

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune du PLESSIS AUX BOIS

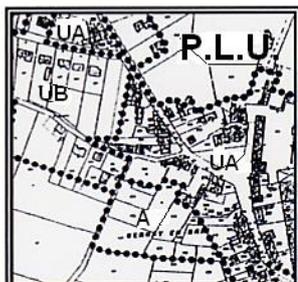
ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
07 octobre 2019

LE MAIRE

CABINET
D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3e rue Saint Georges
77840 Coulombs en
Valois

Tel : 06 80 70 47 51
urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

Commune de Le Plessis-aux-Bois (77)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Élaboration du PLU Document arrêté le	Document approuvé le
Pièce N° 3	



Mairie de Le Plessis-aux-Bois
16 rue Neuve
77165 Le plessis-aux-bois

Tél : 01.64.36.13.70
fax : 09 71.70.24.36
mairie.plessisauxbois@wanadoo.fr

Préambule

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables font l'objet d'un traitement thématique tel que préconisé par les lois Grenelle et ALUR .

Elles présentent les différents choix opérés par la commune pour répondre aux nouveaux défis qui se posent en matière d'aménagement du territoire.

La commune de Le Plessis-aux-Bois est située dans un secteur à la fois touché par une pression foncière accrue et contraint en termes d'accroissement démographique en raison du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle.

Les choix retenus ont été établis à partir du diagnostic et sont conformes au contexte prescriptif (législatif et documents cadres supra-communaux) qui s'applique au Plan Local d'Urbanisme.

Les grands axes retenus visent à encadrer l'évolution du village à échéance d'une quinzaine d'années.

Les orientations du projet du PLU prennent en considération les besoins attendus au sein des trois espaces qui caractérise le territoire communal : urbanisation, exploitation des terres agricoles, cadre environnemental.

Elles énoncent des intentions et des mesures (dispositions qui prennent effet avec les pièces réglementaires du PLU) qui garantissent la pérennité de ces espaces.

Elles confortent le patrimoine communal naturel et bâti afin de maintenir un cadre de vie qualitatif tout en permettant d'agir en faveur d'adaptations rendues nécessaires pour répondre aux enjeux de développement durable.

En l'absence de Schéma de Cohérence et d'Objectifs Territorial (SCOT) le PLU de Le Plessis-aux-Bois doit notamment être compatible avec les dispositions des documents supra-communaux¹ suivants :

- ➔ **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle**
- ➔ **le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**
- ➔ **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)**
- ➔ **Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)**

** Tous les schémas du PADD sont seulement illustratifs et visent à faciliter la compréhension des orientations.*

1 Liste non exhaustive

ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT

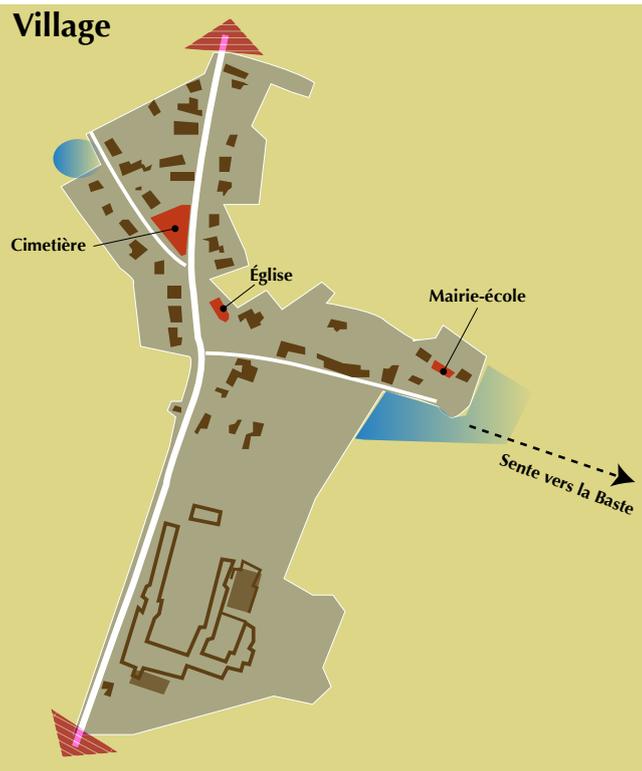
Démographie

- **Admettre un accroissement démographique modéré, autour d'un seuil de 340 habitants à horizon 2030**
- **Favoriser les parcours résidentiels (petits logements, développement de l'offre locative)**

