

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

AUFFERVILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 28 juin 2013	prescrite le :
arrêtée le : 28 juin 2019	arrêtée le :
approuvée le : 17 janvier 2020	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
modifiée les :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
17 janvier 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Morchavant 77250 ECUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Procédure

• La délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2013 précise que l'élaboration du PLU répond aux objectifs suivants :

- Remplacer le Plan d'Occupation du Sol actuellement applicable par un Plan Local d'Urbanisme, plus adapté aux besoins de la Commune.
- Redéfinir les limites des zones urbaines en fonction du bâti existant, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.
- Favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles.
- Réfléchir à l'amélioration de la circulation et du stationnement sur la Commune.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 1^{er} septembre 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 22 juin 2018, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- Axe 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.
- Axe 2 : Améliorer le cadre de vie actuel des Auffervillois.
- Axe 3 : Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 13 octobre 2018, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 30 mars 2019, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 12 décembre 2018, de discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.
- du 1er février 2019, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.

*

* *

2 : Synthèse du diagnostic

Le diagnostic a permis de mettre en avant certains enjeux du territoire : les plus importants sont rappelés dans la suite du document.

L'aménagement de l'espace

Attractivité

- Une localisation attractive liée à une bonne desserte routière (RD403, RD7), à la proximité de pôles urbains (Nemours, Fontainebleau, Pithiviers).
- Un site construit aux qualités remarquables en raison des caractéristiques architecturales du bâti ancien, de la morphologie du tissu urbain, et de la présence d'éléments du patrimoine historique et culturel.
- La présence d'une vie commerciale et économique qui participe au dynamisme de la ville.
- Une bonne desserte en matière de réseaux numériques.

Contraintes

- Des secteurs exposés à des risques naturels et des zones humides à prendre en compte.
- Une desserte locale des TC peu performante.
- Des infrastructures pouvant engendrer des nuisances.

→ L'enjeu est de préserver et mettre en valeur les richesses et les atouts de la commune afin garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs. En même temps, il s'agit de prendre en compte les contraintes dans l'aménagement du territoire, afin de composer avec l'existant.

Les équipements

Desserte en eau potable

- Le réseau d'eau potable est assuré par le SIAEP qui a délégué son exploitation à la SAUR.
- Qualité de l'eau conforme aux réglementations. Cependant, l'état du réseau de distribution est qualifié de très mauvais.

Assainissement de l'eau

- L'ensemble de la commune est en ANC. L'ANC est contrôlé par un SPANC géré par la SAUR.

Collecte des déchets

- Collecte et traitement des déchets assurés par le SMETOM de la Vallée-du-Loing.

Equipements scolaires

- La commune fait partie d'un RPI. Elle compte une école qui accueille les élèves du CE2 ay CM2, ainsi qu'une cantine scolaire.

Equipements divers

- En général, un « taux d'équipement » très faible dans la commune.
- Quelques associations dynamiques sur le territoire.

→ Aufferville dispose d'une desserte adéquate aux besoins de ses habitants actuels en matière d'eau potable, gestion des déchets, équipements administratifs. En ce qui concerne l'assainissement, des améliorations seront à prévoir. Quant aux équipements scolaires, ils devront être adaptés aux besoins futurs. Dans les secteurs des activités socio-culturelles et des loisirs, de la santé et des services touristiques, l'offre au niveau communal est très faible.

L'urbanisme et le paysage

Site bâti

- Une commune principalement caractérisée par le logement individuel : un bâti ancien et bien préservé dans le noyau historique du bourg et des hameaux et des constructions récentes dans les périphéries.

Le paysage des entrées de village

- Des entrées de villes peu mises en valeur et parfois peu lisibles.

- Toutefois, certaines entrées du village sont marquées par les extensions plus récentes de la tache urbaine ou par des éléments liés aux activités agricoles.

Architecture

- Des éléments remarquables du patrimoine : l'église, les fermes anciennes,...
- Des exemples d'architecture traditionnelle, des maisons rurales et anciennes fermes, ayant des caractéristiques architecturales récurrentes.
- Des maisons récentes avec des formes architecturales en rupture avec le style traditionnel, une variété de matériaux, couleurs, clôtures,...

