

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération

du \_\_\_\_\_

Arrêtant le projet de  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire

POS approuvé le \_\_\_\_\_

Prescription du PLU : le \_\_\_\_\_

**Document de travail V5  
pour débat 27-05-2015**

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

A/ Préambule.....	1
B/ Les objectifs du P.A.D.D.....	4
LE PROJET COMMUNAL .....	5
<b>1 – Maîtriser l'urbanisation et les besoins qui y sont liés, dans un souci de gestion économe de l'espace.....</b>	<b>6</b>
1.1. Accueillir progressivement de nouveaux habitants	
1.2. Adapter les équipements et les déplacements	
1.3. Pérenniser et accompagner les activités économiques	
<b>2 – Assurer un développement harmonieux et durable du village en conservant le caractère rural du bourg et l'identité des hameaux.....</b>	<b>8</b>
2.1. Respecter les identités bâties	
2.2. Proposer une urbanisation diversifiée	
<b>3 – Préserver le patrimoine architectural et paysager.....</b>	<b>9</b>
3.1. Valoriser le paysage local et notamment la vallée du Grand Morin	
3.2. Préserver le patrimoine bâti	
<b>4 – Protéger les espaces agricoles, les espaces naturels et les continuités écologiques.....</b>	<b>10</b>
4.1. Préserver le contexte environnemental et les ressources naturelles	
4.2. Identifier les terres agricoles	
4.3. Prendre en compte les risques	
<b>5 – Prendre en compte le devenir de la RN4 et des services à l'utilisateur.....</b>	<b>11</b>
5.1. Concilier qualité de vie et passage d'une voie à grande circulation	
5.2. Prendre en compte les risques liés à la RN4	
Carte de synthèse.....	12

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Mœurs-Verdey a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par révision de son POS. La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3.

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### (Article R.123-3)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **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 par l'ensemble de commune ».

De plus, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

### 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

**(Article L.123-1-3)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. ***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

##### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 5 / Conclusion :

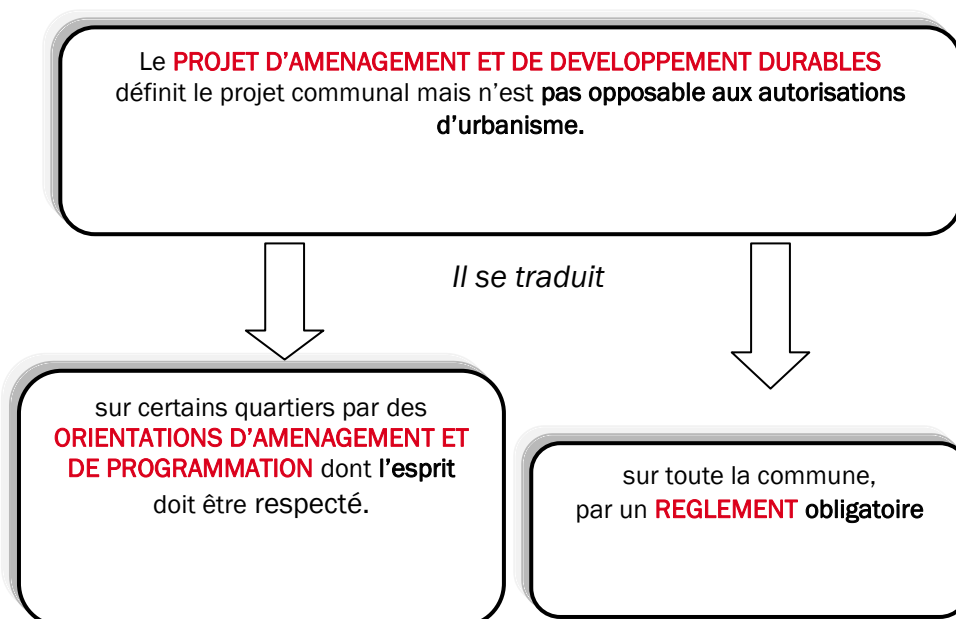
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des cinq orientations suivantes :

