

LE-PLESSIS-PLACY

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



PREAMBULE



- 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.
- Le PADD 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.



SCENARIO D'EVOLUTION RETENU



Conserver une démographie en adéquation avec le caractère rural actuel

Prévision démographique

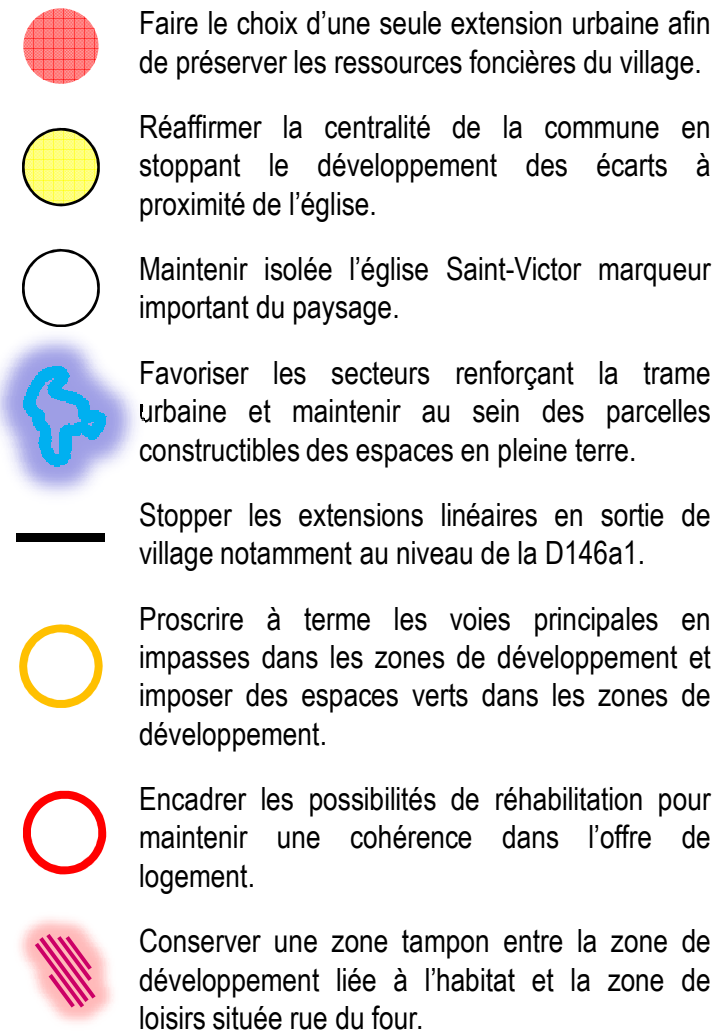
- Les élus de la commune souhaitent conserver une démographie cohérente avec la définition même d'un village. Dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles, les élus ne souhaitent pas permettre un développement qui pourrait leur échapper notamment en terme de densité. Le scénario retenu permet une croissance mesurée pour les quinze prochaines années au cœur du village sans favoriser l'étalement des limites urbaines actuelles.
- L'objectif démographique affiché correspond à une croissance modérée à un taux identique à celui observé sur la période 2009-2014. A l'échéance 2030 le taux de variation annuel retenu de +0.7% par an correspondrait à une augmentation de la population d'une trentaine de personnes. Ainsi, la population passerait de 276 personnes en 2014 à 308 personnes.
- Au sein de la zone d'extension (de type AU), une densité minimale de 12 logements par hectare est imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en cohérence avec les orientations du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).
- Dans les zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permet d'envisager les réhabilitations des logements existants de manière encadrée et un comblement des dents creuses optimum.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

- Faire le choix d'une seule extension urbaine afin de préserver les ressources foncières du village.
- Réaffirmer la centralité de la commune :
 - en limitant le développement du hameau de Beauval rue du lavoir comme route de Trocy,
 - en stoppant le développement des écarts à proximité de l'église et au lieu dit Saint-Faron.
- Maintenir isolée l'église Saint-Victor marqueur important du paysage.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine.
- Stopper les extensions linéaires en sortie de village notamment au niveau de la D146a1.
- Proscrire à terme les voies principales en impasses dans les zones de développement.
- **Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village ».**
- Imposer des espaces verts dans les zones de développement et des plantations dans les projets privés.
- **Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre.**
- **Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère.**
- Encadrer les possibilités de réhabilitation pour maintenir une cohérence dans l'offre de logement.
- Conserver une zone tampon entre la zone de développement liée à l'habitat et la zone de loisirs située rue du four.

