

- ELABORATION DU PLU DE SAINT –LEGER -

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

I - PREAMBULE : LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- *Art. L. 123-1.* - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Ils peuvent, en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » [...]

- *Rappel article L- 123-5 du code de l'urbanisme* - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Art. L. 123-9. - Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. [...]

- *Nouvel Art. R. 123-3 (décret du 9 juin 2004)* - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Nouvel Art. R. 123-3 -1 (décret du 9 juin 2004) - Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

Nouvel Art. R. 123-3 -2 (décret du 9 juin 2004) - Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L.123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques.

*

*

*

II - LA QUESTION DU “DEVELOPPEMENT DURABLE” DANS LES PLANS D'URBANISME

- Concernant le “développement durable”, cette notion renvoie à la nécessité de justifier, dans le P.L.U., du caractère “durable” des dispositions retenues.

Par exemple, les spécialistes de la recherche urbaine considèrent la ville “compacte” (telle que la ville hausmannienne, avec de l'ordre de 100 logements à l'hectare) comme davantage conforme aux principes du développement durable que la ville extensive (avec dix logements à l'hectare, voire moins), en raison :

- d'une **moindre consommation d'espaces**,
- d'une plus **grande efficacité des réseaux de transports collectifs**,
- d'une **meilleure accessibilité** aux commerces et aux équipements,
- d'un meilleur rendement des réseaux d'adduction et d'évacuation (au regard de leur linéaire),
- d'une meilleure dynamique économique, etc.

Cet axiome connaît des limites, liées principalement aux rapports sociaux, rendus plus délicats dans la densité humaine, ainsi qu'aux choix des populations, davantage tournés vers le logement individuel. Cela nécessite alors de trouver un équilibre entre “l'étalement urbain”, considéré comme non souhaitable, même s'il correspond aux aspirations portées vers le logement résidentiel, et “l'entassement”, source de divers effets indésirables.

La “ville verte” (qui n'est pas antinomique avec la ville compacte ...), correspond aussi aux critères du développement durable, en termes d'espaces publics, de développement des circulations piétonnières et cyclables (dites “circulations douces”).

Cette question ne se posera de façon immédiate que pour les terrains qui restent à construire, et pour les quartiers qui peuvent être densifiés. Elle se posera sur le long terme en ce qui concerne les principes retenus pour la restructuration du village et de développement des « circulations douces » (piétonnières, cyclables).

Le règlement d'urbanisme peut apporter une première solution (avec la définition de la superficie minimale des terrains, de la hauteur maximale, de l'emprise au sol, du coefficient d'occupation des sols), et les “orientations particulières d'aménagement” permettent de préciser l'emplacement des espaces publics, des voies, et plus généralement le fonctionnement urbain (voir ci-avant : les bases juridiques du PADD).

Étudier un plan local d'urbanisme consiste donc principalement à définir les besoins fonciers (à échéance d'une décennie à deux décennies), au regard des choix qui ont été retenus par le conseil municipal, en réponse aux questions suivantes :

quelles perspectives démographiques, avec quels types de logements, quelles possibilités de développement économique, quels types d'offres en services divers à la population ? Où construire ? Que préserver de l'urbanisation ?

C'est un document prévisionnel et réglementaire qui vise à définir ce qu'il sera possible de réaliser dans la prochaine décennie, mais non à programmer, à organiser, des opérations de constructions : ces décisions devront ensuite faire l'objet de débats, au coup par coup.

*

*

*

III - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

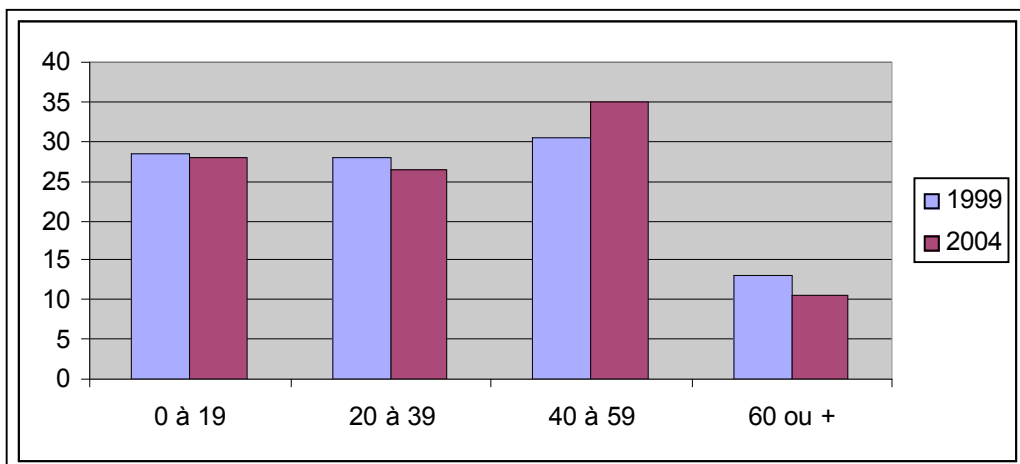


3.1 - Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie et de logement :

- Constat : (Les causes)

Une attractivité du territoire liée à son **site naturel** et à sa **proximité** vis-à-vis de centres urbains (Rebais, la Ferté Gaucher, Coulommiers ...).

