



Département de Seine-et-Marne

Commune de VERNEUIL L'ETANG

PLAN LOCAL D'URBANISME

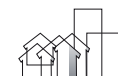
Pièce n° 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Elaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tél : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de VERNEUIL L'ETANG.

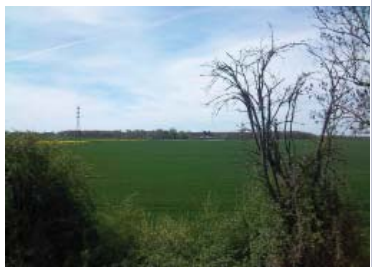
La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

Ainsi, trois grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MAINTENIR A TERME LA POPULATION ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE
- PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN
- VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.



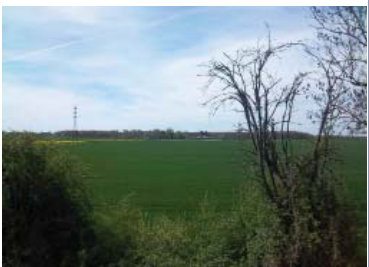


TABLE DES MATIÈRES

I- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MAINTENIR A TERME LA POPULATION ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE 3

A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION, CONSOLIDER L'ENVELOPPE URBAINE A VOCATION D'HABITAT 4

B) PERENISER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES AFIN DE SUBVENIR AUX BESOINS DE LA POPULATION 6

II- PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 8

A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE 8

B) ADAPTER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN 10

III- VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 12

A) PRÉSERVER ET VALORISER LES TRAMES VERTE ET BLEUE 12

B) AFFIRMER ET MAINTENIR LA NATURE EN VILLE 13

I- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MAINTENIR A TERME LA POPULATION ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE

Le bourg de Verneuil l'Etang s'inscrit au cœur de terres agricoles tout en étant lié à l'agglomération parisienne via les lignes ferroviaires. La commune se situe donc dans un environnement particulier réunissant un environnement rural et une gare attirant toujours plus de population sur Verneuil l'Etang.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logement et d'emploi et de favoriser le maintien du niveau de population, la commune envisage une densification des espaces urbains et un développement urbain mesuré à moyen / long terme.

L'objectif est également de préserver les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole, en concentrant le développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur ou en contiguïté avec l'enveloppe urbaine existante.

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

Il s'agira de privilégier une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant pour y développer l'habitat. **La commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant pour y créer de nouveaux logements, ce qui limitera la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'habitat à 2,6 ha à moyen / long terme (zone 2AU non réglementée).** En outre, la commune prévoit, conformément au SDRIF, une extension de sa zone d'activités sur une surface de 10,9 ha et le comblement de la zone d'activités existante par la consommation de 1,3 ha d'espace agricole. Au total, la consommation d'espace par le PLU atteint donc 14,8 ha.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répond ainsi à trois objectifs majeurs :

- FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT
- CONSOLIDER L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN
- MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION, CONSOLIDER L'ENVELOPPE URBAINE A VOCATION D'HABITAT

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être développée à Verneuil l'Etang. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.

L'objectif démographique communal à l'horizon 2030 se situe autour de 3500 habitants, soit 0,69 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

1) Favoriser la mixité de l'habitat

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en développant l'offre de logements de petite taille en locatif et en accession,
- en maintenant l'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé).

L'offre en logements individuels sera également poursuivie, dans le souci d'une intégration optimale à leur environnement.



2) Valoriser les espaces libres et la reconversion du bâti au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements

La commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Cela implique de :

- favoriser la réhabilitation du bâti ancien à vocation d'habitat dans le bourg,
- favoriser la reconversion des corps de ferme rues Arthur Chaussy et Jean-Jaurès,
- réaliser de nouveaux programmes de logements sur des dents creuses et espaces libres à l'intérieur du tissu urbain, à savoir notamment : rue Pasteur, rue Arthur Chaussy et Rue Jules Guesde.

3) Préserver de toute nouvelle extension les hameaux isolés

Pour limiter la consommation des terres agricoles et garantir une proximité des équipements, services et transports en commun aux nouveaux habitants, les extensions urbaines sur les hameaux isolés ne seront pas autorisées.

4) Envisager un développement urbain mesuré à vocation d'habitat dans la continuité du bourg à moyen / long terme

Afin d'accroître et de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal et de maintenir le niveau de population à l'horizon 2030, il est envisagé de poursuivre le développement de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat dans la continuité du tissu existant. Néanmoins, cet espace n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, il le sera par le biais d'une modification ultérieure, afin d'échelonner dans le temps l'apport de population.