A collage of four photographs showing different aspects of a village. The first photo on the left shows a paved road next to a white building with a dark roof. The second photo shows a green metal fence in front of a house with a dark roof. The third photo shows a hillside covered with many houses, mostly with red roofs. The fourth photo on the right shows three green recycling bins in front of a building.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



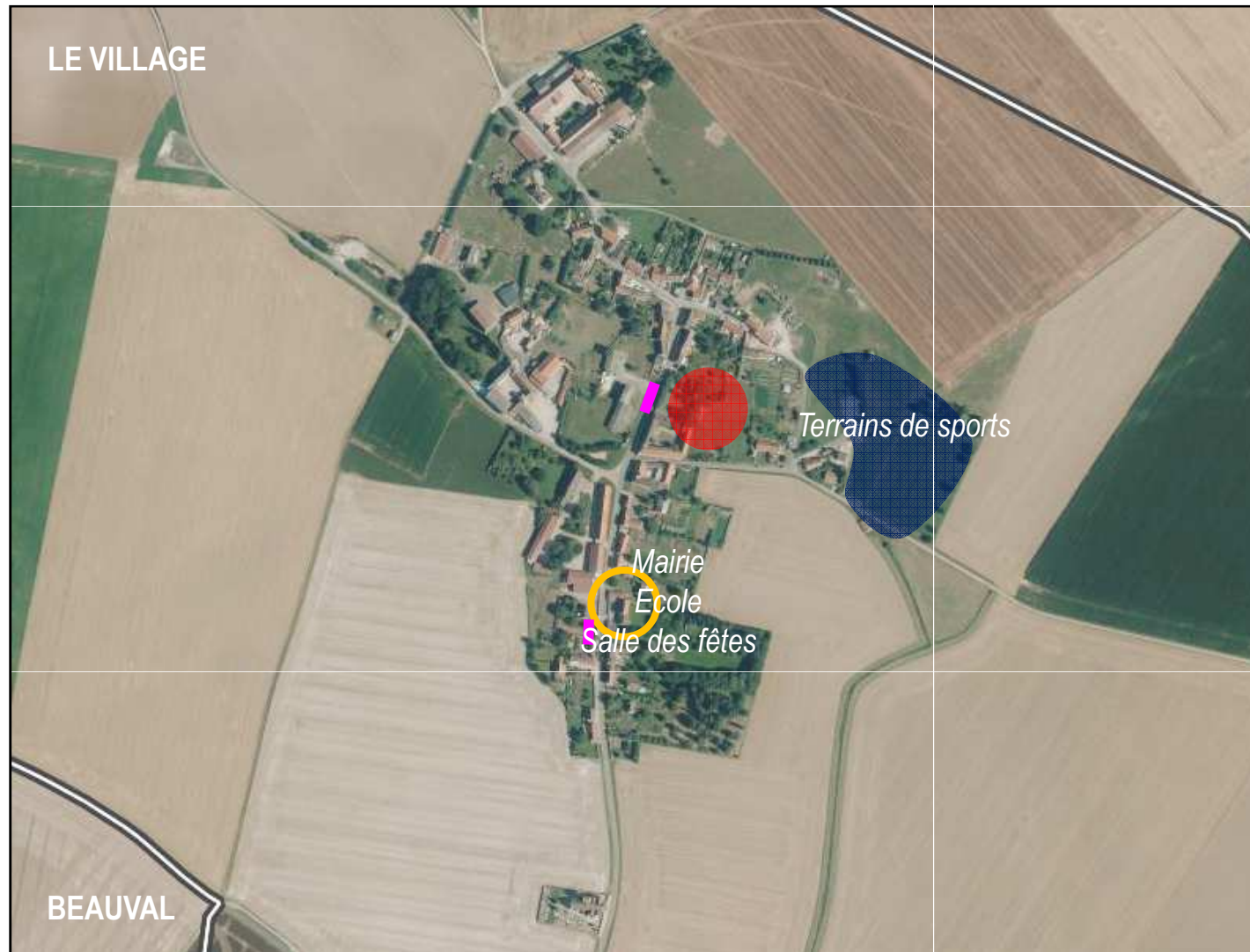
-  Réaffirmer la centralité de la commune en limitant le développement du hameau de Beauval rue du lavoir comme route de Trocy et en stoppant le développement des écarts à proximité de l'église et au lieu dit Saint-Faron.
-  Maintenir isolée l'église Saint-Victor marqueur important du paysage.
-  Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers).
- Valoriser les équipements publics existants.
- Renforcer l'espace dédié aux équipements collectifs à l'Est du village autour de la sente de Vernelle.
- Conserver les effectifs scolaires.
- Maintenir les services et équipements adaptés à la taille de la commune (mairie, école, salle des fêtes, terrains de sports).
- Développer les possibilités de stationnement au sein du bourg.
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.
- Renforcer l'espace scolaire.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT



