



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune **d'AULNOY**

Réunion d'information du 07/12/2016



PLU : contexte juridique et réglementaire

- **Le cadre juridique d'un PLU**
- **Qu'est ce qu'un PLU (structure, élaboration,...)**
- Le dossier de PLU

Le projet de PLU **d'AULNOY**

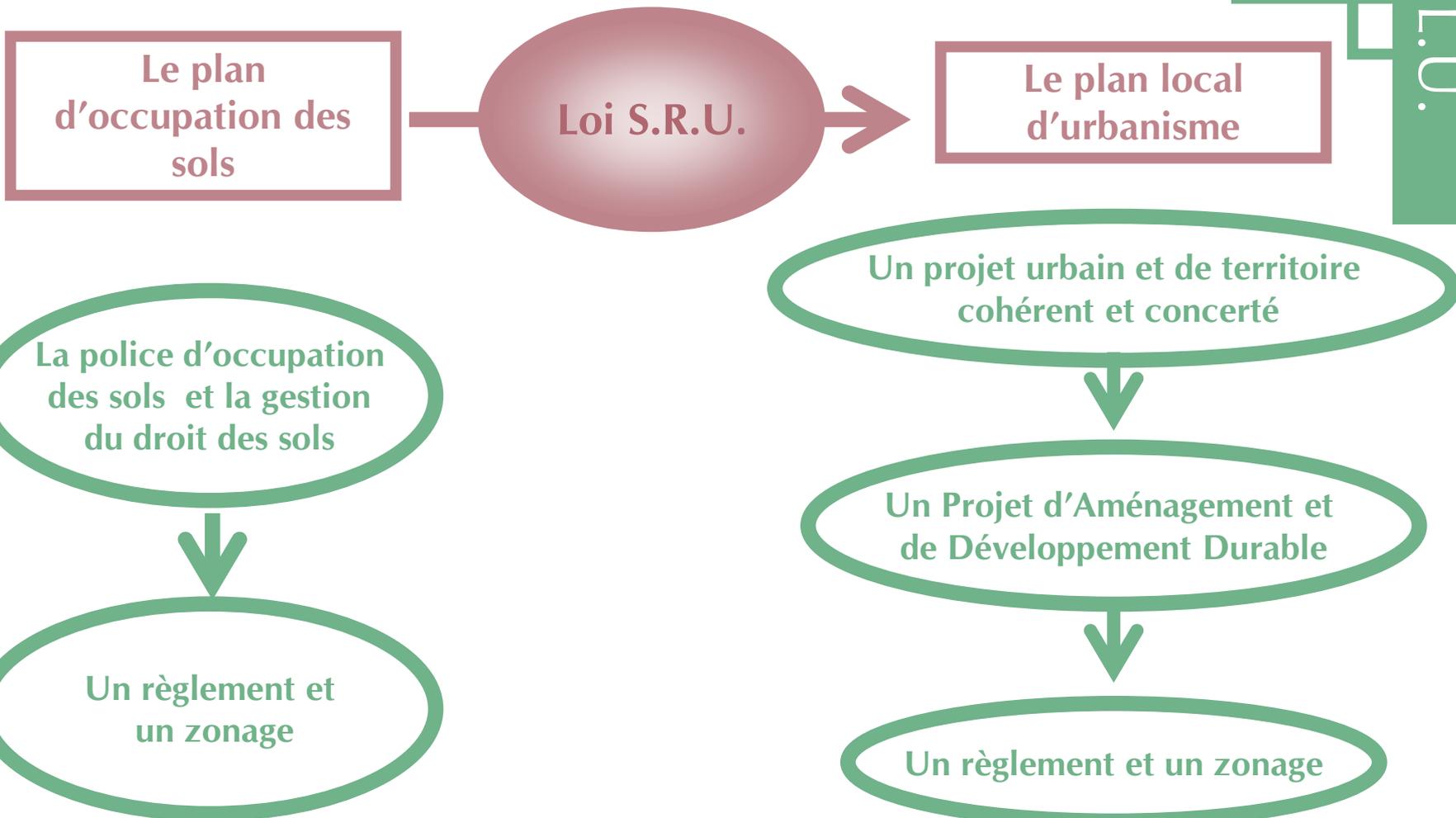
- Éléments clés du diagnostic
- PADD : enjeux et objectifs
- Poursuite de la procédure

Les P.L.U. se substituent aux P.O.S.

D'un outil de police d'occupation des sols à l'émergence d'un projet global et cohérent

Présentation
du
P.L.U.

Le P.L.U.



Les objectifs et principes de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

Transformation POS / PLU

- Obligation de transformation des POS en PLU. La procédure de révision doit être engagée avant le 31 décembre 2015 sous peine de caducité du POS, et achevée dans les trois ans après publication de la loi (mars 2018).

Transfert de compétence (au plus tard 2017 automatique si pas de vote)

- La **compétence PLU** figure au sein de la **compétence aménagement de l'espace des communautés de communes** et d'agglomération (la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » est mentionnée dans les articles L.5214-16, L.5214-23-1 et L.5216-5 du CGCT).
- Le transfert de la compétence aux communautés existantes s'opère **automatiquement trois ans** après la promulgation de la loi, sauf si **25 % des communes représentant 20 % de la population** s'y oppose (et ce dans les trois mois précédent ce délai).
- Dans les trois ans suivant la promulgation de la loi, le transfert peut être opéré à tout moment selon les modalités actuelles de transfert de compétence (dispositions du L.5211-17 du CGCT).
- Si **le transfert n'a pas été opéré**, la communauté devient compétente à l'issue de l'année qui suit chaque élection du président (après chaque renouvellement municipal). Les communes peuvent s'y opposer (25 % des communes représentant 20 % de la population).

Les principes législatifs et réglementaires en matière d'urbanisme

Les principes de base (Loi SRU décembre 2000)

- Lutte contre l'étalement urbain
- Densification

Renforcement (Lois Grenelle 2010)

- Préservation des espaces agricoles et naturels
- Préservation de la biodiversité
- Lutte contre les Gaz à effet de Serre
- Modération de la consommation de l'espace (chaque m² consommé doit être justifié).

LOI ALUR (Mars, octobre et décembre 2014)

- Densification renforcée
- Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain (*pas de superficie minimale, pas de règles de densité maximale, analyse du potentiel existant, objectif chiffré,...*)
- Prise en compte des continuités écologiques

Dernières évolutions : recodification du code de l'urbanisme au 1er janvier 2016 (ordonnance du 23/09/2015 et décret du 28/12/2015 et du 25/11/2016)

Les principes du P.L.U

art. L.110 et L.121-1

Présentation
du
P.L.U.

Le P.L.U.

Principe d'équilibre entre développement et utilisation économe de l'espace, qui implique un développement maîtrisé, l'utilisation économe et la protection des espaces agricoles, naturels, et des paysages et de sauvegarde des ensembles bâtis et urbains.

Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par une diversité de l'offre concernant les logements

Principe de concertation

autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation

P.L.U.

Principe de la prise en compte de l'environnement qui implique notamment la réduction des Gaz à Effet de Serre, la maîtrise des énergies, la préservation de la qualité de l'air, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des continuités écologiques, et la prévention des risques, pollutions et nuisances

Définition d'objectifs en matière de développement durable dans ce cadre le PLU devra définir des règles de préservation ou de restauration des continuités écologiques et prendre en compte les futurs schémas de cohérence écologique et les plans territoriaux pour le climat. De même ils devront justifier les objectifs de modération de la consommation d'espace

Un PLU est document de planification.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit assurer/anticiper :

- l'équilibre entre le renouvellement et le développement des espaces urbains et ruraux
- l'utilisation économe des espaces
- la gestion prévisionnelle des capacités de construction
- la préservation des espaces agricoles
- la protection des espaces naturels et des sites et des paysages
- la préservation de l'environnement
- Les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques,...
- La réduction des Gaz à Effet de Serre, la préservation de la biodiversité

Ainsi, il s'agit d'un document de planification, d'organisation du territoire. Il traduit la politique d'aménagement voulue par la collectivité, à travers : des règles et des servitudes d'utilisation des sols

Il comprend :

- un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
- un règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des **collectivités publiques en matière d'urbanisme** vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La **prévention des risques naturels** prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le contenu du dossier de PLU

Contenu du P.L.U.

art. L.151-2

Un rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, évalue les incidences du plan sur l'environnement

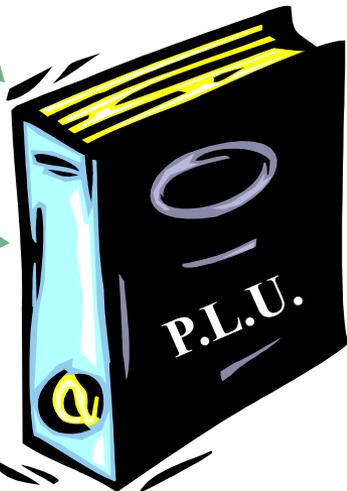
Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui est le cœur du P.L.U. et exprime le projet de la commune et définit les objectifs de modération de la consommation de l'espace

*Présentation
du
P.L.U.*

Le P.L.U.

Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent fixer des principes d'organisation en matière d'aménagement de déplacements, de préservation



Des documents graphiques qui délimitent 4 types de zones:

- naturelles : N
- agricoles : A
- à urbaniser : AU
- urbaines : U

Et font apparaître diverses dispositions (emplacements réservés...).

Des annexes qui indiquent les périmètres de protection, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique, les réseaux...

