

Commune de Verdelot

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 07 avril 2022
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Ferté-Gaucher,
Le Président,

ARRETE LE : 28/06/2018
APPROUVE LE : 07/04/2022



auddice.com   



Agence Hauts-de-France
(siège social)

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



Agence Val-de-Loire

Zone d'activités Ecomarc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39



Agence Seine-Normandie

Parc d'activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28



Agence Grand-Est

Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME.....	5
1.1. Orientation n°1 : Promouvoir une dynamique de croissance démographique.....	5
1.2. Orientation n°2 : Optimiser les capacités constructibles des enveloppes bâties existantes	5
1.3. Orientation n°3 : Maintenir un parcours résidentiel complet.....	5
1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et les nuisances.....	5
1.5. Orientation n°5 : Conforter les équipements publics.....	5
2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6
2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante	6
2.2. Orientation n°2 : Conforter et développer les activités économiques.....	6
4. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	7
4.1. Orientation n°1 : Protéger la Trame Verte et Bleue	7
4.2. Orientation n°2 : Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif	7
4.3. Orientation n°3 : Préserver les composantes principales du paysage	7
4.4. Orientation n°4 : Préserver les principales caractéristiques architecturales et urbaines	7
5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	8
5.2. Orientation n°2 : Conforter la desserte en transports collectifs	8
6. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
6.1. Orientation n°1 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire	8
7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	9
7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe	9
7.2. Orientation n°2 : Contribuer au renforcement des activités économiques	9

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme modifié par décret du 28 décembre 2015 :

« Le projet d'aménagement et de développement 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. »

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

1.1. Orientation n°1 : Promouvoir une dynamique de croissance démographique

- Organiser l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires pour atteindre un seuil démographique d'environ 800 habitants à l'horizon 2030.

1.2. Orientation n°2 : Optimiser les capacités constructibles des enveloppes bâties existantes

- Créer de nouveaux logements en densifiant les espaces urbanisés, en comblant les dents creuses, et en favorisant le renouvellement urbain, la réhabilitation du bâti et le réinvestissement d'une partie des résidences secondaires.
- Prioriser l'accueil de nouveaux habitants dans le village ainsi que dans les hameaux de *l'Epinoche* et *Replonges*.
- Contenir le développement des nombreux autres hameaux et noyaux bâtis isolés.

1.3. Orientation n°3 : Maintenir un parcours résidentiel complet

- Conforter la diversité des types de logements.
- Conserver les logements communaux.

1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

- Prendre en compte le risque d'inondation.
- Tenir compte des sources de nuisances sonores telles que les routes, les avions, les activités économiques... et gérer la proximité avec l'habitat.
- Prendre en compte les risques industriels, notamment ceux émanant des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Préserver les boisements de coteaux qui participent à la stabilité des terrains en pente.

1.5. Orientation n°5 : Conforter les équipements publics

- Continuer de proposer une offre en équipements publics qui réponde aux besoins des habitants.
- Améliorer la défense incendie.

2. Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante

- Protéger les terres agricoles.
- Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles et permettre leur diversification.
- Permettre la reconversion de certains bâtiments agricoles, notamment dans les hameaux.

2.2. Orientation n°2 : Conforter et développer les activités économiques

- Prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise des Moulins Bourgeois à long terme au niveau du lieu-dit *Le Pré Martois*.
- Maintenir les activités artisanales, commerciales et de services existants, en leur permettant de s'agrandir.

3. Orientations générales concernant le tourisme et les loisirs

3.1. Orientation n°1 : Développer les activités touristiques

- S'appuyer sur les activités existantes (caravanning, base de canoé, chambres d'hôtes, jardin...) pour compléter l'armature touristique et de loisirs.
- Intégrer le projet de délocalisation de la base de loisirs (base de canoé).
- Développer l'agro-tourisme en mettant en place un circuit entre les fermes et les exploitations agricoles du territoire.

3.2. Orientation n°2 : Conserver un réseau de liaisons douces de loisirs

- Maintenir les chemins agricoles.
- Prendre en compte le projet de circuit vélo porté par la Communauté de Communes de la Brie des 2 Morin.

4. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

4.1. Orientation n°1 : Protéger la Trame Verte et Bleue

- Tenir compte du site Natura 2000.
- Protéger les composantes des trames aquatiques et humides (ripisylves, prairies, zones humides...) de la vallée du Petit Morin.
- Protéger les berges des cours d'eau.
- Maintenir les espaces boisés (massifs et bosquets) en tant que réservoirs de biodiversité et maillon des corridors écologiques.
- Conserver les éléments constitutifs des mosaïques agricoles et le réseau de chemins ruraux dans les espaces de cultures.
- Protéger les vergers et les jardins.
- Privilégier les essences locales dans les plantations.

4.2. Orientation n°2 : Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

- Conforter un système d'assainissement collectif performant et prévoir le raccordement à ce réseau dans le bourg.
- S'assurer de la conformité des dispositifs d'assainissement individuel dans les hameaux.
- Prendre en compte les périmètres de protection de captages.

4.3. Orientation n°3 : Préserver les composantes principales du paysage

- Conserver le caractère verdoyant du village.
- Identifier et protéger les éléments remarquables du paysage.

4.4. Orientation n°4 : Préserver les principales caractéristiques architecturales et urbaines

- Conserver les principales caractéristiques de la forme urbaine et de l'architecture traditionnelles dans le village.
- Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti.

5. Orientations générales concernant les transports et les déplacements

5.1. Orientation n°1 : Améliorer les conditions de stationnement

- Aménager de nouveaux espaces de stationnement, notamment au niveau de la base de canoé.
- Améliorer le stationnement des personnes à mobilité réduite à proximité des établissements recevant du public.
- Prévoir des capacités de stationnement suffisantes sur le domaine privé.

5.2. Orientation n°2 : Conforter la desserte en transports collectifs

- Participer au maintien de l'offre de transports collectifs mise en place au niveau intercommunal et départemental.

6. Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

6.1. Orientation n°1 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire

- Prévoir la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique dans l'extension des réseaux publics et lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

7. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe

Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique.

1- Nombre d'habitants projeté à horizon 2030 : 800 habitants soit un gain d'environ 100 habitants par rapport à la population légale 2013

2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique : 48 logements

* Prenant en compte :

- le maintien de la composition des ménages à 2,4 personnes/foyer
- l'objectif de croissance de 10% de la densité des espaces d'habitat du SDRIF

3- Besoin net en logements à construire : 7 logements

* Prenant en compte :

- Le remplissage des dents creuses soit 17 logements (rétention foncière de 20%)
- Le renouvellement urbain soit 3logements (rétention foncière de 30%)
- La densification des espaces bâtis soit 9 logements (rétention foncière de 50%)
- Le réinvestissement d'environ 6% des résidences secondaires, soit 6 logements
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, soit 6 logements

5- Emprise foncière maximale des logements : 0,61 ha

* Prenant en compte :

