

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



La Trétoire

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 9 avril 2010	prescrite le :
arrêtée le : 28 novembre 2014	arrêtée le :
approuvée le : 25 septembre 2015	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



14400 Compiègne, rue Monchavant 77250 EUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
25 septembre 2015

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

- La délibération du 9 avril 2010 a prescrit l'étude du P.L.U et défini ses objectifs :
 - Avoir une meilleure connaissance du niveau de la population pour définir les types d'assainissement (collectifs – non collectifs).
 - Pouvoir faire évoluer l'habitat actuel (faire évoluer les habitations de type ferme en zone NC en habitation rurale classique).
 - Prévoir un développement modéré de la population suite aux baisses successives des derniers recensements.
 - Nécessité de transformer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme depuis le 1er octobre 2010.
- L'orientation prise par la Commune est de développer une offre limitée de logements, mais diversifiée (en termes de typologie et de statut d'occupation : individuels, collectifs ; locatifs ou en accession). La division des propriétés bâties nécessitera par ailleurs de préserver les cœurs d'îlots construits et d'assurer les besoins en stationnement sur la propriété concernée (et non sur les voies adjacentes).
- L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie actuelle du village (légèrement supérieure à 400 habitants depuis 2009), en dépit d'une décohérence persistante qui devrait continuer à produire ses effets à court ou moyen terme.

Au regard des quelque 174 résidences principales existant en 2011 et des quelque 50 logements réalisables en théorie dans les zones UA et UB, augmentés des logements aménageables dans les granges et anciennes fermes, etc, soit une vingtaine, le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à $\approx 240 / 250$ (sans compter la diminution des résidences secondaires et les divisions de propriété bâties).

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,40 habitants par logement en moyenne, environ $250 \times 2,40 \approx 580$ habitants (mais sans doute moins, selon les facteurs de variabilité : taux d'occupation des logements, mise sur le marché foncier des terrains, divisions de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes ou autres, etc.).

Il est entendu que la densification permise par le P.L.U représente un maximum par rapport aux objectifs démographiques exposés ci-avant.

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et trois réunions publiques :

- le 16 novembre 2012, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 6 décembre 2013, faisant état de l'avancement des études,
- le 6 juin 2014, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit dans le rapport de présentation (pages 97 et suivantes).

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : les noyaux villageois de La Trétoire et Launoy.
- zone UB : l'habitat intermédiaire et les hameaux (individuels au coup-par-coup et anciennes fermes).
- zone 2AU : urbanisation future différée,
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques,
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

- un regroupement des zones UB, et NB au sein d'une seule zone UB (ainsi que d'anciennes zones NDb des hameaux), et
- l'identification d'une zone d'urbanisation future : zone 2AU au nord-ouest de La Trétoire,
- la prise en compte des nécessités de réaffectation des bâtiments de Gour Arié,
- le reclassement de tous les espaces boisés dans une zone N (protégée) **et leur identification plus systématique que dans le P.O.S (espaces boisés classés).**

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 4 avril 2014) a permis de faire émerger les **objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

• **L'aménagement** : Aménager et paysager les abords de l'étang communal. Réutiliser l'emprise des anciens tennis. Aménager un nouvel espace sportif (plateau polyvalent). Aménager un chemin piétonnier de La Trétoire à Launoy.

→ **Justifications** : Une attractivité qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois (assez éloigné). Ces développements récents nécessitent un accompagnement qualitatif.

• **L'équipement** : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages). Etendre l'école et aménager un espace sportif de plein air. Anticiper une possible désertification médicale. Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée.

→ **Justifications** : Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée ci-dessus. Certains équipements représentent un facteur limitant du développement (assainissement). Ou bien nécessitent une mise en conformité ou une adaptation à de nouveaux besoins.

• **L'urbanisme** : Favoriser une amélioration qualitative des constructions. Elargir le champ des réaffectations possibles pour le site de Gour Arié, dans le domaine des activités touristiques.