Habitat

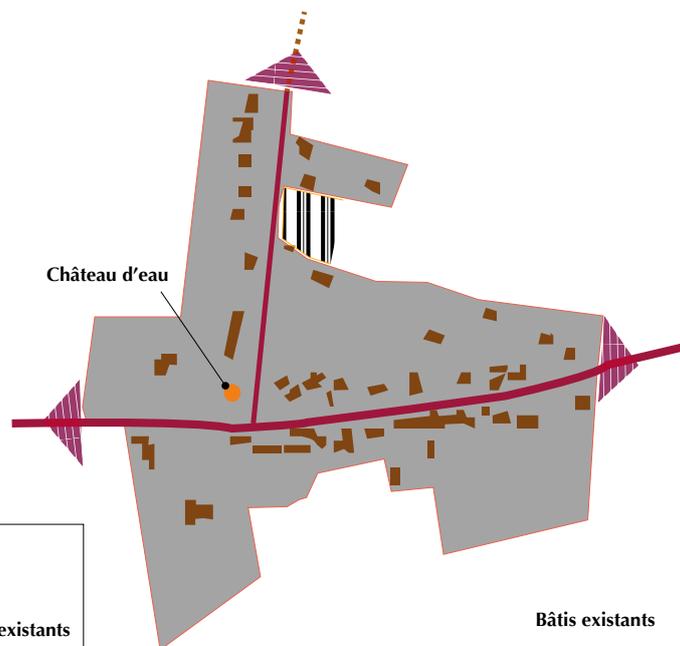
- **Rééquilibrer la répartition urbaine des pôles d'habitat en privilégiant le développement du village**
- **Juguler l'étirement urbain le long des voies de communication (départementale n°54 sur le village, rue d'Iverny sur le hameau de la Baste)**
- **Admettre des extensions urbaines modérées sur le village dans la stricte continuité du bâti**
- **Favoriser le remplissage des interstices existants au sein du tissu urbain**
- **Créer une centralité plus lisible sur le village**
- **Privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des équipements communaux**

Village



- Bâties existants
- Édifices communaux
- Localisation des extensions urbaines
- ▲ Enrayer les extensions linéaires le long de la RD 54

Hameau de la Baste



- Bâties existants
- Édifice public
- ▤ Créer une jointure entre les bâties existants
- ▲ Enrayer les extensions linéaires le long de la RD 54

ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



- **Assurer la pérennité et l'unité des espaces agricoles**
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée**
- **Conforter les circulations agricoles**
- **Permettre au siège d'exploitation d'évoluer pour se tourner vers une production diversifiée**
- **Encourager l'émergence d'un développement axé sur le tourisme vert (création de gîtes, production locale...)**
- **Favoriser l'installation de commerces de proximité et de petites activités non polluantes au sein des espaces d'habitat**

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE

Le paysage environnemental

- ➔ **Accorder une attention particulière aux perceptions lointaines en tenant compte les cônes de vues pour l'éventuelle implantation de bâtiments agricoles**
- ➔ **Accentuer la végétalisation des espaces publics**
- ➔ **Préservation des coteaux de la Baste**
- ➔ **Garder les dégagements visuels sur les éléments structurants : corps de ferme, boisements de la forêt de Montgé**

Le paysage urbain



- ➔ **Soigner l'insertion paysagère pour toute nouvelle opération**
- ➔ **Autoriser la mutation du bâti agricole de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture dans le respect de l'architecture traditionnelle locale**
- ➔ **Préserver l'identité locale et traditionnelle**
- ➔ **Tendre vers une harmonisation des limites publiques/privées**

ORIENTATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La trame verte et bleue de la commune est relativement sommaire.

Elle se compose des quelques boisements présents et d'un petit ru de la Fourcière qui s'écoule en limite Nord communale.

