

P i è c e N ° 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

LE COUDRAY-MONTCEAUX



P lan L ocal d'U rbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal approuvant le P.L.U.,

en date du :

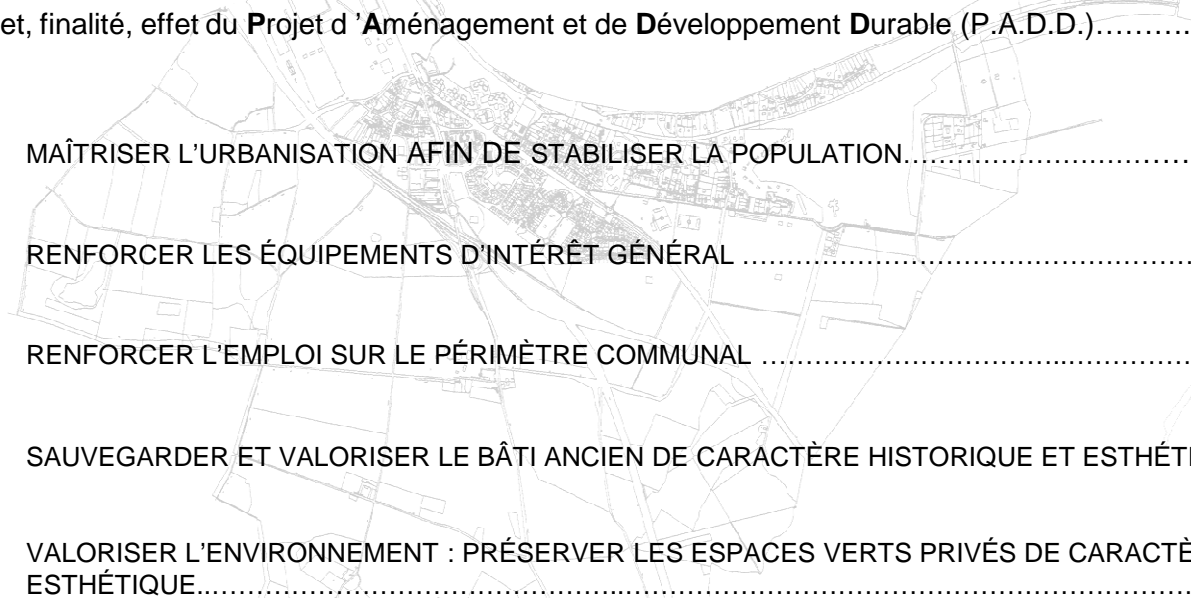
Le Maire,

François GROS





SOMMAIRE



Objet, finalité, effet du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	<i>p. 1</i>
1. MAÎTRISER L'URBANISATION AFIN DE STABILISER LA POPULATION.....	<i>p. 5</i>
2. RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	<i>p. 7</i>
3. RENFORCER L'EMPLOI SUR LE PÉRIMÈTRE COMMUNAL	<i>p. 8</i>
4. SAUVEGARDER ET VALORISER LE BÂTI ANCIEN DE CARACTÈRE HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE...	<i>p. 11</i>
5. VALORISER L'ENVIRONNEMENT : PRÉSERVER LES ESPACES VERTS PRIVÉS DE CARACTÈRE ESTHÉTIQUE.....	<i>p. 12</i>



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D.

Sa finalité, son objet et ses effets juridiques

Sa Finalité :

- ✓ Depuis la loi S.R.U du 13 décembre 2000, la planification urbaine en P.L.U. tend à se dégager d'une approche trop étroitement réglementaire de l'Urbanisme, qui était devenue très dominante dans les P.O.S. de la L.O.F du 30 décembre 1967. C'est pourquoi le nouveau document désigné P.A.D.D – pièce majeure du P.L.U, nous impose désormais d'élaborer un « Projet communal », conçu sur la longue durée.
- ✓ Le projet :
 - 1) **doit intégrer une approche en planification stratégique** ; ce qui implique :
 - la définition d'orientations générales communales d'aménagement et d'urbanisme
 - leur traduction en objectifs,
 - leur détail éventuel sous forme de programmes d'actions.
 - 2) **doit s'inscrire dans le cadre d'un Développement Durable** ; c'est à dire un urbanisme qui :
 - prend en compte et compense les externalités négatives du développement économique et de l'expansion urbaine
 - garantit une gestion économe des ressources, notamment du foncier communal,
 - assure le caractère réversible des processus et des aboutissements de l'urbanisation.