→ **Justifications** : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

Le site de Gour Arié représente un potentiel élevé en réhabilitation d'un espace construit (de l'ordre de 5 000 mètres carrés).

• **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : La forêt doit être une zone totalement préservée. Accompagner la création d'un syndicat mixte de préfiguration du PNR (parc naturel régional).

→ **Justifications** : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de La Trétoire, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé.

• **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Maintenir les coupures d'urbanisation entre les hameaux. Préserver les continuités écologiques identifiées etc.

→ **Justifications** : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

• **L'habitat** : Un développement modéré en réhabilitant l'existant (granges et corps de fermes), en favorisant le remplissage des dents creuses (rester dans l'objectif de 500 habitants au regard de la capacité des équipements scolaires). Gérer les possibilités de transformation des granges en fonction notamment des possibilités liées à l'assainissement non collectif (anticiper l'assainissement non collectif autour des bâtiments réhabilités).

Trouver une solution en termes de diversité de l'habitat à l'échelon intercommunal : en relation avec l'offre de services. En matière de diversité de l'habitat, il est possible de favoriser la création d'unités de logements de taille plus réduite (T2, T3) dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments afin notamment d'accueillir les jeunes ménages trétoiriens qui décohabitent.

→ **Justifications** : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

• **Les transports et les déplacements** : Devant le problème de la desserte par cars pour rallier Rebais, l'objectif est de développer le transport à la demande. Développer les itinéraires cyclables (emprise de l'ancienne ligne SNCF) vers Rebais qui est desservie par le réseau de bus Seine-et-Marne express. Projet de ligne Seine-et-Marne express de la Ferté-sous-Jouarre à la Ferté-Gaucher. Elaborer un PAVE – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

→ **Justifications** : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

• **Le développement des communications numériques** : L'objectif est de développer une filière de très haut débit. Développement FTTH (fibre to the home) à échéance de 2025.

→ **Justifications** : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

• **L'équipement commercial** : Favoriser le maintien des commerces itinérants. Développer l'artisanat local.

→ **Justifications** : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal qui doit être accompagné.

• **Le développement économique et les loisirs** : Développer l'artisanat et le tourisme (en liaison avec la communauté de communes : circuit des abbayes ; vallée du Petit Morin). Il faut élargir le champ des réaffectations possibles pour la « friche » de Gour Arié, le site pouvant se prêter, après démolition ou réhabilitation, à d'autres projets (exemple : une maison de retraite, activités touristiques).

→ **Justifications** : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la réaffectation de l'ancienne école de Gour Arié.

• **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** : L'analyse des dents creuses dans le tissu construit indique une surface totale de l'ordre de 36 600 m² (dont ≈ 2 000 m² venant en extension du périmètre construit défini par le MOS 2012). La somme des terrains classés en zone 2AU dégage elle une surface de 8 000 m².

Le tissu construit actuel du village (hors dents creuses) est de 389 000 m² (38,90 ha). Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de 2,6 %. Cette valeur correspond à un « développement modéré ». Elle est inférieure à 5% et proportionnée avec les nécessités de développement démographique retenues par la Trétoire.

NOTA : la surface construite donnée par le MOS 2012 est de 70,94 ha (espaces construits artificialisés - 30,26 ha - et espaces ouverts artificialisés – 40,68 ha) : en effectuant une approche à partir de cette donnée, on observe que la somme des surfaces non bâties et constructibles du P.L.U venant en extension du périmètre urbanisé tel que défini dans le MOS 2012 (soit ≈ 10.000 m²) représente 1,4 % de l'espace construit. Ce pourcentage serait de 3,3 % en rapportant cette surface à celle des seuls espaces construits artificialisés.

→ **Justifications** : les superficies retenues sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'une stabilisation ou d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique, dans la perspective d'une population de l'ordre de 500 habitants).

*

*

*