Le **Plan Local d'Urbanisme**

La mise en œuvre du projet de **PLU** **D'AULNOY**

Le PLU est élaboré en partenariat avec:

- L'Etat (DDT, DRIEE, ARS,...)
- Le Département de Seine et Marne
- La Région Ile de France
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerces et d'Industrie
- La Chambre de Métiers
- Les Autres collectivités et intercommunalités
- Au cas par cas avec d'autres partenaires spécifiques

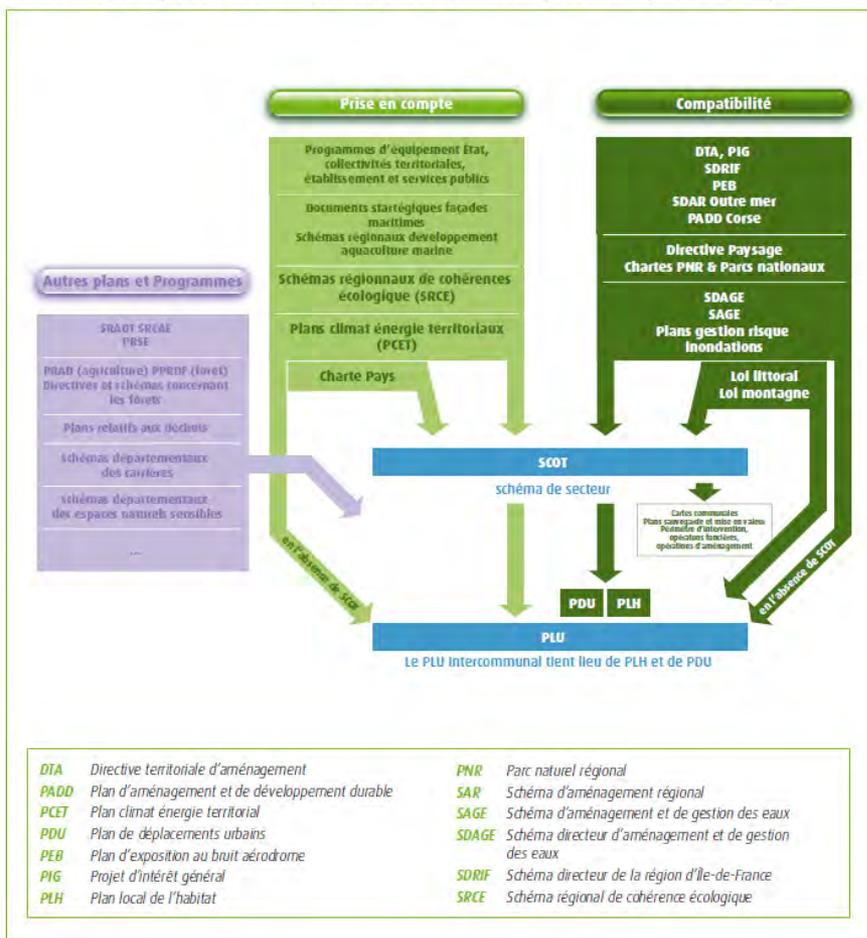
Ces Personnes Publiques Associées (PPA) émettent un avis sur le projet de PLU (art. L.153-16 du CU).

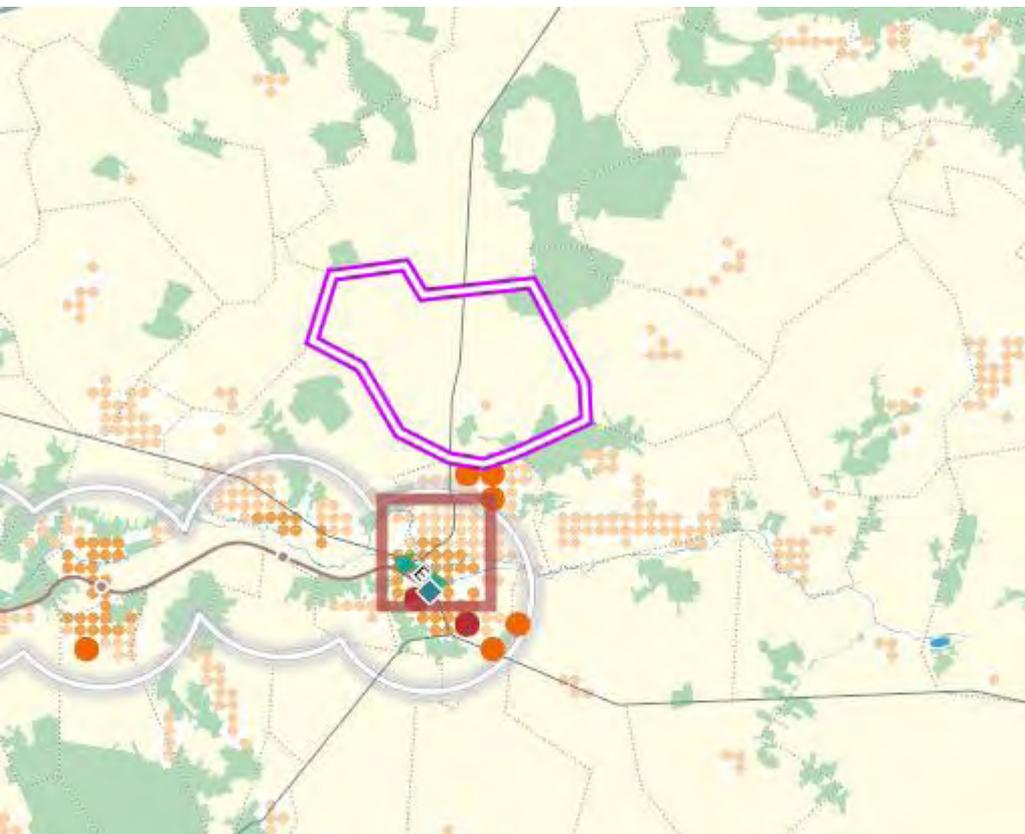
ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : articulation du PLU

Éléments à prendre en compte : Compatibilité du PLU

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)
- SDAGE Seine Normandie (SDAGE)
- SAGE des Morins
- Le Parc Naturel Régional
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Plan Climat Energie Territorial (PCTE)
- Schéma Régional de l'Air et de l'Énergie (SRAE)
- Plan de Protection de l'Atmosphère Ile de France
- Communications numériques
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets
- Zones Humides

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte





Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau

CALCUL DE RÉFÉRENCE DE LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS POUR L'APPLICATION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS ET AUX CAPACITÉS D'EXTENSION NON CARTOGRAPHIÉES

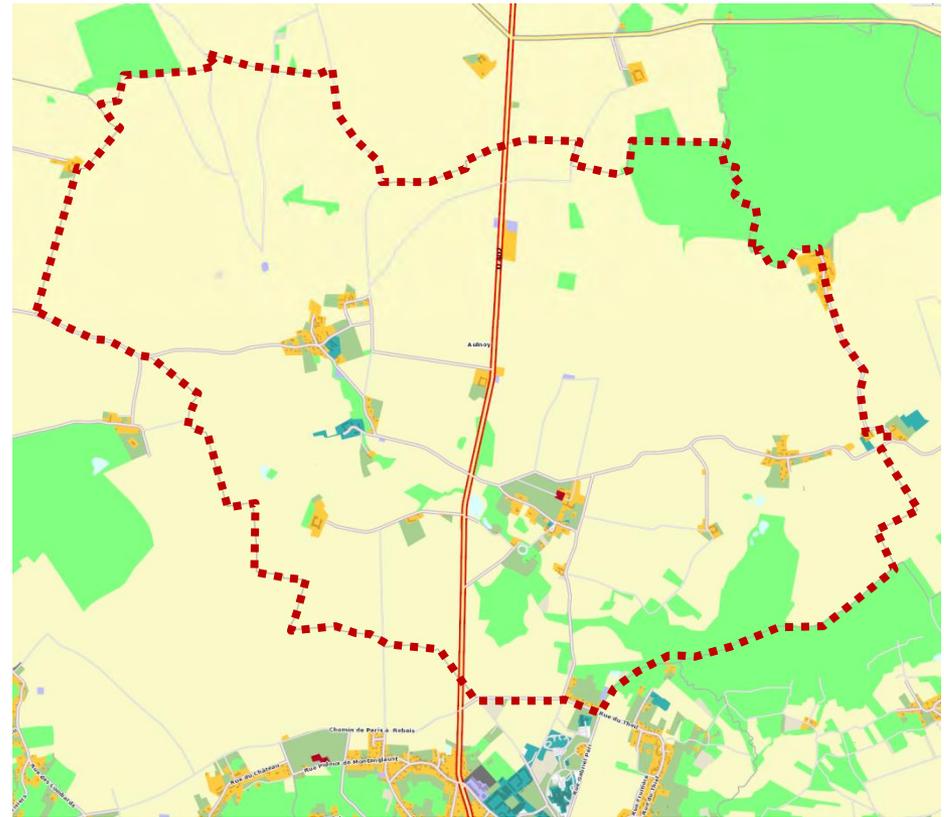
Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuelles, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Les espaces urbanisés



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	127,68	0,00	0,00	127,68	0,00
2 Milieux semi-naturels	1,60	0,00	0,00	1,60	0,00
3 Grandes cultures	1 230,46	-2,73	0,00	1 227,73	-2,73
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	3,11	0,00	0,00	3,11	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	1 362,85	-2,73	0,00	1 360,12	-2,73
6 Espaces verts urbains	29,74	-0,22	0,00	29,53	-0,22
7 Espaces ouverts à vocation de sport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ +- 9 Cimetières	0,19	0,00	0,00	0,19	0,00
10 Autres espaces ouverts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces ouverts artificialisés	29,93	-0,22	0,00	29,71	-0,22
11 Habitat individuel	28,07	0,00	2,73	30,80	2,73
12 Habitat collectif	0,29	0,00	0,00	0,29	0,00
13 Habitat autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14 Activités économiques et industrielles	1,95	0,00	0,22	2,17	0,22
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Sport (construit)	2,45	0,00	0,00	2,45	0,00
19 Equipements d'enseignement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20 Equipements de santé	1,15	0,00	0,00	1,15	0,00
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	0,20	0,00	0,00	0,20	0,00
23 Transports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces construits artificialisés	34,12	0,00	2,94	37,06	2,94
Total	1 426,89	-2,94	2,94	1 426,89	0