-  Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers).
-  Renforcer l'espace dédié aux équipements collectifs à l'Est du village autour de la sente de Vernelle.
-  Renforcer l'espace scolaire.
-  Développer les espaces de stationnement.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Assurer le maintien de l'activité agricole.
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Conserver les derniers boisements.
- Maintenir les jardins à l'arrière des constructions notamment chemin de la porte Georget, rue de l'église et route de Trocy.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les continuités écologiques (aquatiques, forestiers et milieux ouverts) en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Renforcer la ripisylve existante du fossé de Beauval.
- Vérifier l'existence réelle de zone humide sur le territoire sur la base du recensement effectué par la DRIEE.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



Conserver les derniers boisements.



Maintenir les jardins à l'arrière des constructions notamment chemin de la porte Georget, rue de l'église et route de Trocy.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit...
- Favoriser la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- **Pérenniser la démographie communale actuelle.**
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles dans la zone agricole (à l'exception des changements de destination à usage d'habitat).

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Développer les possibilités de stationnement afin de libérer les espaces piétons existants.
- **Maintenir les cheminements doux.**

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT ET DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS



-  Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit...
-  Favoriser la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
-  Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
-  Développer les possibilités de stationnement afin de libérer les espaces piétons existants.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
- Permettre le raccordement des extensions à la fibre optique.

