DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de VAUCOURTOIS

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté le 26 novembre 2020
Projet mis à enquête du 7 septembre 2021 au 8 octobre 2021
Projet approuvé le : 16 mars 2023

Cachet et signature du Président

GEOGRAM
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

Préambule 5

1ERE PARTIE : **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 7**

2EME PARTIE : **LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 9**

1. Les Orientations concernant l'habitat..... 11
2. Les Orientations concernant les déplacements et les transports..... 12
3 - Orientations concernant les réseaux d'énergie..... 13
4. Les Orientations concernant le développement des communications numériques..... 13
5. Les Orientations concernant le développement des activités économiques 13
6. Les Orientations concernant LES EQUIPEMENTS PUBLICS les loisirs 14
7. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques 15

3EME PARTIE : **LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....17**

1. Évolution récente..... 18
2. Objectif dans le cadre du PLU 18

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - d'aménagement ;
  - d'équipement ;
  - d'urbanisme ;
  - de paysage ;
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
  - l'habitat ;
  - les transports ;
  - les déplacements ;
  - les réseaux d'énergie ;
  - le développement des communications numériques ;
  - l'équipement commercial ;
  - le développement économique et les loisirs.

- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

<u>Inscription du PADD au sein du PLU</u>

Le PADD qui définit le projet communal ….

se traduit par :

Sur toute la commune, le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre	*Sur certains secteurs* ***les orientations d'aménagement et de programmation*** *(dont l'esprit doit être respecté)*

1ère Partie :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

La révision du PLU de Vaucourtois vise à répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Permettre un développement maitrisé de la population dans le but de conserver un bon niveau d'équipements notamment l'école et ce sans compromettre le caractère rural du village.
- ✓ Protéger les espaces naturels sensibles, les sites et les paysages,
- ✓ Identifier le patrimoine bâti pour encadrer son évolution et sa réhabilitation.

Le projet communal de VAUCOURTOIS est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal.

2ème Partie :

Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Vaucourtois est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à la fois à sa situation géographique (proximité de plusieurs bassins de vie : Coulommiers, Meaux, Crécy La Chapelle,… ainsi qu'à son cadre de vie. La commune a connu une forte croissance résidentielle et démographique par la création de deux lotissements. Elle souhaite désormais réfléchir au maintien de son cadre de vie, à la qualité des sites, aux paysages et globalement à la qualité de vie au sein de son territoire.

Elle souhaite aussi permettre le renouvellement urbain et l'évolution du bâti.

Le projet communal vise à maintenir le niveau de croissance actuelle sans envisager d'extension de la zone constructible, en s'appuyant uniquement sur la densification des dents creuses.

Le nombre de logements vacants étant très bas (environ 4) cela ne représente pas un enjeu particulier pour la municipalité.

Le changement de destination et les transformations de grandes maisons individuelles en logements, dans les années qui viennent, n'est pas négligeable.

La capacité de la station d'épuration est de 250 EH soit 333 habitants. Vingt personnes étant assainies par un assainissement individuel cela fait porter un maximum d'habitant à 353.

C'est pourquoi un objectif de 303 habitants dans les 10 ans à venir, correspondant à 23 logements supplémentaires, semble raisonnable (sur la base de la population en 2016 de 246 habitants).

Dans le cadre de cette réflexion, les orientations seraient :

- **Privilégier l'urbanisation en densifiant les espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).**

- **Prévoir des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement pour faciliter la densification tout en la maitrisant.**

- **Préserver le patrimoine bâti que ce soit les murs, les maisons typiques de la Brie, le petit patrimoine (puits, lavoir, ...)**

  L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

Maisons anciennes, au cœur de Vaucourtois

Pour ce faire, une identification du patrimoine bâti sera réalisée pour imposer un règlement qualitatif au sein d'une Orientation d'Aménagement Patrimoniale.

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La commune connaît un flux routier plutôt local (aux heures de pointe), le transit étant limité.

Cette circulation automobile limitée est un atout en termes de cadre de vie et ce bien que l'accessibilité soit facile par la départementale 228 toute proche.

Les soucis portent plus sur le stationnement en fin de journée, trop souvent anarchique ou sur les trottoirs.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise des véhicules, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir :

- ➜ Les chemins de promenade pourraient être valorisés.
- ➜ Le nombre d'habitant et de jeunes, devrait permettre à terme une amélioration de la desserte par bus et notamment des horaires plus adaptés en journée.

Le règlement des zones et les Orientations d'Aménagement prendront cette problématique en considération.

3 - ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projets respectueux de l'environnement ayant recours aux énergies renouvelables, sous réserve de respecter le paysage urbain et la qualité du bâti existant.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Dès 2013, la Communauté de Communes a adhéré au Syndicat Seine et Marne Numérique c'est pourquoi aujourd'hui l'ensemble des communes (sauf une) est relié à cette infrastructure indispensable à l'évolution économique et démographique du territoire.