Espaces urbanisés de référence: 52,80 ha
(source IAURIF – référentiel territorial)

En l'absence de mutualisation, à l'échelle du SCoT de Coulommiers le potentiel de développement (consommation d'espace) pour une commune comme Aulnoy est limité à 5 % des espaces urbanisés de référence

➤ L'organisation territoriale

- L'attractivité de Coulommiers et du territoire
- Les déplacements
- L'armature écologique

➤ La valorisation patrimoniale du territoire

- La gestion paysagère
- Une urbanisation renouvelée
- La gestion des ressources en eau
- La gestion des risques et des nuisances
- L'intégration des objectifs énergétiques et de transition écologique

➤ La définition d'objectifs de développement

- La définition et l'organisation du développement résidentiel
- L'organisation du développement économique
- L'aménagement commercial

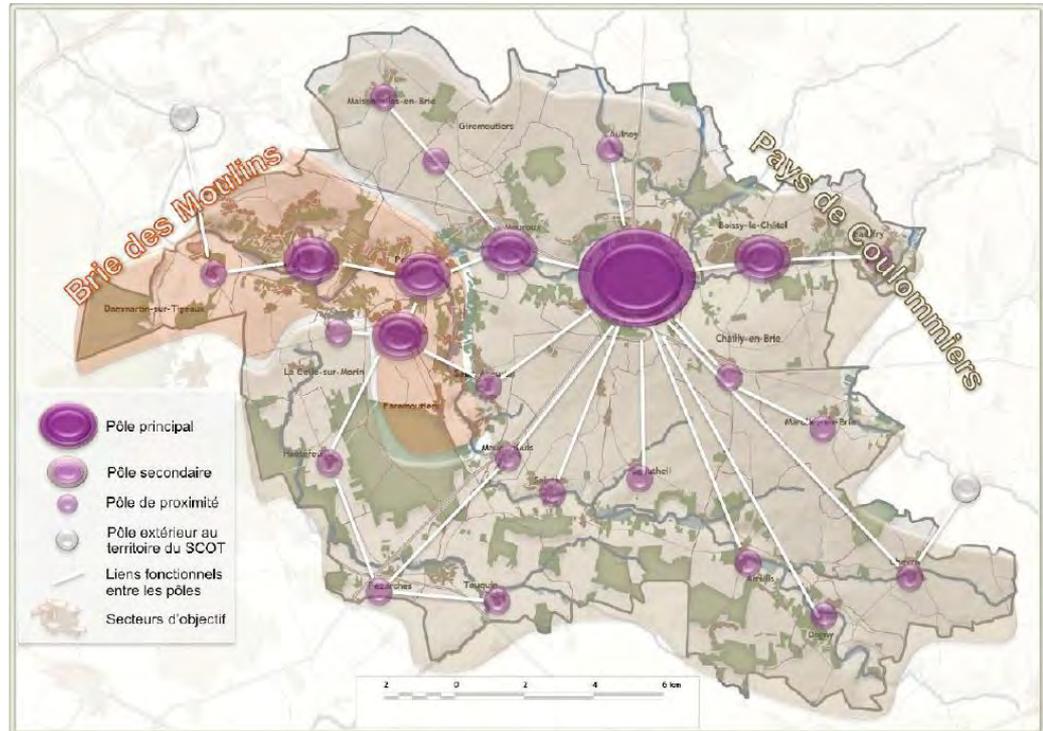


PLANCHE 1 : ARMATURE ECOLOGIQUE

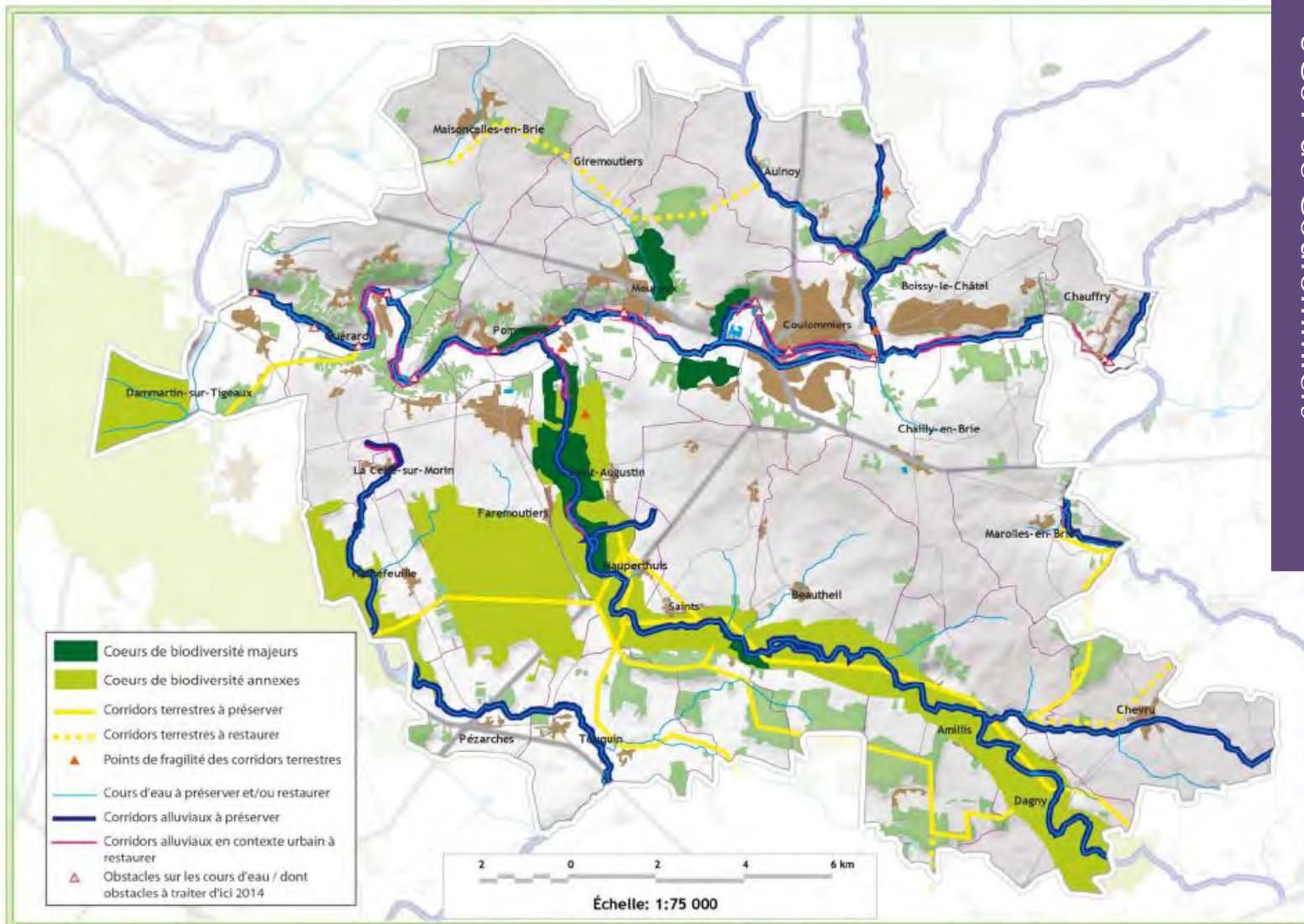


PLANCHE 2 : ARMATURE PAYSAGÈRE

Valoriser les espaces bâtis

 Contribuer les éléments patrimoniaux des Villages – Bourgs de caractère

 Qualifier les axes des axes paysagers

Créer et préserver l'armature boisée

 Préserver les éléments ponctuels paysagers boisés et gérer les rapports avec l'urbanisation

 Favoriser une gestion qualitative des rapports espaces urbanisés / espaces boisés

Assurer la qualité des espaces agricoles ouverts

 Assurer l'intégration des espaces bâtis dans les paysages ouverts en préservant les courbes péri-villageoises de vergers et jardins