1. **Maîtriser l'urbanisation et les besoins qui y sont liés, dans un souci de gestion économe de l'espace**
2. **Assurer un développement harmonieux et durable du village en conservant le caractère rural du bourg et l'identité des hameaux**
3. **Préserver le patrimoine architectural et paysager**
4. **Protéger les espaces agricoles, les espaces naturels et les continuités écologiques**
5. **Prendre en compte le devenir de la RN4 et des services à l'usager**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

# 1. MAÎTRISER L'URBANISATION ET LES BESOINS QUI Y SONT LIÉS, DANS UN SOUCI DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

## 1.1. Accueillir progressivement de nouveaux habitants

Modérer la consommation d'espaces de 20% par rapport aux dix dernières années (consommation moyenne de 0,33 ha/an depuis 2001) afin de concilier développement urbain et préservation des terres agricoles et naturelles. Cet objectif permet également de réduire la consommation d'espace prévue dans le POS en vigueur.

La commune souhaite poursuivre son rythme de croissance des 15 dernières années, soit une hausse de 18% de la population en 15 ans ; l'objectif démographique serait d'augmenter la population d'environ 60 habitants, soit un total d'environ 400 à 410 habitants. Toutefois, cette croissance est voulue progressive, avec un lissage dans le temps, en évitant les à-coups connus ces 15 dernières années.

Afin de tenir compte du renouvellement et de la fluidité du parc de logements ainsi que du desserrement des ménages à venir, (engendrant un besoin de 10 logements supplémentaires) et de l'objectif démographique que la commune s'est fixé (soit un besoin de 24 logements pour des ménages moyens projetés de 2,5 pers/foyer), un besoin d'environ 35 logements au total est nécessaire.

## 1.2. Adapter les équipements et les déplacements

La commune souhaite maintenir son niveau d'équipements, voire le développer en fonction de son essor démographique. Il est évoqué de réhabiliter l'ancienne mairie de Mœurs et de ses abords ; ce projet permettrait de libérer des locaux pour les associations et éventuellement de déplacer la mairie.

La mise en place du PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) permettra à la commune une gestion des circulations, notamment les modes doux, ce qui contribuerait à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Des continuités piétonnes sont envisagées en maintenant les sentiers existants, et en permettant de préserver ou de créer des chemins de promenades sur la commune et autour du bourg.



Réhabilitation de l'ancienne mairie de Mœurs en projet

La commune souhaite pouvoir développer les nouvelles technologies d'information et de communication pour proposer cet équipement désormais indispensable aux professionnels et aux particuliers. Elle s'appuiera sur l'initiative de la Communauté de Communes qui prévoit d'amener la fibre optique au sein de chaque bourg communal. Les relais vers les particuliers seront ensuite en cuivre.



### 1.3. Pérenniser et accompagner les activités économiques

La commune souhaite pérenniser l'activité agricole en maintenant les terres agricoles exploitables, les exploitations existantes et en leur permettant de s'étendre ou d'accueillir de nouveaux sièges d'exploitation. L'activité d'élevage est prise en compte en respectant les périmètres de protection sanitaire réciproque entre les bâtiments d'élevage et les tierces personnes.

Il s'agit également de prendre en compte les déplacements agricoles, que ce soit ceux nécessaires dans les zones urbanisées ou le maintien du maillage de chemin rural ou d'exploitation.



*Exploitation agricole à l'entrée des Bordes*

Le maintien du tissu économique est important afin que la commune puisse proposer une mixité des fonctions sur son territoire. L'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'urbanisation est souhaité.

La commune souhaite ainsi conforter les activités artisanales, libérales... qui sont intégrées dans le tissu urbain.

## 2. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU VILLAGE EN CONSERVANT LE CARACTÈRE RURAL DU BOURG ET L'IDENTITÉ DES HAMEAUX

### 2.1. Respecter les identités bâties

La commune souhaite maintenir sa répartition urbaine actuelle, en affirmant un développement privilégié du bourg et en maintenant le statut des hameaux. Pour cela, elle souhaite limiter l'urbanisation des hameaux à quelques parcelles pour laisser un peu de souplesse dans ces hameaux.

