

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Saint Ange le Vieil

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

2

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 27 novembre 2012

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. LE ROLE DU PADD.....	2
B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	2
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT ANGE LE VIEIL	4
A. ORIENTATIONS GENERALES	4
B. LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	5
CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : LE PROJET URBAIN	7
A. DEFINIR UN DEVELOPPEMENT MODERE COHERENT AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE	7
B. MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION DANS UNE LOGIQUE DE RATIONALISATION ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	7
INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE	8
A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.....	8
B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ...	8
C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ECONOMIE RURALE COMMUNALE	9
D. PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT GLOBAL ET DURABLE (RISQUES, HYDRAULIQUE, ...)	9
E. VALORISER LE PATRIMOINE BATI.....	10
OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11

PREAMBULE

A. LE ROLE DU PADD

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter 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.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

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 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La politique d'aménagement et de développement de la commune se doit de respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

Article R.123-3 (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 18)

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports

Article L.110 (Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1 (Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123)

*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 ;*

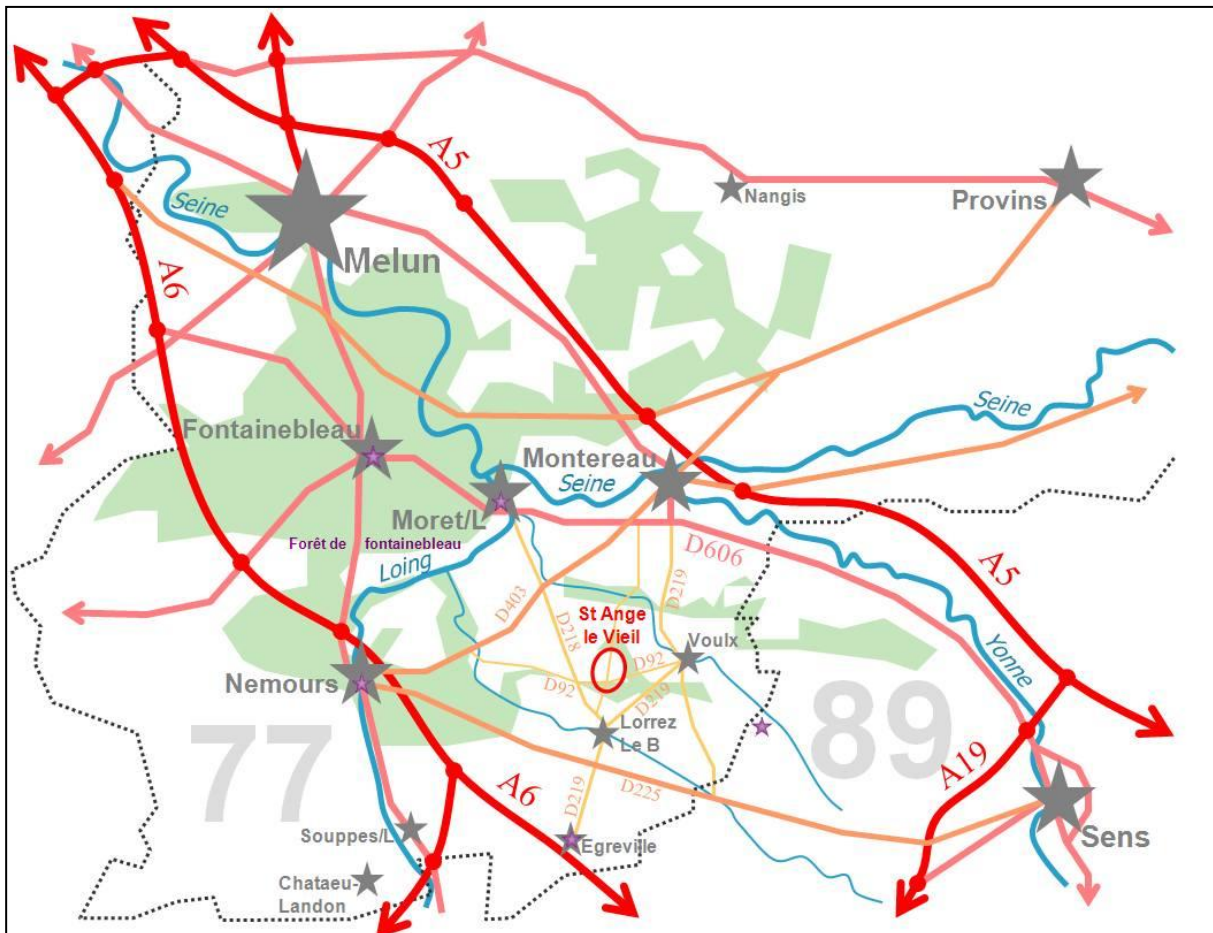
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT ANGE LE VIEIL

