



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2017

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme :

A - 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
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B - 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.

C - Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain

Préambule

Quelle évolution de la population et du parc de logement à l'horizon 2025/2030 ?

L'objectif est de conserver un rythme de construction de 15 logements par an, ce qui fait 150 logements sur 10 ans. En supposant que le point mort est de 0 et que le nombre moyen de personne par ménage est stabilisé à 2,5, cela ferait une augmentation de population de 380 personnes, ce qui fait un objectif démographique de 2800 habitants environ à l'horizon du PLU.

L'objectif retenu est de développer progressivement une offre nouvelle de logements afin de diversifier l'offre et permettre ainsi un parcours résidentiel sur le territoire.

- Créer des logements de type T2-T3-T4, en diversifiant les typologies (habitat collectif, intermédiaire, maisons de ville), leur statut (accession et locatif et locatif aidé) en augmentant la part du logement aidé sur la commune (notamment pour faciliter la décohabitation de jeunes souhaitant rester à Vert-le-Grand)
- Développer une offre de logements aidés accessible économiquement aux ménages, et adaptée à toutes les classes d'âge.
- Créer des logements intermédiaires accessibles aux primo-accédants,
- Favoriser le maintien des personnes âgées, de préférence au centre du bourg, à proximité des services leur permettant de préserver leur autonomie et de poursuivre des relations sociales, en lien avec la Maison d'accueil rurale pour personnes âgées « Les Grillons » (MARPA).

Pour répondre aux obligations fixés par la loi SRU (même si la commune n'y est pas soumise), la commune a choisi, dans un premier temps, de porter la part du logement social à environ 100 logements, soit une quarantaine de logements à réaliser pour la décennie à venir.

Les orientations du PADD

I- Adopter un parti d'urbanisme qui économise au maximum la consommation de l'espace et oriente la construction de nouveaux logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées

1. Orienter la construction des nouveaux logements sur les opportunités foncières identifiés à l'intérieur des zones urbanisées
2. Sur les sites de projet identifiés définir des formes urbaines qui permettent d'optimiser l'occupation du sol toute en respectant la forme et la volumétrie des constructions environnantes

II- Maintenir l'identité du village et renforcer son rôle d'animation et de pôle de vie

III- Assurer la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine

IV- Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières

1. L'agriculture
2. L'éco site
3. Le tertiaire, les services et les PME
4. Les commerces et services de proximité

V- Inscrire le territoire dans une perspective de développement durable

1. Protection de l'environnement
2. Prévention des risques et des nuisances
3. Energies renouvelables

I – Adopter un parti d'urbanisme qui économise au maximum la consommation de l'espace et oriente la construction de nouveaux logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées

1. Orienter la construction des nouveaux logements sur les opportunités foncières identifiés à l'intérieur des zones urbanisées

Pour accueillir les nouveaux logements, seront privilégiées les opportunités foncières identifiées à l'intérieur des zones urbaines existantes. Ces nouveaux logements seront ainsi situés à proximité des équipements existants. De plus, cela permet de protéger au maximum les terres agricoles et naturelles du territoire.

Est par ailleurs prévue une extension mesurée du bourg sur le site de Saint-Pierre (une poche agricole placée entre le bourg et la RD31) afin d'accueillir logements, activités et services de part et d'autre un mail qui pourrait assurer une liaison nord - sud, sur le versant Est du bourg, soit entre le quartier du Guichet, la zone d'activités, les écoles et le stade

2. Sur les sites de projet identifiés définir des formes urbaines qui permettent d'optimiser l'occupation du sol toute en respectant la forme et la volumétrie des constructions environnantes

Sur les sites de projets identifiés, il va falloir définir pour certains des orientations générales d'aménagement, et pour d'autres des orientations plus précises, sous forme d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

3. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

L'objectif chiffré de consommation de l'espace est le suivant : 7 ha, avec 1,3 ha pour des logements sur le site de Saint-Pierre, 1,9 ha pour des activités sur le site de Saint-Pierre et 3,8 ha pour l'extension de l'éco-site (réseau de chaleur).

II- Maintenir l'identité du village et renforcer son rôle d'animation et de pôle de vie

1. Développer l'espace public et les liaisons douces

Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics, rues.

Développer les liaisons douces entre les différents pôles attractifs place de la mairie-centre, écoles, ensemble sportif, parc de la Saussaye

Réaliser une véritable circulation douce le long du ru de Misery, ou parallèlement au ru quand cela n'est pas possible aux abords.

2. Adapter l'offre en équipements pour répondre aux besoins de la population et aux évolutions des pratiques sociales

Le niveau d'équipement actuel de la commune a la capacité de répondre à la croissance envisagée. Cependant, le développement projeté incite à compléter l'offre actuelle dans plusieurs domaines :

- Développement d'un réseau piétonnier dans le bourg, comme alternative à l'usage quotidien de l'automobile
 - Extension des liaisons douces et du réseau de chemins piétons
 - Aménagement du "Chemin du Misery", le long du cours d'eau : du Guichet au centre, puis vers la Saussaye et les écoles
 - Aménagement d'un mail Est, du Guichet aux écoles, aux stades et à la Saussaye par Saint-Pierre
- Amélioration du réseau numérique, aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises ou les services, en lien avec la CCVE
- Développement de l'offre en stationnement dans le bourg et pour la desserte des équipements scolaires
- Renforcement de l'offre en transports en commun, notamment le transport à la demande MobiVal, en lien avec la CCVE
- Aménagement progressif du parc de La Saussaye et son ouverture aux habitants, avec la réhabilitation des canaux et des bâtiments, dans l'objectif de créer un grand jardin public.