Afin de préserver le cadre de vie de la commune, les aménagements publics respecteront l'identité de chaque entité bâtie ; un développement plus urbain peut être envisagé à Mœurs, notamment à travers un aménagement qualitatif de la Place Saint-Martin, tandis que le caractère rural des hameaux sera privilégié.



*Aménagement simple le long des voiries – respect du caractère rural des hameaux*

Un traitement qualitatif des entrées du bourg et des hameaux sera affiné lorsque cela est nécessaire pour permettre une meilleure perception de la qualité bâtie de la commune. Les silhouettes bâties seront également prises en compte, notamment à travers le maintien ou la création de franges végétales.

### 2.2. Proposer une urbanisation diversifiée

Afin d'accueillir une mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel sur la commune, les élus souhaitent que des logements de toutes tailles puissent être réalisés, adapté aux différents types de ménages. Il serait intéressant de développer l'offre locative, notamment à travers des logements communaux locatifs dans les anciennes mairies, notamment dans celle de Mœurs où un projet est étudié.

Bien qu'il y ait peu de logements vacants, la réhabilitation de ces logements reste souhaitable pour éviter la construction de logements supplémentaires ou le dépérissement de certaines habitations.



*Logement locatif communal dans l'ancienne mairie de Verdey*

Le développement d'équipements ou d'espaces publics sera fait en cohérence avec le tissu urbain en veillant à prendre en compte les problématiques de déplacement et de stationnement.

### 3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

#### 3.1. Valoriser le paysage local et notamment la vallée du Grand Morin

Les élus souhaitent prendre en compte les caractéristiques du paysage local, en préservant des ouvertures visuelles sur la vallée du Grand Morin, mais également depuis celle-ci. Ainsi, des espaces de respiration visuelle, générant des cônes de vues importants pourront être maintenus dans les zones bâties.

Les silhouettes bâties visibles depuis la vallée seront également prises en compte. Un aménagement paysager renforcé sera demandé pour les nouvelles constructions concernées.



*La perception de la vallée du Grand Morin*

Afin d'éviter un effet de surplomb sur la vallée par des éoliennes, les élus souhaitent admettre des éoliennes qu'à proximité des lieux-dits « Haut de l'Orme » et « Fond des Mulottes », c'est-à-dire en retrait de la vallée.

L'espace agricole ouvert accueille encore quelques arbres isolés ou anciennes parcelles de vergers. Les élus souhaitent identifier ces éléments et les préserver au regard de leur importance dans le paysage local.

Dans la vallée, les arbres, bosquets ou bois seront conservés pour préserver la composition paysagère.

De même certains arbres ponctuels dans le tissu urbain mériteraient d'être préservés, ceci participant à la composition paysagère de l'espace bâti.

#### 3.2. Préserver le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti remarquable de la commune est en partie protégé. Toutefois, il serait intéressant également de préserver ce que l'on appelle le petit patrimoine, tel que les lavoirs, pigeonniers, vieilles bâtisses, porches ou encore le passage à gué sur le Grand Morin...

Des éléments pourront également être identifiés afin de préserver ces éléments structurants et patrimoniaux du territoire.



*Exemple de patrimoine bâti : le pigeonnier de Verdey*

## 4. PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES, LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

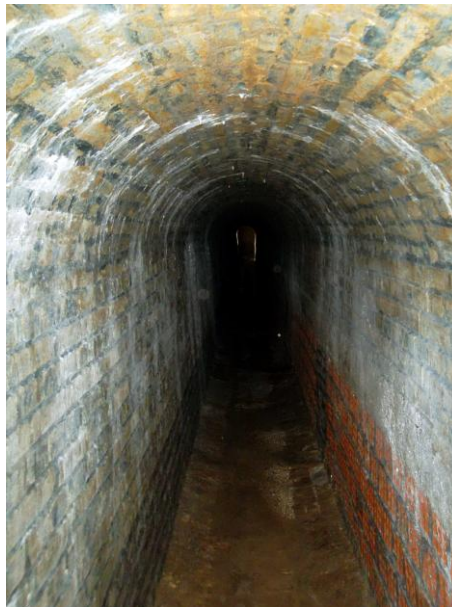
### 4.1. Préserver le contexte environnemental et les ressources naturelles

Il s'agit de préserver les continuités écologiques, notamment la trame verte et bleue qui concerne essentiellement la vallée du Grand Morin.