A. ORIENTATIONS GENERALES



Petite commune rurale au cœur du Bocage Gâtinais, la commune de Saint Ange le Vieil a su conserver au fil du temps une configuration villageoise au regard du développement urbain qui a caractérisé la Seine et Marne au cours des dernières décennies. En effet même si la population communale a cru de manière exponentielle entre les années 70 et 90, cette croissance a aujourd'hui cessée et la population reste stable (environ 200 habitants) depuis le début le milieu des années 90.

Bien que située à proximité de pôles urbains d'importance, la commune apparaît comme excentrée par rapport aux principaux axes de circulation qui maillent le territoire du Sud Seine et Marne, conduisant à un certain retrait de la commune par rapport à ces pôles d'emplois.

Au cœur d'un cadre naturel de qualité, largement dévolu à l'agriculture et à la forêt, la commune comprend depuis les années 80 une activité d'exploitation de la ressource du sous-sol. Cette zone qui avait fait l'objet d'une première tranche d'exploitation puis d'un

réaménagement a été remaniée au début des années 2000, et une nouvelle phase d'exploitation est actuellement en cours.

Souhaitant conforter le caractère rural de la commune et s'inscrire dans une logique de développement restreint, tout en favorisant les éléments de son patrimoine naturel et bâti, la commune de Saint Ange le Vieil s'est attachée à définir, dans la cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, les orientations générales de sa politique d'aménagement et de développement reposant sur les objectifs suivants :

- Encadrer le développement et maîtriser le développement de l'urbanisation
- Préserver les éléments bâtis, naturels et paysagers
- Intégrer les contraintes du sous-sol dans la gestion de l'hydraulique
- Intégrer l'exploitation de la ressource du sous-sol et anticiper le devenir du site
- Valoriser et préserver les espaces naturels et agricoles du territoire communal

B. LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Commune rurale et agricole, qui a connu une forte croissance démographique au cours des années 80-90, Saint Ange le Vieil souhaite repenser et à appréhender sous un nouvel angle son projet de d'aménagement et de développement communal. A la fois dans une logique de maîtrise de l'expansion urbaine, de préservation des terres agricoles et des milieux naturels, mais également d'anticipation des grands enjeux territoriaux qui concernent son territoire (SCOT, PLH,...).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit donc de répondre à un ensemble de problématique interdépendantes liées à une nécessaire maîtrise du développement urbain et à la protection du territoire sous toutes ses composantes (nature, paysage, patrimoine, espaces agricoles, ...).

La commune de Saint Ange le Vieil souhaite mettre en place une réelle politique de maîtrise et d'organisation de son urbanisation, de manière à assurer le maintien de la qualité de vie, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, la pérennité de l'activité extractive afin de mieux en encadrer le devenir et la gestion des espaces exploités ; et ainsi inscrire le développement communal dans une réelle logique de développement durable et intégré.