III- Assurer la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine

Protéger les éléments de patrimoine bâti qui participent à l'identité de la commune.

Protéger les constructions les plus intéressantes, y compris le patrimoine vernaculaire (lavoirs, clôtures et murs, porches...) tout en permettant des aménagements tels que les extensions, les constructions nouvelles en respectant l'identité du quartier (harmonie des couleurs et esthétisme des façades...).

IV- Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières

1. L'agriculture

Protéger les terres agricoles cultivées, et permettre le développement de l'activité agricole et la diversification (bâtiments de production –vente directe, gîtes...).

Soutenir l'activité agricole, notamment par le maintien de l'accessibilité du matériel agricole aux différents secteurs d'exploitation.

2. L'éco-site de Vert-le-Grand

Permettre les évolutions de l'éco-site, et notamment l'extension en face de l'usine d'incinération afin de développer le réseau de chaleur du CTID (Centre Intégré de Traitement des Déchets).

3. Le tertiaire, les services et les PME

Répondre à la demande d'évolution des activités.

- Conforter l'activité ITM et leur permettre une densification sur site.
- Poursuivre le développement de l'activité artisanale de la Croix Boissée sur Saint-Pierre, tout en permettant une bonne intégration paysagère de la zone, notamment par rapport à la RD31.
- Prendre en compte le projet de reconversion de la base aérienne 217 en conservant les espaces aujourd'hui agricoles en espaces agricoles, en laissant en terrain militaire ce qui est aujourd'hui militaire, et voir avec la CCVE ce qu'il advient de la zone des casernes.

4. Les commerces et services de proximité

Renforcer et diversifier le commerce, et favoriser le développement des services (confortation du bourg).

Développer et diversifier les services.

Favoriser l'implantation d'une maison médicale dans le cadre du projet du bourg.

V- Inscrire le territoire dans une perspective de développement durable

1. Protection de l'environnement

Maîtriser le développement et préserver l'environnement et conforter les espaces agricoles et naturels

Renforcer la protection des terres agricoles, notamment entre les deux buttes autour de l'éco-site.

La trame bleue

Reconquérir le ru de Misery et ses abords afin de renforcer son rôle dans la trame bleue communale, aussi bien au sein du bourg que dans le parc de la Saussaye.

Préserver le réseau du ru et de fossés de drainage qui représentent un élément fort de la trame bleue.

La trame verte

Maintenir les boisements sur les buttes, qui ont un double rôle : de par leur implantation en parallèle sur le versant Est de la commune, elles constituent un dispositif de canalisation des vents d'Ouest et elles servent de couloir de migrations pour la faune et la flore

Maintenir les boisements au sein de l'espace agricole, ainsi que les haies et la végétation qui accompagne le ru et fossés de drainage, qui constituent un écosystème spécifique.

Conforter les parcs publics et privés et les espaces verts au sein de l'espace urbain du bourg.

Conforter la démarche « zéro phyto » mise en place sur la commune en faveur de la biodiversité.

2. Prévention des risques et des nuisances

Penser l'aménagement de la future zone d'activités à Saint-Pierre afin de créer un écran acoustique vis-à-vis de la RD31.

Prendre en compte les risques d'inondation par remontée de nappe en évitant de construire dans les secteurs sensibles, ou si c'est le cas, prévoir des règles spécifiques afin de ne pas inonder les habitations (plancher surélevé...).

Prendre en compte les risques de retrait-gonflement des argiles dans les futurs projets et informer les futurs constructeurs sur les différentes prescriptions.

Gérer les ruissellements et la dépollution des eaux issues de l'Ecosite avant renvoi dans le réseau des fossés et rus vers le Misery.

Favoriser l'intégration des installations de l'Ecosite dans l'environnement :

- Mettre en valeur la volumétrie, le modelage progressif et la couverture végétale des sites de dépôt: construction, modelage de buttes nouvelles au fur et à mesure des dépôts ; la qualification de ces volumétries, pouvant prendre en compte la mise en scène des sites.
- Privilégier les plantations et le modelage avec des essences locales à proximité et sur les sites de dépôt de décantation et les sites industriels au fur et à mesure de l'avancement.
- Participer à la réalisation d'écrans boisés en premiers plans des sites de dépôt, greffés sur les secteurs résidentiels ayant vue sur ces sites (Saint-Pierre, le Chemin des Pins..).

3. Energies renouvelables

- Favoriser la maîtrise des bilans énergétiques à l'échelle de la commune et pour les constructions nouvelles.
- Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement et récupération des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité) :
 - Pour les constructions existantes : favoriser prioritairement les économies d'énergie par une meilleure isolation du bâti
 - Pour les constructions nouvelles : donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables.

Carte de synthèse du PADD



Maintenir l'identité du village et renforcer son rôle d'animation et de pôle de vie



Aménager le parc de la Saussaye et réhabiliter les canaux et les bâtiments

Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières



Protéger les terres agricoles et permettre le développement de l'activité agricole et la diversification



Permettre les évolutions de l'éco-site, et notamment l'extension en face de l'usine d'incinération afin de développer le réseau de chaleur du CTID



Conforter l'activité ITM et leur permettre une densification sur site



Prendre en compte le projet de reconversion de la base aérienne 217



Poursuivre le développement de l'activité artisanale de la Croix Boissée sur Saint-Pierre

Inscrire le territoire dans une perspective de développement durable



Favoriser l'intégration des installations de l'Ecosite dans l'environnement



Préserver la trame bleue (réseau du ru et de fossés de drainage)



Préserver la trame verte (boisements, haies, parcs et espaces verts)