Le P.A.D.D. : sa finalité, son objet et ses effets juridiques

Son objet est précisé par le récent décret n° 2004-531 du 9 juin 2004

- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. :
« **fixe dans le respect des objectifs énoncés aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune** ».
- ✓ Le P.A.D.D est fondamentalement un **document d'objectifs** et de **cadrage** qui fixe un ensemble d'orientations constitutives d'une politique urbaine locale. Rappelons que cette politique doit prendre en compte les orientations du développement durable, telles que prescrites par le L. 121-1 C.U.
- ✓ Le P.A.D.D est un **Projet Communal** sur lequel sont adossés les choix communaux du P.L.U. ; il suit que le P.A.D.D doit être :
 - cohérent avec les objectifs et les programmes d'actions communales
 - établi sur la longue durée (échéance 2020 retenue pour la ville du COUDRAY-MONTCEAUX).



Le P.A.D.D. : sa finalité, son objet et ses effets juridiques

Ses effets juridiques

- ✓ Le P.A.D.D ne crée pas d'obligations juridiques **directement opposables** aux aménageurs et aux habitants. (réforme L.U.H 2 Juillet 2003)
- ✓ Par contre, il crée une **obligation de compatibilité** entre les divers documents du P.L.U
- ✓ Il crée une **obligation générale de cohérence** des objectifs / actions communales.
- ✓ Il n'est pas forcément un facteur de rigidification des politiques locales d'aménagement et d'urbanisme ; **la Commune peut redéfinir périodiquement ses objectifs urbains**, en fonction des évolutions constatées.

*En conclusion, ce qui est désormais un facteur constant pour la Commune, c'est **l'obligation d'avoir un projet exprimé dans un P.A.D.D.** Mais le P.A.D.D peut évoluer à la condition d'adapter l'ensemble du P.L.U, à une nouvelle cohérence communale.*



Orientation d'urbanisme n°1



MAÎTRISER L'URBANISATION AFIN DE STABILISER LA POPULATION AUTOUR DE 4 700 HABITANTS – HORIZON 2020

Dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée, l'objectif communal est d'atteindre un niveau de population de l'ordre de **4 700 habitants** à l'horizon 2020, soit **200 habitants supplémentaires** environ à partir de fin 2008. Cet objectif repose sur l'achèvement de la ZAC du Bois Aubert et sur la réalisation d'une soixantaine de constructions diffuses sur le territoire communal entre 2011 et 2020.

	Achèvement de la ZAC				
	1990-1999	2000-2008	2009-2010	2011-2015	2016-2020
Renouvellement(1)	21	17	4	8	8
Evolution des logements inoccupés (2)	-36	-32	-8	-16	-16
Desserrement (3)	115*	/	19**	19	19
Seuil de stabilité (période 90-99) (4)	100	15	23	27	27
Pop. des résidences principales en fin de période	2800	4500	4640	4650	4660
Taille moyenne des ménages	2,6 à 2,3	2,3 à 2,6	2,4	2,4	2,4
Evolution pop. sur la période		1700	140	10	10
Evolution pop./an		175	70	2 à 3	2 à 3
Logements construits sur la période		530	80	30	30
Parc de résidences principales en fin de période	1213	1743	1820	1850	1880

(1) renouvellement : destruction ou changement d'affectation sur la période

(2) : la baisse du nombre de résidences secondaires implique en partie leur transformation en Résidences Principales donc apporte un stock de logements supplémentaires

(3) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population du Coudray-Montceaux mais n'apportant pas de population supplémentaire

(4) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

* 2494 habitants en 1990 /2,3 personnes par ménage en 1999 contre 2,6 en 1990 = 1084.

1084-969 RP recensées en 1990 = 115 RP qui ne servent qu'au desserrement des ménages.