Les élus souhaitent protéger les espaces naturels référencés sur la commune (ZNIEFF) et veiller à limiter l'impact sur les autres ZNIEFF et zones Natura 2000 alentours.

De même, la préservation des zones humides, des cours d'eau et des ruisseaux est un objectif majeur afin de respecter les orientations du SDAGE et du SAGE et de permettre le maintien de ces milieux écologiquement riches.

La préservation des sources d'eau est également importante au regard de cette ressource naturelle et de leur présence historique qui a forgée l'urbanisation de la commune.



*La Source de Verdey*

### 4.2. Identifier les terres agricoles

La pérennisation de l'activité agricole passe par la préservation des terres agricoles, notamment en limitant la consommation de celles-ci. Les terres agricoles cultivées participent fortement à la composition et à la perception du paysage. En effet, celles-ci offrent des vues panoramiques importantes sur le plateau et permettent d'apprécier les ouvertures visuelles sur la vallée.

Les terres agricoles seront identifiées qu'elles soient constructibles ou non, au regard de l'impact qu'auraient des bâtiments agricoles depuis certains cônes de vue.

### 4.3. Prendre en compte les risques

La commune reste vigilante quant aux risques qui la concernent, que ce soient des risques naturels tels que le risque d'inondation, le risque retrait-gonflement des argiles, ou bien des risques technologiques, tel que le passage d'un pipeline, d'une conduite de gaz, du transport de matières dangereuses (sur la RN4)...



## 5. PRENDRE EN COMPTE LE DEVENIR DE LA RN4 ET DES SERVICES À L'USAGER

### 5.1. Concilier qualité de vie et passage d'une voie à grande circulation

Le passage de la RN4 dans le bourg est problématique, puisque cela engendre un flux important de véhicules, et notamment de poids lourds, au regard de la taille du bourg. La commune est donc favorable à un projet de déviation qui contournerait le bourg.

De plus les entrées de ville de Mœurs-Verdey depuis la RN4 mériteraient des aménagements qualitatifs supplémentaires aux aménagements de sécurité déjà réalisés.



*La RN4 et ses aménagements « routiers »*

La présence de la station-service sur la commune est un atout pour les habitants, mais cela génère également des problèmes de stationnements ponctuels gênants de poids lourds, que la commune souhaiterait résoudre.