Un équilibre démographique satisfaisant, au moins jusqu'en 1990, mais une **tendance au vieillissement** depuis : augmentation soutenue des 40 à 59 ans (35 % en 2004, contre 27,3 % dans le département en 1999), tendance à la diminution de la taille des ménages (3,2 en 1999, 2,6 en 2004).



Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...). Une offre locative privée présente (24 % en 1999 ; 20,5 % en 2004), mais sans doute insuffisante (et en baisse).

- Impacts : (Les effets)

Une difficulté pour attirer les populations jeunes, compte tenu du type de logements existant et de l'évolution générale des coûts immobiliers.

Une évolution tendancielle de la démographie (vieillesse) qui nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...).

- Objectifs : (La politique à mener)

Organiser pour le logement **une offre foncière mesurée et progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu** (défense-incendie, adduction d'eau, assainissements individuels, etc.).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (40 % en 1999) et vacants (7 en 2004). Permettre la réhabilitation des anciennes fermes.

Diversifier l'offre de logements, pour attirer des familles jeunes.

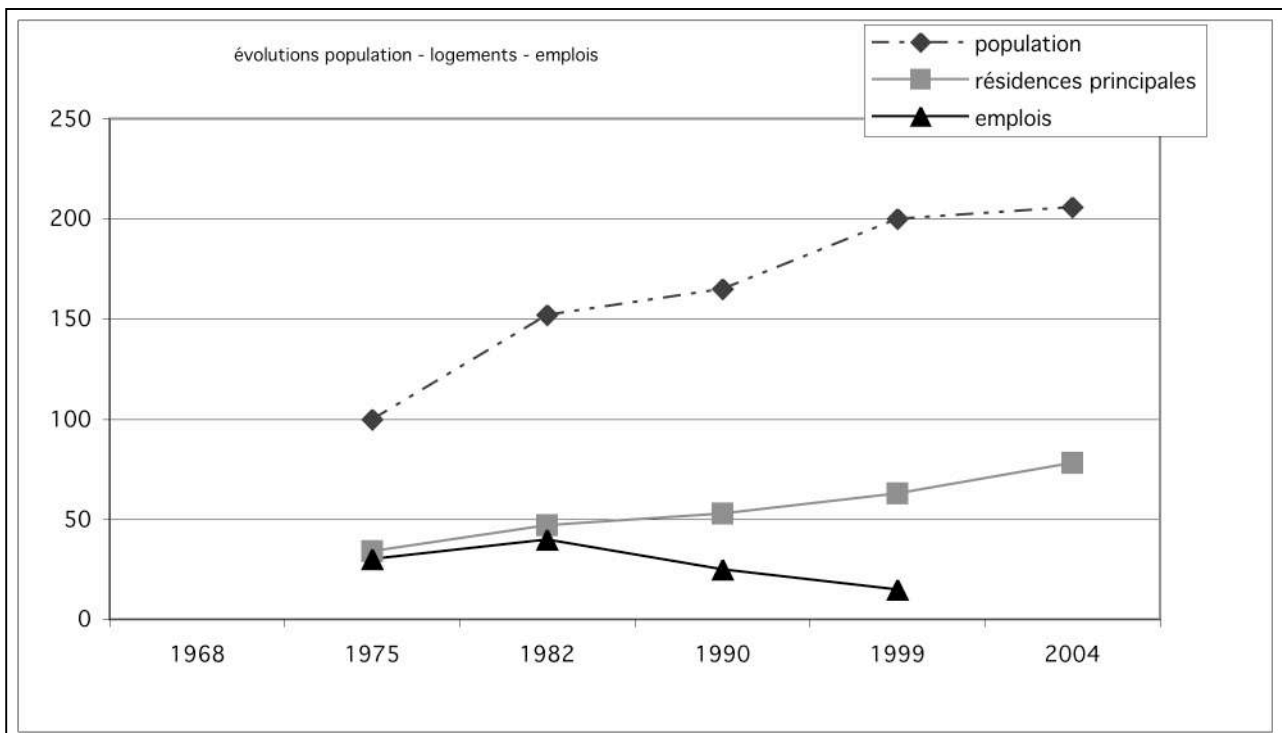
- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols, échelonner dans le temps l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations.

L'action auprès d'organismes spécialisés (HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens, et la maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain).

La densité des opérations devra être de l'ordre de 10 à 15 logements à l'hectare, de manière à répondre aux principes de mixité des formes d'urbanisation et d'économie du foncier constructible.

Le développement de l'offre de logements à Saint-Léger devra être accompagné par une évolution de l'offre de transports (accès aux transports en communs) et par un développement des cheminements piétonniers et cyclables, notamment entre les hameaux et en direction du Chef-lieu de canton.