→ La commune présente des éléments remarquables du point de vue de la forme architecturale et de la structure urbaine, témoignages de sa culture et de son histoire. Ces sont des atouts à préserver afin de mettre en valeur l'identité et la spécificité des lieux. Le bâti récent et les nouvelles constructions devront s'insérer de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti existant, afin de préserver les aspects architecturaux et paysagers typiques de ce milieu rural.

→ Les entrées de village, donnant un premier aperçu de l'espace construit, sont des lieux-clés à considérer avec une attention particulière vis-à-vis des enjeux paysagers. Le maintien des éléments de la trame verte en milieu urbain peut accompagner la transition paysagère entre la campagne et les tissus bâtis.

La protection des espaces naturels ainsi que des continuités écologiques

Sites naturels

- Aucun site naturel protégé, mais proximité avec une zone Natura 2000.
- Diversité faunistique et floristique remarquable dans le territoire.
- Présence d'ENS communaux potentiels.

Trame verte

- Une trame verte, représentée par : des réservoirs de biodiversité, les espaces boisés, des plantations isolées, des prairies et des espaces verts urbains.

Trame bleue

- Une trame bleue représentée par des mares et des zones humides.

→ Le territoire communal est doté d'une trame verte et bleue relativement riche, faisant partie d'un réseau écologique interconnecté à plus grande échelle. L'enjeu est de préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques. Ces espaces naturels représentent également un atout réel en termes d'attractivité de la commune : l'enjeu sera de mettre en valeur ce potentiel, par exemple à travers des aménagements de circulations douces et des cheminements, afin de dynamiser l'attraction écotouristique de la commune et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

La démographie et l'habitat

Population

- Une population de 529 habitants (2014), dont la croissance ralentit depuis 2009, avec un solde migratoire très négatif.
- Un certain rajeunissement de la population ces dernières années.
- Un desserrement des ménages peu marqué : la taille moyenne des ménages en 2014 est égale à 2,6 occupants par résidence principale (inférieure à celle de 1975, mais qui se stabilise depuis 1990).

Logements

- Un nombre de résidences principales qui n'a pas toujours évolué proportionnellement au nombre d'habitants.
- Une diminution du nombre de résidences secondaires depuis 1982.
- Une « réserve de capacité » comptant (2014) : 26 logements vacants et 16 résidences secondaires.

Caractéristiques du parc des logements

- Une prédominance des maisons individuelles et une offre faible de logements collectifs.
- Une offre locative faible (27 logements, c'est-à-dire 13% du parc en 2014), qui a cependant augmenté au cours du temps.

- Une diversité dans la taille des logements insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : une prédominance d'habitations de grande taille et une sous-représentation des logements de 1 à 3 pièces (16%).

→ La commune est actuellement dans une période de ralentissement de sa croissance démographique, en raison, en partie, d'un solde migratoire négatif. Toutefois, le desserrement des ménages reste pour l'instant contenu. Afin de maintenir la population communale et attirer de nouveaux actifs, il faudra réfléchir la possibilité de diversifier l'habitat, pour mieux répondre aux besoins de nouveaux habitants potentiels.

→ Dans l'objectif de préserver le patrimoine bâti et éviter l'étalement urbain sur les surfaces agricoles, la croissance future des résidences principales pourra être prévue en exploitant les « réserves de capacité » de la commune (logements vacants, fermes désaffectées, résidences secondaires).

Les transports et les déplacements

Mobilité

- Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois sur la commune contraignent les habitants à se déplacer, en générant des besoins de mobilité.

Desserte routière et stationnement

- Un territoire assez bien desservi par les infrastructures routières : RD403, RD7.
- Une problématique vis-à-vis du stationnement riverain dans certains secteurs.

Transport en commun

- Une absence d'infrastructures ferroviaires sur le territoire communal. En revanche, la ligne R du réseau Transilien dessert la gare de Saint-Pierre-lès-Nemours, à environ 9 km d'Aufferville.
- Une desserte locale en transports en commun très peu performante (2 lignes de bus permettant de rejoindre Nemours).

Circulations douces

- Absence de pistes cyclables dans le territoire communal.
- Quelques itinéraires de randonnée inscrits dans le PDIPR du 77.