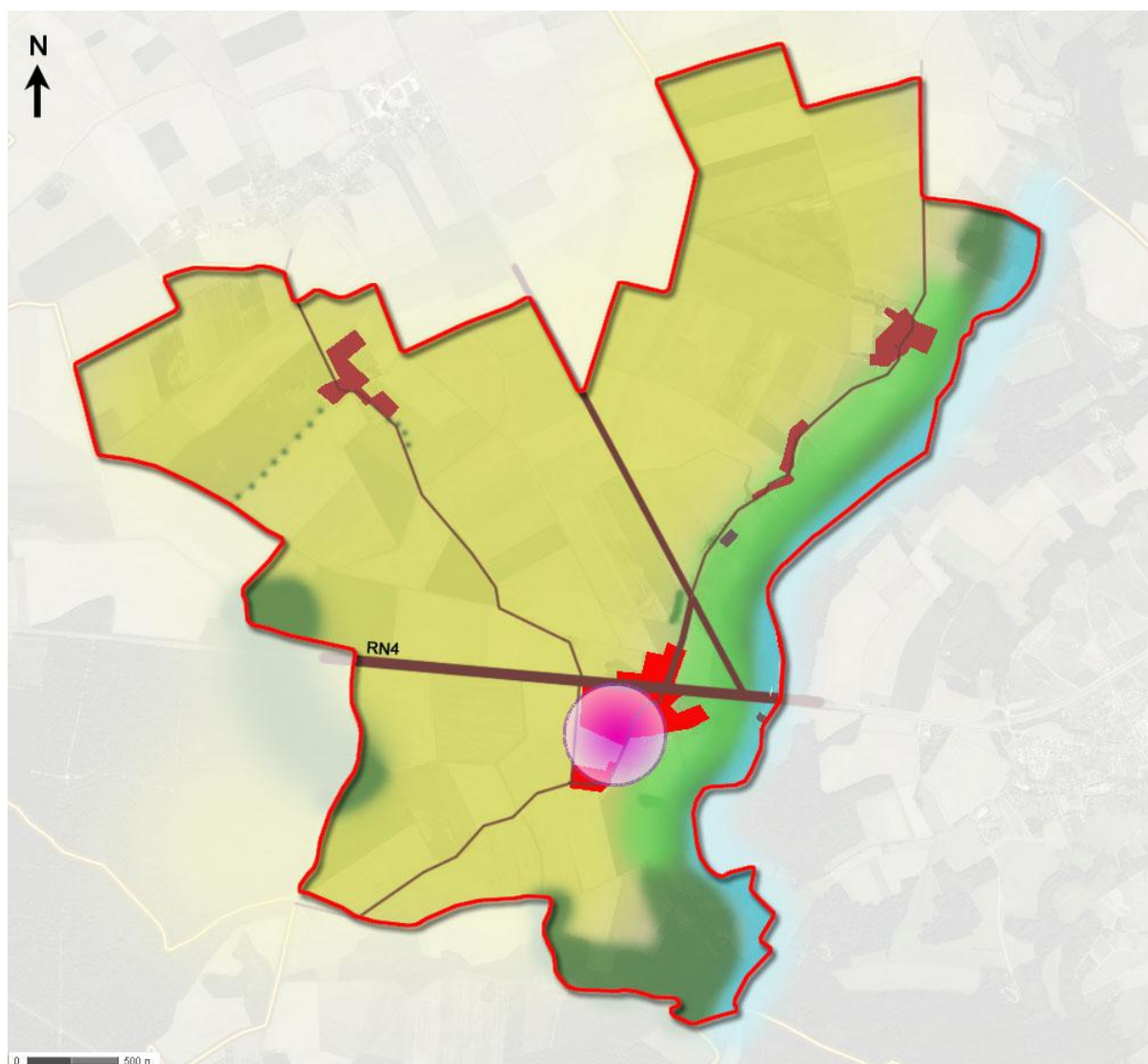
### 5.2. Prendre en compte les spécificités liées à la RN4

La RN4 étant une voie à grande circulation, elle génère un trafic important, notamment le transport de matières dangereuses. Elle est également concernée par un arrêté sur les voies sonores. La station-service est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et génère également des risques.

Ainsi la commune prendra les dispositions nécessaires pour limiter les constructions et informer sur le risque sonore de part et d'autre de la RN4.

Des aménagements particuliers pourront être envisagés pour mieux identifier l'entrée dans le bourg de Mœurs, qui est actuellement peu lisible depuis la RN4.

## Carte de synthèse des principales orientations du PADD :



- Préserver la vallée du Grand Morin (trame bleue, zones humides, inondables...)
- Maintenir les continuités écologiques (trame verte, éléments de paysage...)
- Préserver la relation entre les espaces urbanisés et la vallée du Grand Morin
- Pérenniser les terres agricoles
- Affirmer le bourg et le cadre de vie (zone urbaine mixte, éléments de patrimoine...)
- Conserver le caractère des hameaux (quelques habitations et exploitations agricoles)
- Prendre en compte les habitations isolées
- Développer harmonieusement le bourg : *accueil progressif de nouveaux habitants, adaptation des équipements, accompagnement des activités économiques...*
- Prendre en compte la RN4 (ses risques, son devenir...) et les autres axes de desserte

Source : Perspectives