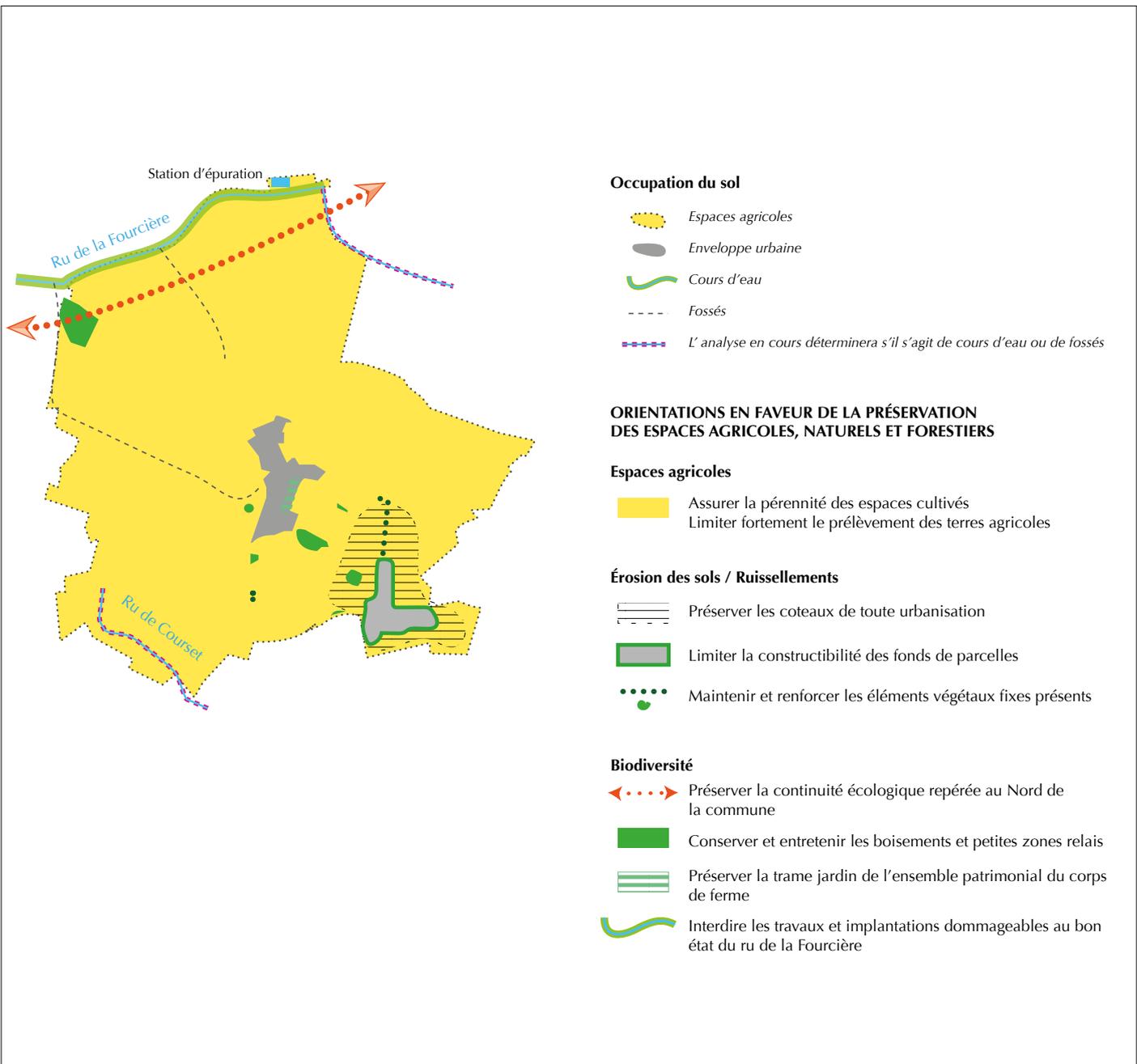
Une partie du Ru de la Fourcière ainsi que le Ru de Courset, sont actuellement analysés pour déterminer s'ils doivent être référencés en tant que cours d'eau ou fossés. Le Ru de Beauvais a été déclassé et doit être considéré comme fossé.

Les études de terrain n'ont mis en évidence aucune zone humide avérée.

Bien qu'aucune continuité écologique majeure ne soit recensée sur le territoire communal, différentes mesures peuvent permettre à la biodiversité ordinaire de se maintenir.