→ Le territoire est en général accessible en infrastructures routières, et n'est pas concerné par de problèmes importants de congestion. En revanche, il n'est pas accessible en transports en commun : la gare la plus proche se situe à 9 km, et la desserte locale en transports en commun est très peu développée. Les itinéraires cyclables sont inexistant dans la commune. Toutefois, le développement d'un réseau cyclable pourrait rendre le territoire plus attractif (tourisme, cadre de vie des habitants,...). Des améliorations en matière de circulations piétonnières peuvent également être attendues dans le bourg et les hameaux.

Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie

Réseaux numériques

- Aufferville dispose du haut débit à très haut débit, selon la localisation sur le territoire. Le déploiement de la fibre optique est prévu à l'horizon 2020.

Potentiel énergétique

- La commune présente un potentiel moyen à fort, en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère.
- La commune est située dans une zone favorable à fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes.

→ Des possibilités de différenciation de l'approvisionnement énergétique du territoire communal seront à étudier, dans l'objectif d'un développement durable à long terme. Des alternatives à explorer sont l'exploitation d'énergies renouvelables, telles que l'énergie solaire, éolienne et géothermique.

Le développement économique, commercial et les loisirs

Population active

- Un territoire à vocation résidentielle avec un taux d'emploi relativement faible (36 %).
- La croissance du nombre d'actifs ralentit après 2009.
- Une population active occupant en majorité un emploi à l'extérieur de la commune, mais des migrations alternantes qui se stabilisent.

Tissu économique

- 60 établissements actifs, soit 105 postes d'emploi en 2014.
- Une « économie résidentielle » basée surtout sur les commerces, transports et services divers (49% des établissements actifs en 2015), mais également sur la construction et l'agriculture (respectivement 30% et 15% des établissements actifs en 2015).
- Une économie locale portée par des entrepreneurs indépendants ou des unités de petite taille.

Loisirs et tourisme

- Un nombre insuffisant d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme qui oblige les habitants à se rabattre vers les communes voisines.

Commerces

- Un seul commerce au sein de la commune : en conséquence, rabattement des habitants vers les communes voisines.

→ La taille de la commune ne se prête pas à l'émergence d'une centralité commerciale forte. Cependant, les petites entreprises et les artisans existants représentent un facteur de développement économique, qu'il faudra conforter et favoriser, tout en préservant le cadre de vie des habitants. L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (à travers une politique du logement) sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi, en accompagnant l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local.

→ Le taux d'équipements place Aufferville dans la catégorie des communes rurales peu pourvues en commerces et services de proximité. L'enjeu sera de favoriser le maintien des services locaux existants, et – dans la mesure du possible et en concertation avec les territoires voisins – de favoriser l'implantation de nouveaux équipements et commerces.

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

Les enjeux liés aux espaces agricoles

- Un territoire avec une surface importante d'espaces agricoles (environ 1 662 ha, soit 94 % de la superficie communale totale) et forestiers (presque 60 ha, soit 3 % de la superficie communale).
- Un riche patrimoine culturel et paysager constitué par les champs cultivés, affirmant l'identité du lieu.
- Une diminution au cours du temps des surfaces agricoles, qui ont laissé la place à des urbanisations (habitat individuel).

Les orientations du SCOT (intégrateur du SDRIF)

- Le SCOT intègre certaines dispositions du SDRIF concernant la limitation à la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi que les obligations en matière de densité humaine et d'habitat. Pour rappel, Aufferville appartient au bassin de vie de Beaumont-en-Gâtinais.

Pour le bassin de vie de Beaumont-en-Gâtinais, le SCOT fixe comme objectif :

- 32 nouveaux logements, dont 30% sont à réaliser dans le tissu urbain existant ;
- une densité nette moyenne destinée aux extensions résidentielles est fixée à 18 logt/ha et une enveloppe foncière maximale prévue pour les extensions résidentielle est de 1,5 ha ;
- une priorisation de l'urbanisation du tissu existant. Le PLU devra donc justifier les extensions au regard des objectifs du SCOT définis précédemment. Concernant l'extension maximale de 5% des bourgs-villages et hameaux offerte par le SDRIF, le SCOT la mutualise sur l'ensemble des communes concernées sur son territoire, offrant un total de 66 ha ;
- une augmentation de 10% de la densité humaine.

→ Le patrimoine agricole et forestier est un atout du territoire : il s'agit donc de préserver ces espaces, en préférant une réhabilitation ou densification du tissu bâti existant plutôt qu'une extension de la surface urbaine.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

Celui-ci, 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 décrites dans le Rapport de Présentation.