**4500 habitants en 2008 /2,5 personnes par ménage en 2010 contre 2,6 en 2008 = 1800

1800-1743 RP estimées en 2008 = 57 RP qui ne servent qu'au desserrement des ménages.

Si l'on « lisse » ce desserrement sur la période 2009-2020, on obtient un desserrement de 19 RP par période.

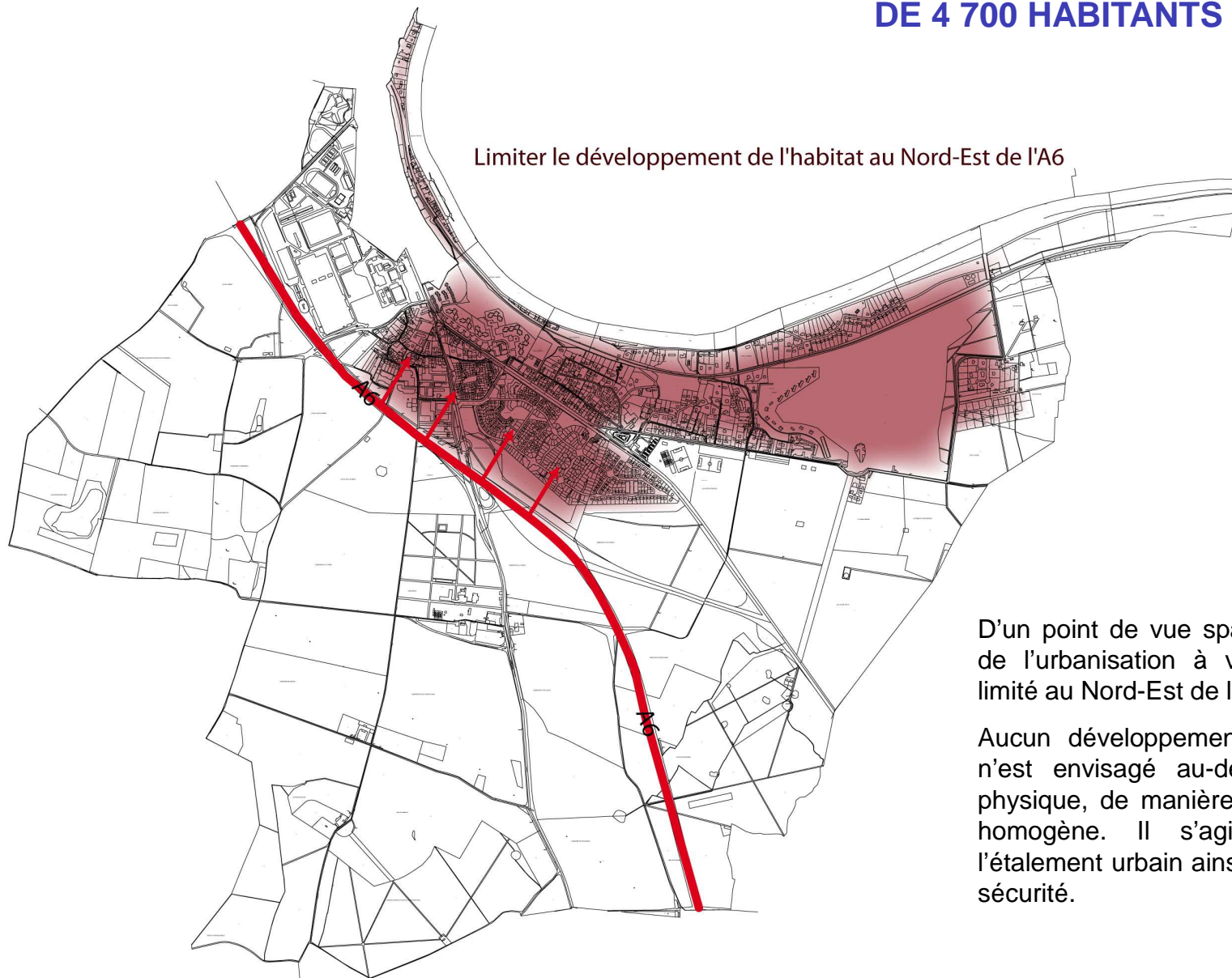


Orientation d'urbanisme n°1



MAÎTRISER L'URBANISATION AFIN DE STABILISER LA POPULATION AUTOUR DE 4 700 HABITANTS – HORIZON 2020

Limiter le développement de l'habitat au Nord-Est de l'A6



D'un point de vue spatial, le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sera limité au Nord-Est de l'A6.

