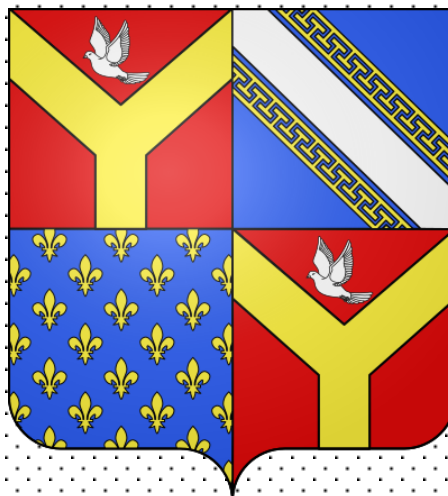


# Plan Local d'Urbanisme

## *Sainte- Colombe*

ELABORATION	1 ère REVISION	2 è REVISION
prescrite le : 28 avril 2011	prescrite le : 30 juin 2017	prescrite le : 6 décembre 2022
arrêtée le : 16 décembre 2014	arrêtée le : 11 juin 2019	arrêtée le : 8 avril 2024
approuvée le : 22 mars 2016	approuvée le : 12 mars 2020	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le : 15 décembre 2020	modifiée le :
révision allégée le :	révision allégée le :	révision allégée le :
mis à jour le :	mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1

**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

VU pour être annexé à la délibération du :  
8 avril 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvain 77250 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