La mise en œuvre du projet d'aménagement communal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de la commune. Le PLU doit permettre, la consolidation de la trame bâtie existante, en intégrant le statut actuel du village mais également les contraintes physiques susceptibles d'affecter le développement de l'urbanisation (sols imperméables, gestion des surfaces imperméabilisées,...), le renforcement des dispositions à même de valoriser les richesses architecturales et naturelles du territoire ; ainsi que la mise en place d'objectifs de protection des terres agricoles, de mise en valeur des espaces naturels et des ressources naturelles.

La réflexion préalable à la mise en œuvre du projet communal permet de dégager des enjeux qui sont regroupés en deux grandes thématiques qui vont permettre appréhender de manière transversale l'ensemble des orientations communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ces différents objectifs sont abordés selon les deux grandes thématiques suivantes :

CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

- Définir un **développement modéré** cohérent avec le fonctionnement de la commune
- Apporter un **zonage adapté** aux différents écarts au village (et constructions isolées)
- **Maîtriser et organiser** l'urbanisation **dans une logique** de rationalisation et de préservation **des espaces agricoles et naturels**

INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BÂTIS : UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

- **Préserver** les paysages et les éléments naturels **gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.**
- **Assurer la** préservation **des espaces naturels et des continuités écologiques**
- **Assurer la** pérennité **de l'économie rurale** (agriculture et valorisation des ressources du sous-sol)
- **Prendre en compte les** éléments de contraintes **et les intégrer dans une logique de développement global et durable (hydraulique en particulier, ...)**
- **Valoriser le** patrimoine bâti

CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : LE PROJET URBAIN

A. DEFINIR UN DEVELOPPEMENT MODERE COHERENT AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

Commune rurale initialement constitué de plusieurs ilots bâtis dont aujourd'hui la mairie marque le point central, Saint Ange le Vieil a su conserver son caractère de petit village au cours des dernières décennies ; l'évolution urbaine future du village se doit donc d'être pensée et organisée en cohérence avec ces caractéristiques spécifiques en termes d'organisation de la trame bâtie.

Dans ce cadre la volonté communale est de s'inscrire dans une logique de développement modéré à même de garantir à la commune de Saint Ange le Vieil un développement équilibré en adéquation avec les équipements communaux, les capacités d'accueil et les contraintes hydrauliques. Cette volonté va se traduire par un objectif de développement modéré et organisé permettant de répondre de manière effective à une volonté de protection, de préservation mais également d'intégration va se traduire au travers des principes et des objectifs suivants :

- **Assurer la densification de la tache urbaine en favorisant l'urbanisation des dents creuses**
- **Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune**
- **Penser une urbanisation future intégrée en termes de déplacements**

B. MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION DANS UNE LOGIQUE DE RATIONALISATION ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle du territoire communal se doit d'être pensée non seulement dans une logique d'évolution de la trame bâtie mais également dans une logique de maintien des grands équilibres territoriaux en s'assurant de la préservation des espaces naturels et agricoles, en s'appuyant sur les principes de développement suivants :

- **Encadrer le développement des écarts**
- **Définir des limites physiques à la trame bâtie**
- **Préserver et renforcer les espaces tampons entre trame bâtie et espaces agricoles**
- **Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain**
- **Intégrer les contraintes et les risques en particulier hydraulique lié au caractère hydromorphe du sous-sol**

INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE

A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.

La qualité du cadre de vie communal repose sur ces échanges et transitions entre espaces urbanisés et naturels, les vergers qui bordent la trame bâties sont des formes d'occupation de l'espace qu'il convient de préserver et de renforcer.

La préservation des paysages communaux mais également des différents éléments composants la trame d'occupation de l'espace sont tout particulièrement à valoriser et à préserver au travers des principes suivants :

- **Apporter un zonage et des règles adaptés à même d'assurer la conservation et la création d'espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels ou agricoles.**
- **Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes**
- **Intégrer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions ou des nouveaux secteurs d'urbanisation future**

B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Bien que fortement dévolu à l'activité agricole, le territoire communal comportent de vastes ensembles boisés.