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 : centre ancien traditionnel d'agglomération.
- zone UB : zone périphérique à dominante d'habitat individuel.
- zone UX : zone à vocation d'activités diverses.

- zone A : les terres agricoles, qui comporte :
 - secteur Af : sous-secteur correspondant au STECAL de la ferme de Jarville,
 - secteur As : spécifique au Silo agricole.

- zone N : les espaces boisés et protégés.

*

*

*

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

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 22 juin 2018) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

Axe 1 - Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.

1. L'aménagement de l'espace : affirmer le caractère rural d'Aufferville, tout en confortant le cadre de vie actuel.

Moyens :

- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du centre-village.
- Aménager des circulations douces sécurisées (piétons et cyclistes).
- Conserver et aménager les zones vertes et humides du territoire communal.

2. L'habitat et la démographie : Poursuivre une croissance démographique maîtrisée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.

Moyens :

- Permettre une croissance démographique de ≈ 600 habitants minimum à l'horizon 2030.
- Favoriser le renouvellement et le rajeunissement de la population (dans une perspective d'équilibre démographique).
- Diversifier le parc de logements, dans le respect des caractéristiques de la demande.
- Encadrer le développement démographique en fonction de la capacité des équipements.

3. La maîtrise de la consommation d'espaces : Limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 1,3 ha à l'horizon 2030 (dont 1,0 pour le résidentiel).

Moyens :

- Permettre une densification maîtrisée du tissu bâti.
- Favoriser la réhabilitation d'anciens logements vacants, pouvant accueillir une nouvelle population sans consommation de foncier.

Axe 2 - Améliorer le cadre de vie actuel des Auffervillois.

1. Les équipements : Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs.

Moyens :

- Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
- Inscrire des emplacements réservés et (ou) des servitudes concernant les équipements et réseaux.
- Améliorer la défense-incendie, notamment dans le hameau de Jarville (prévoir un emplacement réservé pour une bâche à incendie).
- Maintenir et développer l'offre de services publics : installer un relai de Poste dans la Mairie.
- Réfection des trottoirs et des routes, sur les voies communales et les traversées des départementales.

2. L'urbanisme et les paysages : réhabilitation des édifices religieux, protection des bâtiments et lieux remarquables.

Moyens :

- Conserver une certaine harmonie dans les différents hameaux, tout en évitant l'uniformisation.
- Imposer certains traits architecturaux (caractéristiques des ouvertures, couleur des façades ou de la couverture ...).
- Atténuer les nuisances dans les futures zones d'habitat (liées au bruit de la circulation).
- Identifier les édifices et lieux remarquables, au titre de la loi Paysage (y compris les fermes, les arbres et les perspectives).
- Interdire les dépôts de matériaux, affouillements et exhaussement des sols.

3. Espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue.

Moyens :

- Protéger les espaces forestiers et la trame bleue, jusqu'à l'échelle des arbres isolés et des mares.
- Identifier les zones humides éventuellement présentes dans le territoire et les protéger.
- Préserver les massifs boisés via le classement en zone N et Espaces Boisés Classés.

Axe 3 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

1. Les transports et les déplacements : Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation douce.

Moyens :

- Réaliser l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).
- Améliorer les conditions de déplacements piétonniers et cyclables et développer les voies de circulation douce.
- Développer le Transport A la Demande sur le territoire communal.
- Limiter, voire supprimer, les problèmes de stationnement riverain.
- Favoriser, d'une façon générale, le développement des Transports en Commun (malgré sa position en dehors des points de convergence).

2. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : Promouvoir et favoriser le développement de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques. Améliorer les communications numériques.

Moyens :

- Imposer, dans les nouvelles opérations, la construction de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques.
- Imposer l'enfouissement des réseaux dans les nouvelles opérations.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout en prenant en compte l'impact paysager.
- L'amélioration de la performance pour Internet est programmée à l'horizon 2020.

3. Le développement économique, commercial et les loisirs : Développer et diversifier le tissu économique local.

Moyens :

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité.
- Favoriser la réaffectation des bâtiments agricoles.
- Autoriser l'implantation d'activités artisanales.
- Favoriser et faciliter le développement de l'activité agricole (tel que l'implantation d'une bergerie).
- Interdire les nouvelles activités polluantes de nature industrielle (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

*

* *