Aucun développement à vocation d'habitat n'est envisagé au-delà de cette frontière physique, de manière à conserver un bourg homogène. Il s'agit également d'éviter l'étalement urbain ainsi que les problèmes de sécurité.



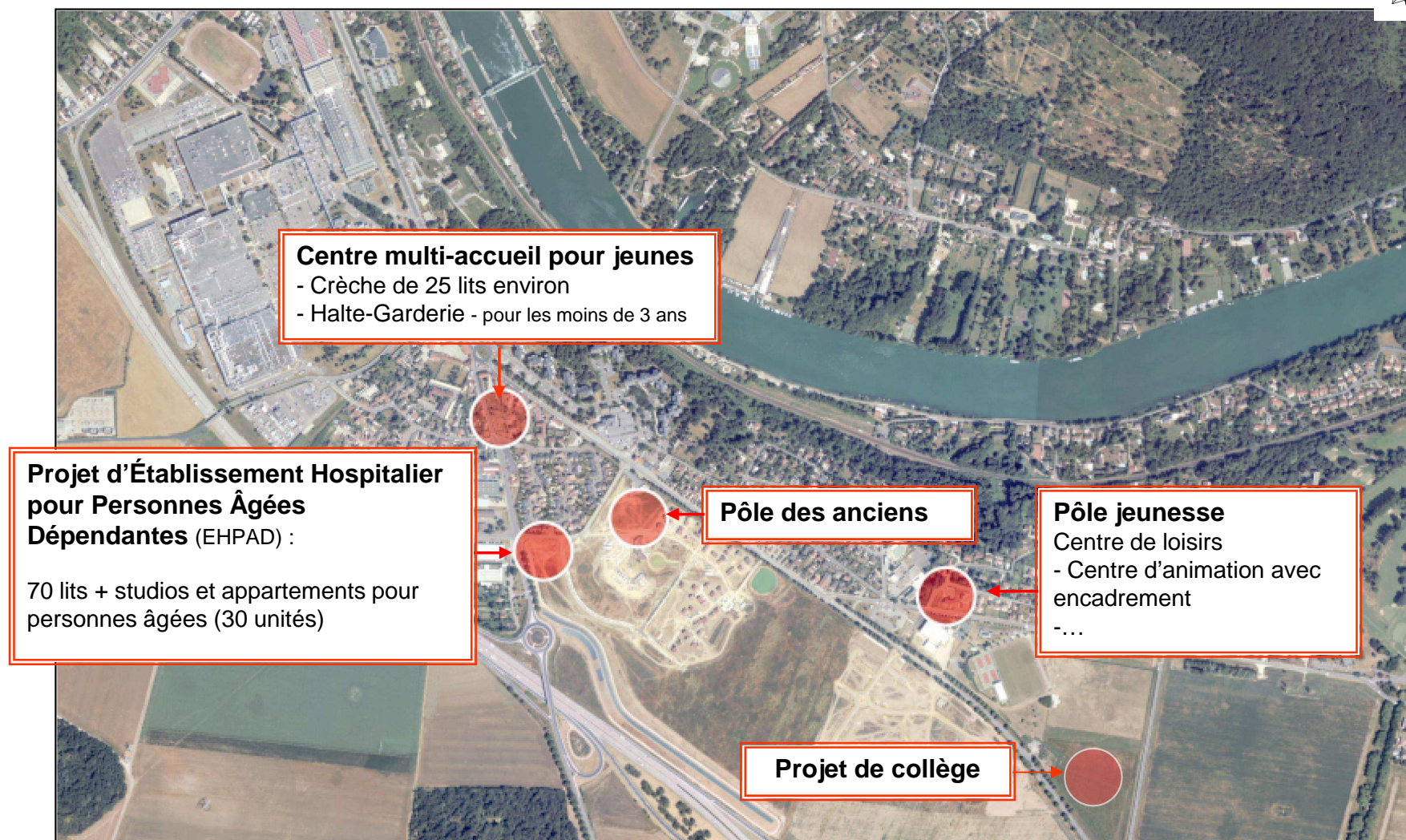
Orientation d'urbanisme n°2



RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

A terme, la commune prévoit de réaliser les équipements suivants :

Nord



Source : C.E.F.R.