Ce développement urbain se situe au lieu-dit «Champ Louis» et s'inscrit en cohérence avec le quartier existant de la Gare (accès rapide via le pont).

5) Promouvoir des constructions sobres en énergie

La commune souhaite, d'une part réduire la consommation énergétique des bâtiments et d'autre part accroître la part des énergies renouvelables. Un tel objectif nécessite une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN
POUR MAINTENIR A TERME LA POPULATION ET
LE DYNAMISME ECONOMIQUE

B) PÉRENNISER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES AFIN DE SUBVENIR AUX BESOINS DE LA POPULATION

1) Maintenir les espaces dévolus aux équipements publics



Afin de conforter la centralité du bourg de Verneuil l'Etang et de permettre aux habitants de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipement, il est envisagé de pérenniser et conforter les équipements existants : hôtel de Ville, école, salle des fêtes et salle polyvalente, gymnase, équipements sportifs...

La commune souhaite par ailleurs encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux futurs opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires pour le développement de la fibre optique sur les secteurs à urbaniser.

2) Développer l'offre en commerces et services de proximité et soutenir l'offre commerciale de moyenne surface

Les commerces et l'artisanat de proximité ainsi que le commerce de moyenne surface présents dans le centre-bourg jouent un rôle important. Ils évitent les déplacements automobiles pour des achats courants et offrent, dans le bourg à dominante résidentielle, un élément de vie et d'attractivité. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité et le développement de cette offre commerciale.

De même, il paraît important de pérenniser les activités de service diffuses sur le territoire communal : artisanat, cabinets médicaux et paramédicaux...

Le PLU favorise la pérennité et le développement de ces activités de commerces, d'artisanat et de services en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées. De plus, le projet urbain entend conserver les capacités de stationnement existant dans le bourg afin de faciliter la desserte des commerces et services.

C) PERENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1) Développer, maintenir et améliorer les activités économiques

L'objectif en matière de développement économique sur la commune est tout d'abord de favoriser une utilisation optimale de la zone d'activités. Pour ce faire, il s'agira d'une part de conforter les entreprises existantes en leur permettant de développer leurs activités si elles le souhaitent.

D'autre part, le développement économique sera favorisé par la requalification des espaces publics au sein de la zone d'activités le long de la RD 402 améliorant ainsi le cadre de vie des entreprises et de leurs employés et donc leur attractivité.

Dans un second temps, une extension de cette zone d'activités est envisagée sur une superficie de 10,9 ha, ce qui permettra l'implantation de nouvelles activités sur le territoire, afin d'obtenir un meilleur taux d'emplois sur le territoire et de raccourcir les déplacements domicile-travail.

2) Préserver l'activité agricole

Le PLU entend pérenniser l'activité agricole, bien présente sur le territoire communal, en protégeant les terres cultivées et en permettant aux activités agricoles de se développer si nécessaire.

Pour cela, le règlement des zones concernées autorise les exploitations et leur développement, et par ailleurs, le PLU définit des zones agricoles suffisamment vastes pour pérenniser l'exploitation des terres.



II- PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

1) Préserver l'identité de Verneuil l'Etang

Le centre-bourg de Verneuil l'Etang est marqué par un patrimoine architectural important symbolisant l'image de la commune. Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de ville rurale et de maintenir une bonne structuration spatiale à l'espace central de Verneuil l'Etang.

Pour préserver l'identité de Verneuil l'Etang , différents moyens sont mis en oeuvre.

- Préserver les éléments de patrimoine :

- le centre ancien, d'une grande richesse architecturale et urbaine (bâti ancien implanté à l'alignement, rues pavées, corps de ferme, cours communes, église...),
- les monuments d'intérêt historique (Mairie, Église, Moulin à vapeur, château de Vernouillet et la gare),
- les demeures bourgeoises réparties sur l'ensemble du bourg,
- l'aspect extérieur des corps de fermes.



PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE
ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

Ces entrées jouent un rôle central dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.

- Maintenir les vues remarquables

Il convient de préserver les perceptions visuelles existantes afin de conserver les vues sur le patrimoine et les espaces agricoles indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie.

Enfin, afin de conforter les centralités de quartier, il s'agit localement de préserver les espaces publics ou communs pour favoriser le maintien d'espaces de respiration, de convivialité et d'échanges (Mail du souvenir, espace vert public rue des rosiers).

2) Requalifier les espaces en perte de dynamisme

Pour améliorer le cadre de vie, les espaces en perte de dynamisme souffrant principalement de la dégradation des espaces publics ou des bâtiments, seront requalifiés afin de les réintégrer au mieux dans l'espace urbain et améliorer la perception de ces lieux.