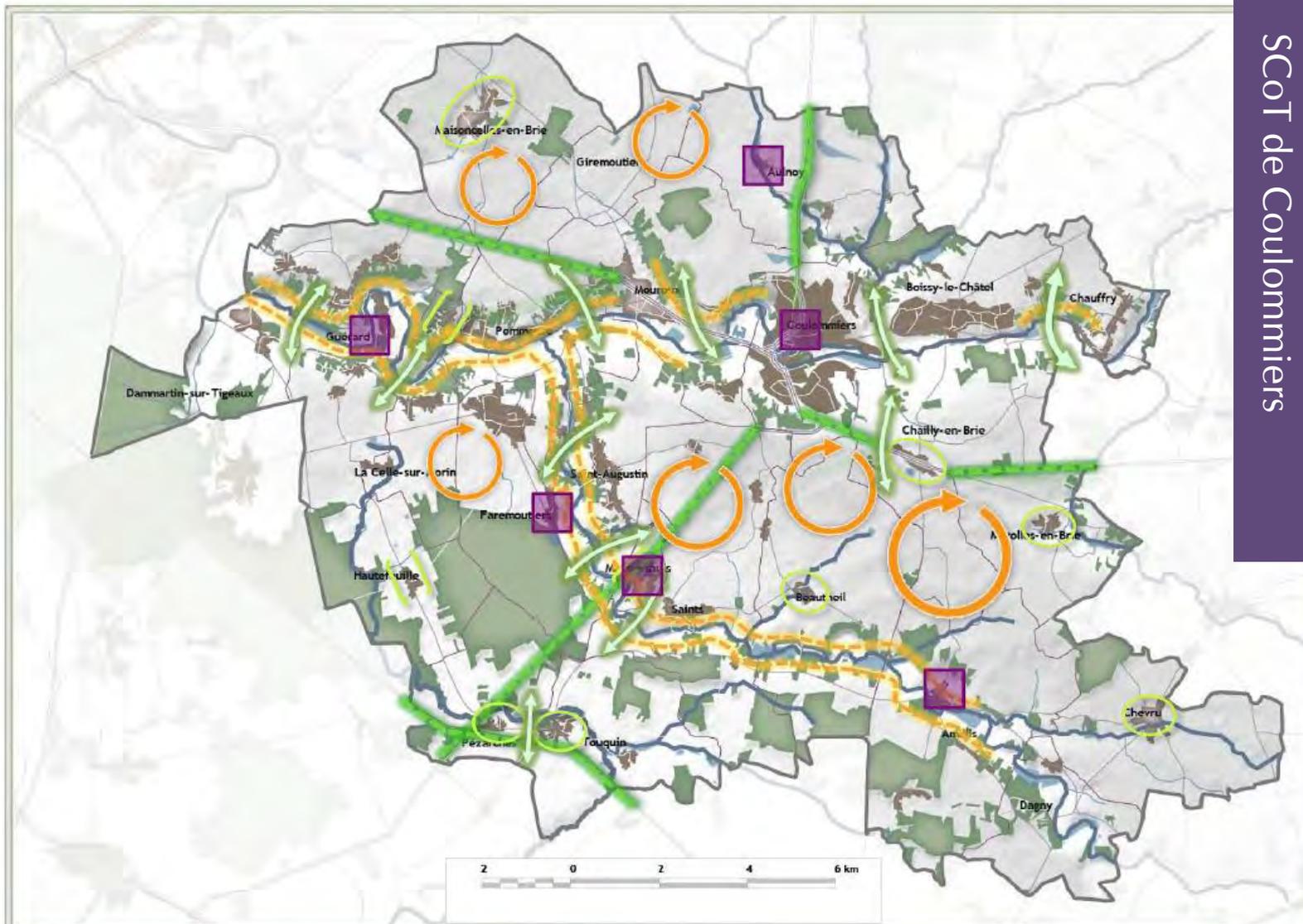
 Définir et maintenir des axes paysagers agricoles forestiers et de qualité

Révéler la diversité des espaces de vallées

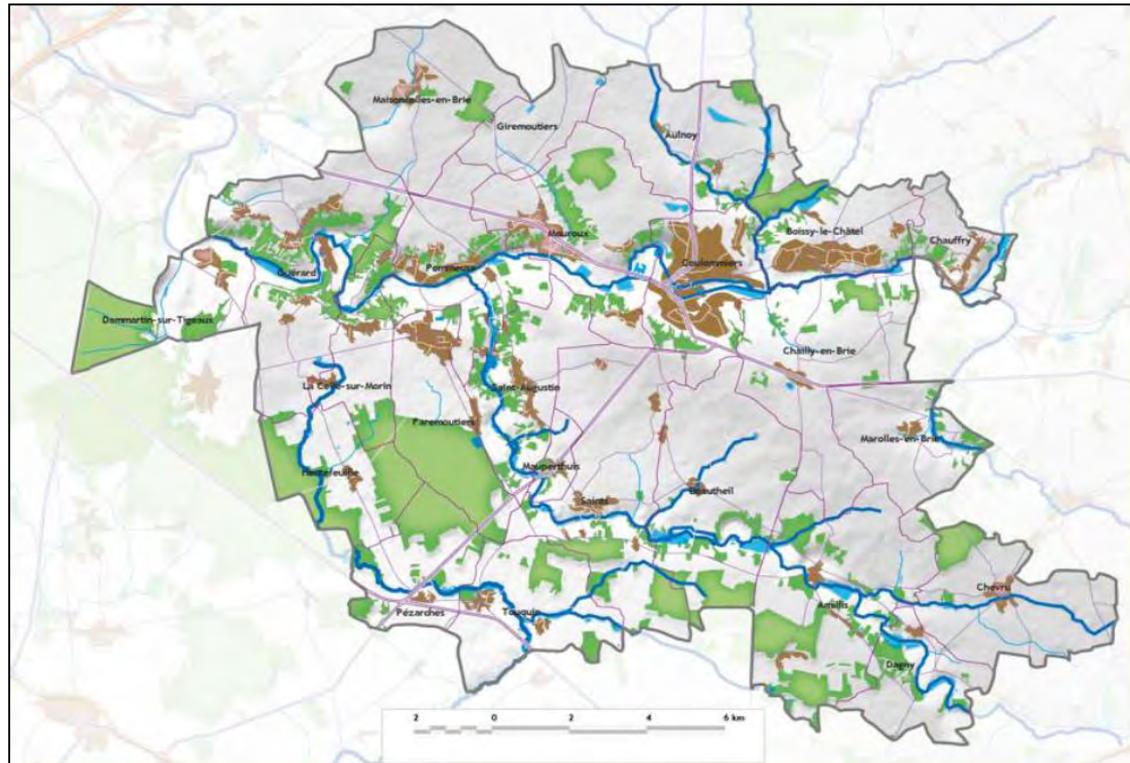
 Maintenir et valoriser les rapports à l'eau dans les vallées (vues panoramiques) et le patrimoine bâti hydraulique