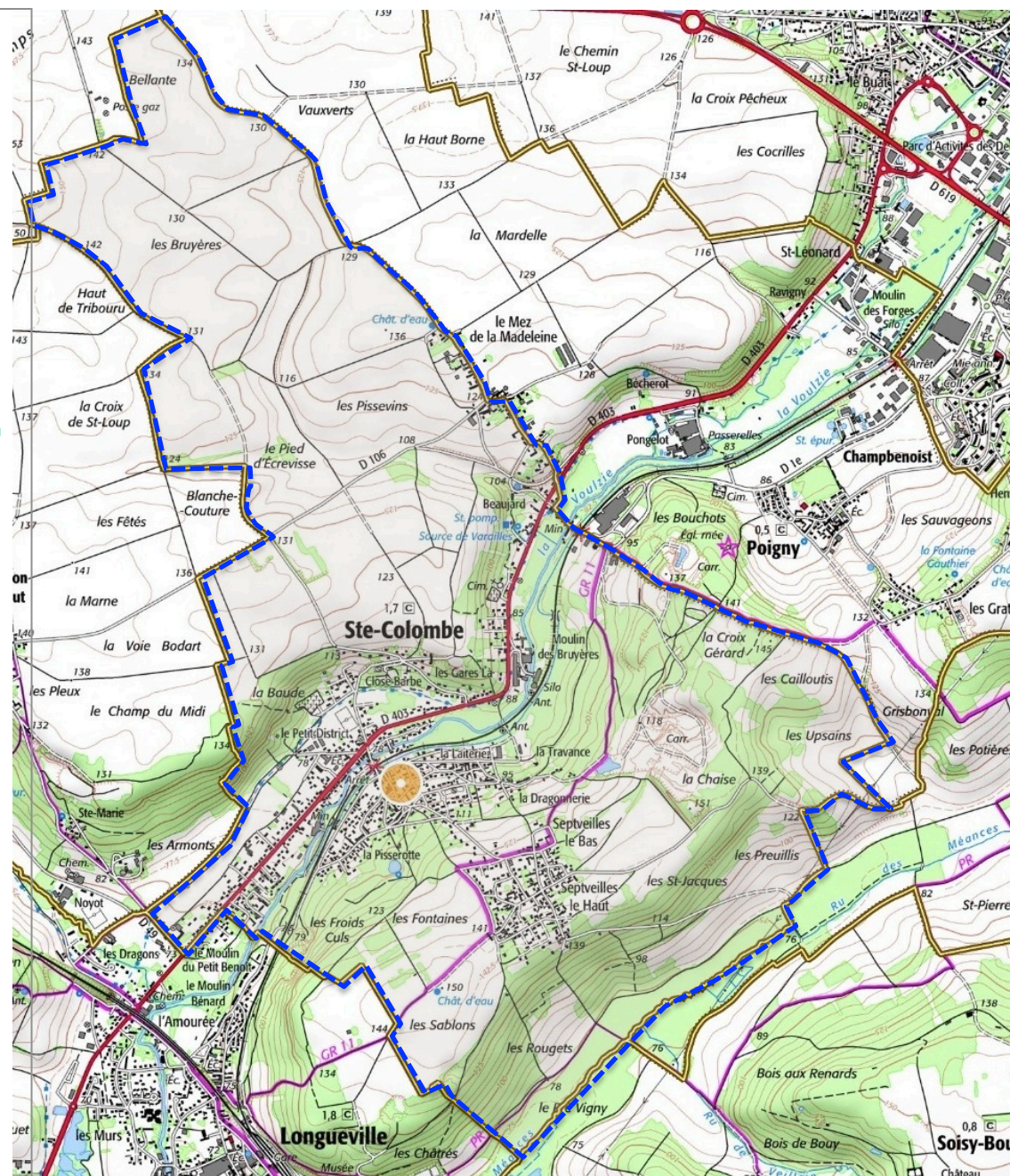


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-COLOMBE

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- mars 2023 -

Ste-Colombe carte topographique du Géoportail : échelle 1/30.000 à



## Sommaire

1. INTRODUCTION.....	4
<u>Axe 1 - Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.....</u>	<u>6</u>
1. L'aménagement de l'espace : <i>affirmer le caractère rural de Sainte-Colombe, tout en confortant le cadre de vie actuel.....</i>	<i>6</i>
2. L'habitat et la démographie : Poursuivre une croissance démographique maîtrisée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.....	6
3. La maîtrise de la consommation d'espaces : <i> Limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 1,40 ha à l'horizon 2030.</i>	6
<u>Axe 2 - Améliorer le cadre de vie actuel des Saint-Colombinois.....</u>	<u>7</u>
1. Les équipements : <i> Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs. ....</i>	<i>7</i>
2. L'urbanisme et les paysages : <i>réhabilitation des édifices religieux, protection des bâtiments et lieux remarquables.....</i>	<i>7</i>
3. Espaces naturels, agricoles et forestiers : <i>Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue. ....</i>	<i>7</i>
<u>Axe 3 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.....</u>	<u>8</u>
1. Les transports et les déplacements : <i>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 doux. ....</i>	<i>8</i>
2. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : <i>Promouvoir et favoriser le développement de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques. Améliorer les communications numériques. ....</i>	<i>8</i>
3. Le développement économique, commercial et les loisirs : <i>Développer et diversifier le tissu économique local. ....</i>	<i>8</i>
ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme .....	9

\*

\*

\*



## 1. INTRODUCTION

• Selon la délibération du **6 décembre 2022**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Colombe répond aux **objectifs** suivants :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.

- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.

- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

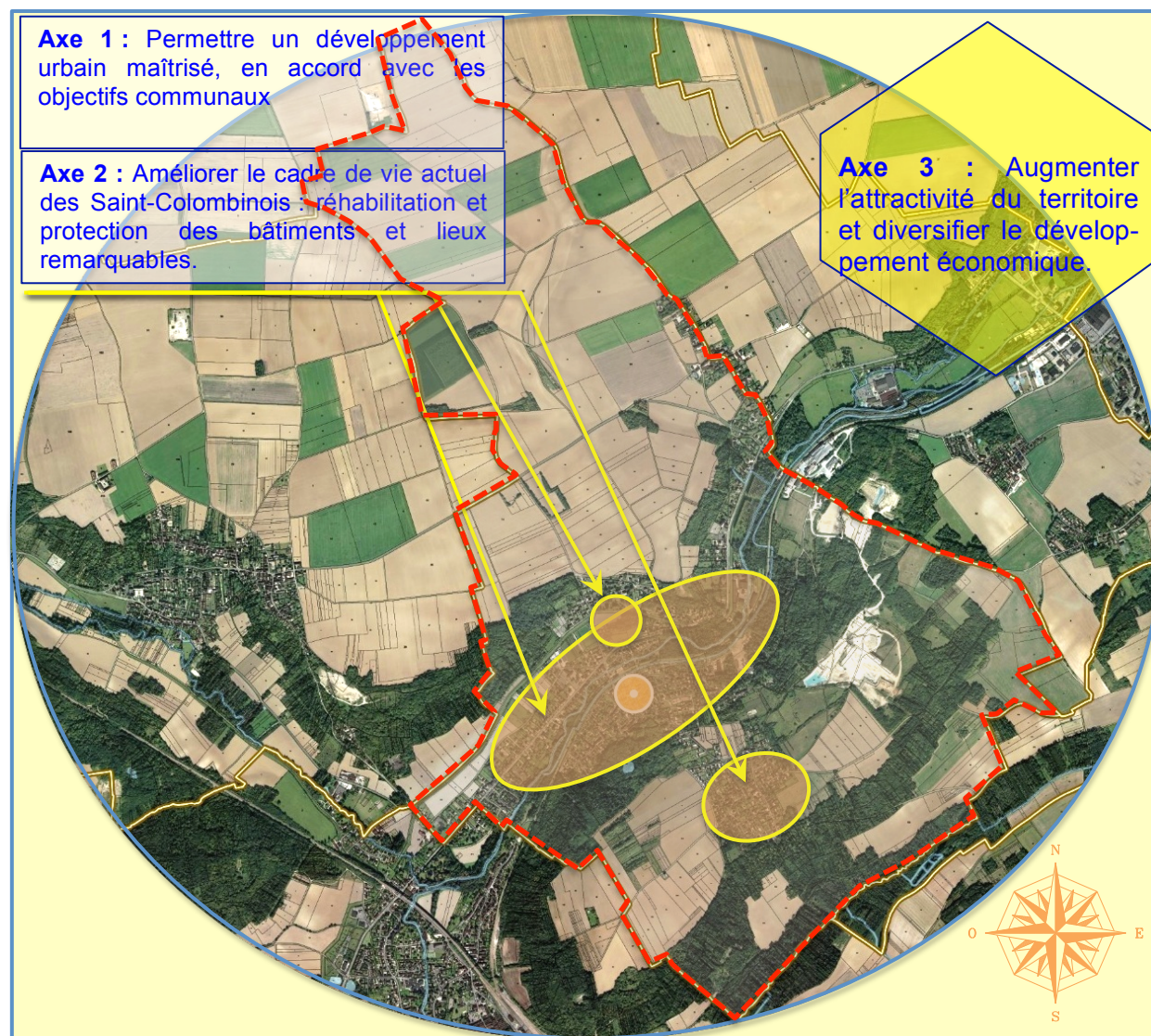
En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic, après discussion en Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale est ainsi centrée sur trois axes :