La préservation de ces espaces naturels est un des objectifs du projet communal et s'appuiera sur les principes suivants :

- **Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, Espaces Boisés Classés, ...)**
- **Protéger les continuités écologiques par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document**
- **Apporter un zonage de protection (Zone N) adapté à ses espaces naturels de qualité**

C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ECONOMIE RURALE COMMUNALE

Commune rurale soumise à une rurbanisation progressive, Saint Ange le Vieil n'en a pas moins conservé un caractère agricole prégnant. La commune accueille encore quelques exploitations agricoles pour partie intégrées au sein de la trame bâtie du village.

L'économie rurale communale ne repose cependant pas seulement sur l'activité agricole ; en effet, une activité extractive valorisant un gisement de Chailles est présente sur la commune depuis de nombreuses années.

L'assurance de la pérennité de ces activités (agriculture et exploitation de la ressource du sous-sol) tant au sein de la trame bâtie qu'à l'échelle du territoire est également un objectif fort de la mise en œuvre du projet communal ; cette préservation et cette mise en valeur s'appuyant sur les objectifs et principes suivants :

- **Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation**
- **Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole en ménageant des espaces d'évolution en liaison avec les exploitations existantes**
- **Anticiper les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures**
- **Définir un zonage et une réglementation adapté à même de permettre la valorisation des ressources du sous-sol et la remise en état des sites d'exploitation**

D. PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT GLOBAL ET DURABLE (RISQUES, HYDRAULIQUE, ...)

Sans connaître de contraintes majeures, tant naturelles que technologiques, le projet communal de Saint Ange le Vieil s'oriente sur la prise en compte et l'anticipation de certains risques potentiels.

Indépendamment des aléas classiques, la commune a souhaité dans le cadre des études connexes à sa réflexion urbaine s'engager dans une prise en compte globale de l'hydraulique communale afin de pallier à certaines difficultés liées au caractère imperméable des sols.

L'objectif de la prise en compte de cette contrainte hydraulique est au-delà de l'identification des secteurs à problèmes, de permettre la définition d'espaces non constructibles en raison de l'aléa qui les affectent.

Ces éléments de connaissance et de réflexion sont intégrés dans le projet communal au travers de :

- **L'identification des zones à contraintes**
- **La définition de règles quant à la gestion des eaux de pluies et des eaux usées**
- **L'anticipation des besoins d'aménagement hydrauliques (bassin de rétention, aménagement de fossés,...)**

E. VALORISER LE PATRIMOINE BATI

Le bâti communal sans présenter des particularismes ou typicité majeurs n'en garde pas moins un caractère local, image d'un développement ancien qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, de même certains sites plus emblématiques nécessitent une attention toute particulière tant en raison de l'image qu'il représente pour la commune que de leur positionnement en dehors de la trame bâtie.

Afin de répondre à cet objectif de valorisation du patrimoine bâti les principes suivants vont être mis en œuvre dans le cadre du projet communal.

- **Maintenir grâce au règlement et au zonage une homogénéité au sein de la trame bâtie**
- **Mettre en place les conditions à même d'assurer la préservation du patrimoine emblématique de la commune (secteur de l'Eglise en particulier)**

OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune de SAINT ANGE LE VIEIL s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance modéré de l'ordre de **un logement par an en moyenne**.

La volonté communale est d'appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles du village.

Dans ce le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**, mais également d'anticiper **la gestion de l'hydraulique** qui apparaît comme une contrainte majeure dans le fonctionnement général de la trame bâtie.

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension futur de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante.

Cette logique de **densification et de lutte contre l'étalement urbain** va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par une définition d'espaces d'urbanisation et de développement futurs non aménageables dans le cadre du présent projet et encadrés par des principes et orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Cet objectif de modération va s'appuyer sur la définition d'une emprise globale d'extension de l'urbanisation limitée dans l'espace à moins de 5 % de la tache urbaine existante.