 Conserver une visibilité des côcoasts en préservant les espaces ouverts

 Affiner des coupures d'urbanisation dans les secteurs de bâtis denses

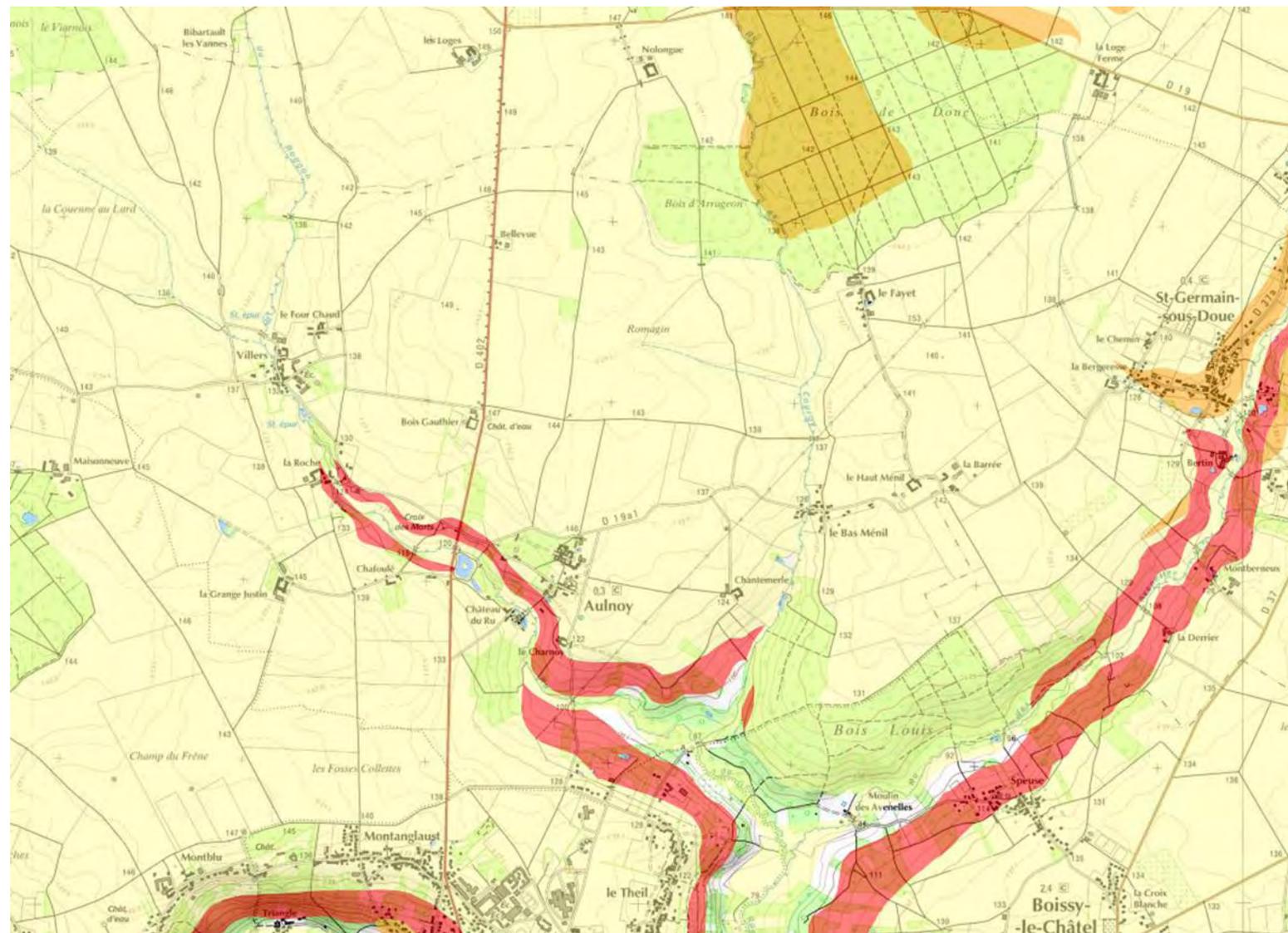


Traduction du SCoT à l'échelle d'Aulnoy

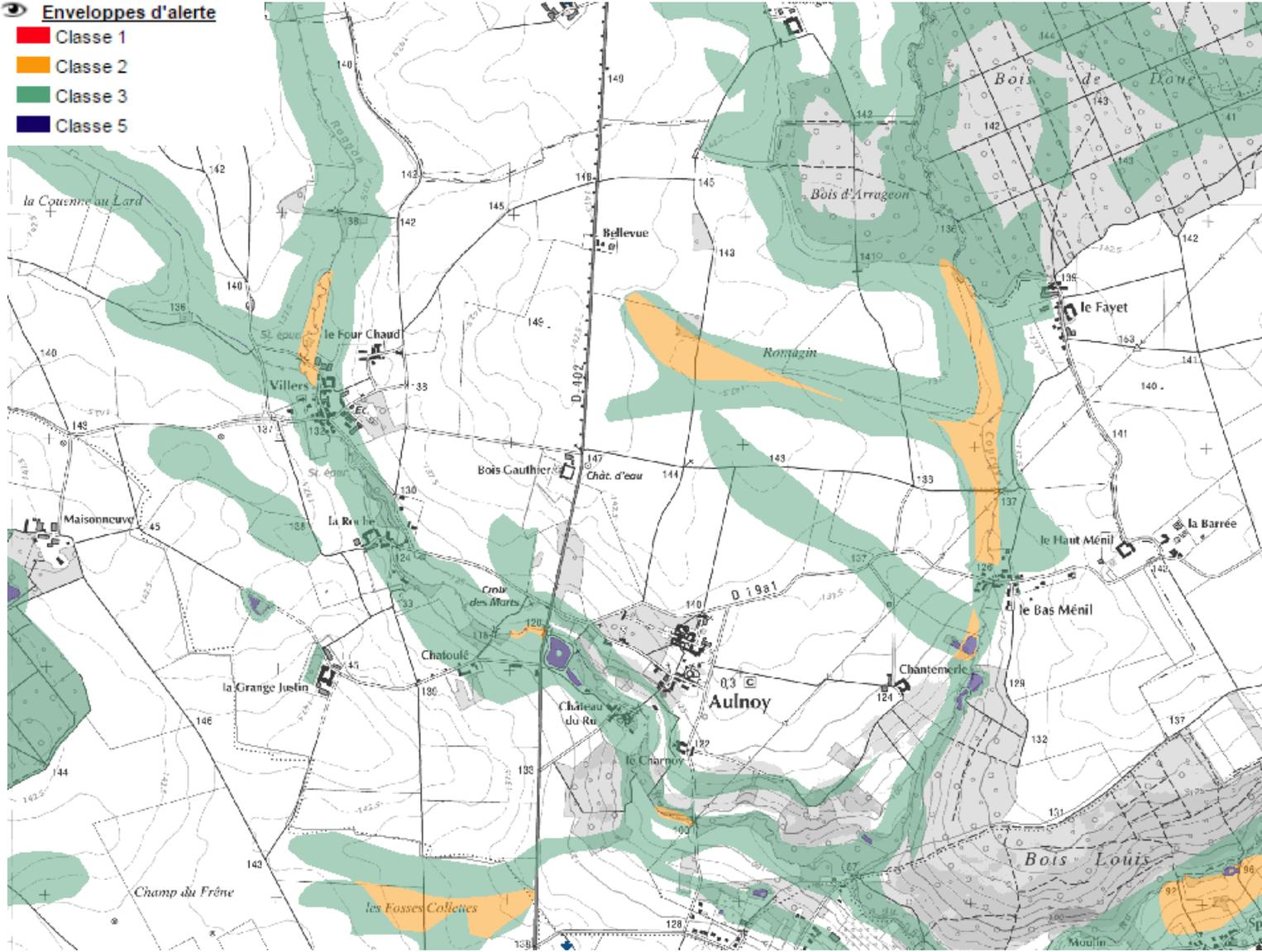


- **Environnement:** protéger les zones humides et les espaces naturels
- **Urbanisation:** interdiction d'extension des hameaux et écarts, urbanisation limitée, densification
- **Economie :** Valoriser le pôle économique de Coulommiers
- **Agriculture:** Préservation des terres agricoles,

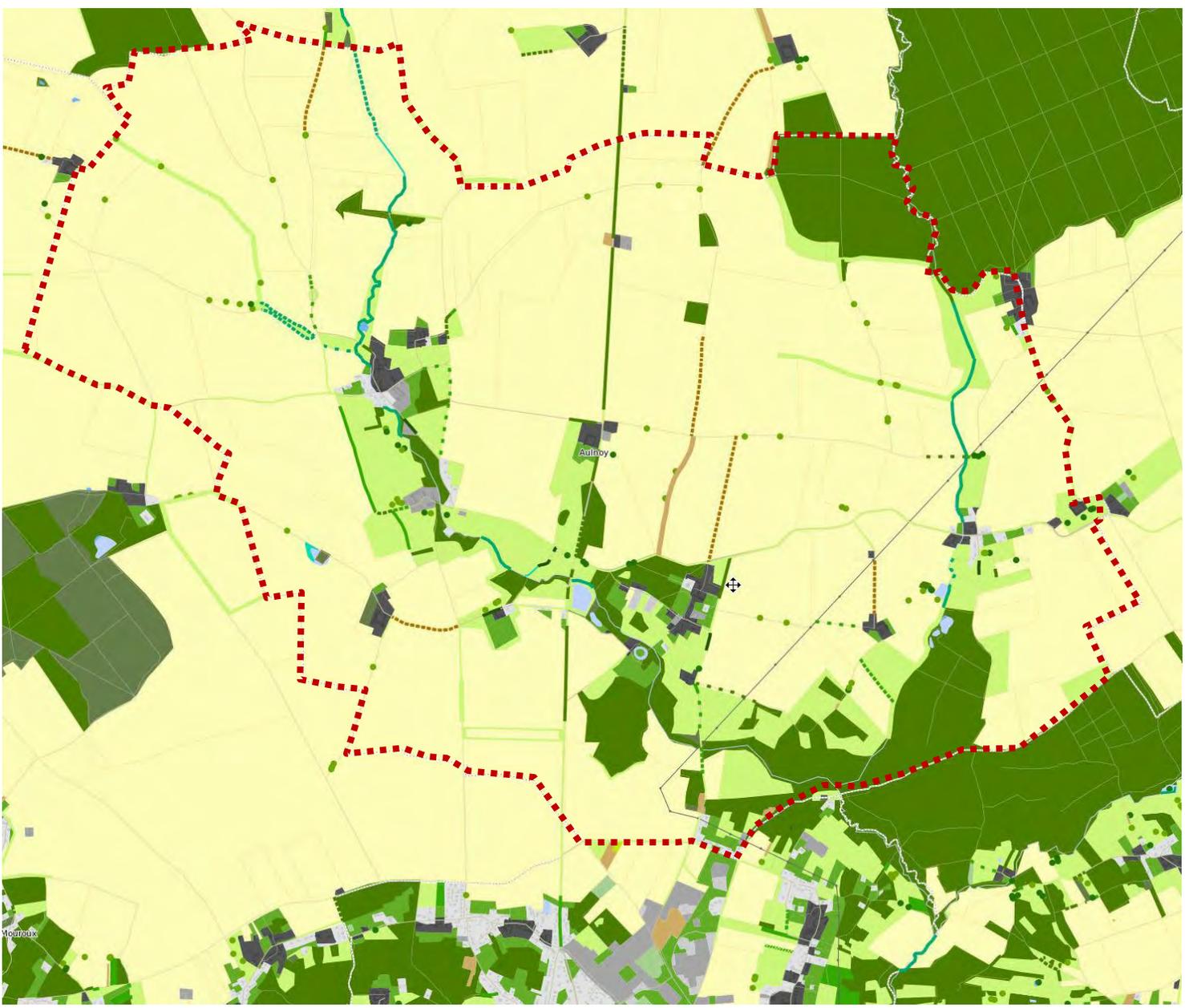
Aléas retrait-gonflement des argiles



Zones Humides



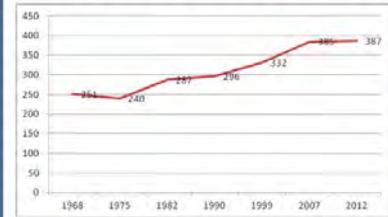
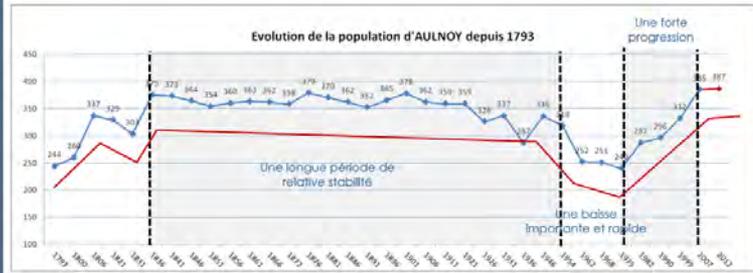
Milieux naturels



Moulinoux

Le Plan Local d'Urbanisme

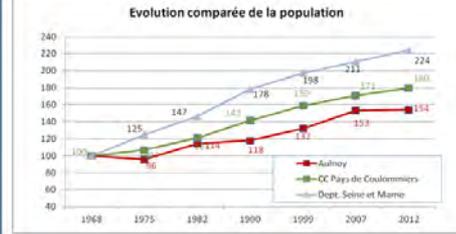
Un préalable indispensable:
le diagnostic



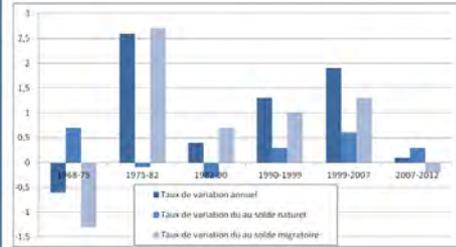
Une démographie récente caractérisée par une forte progression (+ 145 habitants et un taux annuel entre 1975 et 2012 de 1,37%). Une tendance récente à la stabilisation ? (0,10%/an de croissance entre 2007 et 2012).