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

**Axe 2 :** Améliorer le cadre de vie actuel des Saint-Colombinois.

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





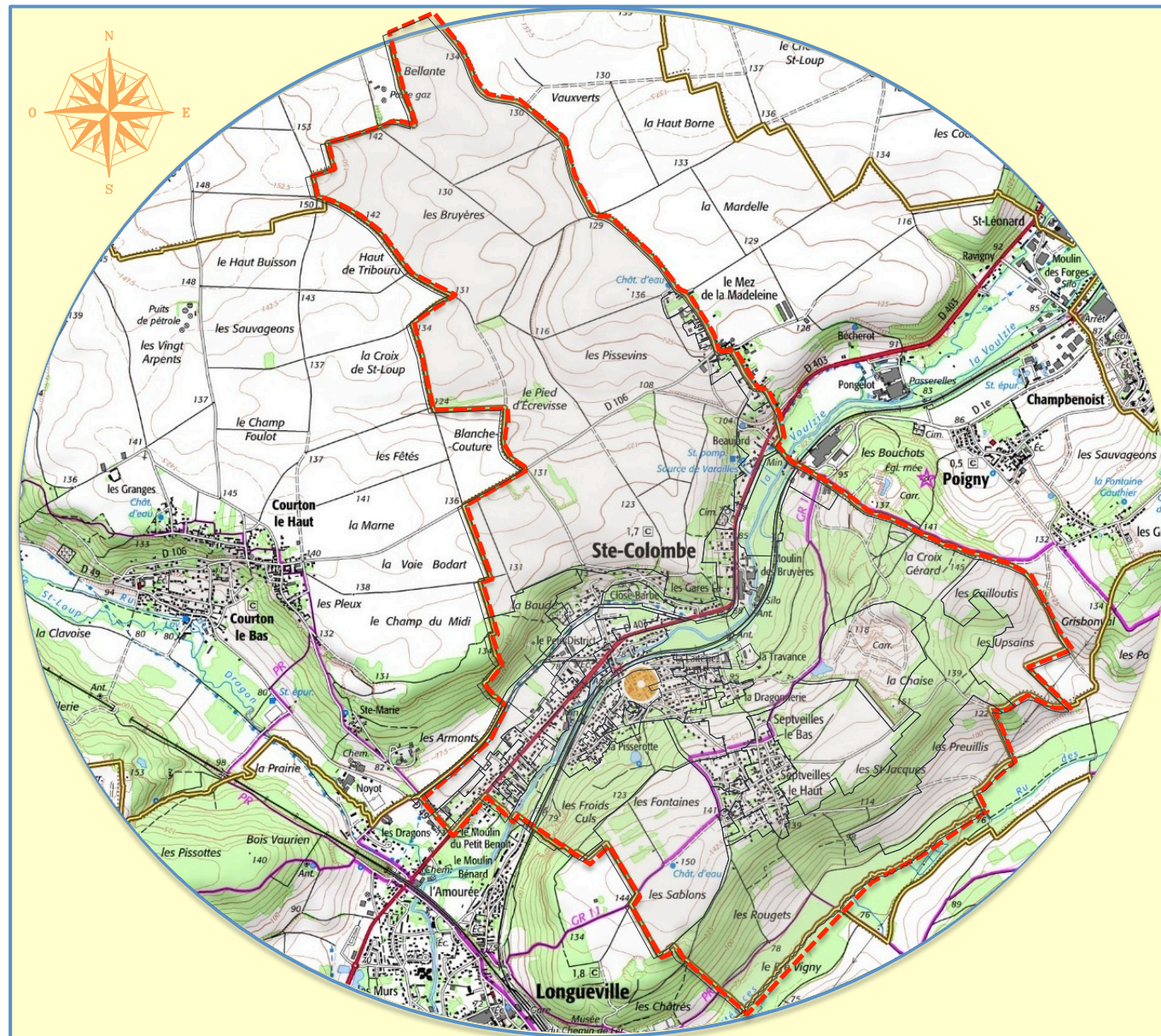
- L'ambition de développement de Sainte Colombe pour les 15 prochaines années, est de répondre aux différentes demandes d'installations dans la commune (habitat, activité, ...).

- Il s'agit aussi de :

- Prévoir des perspectives de développement démographique en rapport avec les capacités ou possibilités du territoire.

- Maîtriser tout développement urbain linéaire ou consommateur d'espaces agricoles.

★  
★ ★



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

### **1. L'aménagement de l'espace : *affirmer le caractère rural de Sainte-Colombe, tout en confortant le cadre de vie actuel.***

#### **Moyens :**

- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du centre-village (valorisation du centre-bourg).
- 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 *≈ 275 habitants entre 2020 et 2030 (objectif démographique : 2.100 habitants)*.
- 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.
- Réguler le développement démographique en fonction de la capacité des équipements.
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité. Permettre la réhabilitation et division du bâti ancien, transformation en logements ou gîtes.

### **3. La maîtrise de la consommation d'espaces : *Limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 1,40 ha à l'horizon 2030.***

#### **Moyens :**

- Permettre une densification maîtrisée du tissu bâti.
- Favoriser la réhabilitation d'anciens logements vacants, pouvant accueillir une nouvelle population sans consommation de foncier.
- Remplir les "dents creuses" du cœur urbain de l'agglomération.