Pour ce faire, il s'agira :

- de poursuivre la requalification des espaces publics de la zone d'activités engagée par la collectivité,
- de rénover l'habitat collectif au Sud du bourg.

B) ADAPTER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du bourg, de ses équipements et de ses commerces est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;
- la bonne irrigation des différentes parties de la commune par les infrastructures de déplacements routières et douces, notamment de la gare, constitue un facteur primordial à l'amélioration du cadre de vie ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

1) Aménager un pôle multimodal

L'aménagement d'un pôle multimodal (gare routière, accès cycles,...) au droit de la gare facilitera son accès au plus grand nombre et favorisera l'utilisation du bus et du train comme moyens de transports.

Cela permettra aussi et surtout d'améliorer le fonctionnement urbain de ce quartier qui souffre du phénomène de stationnement anarchique des véhicules.

Pour cela, le pôle multimodal proposera une véritable complémentarité entre les différents moyens de transport (bus, train, automobile, deux-roues, cycles et marche à pied), indispensable pour assurer la sécurité des usagers de la gare et des habitants du quartier.

PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE
ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE
ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

2) Pérenniser l'offre de stationnement aux abords de la gare

Actuellement, les parcs de stationnement aux abords de la gare sont saturés. L'offre de stationnement existante devra donc être pérennisée afin d'éviter une aggravation des problèmes de circulation dans les rues avoisinant la gare.

3) Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

L'enjeu majeur est d'améliorer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) en direction des pôles de centralité existants : centre-bourg, pôle d'équipements, zone d'activités...

Pour ce faire, les chemins et les sentes sont préservés dans le cadre du PLU. Ils permettent de se déplacer à pied au sein du bourg, mais offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenades.

En complément, des itinéraires piétons et cyclables devront être prévus au sein des zones de développement de l'urbanisation pour accroître l'offre de liaisons douces et relier ces nouveaux quartiers aux pôles de centralité de Verneuil l'Etang.



III- PROTÉGER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A) MAINTENIR LES TRAMES VERTE ET BLEUE

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. La commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames verte et bleue sur son territoire.

- pour la trame verte : les espaces boisés et bosquets, les alignements d'arbres et le parc du château de Vernouillet. Ces éléments forment des continuités écologiques matérialisées sur le plan du PADD qui sont à préserver.
- pour la trame bleue : les éléments d'eau présents sur la commune (cours d'eau, cours d'eau temporaire et plans d'eau).

Ces éléments confèrent une identité paysagère particulière à la commune, c'est pourquoi il convient de les préserver. En particulier, les espaces boisés seront préservés de toute urbanisation ainsi que les parcs de la Mairie et de Vernouillet.

Il convient enfin de préserver l'espace agricole, élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.



B) AFFIRMER ET MAINTENIR LA NATURE EN VILLE

La préservation de l'identité paysagère de Verneuil l'Etang passe aussi par la préservation des éléments de la nature en ville :

- les alignements d'arbres et arbres remarquables au sein du bourg,
- les espaces verts privés et publics,
- le parc de la Mairie.