Une population communale qui se stabilise autour de 380-390 habitants.

Démographie

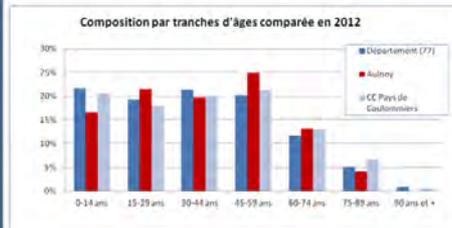


➤ Une évolution démographique continue mais moins marquée que celles du département et de la Communauté de Communes.

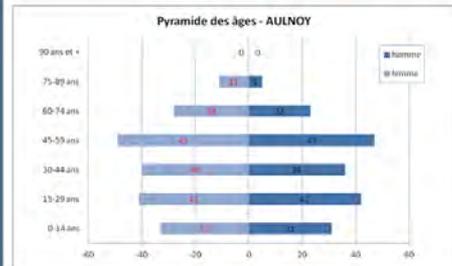


➤ la prédominance du solde migratoire dans les évolutions démographiques .
➤ Un solde naturel qui prend de plus en plus d'importance dans la composition des évolutions démographiques

Démographie

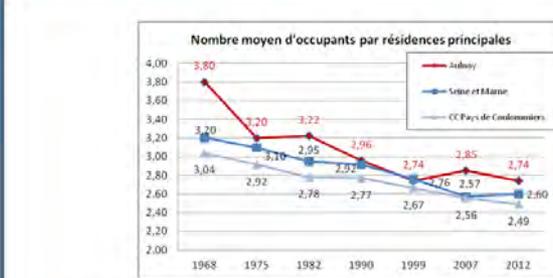


Une structure de population qui caractérise un vieillissement progressif.



Une structure par âge qui caractérise le vieillissement progressif de la population communale. Caractéristique de la nature résidentielle de la commune

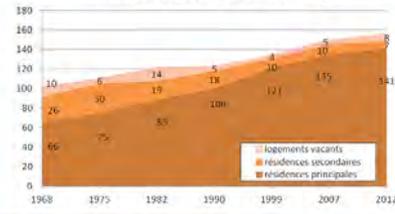
Démographie



Une taille moyenne de pers/logt qui ne cesse de diminuer, à l'image des évolutions de l'intercommunalité et du département, à l'exception de 2007 (installation de nouvelle famille sur la commune ?)

Démographie

Evolution du parc de logements d'Aulnoy

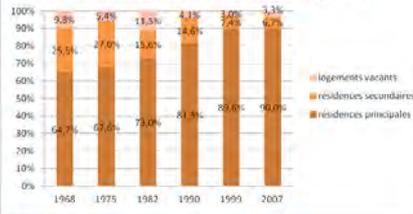


➤ Un parc de logement qui progresse de façon continue

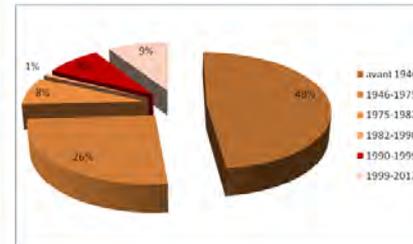
➤ Un taux de vacance qui progresse (logements neufs peut être non encore habités en 2007) et des résidences secondaires en diminution

➤ une structure du parc (peu de logements vacants et de résidences secondaires) qui traduit le caractère périurbain et l'immédiate proximité de Coulommiers

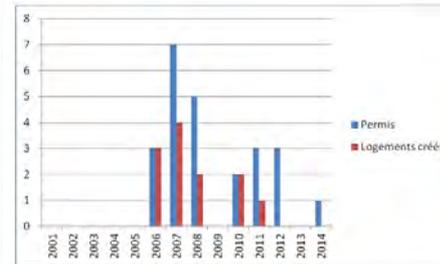
Evolution de la composition du parc de logements



Répartition du parc de logements comparée



Un parc ancien qui prédomine et une dynamique de création de logements qui varie en fonction des évolutions des résidences secondaires. Lorsque celles-ci mutent en résidences principales, la construction neuve est moins marquée. En moyenne 1,2 résidences principales créées chaque année accueillant 4 personnes

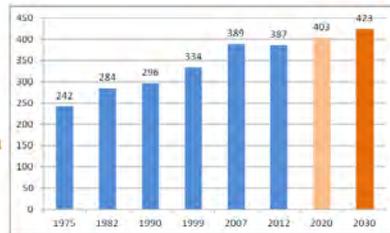


Dynamique récente de la construction: 12 logements créés entre 2005 et 2014, une moyenne annuelle de l'ordre de 1,2 logements/an au cours de la dernière décennie.

Estimation des besoins en logements à l'horizon 2020-2030

➤ Scénario tendanciel

- Evolution de la population 0,5%/an et taille des ménages stable (2,7 et 2,6)
- Population estimée à 400 hab. (+/- 20) en 2020 et 425 hab. (+/- 45) en 2030
- Création de : 5-8 logements d'ici 2020 et à 10-16 logements en 2030 (1 à 2 logement/an)



Quel objectif de développement pour la commune d'AULNOY ?

CONSTAT – HABITAT /LOGEMENT

➤ Une population en progression, supérieure aux évolutions de la CC et du Département (période 1999-2012):

- Aulnoy : 1,37 %/an
- CC Coulommiers : 1,23 %/an
- Dép. 77 : 1,15 %/an

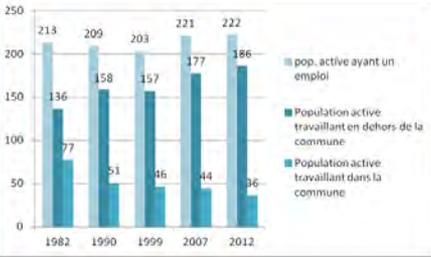
➤ Période 1999 et 2012: 14 nouvelles résidences principales, dont une douzaine de constructions neuves

A retenir : Chaque nouveau logement créé sur la commune génère un gain de population de l'ordre de 3 à 4 habitants

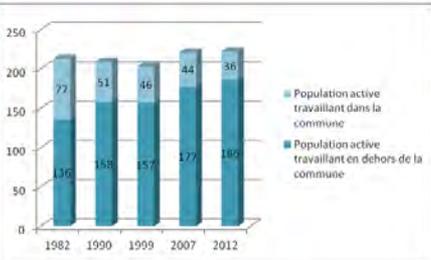
CONSTAT – HABITAT /LOGEMENT

- Une population en progression, supérieure aux évolutions de la CC et du Département (période 1999-2012):
 - **Aulnoy: 1,37 %/an**
 - **CC Coulommiers : 1,23 %/an**
 - **Dép. 77 : 1,15 %/an**
- Période 1999 et 2012: **14** nouvelles résidences principales, dont une **douzaine** de constructions neuves

A retenir : Chaque nouveau logement créé sur la commune génère un gain de population de l'ordre de **3 à 4 habitants**

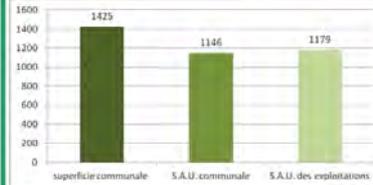


Une population active qui reste stable au fil du temps et évolue à l'image de la population communale



Des actifs pendulaires, plus de 80% actifs résidents quittent quotidiennement la commune..

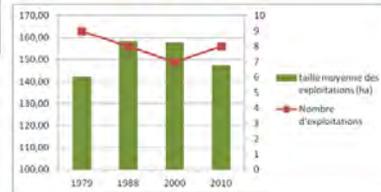
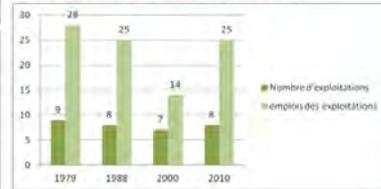
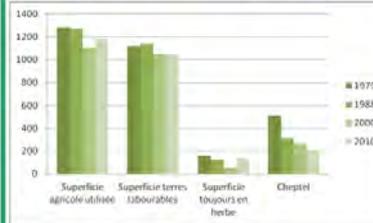
Economie



Une activité agricole prégnante en matière d'occupation de l'espace (80 % du finage).