Orientation d'urbanisme n°3



RENFORCER L'EMPLOI SUR LE PÉRIMÈTRE COMMUNAL

Il est nécessaire de prévoir une nouvelle offre d'emplois sur la commune afin de développer le taux d'emploi à l'avenir, en tirant parti des atouts dont dispose ce territoire et en particulier sa bonne desserte.

Estimations sur la période 2008-2020 :

Nombre d'emplois supplémentaires	2 000
----------------------------------	--------------

Dans le cadre du développement économique de la Communauté d'Agglomération *Seine Essonne*, 90 ha vont être aménagés pour développer une zone d'activités (extension du site *ESSONNE-NANOPOLE*) dont plus de 90% de la surface sera localisé sur la commune du COUDRAY-MONTCEAUX.

Le développement de cette zone devrait permettre de compenser très au-delà la baisse prévisible d'activité d'Altis Nanopôle.

Nombre d'emplois total 2020	5 018
Pop active 2020 *	2 600
Taux d'emploi 2020	1,9

* *Évolution de la population active ayant un emploi : taux d'activité estimé à 58 %, affecté à la population estimée en 2020 de 4500 habitants*

Le taux d'emploi devrait ainsi passer de 1,6 en 2005 à 1,9 à l'horizon 2020.

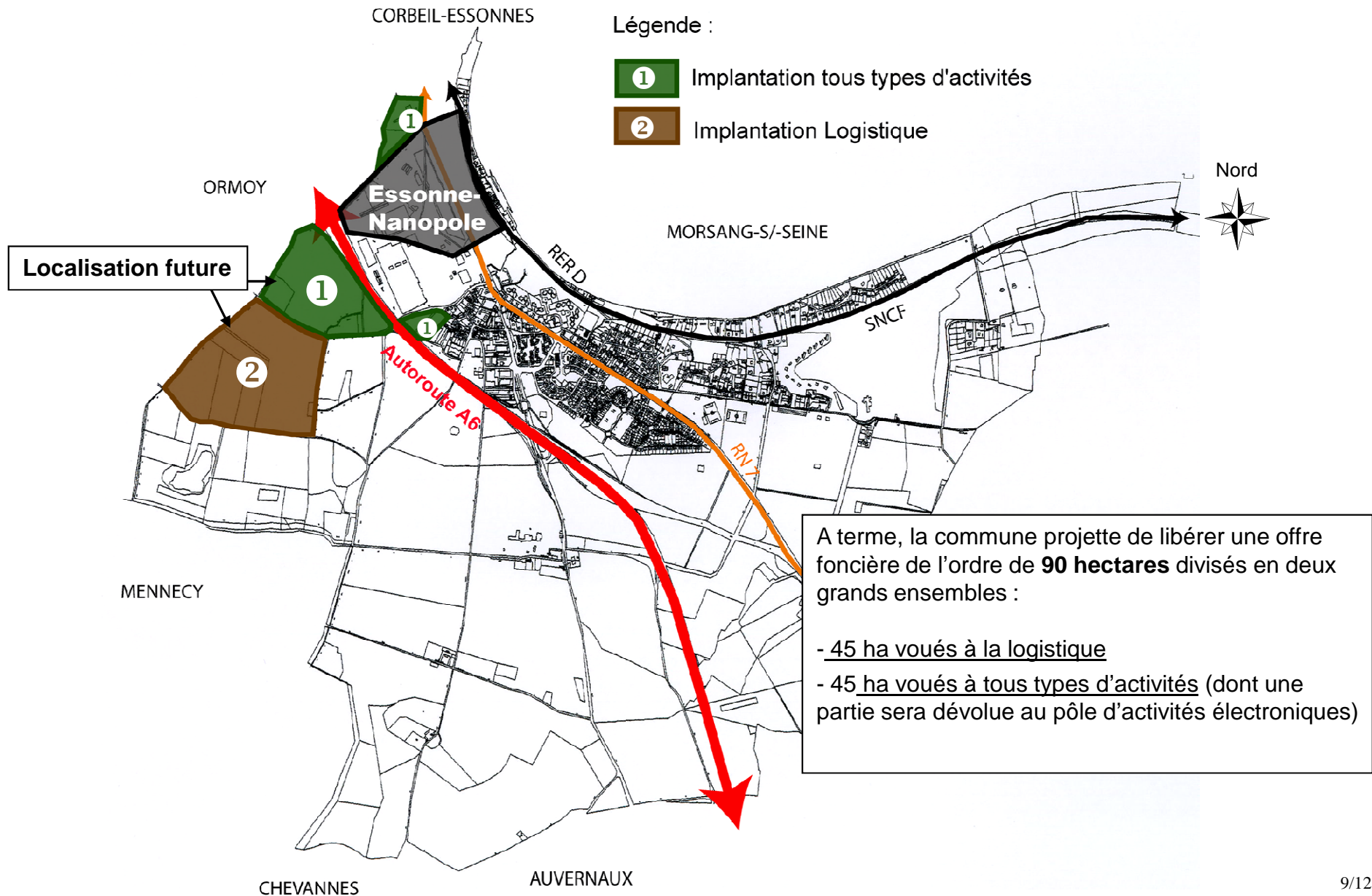
Afin de favoriser la création de **2 000 emplois**, la commune doit libérer une offre foncière de 90 hectares dont 45 ha consacrés à la logistique et 45 ha à tous types d'activités (une partie sera dévolue au pôle d'activités électroniques).