- **Identifier les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins**
- **Protéger le cours d'eau de la Fourcière en interdisant l'artificialisation de ses berges**
- **Conserver des zones relais (boisements, alignements d'arbres, haies et bosquets) au sein des espaces agricoles**
- **Préserver les coteaux du hameau de la Baste de toute urbanisation, afin de limiter l'érosion et le ruissellement des sols**
- **Soutenir la végétalisation des espaces urbanisés (préservation du parc arboré du corps de ferme, lisières vertes, espaces publics)**
- **Encourager l'enherbement des chemins d'exploitation**

¹ Afin de lutter contre la perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement, opposable depuis le 13 janvier 2011 à tous les documents d'urbanisme, prévoit un certain nombre de mesures portées notamment par le 'Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France afin d'assurer la protection, la conservation et la restauration des milieux, et associées à la constitution d'une trame verte et bleue. Les collectivités territoriales, et notamment les communes qui ont compétence en matière d'aménagement ont un rôle de premier plan.



Occupation du sol

-  Espaces agricoles
-  Enveloppe urbaine
-  Cours d'eau
-  Fossés
-  L'analyse en cours déterminera s'il s'agit de cours d'eau ou de fossés

ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Espaces agricoles

-  Assurer la pérennité des espaces cultivés
-  Limiter fortement le prélèvement des terres agricoles

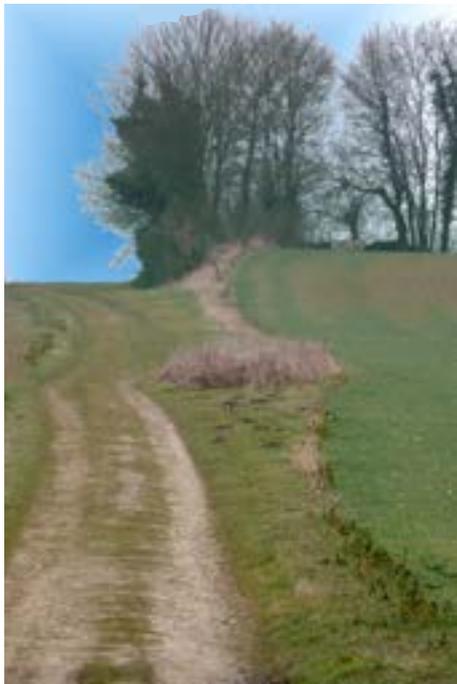
Érosion des sols / Ruissellements

-  Préserver les coteaux de toute urbanisation
-  Limiter la constructibilité des fonds de parcelles
-  Maintenir et renforcer les éléments végétaux fixes présents

Biodiversité

-  Préserver la continuité écologique repérée au Nord de la commune
-  Conserver et entretenir les boisements et petites zones relais
-  Préserver la trame jardin de l'ensemble patrimonial du corps de ferme
-  Interdire les travaux et implantations dommageables au bon état du ru de la Fourcière

ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS



- **Implanter des dispositifs de modération de vitesse compatibles avec le passage des engins agricoles**
- **Prévoir des places de stationnement interne pour toute nouvelle opération et remédier aux dysfonctionnements vis-à-vis des stationnements existants le long des voies**
- **Conserver l'ensemble des chemins ruraux et chemins d'exploitation**
- **Valoriser le cheminement piéton reliant le village au hameau**
- **Respecter la hiérarchie viaire existante**

Le réseau viaire du Plessis-aux-Bois très succinct correspond aux besoins de la population résidente.

Sur le village, la traversée de la départementale 54 nécessite de rester vigilant vis-à-vis de la vitesse en raison du tracé rectiligne de l'axe.

Les équipements communaux (mairie, école, salle des fêtes) bénéficient toutefois d'un retrait vis-à-vis de la RD 54 qui réduit considérablement les problèmes de dangerosité ou de nuisances sonores.

Les deux pôles villageois sont reliés par une sente communale de qualité qui mérite d'être valorisée.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX LOISIRS

➤ **Loisirs en direction de la population résidente**

La commune souhaite réorganiser et compléter les espaces de rencontre accessibles à la population.