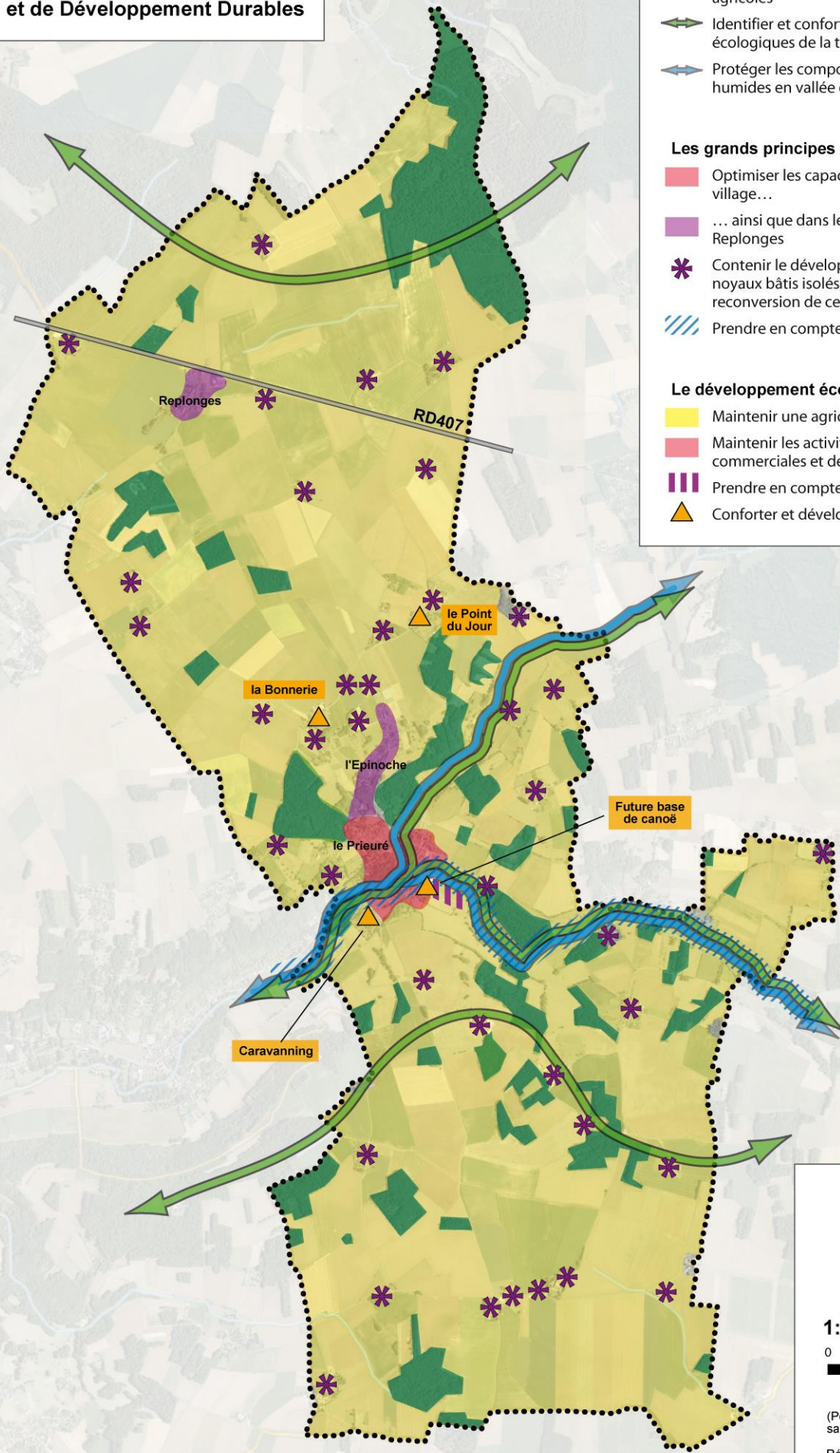
- Une densité de 12,5 logements à l'hectare
- Une surface supplémentaire d'environ 500 m² à prévoir pour les espaces collectifs dont les voiries, espaces verts, stationnement...)

Aussi, l'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une **surface totale de 6 100 m² de zones d'extension à vocation résidentielle**.

7.2. Orientation n°2 : Contribuer au renforcement des activités économiques à long terme

Les surfaces dédiées au développement économique ne doivent pas dépasser **2 ha**.

Commune de Verdelot
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables



La Trame Verte et Bleue

- Protéger les massifs boisés et les mosaïques agricoles
- Identifier et conforter les principaux corridors écologiques de la trame verte
- Protéger les composantes des trames aquatiques et humides en vallée du Petit Morin

Les grands principes d'urbanisation

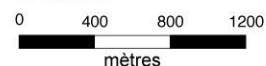
- Optimiser les capacités constructibles dans le village...
- ... ainsi que dans les hameaux de l'Epinoche et de Replonges
- Contenir le développement des hameaux et des noyaux bâtis isolés, tout en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles
- Prendre en compte le risque d'inondation

Le développement économique

- Maintenir une agriculture performante
- Maintenir les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services existants
- Prendre en compte les besoins de développement
- Conforter et développer les activités touristiques



1:40000



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2016
Source de fond de carte : IGN Scan 25®