Un nombre d'exploitation qui reste globalement stable

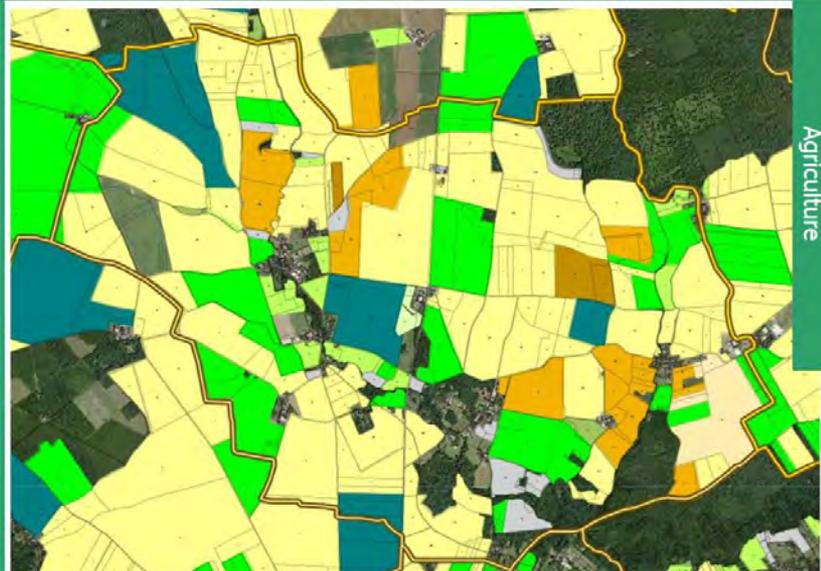
Une activité agricole et d'élevage



Agriculture



Agriculture



Agriculture

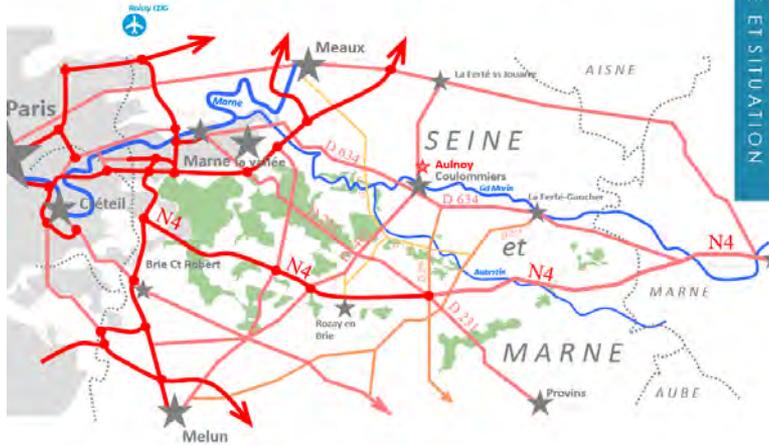
CONSTAT – Economie / Agriculture

- Une part des actifs qui reste stable et suit les évolutions démographiques
- Une population active « pendulaire »
- Une commune qui s'inscrit totalement dans l'aire de Coulommiers en matière de commerces, de services et d'emplois
- Une activité économique présente (agriculture, chanvrière,...) caractéristique d'une commune rurale
- Une activité agricole qui reste prégnante à l'échelle du territoire, avec encore une 7 d'exploitations recensées (RGA 2010) et une activité d'élevage qui a perduré

Une situation privilégiée

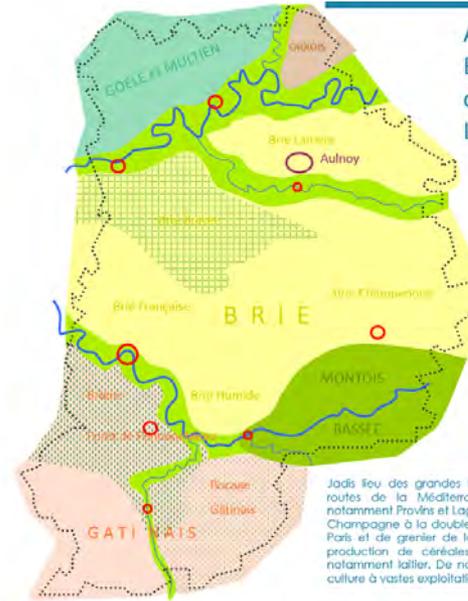
- Une commune située aux portes de Coulommiers,
- Un territoire agricole et un cadre de vie agréable entre plateau et vallons

SITE ET SITUATION



Au cœur du plateau Briard, une commune de la Brie Laitière

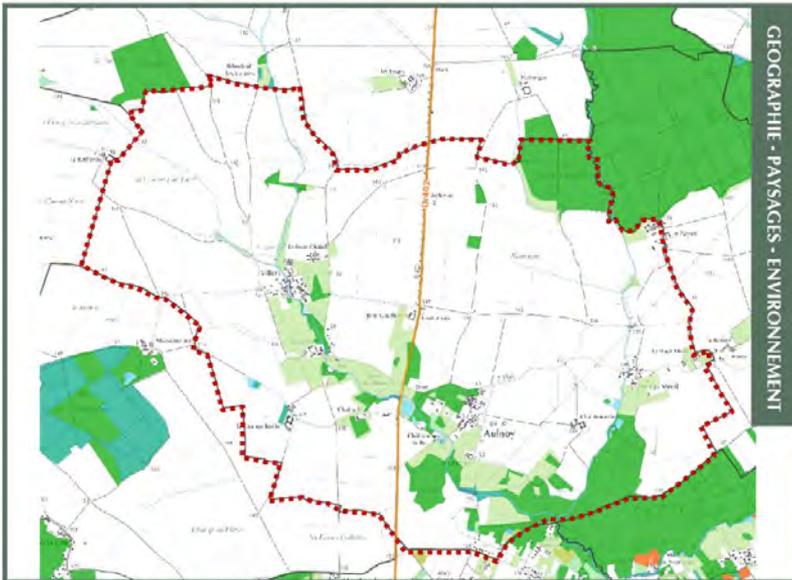
SITE ET SITUATION



vaste contrée à l'est de Paris, entre Seine et Marne; son paysage est de plateaux et de vallées encaissées, dont les principales sont celles du Petit et du Grand Morin, de l'Yerres et de la Voulzie. Le nom viendrait du gaulois briga, désignant une hauteur défensive. Le plateau correspond pour l'essentiel à la couche de calcaire sanonien, souvent sillonnée en meulière et recouverte de limons fertiles, et va de 85 m à l'ouest à 255 m à l'est où il se termine par la côte d'Ile-de-France.

Jadis lieu des grandes foires de Champagne sur l'une des routes de la Méditerranée aux Flandres, où s'illustrèrent notamment Provins et Lagny, la Brie a ensuite participé avec la Champagne à la double fonction de protection de Paris et de grenier de la capitale. Elle s'est illustrée dans la production de céréales et dans l'élevage ovin et bovin, notamment laitier. De nos jours, elle est une terre de grande culture à vastes exploitations productives.

GÉOGRAPHIE - PAYSAGES - ENVIRONNEMENT

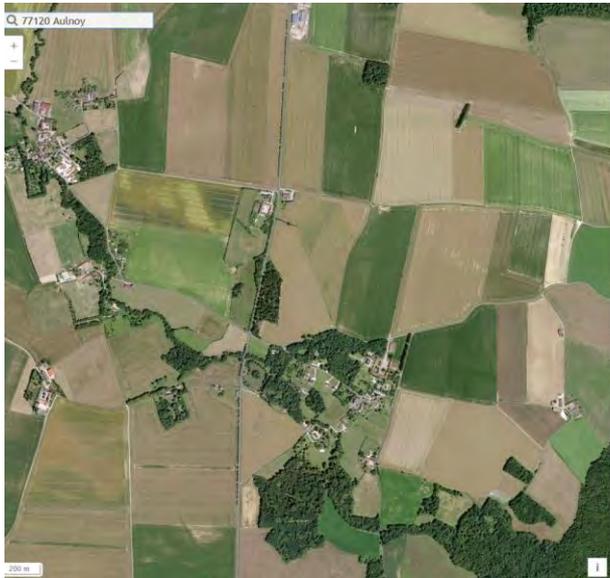
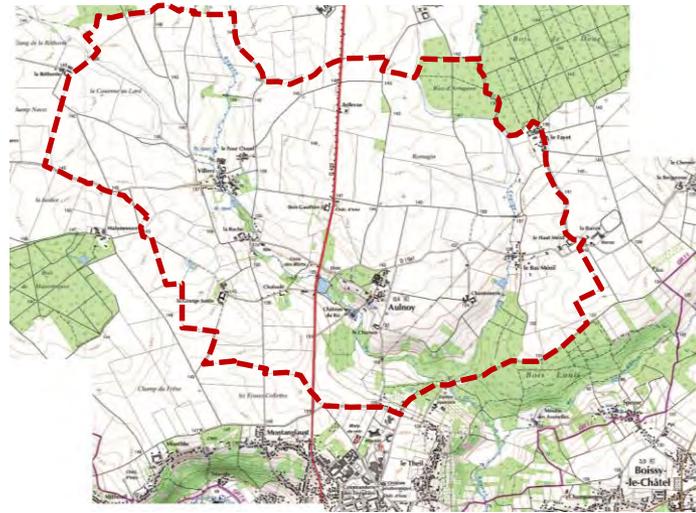


Milieux naturels : TRAMES VERTES ET BLEUES



CONSTAT – Géographie Milieux naturels et Paysages

- Une richesse environnementale et écologique (boisements forestiers, boisements humides, espaces de prairies, milieux humides et aquatiques) à préserver et mettre en valeur : un enjeu fort en matière de préservation de la biodiversité
- Des composantes paysagères et végétales variées à valoriser tant à l'extérieur qu'aux abords et au sein des espaces urbanisés (vergers, jardins,...)
- Des continuités écologiques et une structure de trames verte et bleue à préserver (continuums des milieux forestiers, des milieux aquatiques et humides, des espaces ouverts,...)
- Une trame verte « urbaine » (jardins, vergers,...) qu'il convient de renforcer et de valoriser
- Des lisières boisées et des espaces de transition avec les espaces urbanisés à préserver et valoriser
- Des perspectives paysagères à valoriser et préserver



On peut noter :

- Un relative équilibre dans les formes d'occupation de l'espace
- une diminution des prairies au bénéfice des terres cultivées
- L'apparition de l'écart de La Baudry et de constructions isolées non liées à l'activité agricole « mitage »
- Une trame bâtie « récente » qui ne respecte que très peu les caractéristiques du bâti villageois et l'organisation bâtie de la commune

CONSTAT – cadre bâti / cadre urbain

- Une trame bâtie « éclatée » en plusieurs entités
- Un développement hétérogène
- Des bâtiments et espaces bâtis emblématiques qui marquent de leur empreinte la commune (le village, château, Eglise,...)
- Des perspectives paysagères à préserver et valoriser
- Une trame verte qui borde les espaces bâtis qu'il convient de préserver et de valoriser



Bilan Foncier du Plan d'Occupation des Sols (approuvé en 1992)

- 7,34 ha urbanisés ou artificialisés
- 40 nouveaux logements (dont une trentaine de constructions neuves et l'accueil de 90 habitants)

**La formalisation du projet
communal:**

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

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

Le **projet d'aménagement et de développements 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.

**POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT et D'URBANISME :
CONFORTER LA QUALITE D'UNE COMMUNE « DE CARACTERE » AUX PORTES DE COULOMMIERS,
VALORISER ET PRESERVER LE CADRE DE VIE ET PAYSAGER**

- 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

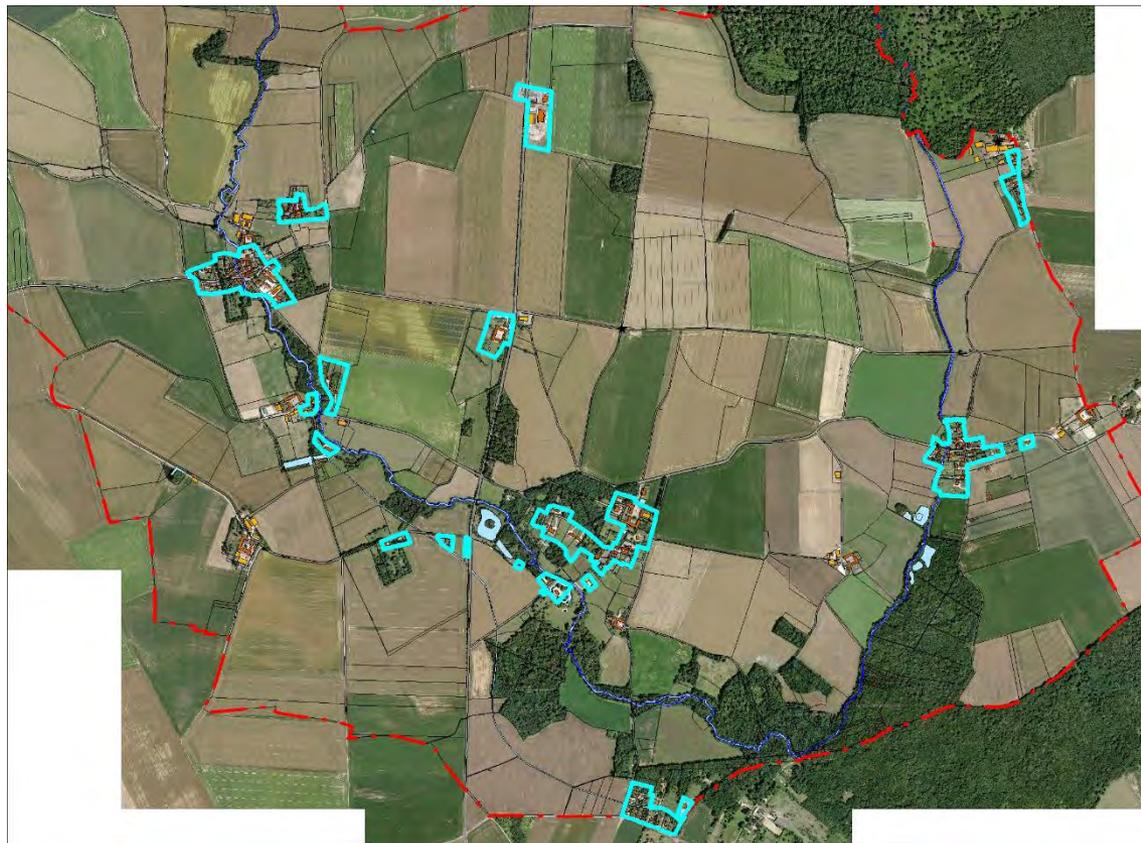
**PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS :
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE**

- 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 les **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,...)

**La suite de la procédure:
Zonage - Règlement**

Un préalable : la définition des enveloppes et la hiérarchisation des entités bâties

Pour mémoire, le PLU ne
pourra être générateur d'une
artificialisation de sols
supérieure à 5 % des
enveloppes bâties existantes
soit environ 2 ha

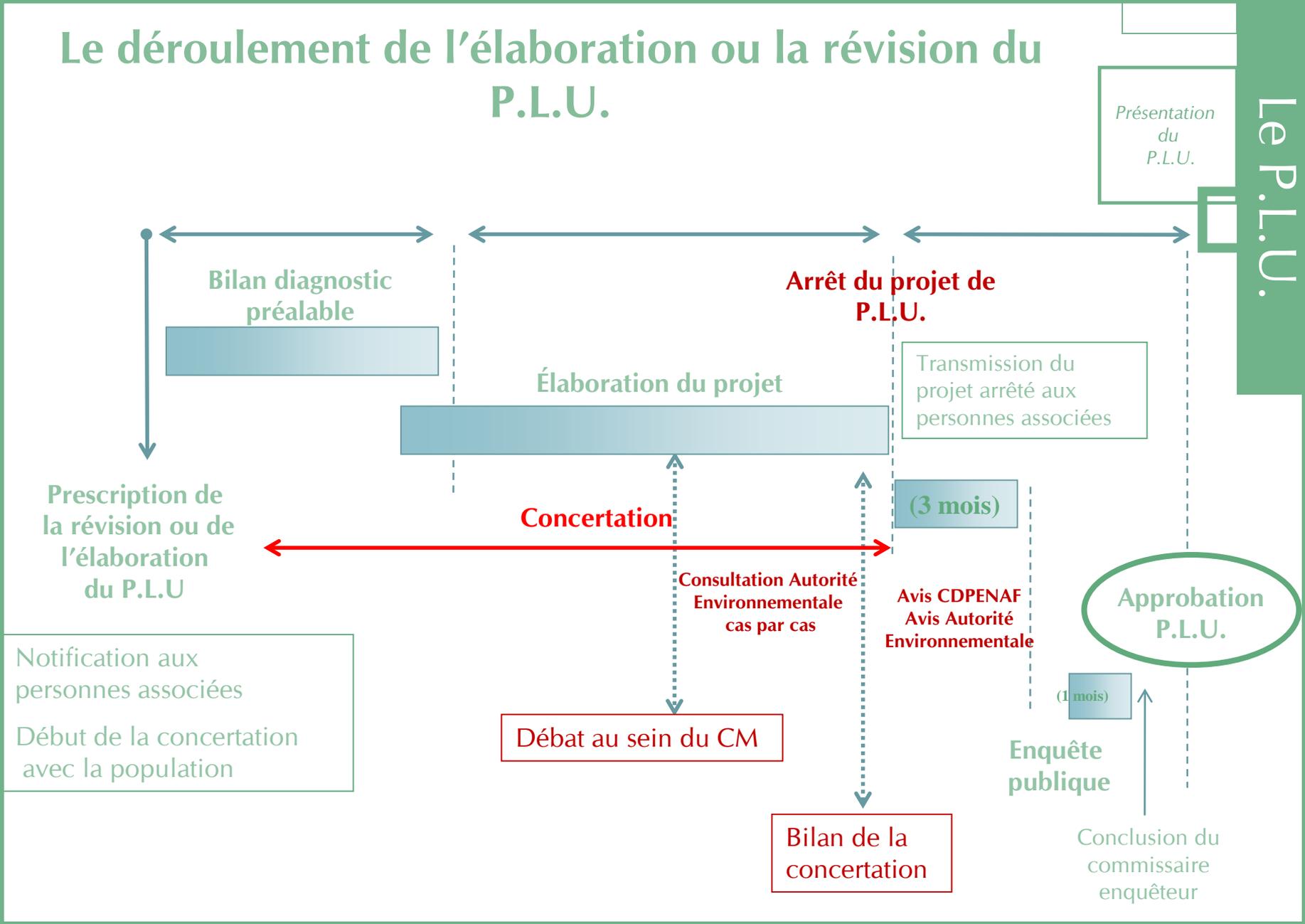


Définition : Bourg, village, hameaux, écarts : (IAURIF 2009, CE 16 juillet 2010)

- **L'écart** est composé d'une construction isolée ou de quelques constructions sans organisation cohérente
- **Le hameau** est un ensemble d'habitations principalement rurales, une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum, groupées à l'origine autour d'une grosse exploitation de production agricole. Il se caractérise par une taille relativement modeste et son organisation dépend largement des traditions locales. Il est isolé et administrativement rattaché à une commune. Un groupement de constructions agricoles n'est pas constitutif d'un hameau
- **Le village** est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel (mairie, école, église), suffisamment important pour former ou avoir formé une unité administrative ou religieuse. Il a une vie propre avec commerces et équipements de base, même si, dans certains cas, ses équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vie.
- **Le bourg** est un ensemble urbain moins important qu'une ville (mais plus important qu'un village) organisé autour d'un noyau traditionnel. Il dispose d'un habitat pas exclusivement rural, d'équipements, de services et de commerces de niveau communal, dont le dynamisme et les potentialités en font généralement une polarité rurale de référence.

Le déroulement de l'élaboration ou la révision du P.L.U.

Le P.L.U.



FIN