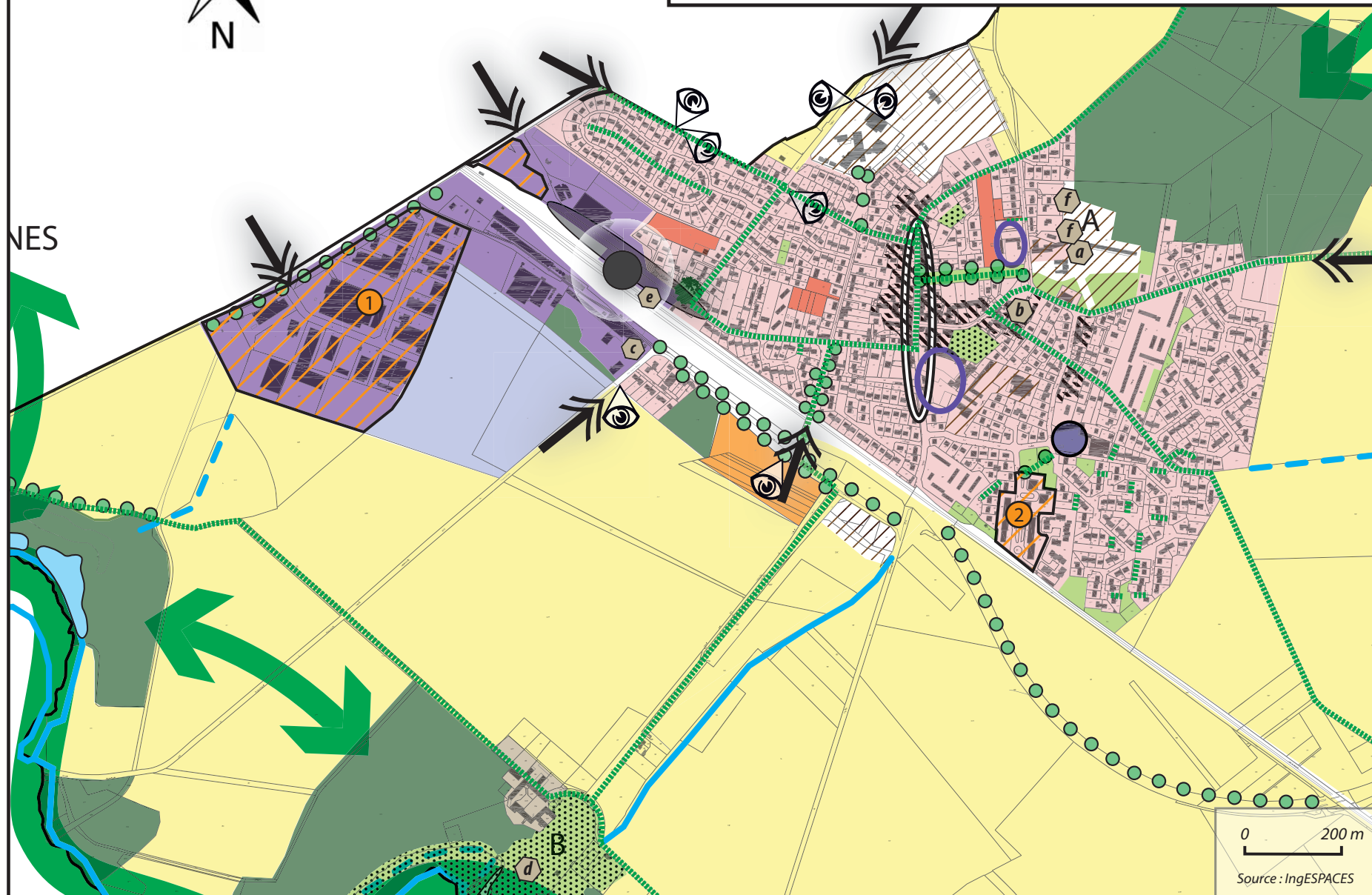
Ces espaces représentent des espaces de convivialité pour les usagers (notamment celui à proximité de l'habitat collectif) et permettent également de créer des espaces de respiration au sein du bourg.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables
(zoom sur le bourg)