Par ailleurs, la Commune prendra en compte la notion « d'employabilité » des actifs locaux, afin de rechercher une meilleure adéquation entre demande locale et offre d'emplois sur la commune.



Orientation d'urbanisme n°3

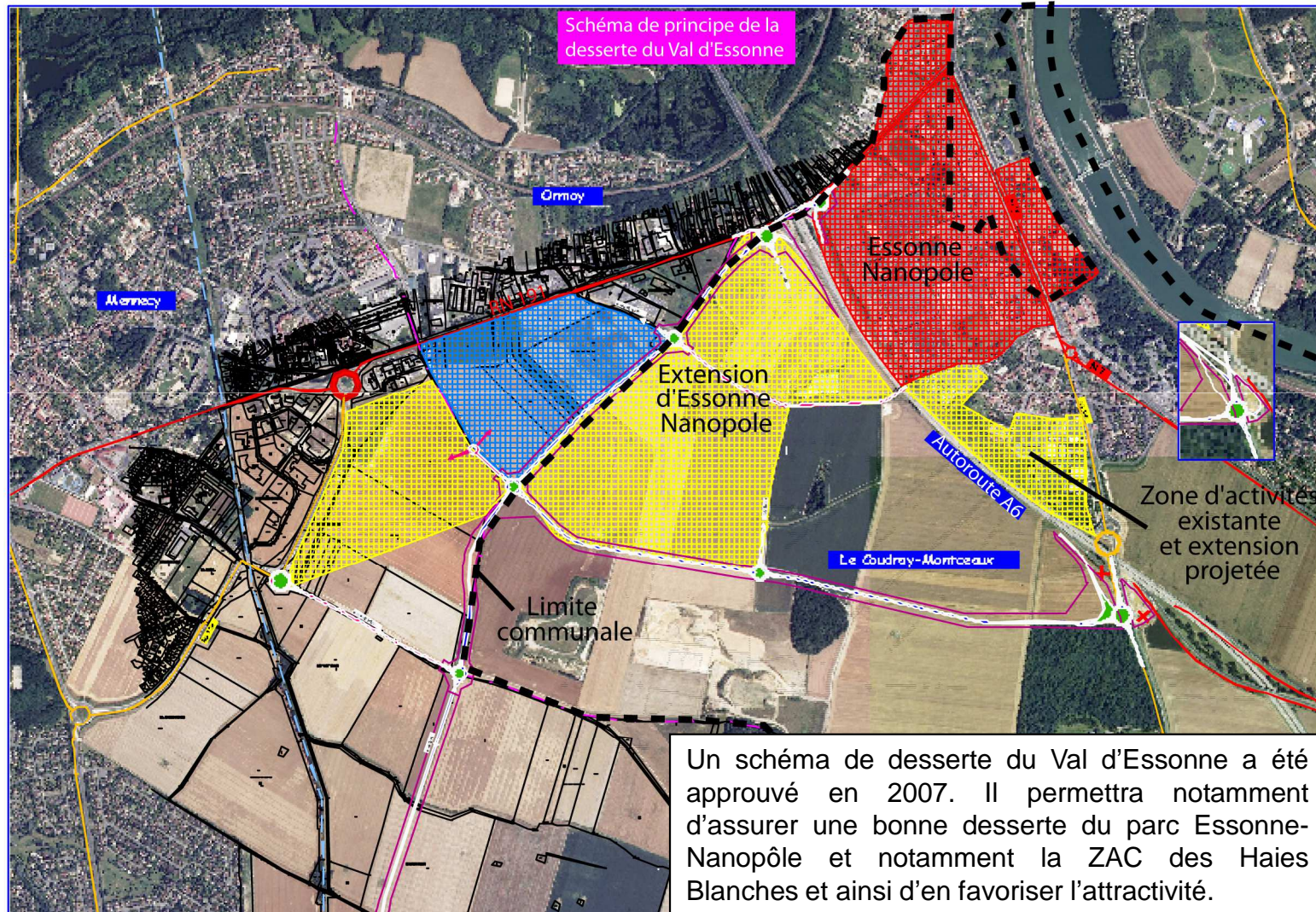
RENFORCER L'EMPLOI SUR LE PÉRIMÈTRE COMMUNAL - suite