*

*

*

3.2 - Favoriser la reconversion des corps de fermes, désaffectés ou non :



Ci-dessus : ferme à Saint-Léger



Ci-dessus : ferme au Grand-Marché.

- Constat : (Les causes)

Une dizaine de corps de fermes, dont plus de la moitié ne sont plus en activité.

- Impacts : (Les effets)

Un patrimoine bâti qui témoigne de l'histoire du village, comme de la qualité constructive et esthétique des constructions anciennes.

Un patrimoine construit imposant, qui nécessite d'être pris en compte, dans les perspectives de développement, au moins autant que les terrains à bâtir.

- Objectifs : (La politique à mener)

Favoriser l'entretien – et donc la reconversion - des bâtiments désaffectés, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

Ceux qui sont encore en activité doivent aussi bénéficier des mêmes possibilités.

- Moyens : (Les outils de l'aménagement à mettre en place)

Définir le devenir des fermes avec leurs propriétaires.

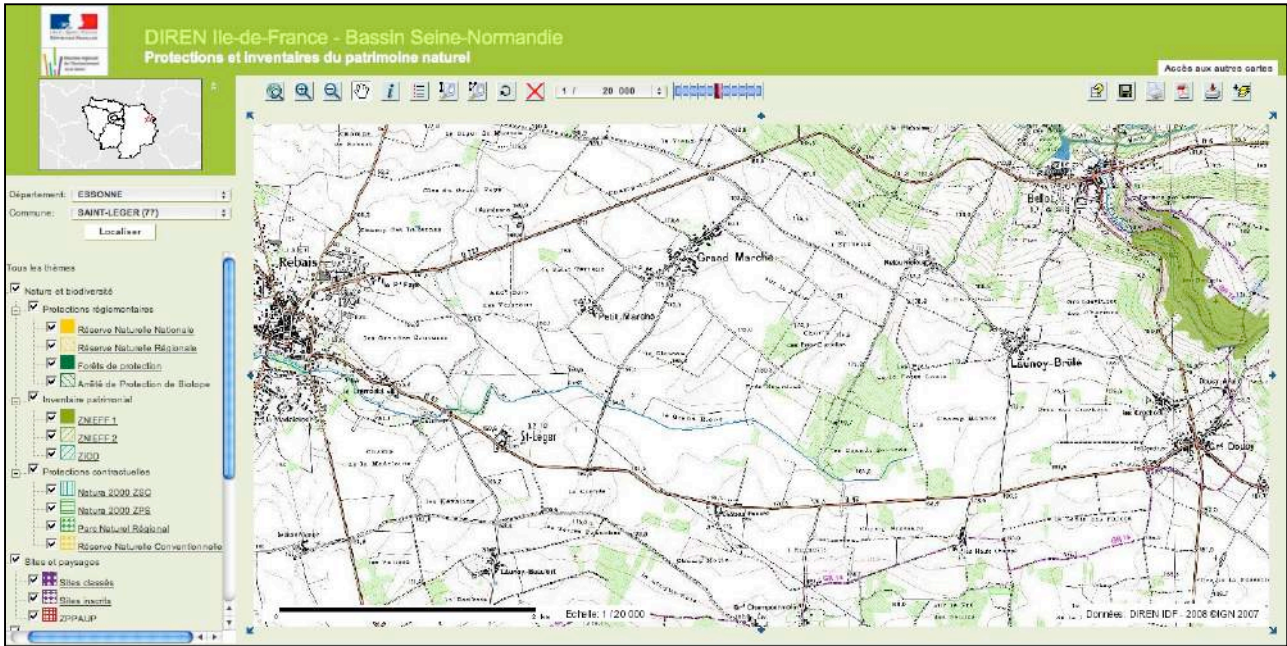
Réguler l'évolution dans l'usage des bâtiments par l'application d'un règlement spécifique.

*

*

*

3.3 - Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et construits :



- Constat : (Les causes)

Aucun espace naturel protégé identifié à ce jour (DIREN), mais une certaine richesse d'espaces naturels et de paysages (plateau, boisements, etc.).

Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents.

Des espaces publics qui nécessitent parfois une meilleure qualité d'aménagement (rue, bas-côtés).

Mais un patrimoine construit qui mérite une attention particulière : église, fermes, maisons rurales.



- Impacts : (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire (logement résidentiel, tourisme ...) pour les habitants, qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative parfois peu affirmée, en raison d'un traitement très variable des espaces publics et construits. Mais les maisons anciennes bénéficient souvent d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement).



- Objectifs : (La politique à mener)

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois).
Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement de la frange urbaine (entre l'urbanisation et les espaces naturels), ainsi que des entrées du village.

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

La mise au point d'un **règlement qualitatif** (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

La prise en compte du développement durable se traduira par l'utilisation des énergies renouvelables et des éco-matériaux. Des dispositions réglementaires spécifiques sont en effet introduites dans toutes les zones constructibles.

*

*

*