➤ **Création d'une aire de jeux de plein air pour les enfants**

➤ **Réaménagement de l'atelier communal en salle des fêtes sur le village**

➤ **Conforter la qualité paysagère des espaces publics**

➤ **Maintien des espaces ouverts**

➤ **Promouvoir l'attractivité du village**

De façon générale l'orientation s'applique à préserver et valoriser les éléments qui participent à la singularité communale (bâties remarquables, vues lointaines).

➤ **Conforter l'ensemble des liaisons douces propices à la découverte du territoire communal et riverain**

➤ **Développement l'offre réceptive (Séminaires, événements....)**

ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des communications numériques communal est traduit par l'adhésion de Le Plessis-aux-Bois au projet de la communauté de communes Plaines et Monts de France relative à l'aménagement et au raccordement de la fibre optique.

Les dispositions du PLU en la matière :

➔ **Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux**

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

Pour conserver son dynamisme (permettre à la fois le renouvellement et le maintien de la population) , l'objectif démographique communal fixe le seuil d'environ **340** habitants à l'horizon 2030.

Les secteurs dédiés à l'habitat respectent les principes de développement durable dans la mesure où ils limitent fortement la consommation des espaces naturels (terres agricoles, trame verte et bleue).

Les potentialités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont à la base importantes mais elles ne peuvent être pleinement exploitées en raison des dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle qui s'appliquent aux surfaces urbanisées du village.

En conséquence les capacités de densification ne suffisent pas à répondre aux besoins nécessaires à la commune pour étoffer son offre de logements.

Les choix relatifs à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain découlent du diagnostic et notamment des *spécificités communales* et de l'*Analyse des capacités de densification et de mutabilité*.

Ils se traduisent par les orientations suivantes :

➔ **La prise en compte du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine constituée**

Espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité des "dents creuses" susceptible d'accueillir **11 constructions supplémentaires**.

Prise en compte des potentialités de division foncière

N'ont été retenues que les grandes parcelles où les accès et les implantations du bâti existant ne posent pas de problème majeur pour recevoir une deuxième construction, **7 constructions supplémentaires** paraissent ainsi réalisables.

Réalisation de logements au sein du corps de ferme

La capacité est évaluée à **1 logement**.

➔ **La maîtrise des extensions urbaines**

Seul le village est concerné par l'augmentation des surfaces urbanisées.

Cette orientation est conditionnée par une constructibilité en continuité immédiate avec le tissu existant.

L'augmentation des surfaces urbanisées sur le village s'élève à **5 400 m²**, il s'agit pour la commune d'étendre de façon modérée le développement du village afin de rééquilibrer la répartition spatiale des noyaux d'habitat.

L'extension de la zone urbaine du village étoffera l'armature villageoise et permettra de limiter la tendance à l'étalement urbain le long la D°54. Les secteurs concernés sont situés à l'Est et à l'Ouest de l'urbanisation existante et doivent permettre la construction de **8 logements supplémentaires**, dont 6 à proximité des équipements communaux et de la sente piétonne qui relie le village à la Baste.

↳ **L'absence de nouvelle zone à urbaniser**

↳ **La limitation de la consommation des espaces agricoles**

Pour permettre à court terme à la commune de conserver son poids de population en tenant compte du desserrement des ménages, la municipalité a opté pour le prélèvement de 0,7 ha des terres agricoles. Les zones concernées sont toutes des greffes urbaines et elles n'affectent pas la fonctionnalité de l'activité agricole.

↳ **La protection des espaces cultivés**

La pérennité des espaces agricoles est assurée par un zonage A protecteur. Le projet de PLU interdit le mitage ou l'enclavement des ilots de culture.

↳ **Le soutien à la biodiversité ordinaire**

La trame verte et bleue est prise en compte à travers les dispositions suivantes :

- la protection du Bois de la Baraque,
- la limitation des extensions urbaines,
- la conservation des espaces végétalisés des noyaux d'urbanisation et la création de trames jardins.

Percée visuelle sur la butte boisée de Montgé à préserver



Légende

● Mairie / école

○ Privilégier le développement du village

■ Admettre une extension urbaine connectée aux équipements communaux

■ Compléter le tissu urbain du hameau de la Baste en permettant un prélèvement très faible des terres cultivées

▲ Conserver la qualité de l'entrée Sud de village

↑ Garder les dégagements visuels en direction de la butte boisée