Orientation d'urbanisme n°3



RENFORCER L'EMPLOI SUR LE PÉRIMÈTRE COMMUNAL - suite



Source : C.A.S.E



Orientation d'urbanisme n°4



SAUVEGARDER ET VALORISER LE BÂTI ANCIEN DE CARACTÈRE HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE

Dans le cadre du nouveau règlement, le bâti ancien de caractère historique et/ou esthétique est mieux protégé :

① **Par l'introduction d'un statut de « Bâti Ancien à Protéger » (B.A.P.)** sur les constructions à caractère historique, culturel et esthétique.

Le « Bâti Ancien à Protéger » identifie les constructions concernées sur les documents cartographiques du P.L.U. et le relevé précis des adresses de chaque bâtiment, avec mention du motif justifiant le caractère esthétique, culturel et/ou historique.

Ces constructions identifiées « B.A.P. », constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens du 7° de l'Art. L. 123-1 C.U. Ils sont à ce titre identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

② **Par le renforcement des prescriptions de l'Article 11 du Règlement.**

La valorisation de ce bâti ancien conduit à prescrire des éléments d'architecture particuliers pour ce type de bâtiment (article 11 du règlement).





Orientation d'urbanisme n°5



VALORISER L'ENVIRONNEMENT : PRÉSERVER LES ESPACES VERTS PRIVÉS DE CARACTÈRE ESTHÉTIQUE

Les « Espaces Verts Intérieurs Privés » (E.V.I.P.) à protéger sont inclus dans des propriétés privées ou publiques.

Ils sont généralement plantés d'arbres anciens, souvent d'essence remarquable et présentent un intérêt esthétique pour la collectivité.

Les E.V.I.P. sont identifiés et repérés sur les plans de Zonage (documents cartographiques du P.L.U.).



Ces E.V.I.P. *constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens du 7° de l'Art. L. 123-1 C.U.

En application de l'Art. R. 421-23 du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U. comme « Espace Vert Intérieur Privé » (E.V.I.P.) et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Commune.

Par ailleurs, les constructions et aménagements autorisés sur les E.V.I.P. devront ménager leur unité ainsi que leur caractère et leur superficie ne pourra pas dépasser 10 % de ces espaces classés E.V.I.P.