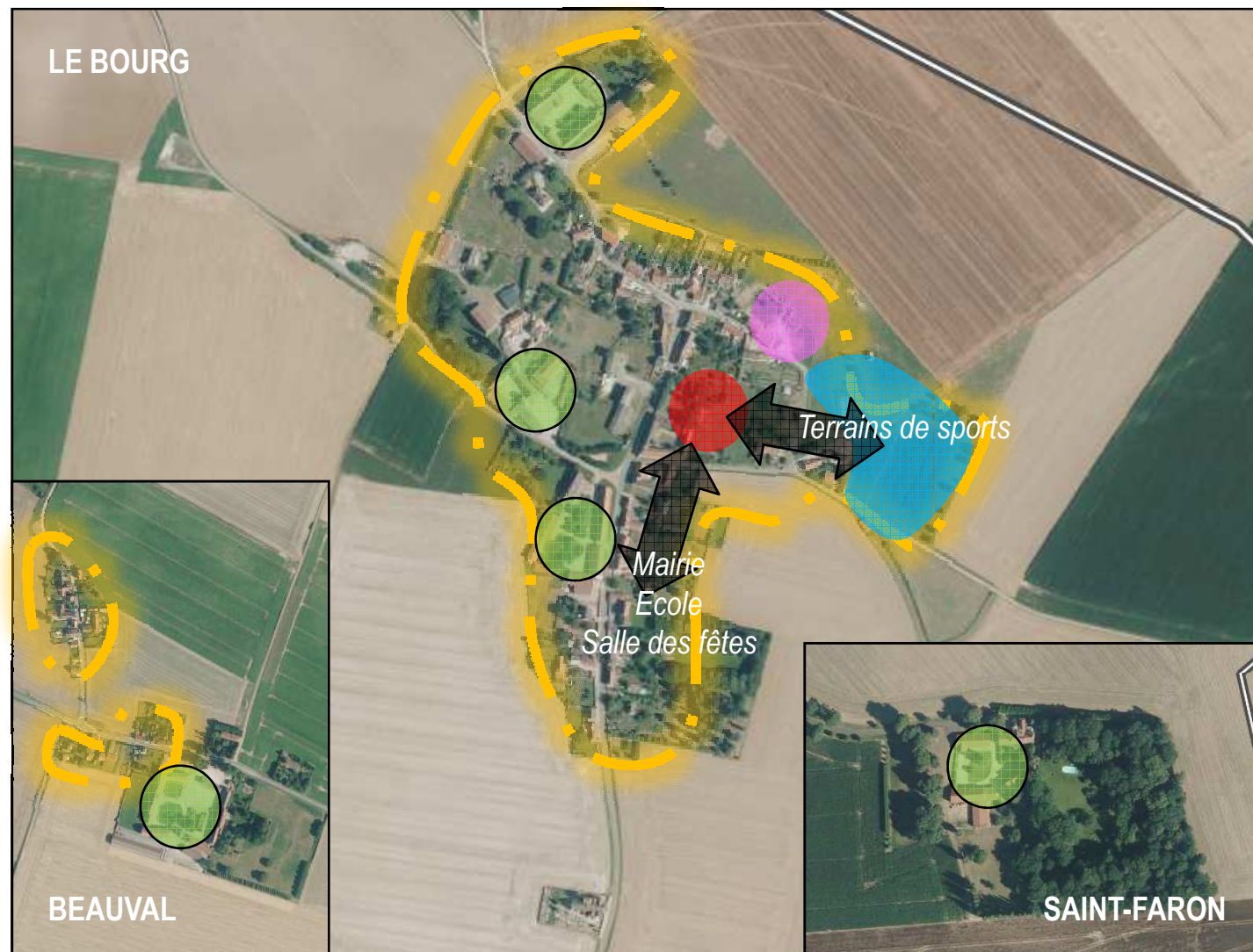
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Maintenir l'activité agricole.
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Encourager l'installation de commerces, de services de proximité et d'artisans.
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles à d'autres usages que l'habitat.
- Requalifier ou réhabiliter le site de l'ancienne activité artisanale au Nord-est du Bourg.

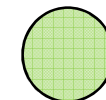
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

- Permettre un développement de la zone dédiée aux sports à l'Est du village.
- Permettre une proximité entre les extensions urbaines et les secteurs centraux d'équipements.
- Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



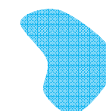
Permettre le raccordement des extensions à la fibre optique.



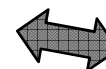
Maintenir l'activité agricole.



Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations et encourager l'installation d'activités économiques.



Permettre un développement de la zone dédiée aux sports à l'Est du village.



Permettre une proximité entre les extensions urbaines et les secteurs centraux d'équipements.



Site d'activité économique à requalifier ou à réhabiliter



OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en permettant une certaine mixité encadrée dans les projets de réhabilitation et en imposant une densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant le comblement des dents creuses, l'aménagement des espaces intra urbains et les réhabilitations de l'existant au détriment des extensions spatiales.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification des zones urbanisées.



OBJECTIFS DE MODERATIONS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En vue de la réalisation de leur projet urbain, les élus ont fait le choix de modérer leur consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- Dans le but de limiter la consommation foncière :
 - la commune se fixe comme objectif une production de 18 nouveaux logements pour atteindre la population visée (+12 logements occupés) tout en accompagnant le desserrement des ménages (+6 logements occupés),
 - il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux en favorisant la densité des constructions. A ce titre, la commune souhaite limiter les abus en matière de consommation en offrant un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines et à la libération des dents creuses. Une densité de 12 logements à l'hectare est imposée dans la seule zone de développement liée à l'habitat.
- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune modère sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif une consommation de 0,63 hectare en extensions au titre de l'habitat à l'horizon 2030. Ce chiffre est légèrement supérieure à la consommation foncière réalisée entre 2005 et 2015.





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

Une société



GRUPPO TOPOS INFORMATION