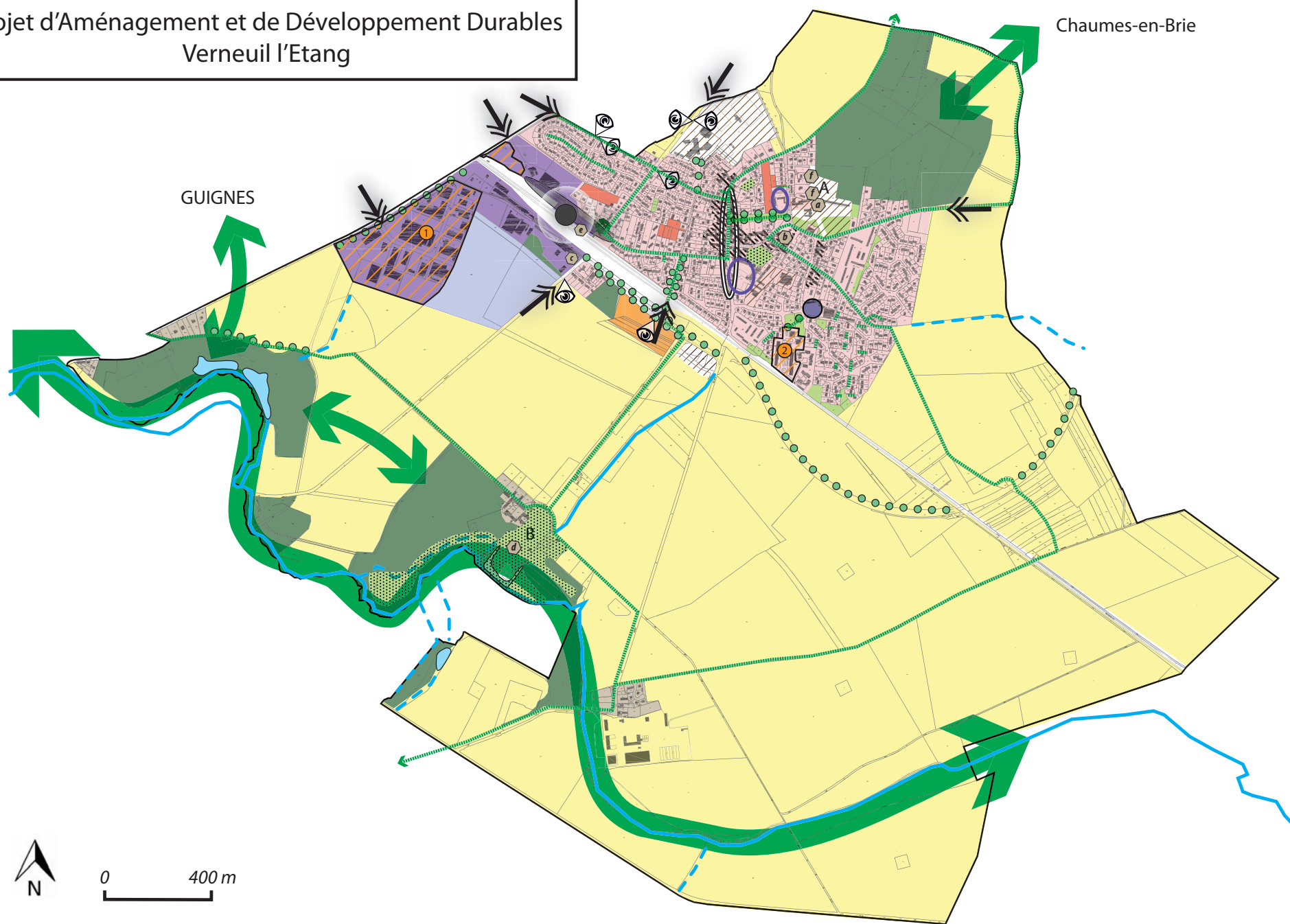
NES



0 200 m

Source : IngESPACES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Verneuil l'Etang



LEGENDE : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MAINTENIR A TERME LA POPULATION ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE

Favoriser le renouvellement urbain et la densification, consolider l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat

-  Consolider l'entité urbaine
-  Valoriser les espaces libres et dents creuses au sein du bourg pour la réalisation de logements
-  Permettre la reconversion de bâti à vocation d'habitat
-  Préserver de toute nouvelle extension les hameaux isolés
-  Créer une extension urbaine dans la continuité du bourg et de taille limitée à moyen/long terme

Péreniser le niveau des équipements, services et commerces afin de subvenir aux besoins de la population

-  Développer le commerce de proximité notamment le long de la rue commerçante principale
-  Soutenir l'offre commerciale de moyenne surface
-  Maintenir les espaces dévolus aux équipements

Pérenniser les activités économiques

-  Préserver l'activité agricole
-  Maintenir et améliorer les zones d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises
-  Développer la zone d'activités existante

PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Préserver l'identité de Verneuil 'Etang

-  Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du bourg
-  Préserver les monuments d'intérêt historique
 - a - Mairie et anciens communs du château
 - b - Eglise
 - c - Moulin à vapeur
 - d - Château de Vernouillet
 - e - Gare de Verneuil l'Etang
 - f - Anciennes tours de l'enceinte du château
-  Maintenir les vues remarquables existantes
-  Préserver les entrées de ville de qualité
-  Conforter les centralités de quartier

Requalifier les espaces en perte de dynamisme

-  Poursuivre la requalification des espaces publics de la zone d'activités engagée par la collectivité
-  Renovation de l'habitat collectif au Sud du bourg

Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain

-  Aménager l'offre de stationnement aux abords de la gare
-  Aménager un pôle multimodal
-  Préserver les liaisons douces

VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Préserver l'espace agricole

Maintenir les trames verte et bleue

-  Sauvegarder les boisements
-  Conserver les parcs remarquables
 - A - Mairie et son parc
 - B - Parc de Vernouillet
-  Préserver les continuités écologiques
- Préserver les éléments d'eau présents sur la commune
 -  Cours d'eau
 -  Cours d'eau temporaire
 -  Plan d'eau

Affirmer et maintenir la nature en ville

-  Maintenir les espaces verts publics
-  Préserver les espaces verts privés remarquables
-  Protéger l'arbre remarquable
-  Maintenir les alignements d'arbres