun cas se substituer aux documents opposables (zonage réglementaire ou orientation d'aménagement et de programmation)



Espace environnemental

Assurer la pérennité et la fonctionnalité des espaces agricoles
(pas de mitage, prise en compte des circulations agricoles)



Maintenir et étoffer la trame verte disséminée sur le territoire communal
(maintien des haies, bosquets, sujets végétaux ..., encourager l'enherbement des circulations agricoles, renforcer la végétalisation du village)



Protéger les mares présentes sur le village et le hameau



Espaces urbanisés



Étoffer le village de façon très modérée et marquer clairement les limites urbaines par la création de lisières vertes



Limiter l'extension du hameau de Fescheux



Respecter la hiérarchisation de la voirie, si nécessaire recourir à des dispositifs de réduction de la vitesse compatible avec les circulations agricoles.