La commune de Vaucourtois est raccordée à la fibre. 8 opérateurs ont été retenus par la Communauté de Communes pour prendre en charge les raccordements individuels.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune ne compte aucun commerce mais accueille quelques sièges d'activité. Aucun projet d'ampleur n'est à l'ordre du jour. Néanmoins, les élus ne sont pas opposés à la création de petits commerces, ni au développement d'activités artisanales.

L'activité agricole est faiblement représentée sur le territoire. Deux exploitants résidants sont recensés sur la commune : un céréalier et un maraicher (sous serres).

A noter qu'un projet de reprise d'une ferme désaffectée est à l'ordre du jour. Ce projet doit être pris en compte par le PLU.

Au Plan Local d'Urbanisme, il est envisagé :

- La pérennisation des activités économiques existantes

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins en déplacements automobiles, le PLU permettra à travers son règlement le maintien et le développement d'activités et l'implantation d'établissements nouveaux, compatibles avec la proximité de l'habitat (commerce de proximité, activités artisanales…).

Autres activités économiques devant être prises en compte, les puits de pétrole. Certains sont encore en activités et vont évoluer dans les années qui viennent. D'autres sont aujourd'hui arrêtés.

➜ Le maintien des exploitations et des surfaces cultivées

Cette activité sera pérennisée au PLU par :

- la prise en compte du siège d'exploitation existant et des besoins en matière de déplacement dans la commune ;
- sans surface constructible en extension il n'y aura pas de perte de surface utilisées par l'agriculture et cela empêchera la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS LES LOISIRS

Concernant les équipements publics, un emplacement réservé sera affiché derrière l'école pour y réaliser une salle à vocation multiple liée aux activités scolaires mais aussi de loisirs pour tout le village.

Ce positionnement permettra la mutualisation des parkings et de salles pour les enfants.

Par ailleurs les caractéristiques environnementales de la commune représentent un véritable atout/enjeux de cadre de vie.

Vaucourtois est une commune où se trouvaient plusieurs éleveurs. De cette période, reste un très beau secteur prairial et de bocage dans lequel se situe la zone bâtie du village.

Il y a des possibilités pour la ballade et la randonnée notamment un chemin qu'on pourrait qualifier de contour et qui pourrait être valorisé.

La création de gites ou d'équipements de tourisme serait un atout pour le village.

Cette possibilité sera autorisée par le PLU.

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les élus souhaitent avant tout préserver les caractéristiques environnementales du territoire, afin de protéger cette diversité et la richesse de ses milieux naturels.

Au Plan Local d'Urbanisme, il est envisagé de :

➜ Protéger les bois et les haies

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

A ce titre les bois du parc du château méritent d'être protégés.

Il en est de même du réseau de haies encore présent sur le territoire.

Devenues très rare dans le département, ces reliques des élevages d'antan méritent d'être protégées pour leur valeur historiques mais surtout pour leur valeur environnementale.

➜ Préserver les continuités écologiques

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Le passage du rû du Mesnil sur le territoire et ses abords seront préservés de l'urbanisation.

Une réflexion sera menée sur la préservation des continuités écologiques entre les haies encore existantes, les petits bois alentours, les jardins de cœur de village et le parc du château.

➜ Maintenir la compacité urbaine et limiter le risque de mitage de l'urbanisation.

Le développement futur sera défini dans l'enveloppe du village, à proximité des réseaux existants.

3ème Partie :

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. ÉVOLUTION RECENTE

Bien que la commune se soit développée spatialement, l'évolution récente a privilégié la construction au sein du village, sur les terrains encore libres et desservis par les réseaux (dents creuses), afin de préserver l'environnement et les paysages.

Les habitations récentes ont été réalisées sous forme de lotissement soumis à plan masse. Leur intégration est plutôt réussie.

La commune a délivré en moyenne 3 à 4 permis par an depuis 2012.

2. OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de VAUCOURTOIS au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à contenir les possibilités de constructions nouvelles au sein de la zone agglomérée actuelle, afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols et du caractère rural de la commune.

- Les possibilités de densification sont identifiées au sein du bourg, sur quelques terrains encore disponibles desservis par les réseaux, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager. Des espaces considérés au MOS comme milieux agricoles ou naturels, ont toutefois été inclus en zone urbaine au regard de leur localisation au sein de l'enveloppe bâtie.

En cohérence avec les orientations du SDRIF, les extensions seront de l'ordre de 5% de la surface des espaces urbanisés de référence. La densification sera recherchée, dans le respect des principes proposés par le document supra-communal.

L'objectif de modération de la consommation foncière est de 72% en moins par rapport à la consommation foncière enregistrée depuis 2003.

La consommation foncière envisagée est de 7865 m²