\*

\*

\*

## **Axe 2 - Améliorer le cadre de vie actuel des Saint-Colombinois.**

### **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.
- Maintenir et développer l'offre de services publics, de locaux associatifs et de services.
- Réfection des trottoirs et des routes, sur les voies communales et les traversées des routes 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.
- Conserver les principaux 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.
- Protéger les parties boisées et les cônes de vues remarquables.

### **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.
- Mettre en valeur les bords de la Voulzie, acter la protection de Close-Barbe, préserver les espaces publics du centre bourg.
- Identifier les zones humides présentes dans le territoire et les protéger.
- Préserver les massifs boisés et autres trames végétales, via le classement en EBC ou en espaces paysagers protégés.

\*

\*

\*



### **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 doux.***

##### **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.

#### **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 :**

- Favoriser, 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 la réaffectation des bâtiments agricoles (changements de destination des bâtiments désaffectés).
- Permettre l'installation d'activités économiques, commerciales et touristiques dans les zones urbanisées.
- En particulier : favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre bourg.
- Interdire les nouvelles activités polluantes (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

\*

\*

\*

## ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du *PLU*. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. **Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal.** Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme et du 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,
- les réseaux d'énergie,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de la commune.

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

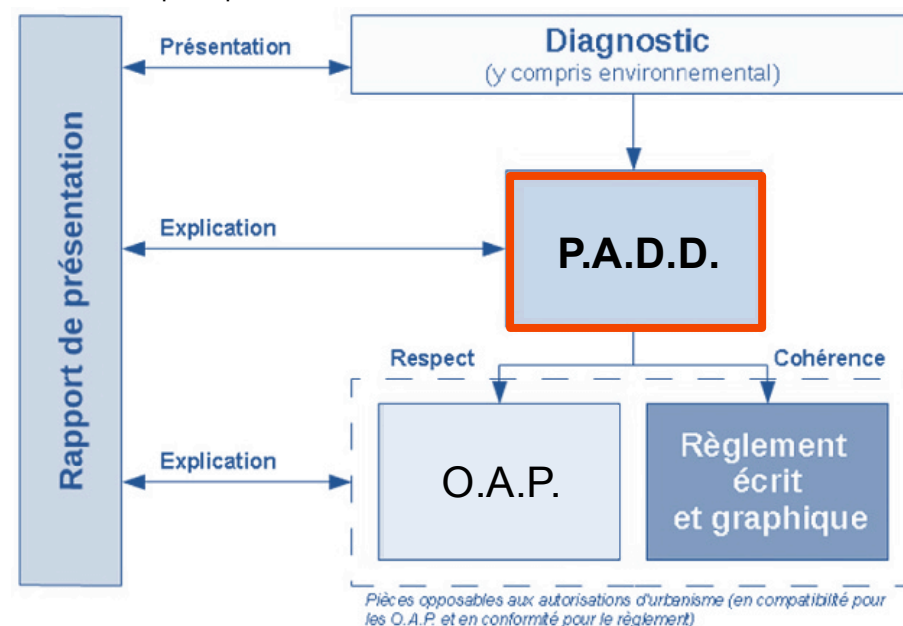


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU  
(Source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

## **Le projet d'aménagement et de développement durables**

-----

- Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3<sup>1</sup> et L.141-8<sup>2</sup> ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités

---

### <sup>1</sup> **Article L141-3**

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

### <sup>2</sup> **Article L141-8**

Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- 6° Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ;
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.



territoriales<sup>3</sup>, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code<sup>4</sup>, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code<sup>5</sup> ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code<sup>6</sup>, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

---

### <sup>3</sup> Article L4251-1

La région, à l'exception de la région d'Ile-de-France, des régions d'outre-mer et des collectivités territoriales à statut particulier exerçant les compétences d'une région, élabore un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, d'inter-modalité et de développement des transports de personnes et de marchandises, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. **En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ces objectifs sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.** Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional.

<sup>4</sup> Concerne la Corse.

<sup>5</sup> Concerne les territoires d'outre-mer.

### <sup>6</sup> Article L123-1

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

**Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.**