



URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX

Téléphone : 03.44.45.17.57

Fax : 03.44.45.04.25

contact@urbaservice.fr

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VEMARS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

13 JUIL. 2017

3

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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, 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, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vémars, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique, et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séances de Conseil Municipal du 18 janvier 2016 et du 08 juillet 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Chacun des grands principes et objectifs retenus par la municipalité, et qui fonde le projet communal, est exposé ci-après.

Contexte territorial

CONSTAT

- Une position territoriale attractive. Situation du territoire :
 - dans l'onde dynamique du pôle parisien,
 - à 4 km de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle,
 - à proximité de l'échangeur de l'A1 (sortie Surveillers-Sorel),
 - desserte renforcée à moyen terme par la mise en 2x2 voies de la RD 16,
 - au sein d'un cadre de vie recherché,
 - à l'écart de contraintes majeurs (PEB, PPRI...).
- Un bourg d'environ 2 300 habitants équipé des services et équipements de proximité.
- Attractivités économique et résidentielle au travers de la création de la zone d'activités des Portes de Vémars et du développement de nouveaux quartiers d'habitat.
- Projet de création d'un nouveau barreau ferroviaire (liaison Creil / aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle), visant à connecter la Picardie au réseau à grande vitesse français.
- Une coopération intercommunale ayant pour but une mutualisation des moyens et un développement harmonieux du territoire (Grand Paris, SDRIF, PLH...).

ORIENTATIONS

- ✓ Engager une politique volontariste en matière de création de nouveaux logements afin de contribuer aux objectifs intercommunaux.
- ✓ Renforcer l'attractivité économique du territoire afin de favoriser un équilibre emploi/habitat.
- ✓ Prendre en considération le projet de barreau ferroviaire Roissy – Picardie.

Situation de Vémars



Paysages, patrimoine naturel et environnemental

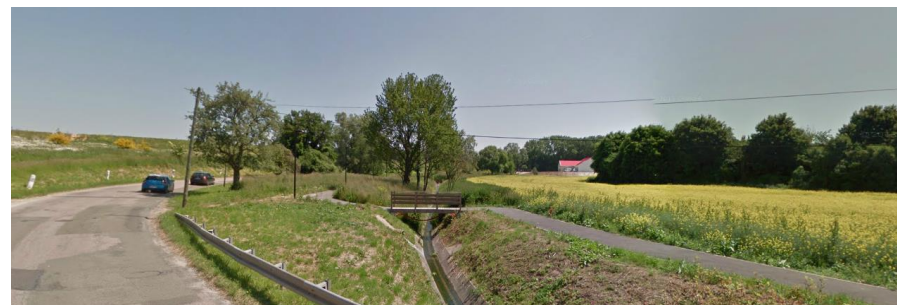
Un paysage et un patrimoine naturel diversifié ...

CONSTAT

→ Situation géographique au cœur de **la plaine de France** soumise à une forte pression urbaine. Le paysage de terres cultivées aux perspectives lointaines est dominant sur le territoire. Toutefois, l'unité de l'espace agricole est à la fois rompue et animée par la traverse de nombreuses infrastructures de transports (A1, voie ferrée, RD) aux abords irrégulièrement boisés. Pour limiter les nuisances, un écran paysager a été réalisé entre le village et la ligne TGV, occultant ainsi toute vue directe sur le village depuis le sud.



→ **Le vallon de la Michelette** est en grande partie occupé par le bourg. En aval, sa dimension naturelle verdoyante et boisée, et son relief cloisonné, constituent une originalité paysagère au contact du bourg et de la zone d'activités.



→ **Les bois, bosquets et alignements végétaux** sont sources de diversité et de qualité paysagères à l'échelle du territoire.



→ Les parcs et jardins des grandes propriétés recensées au niveau du village participent pleinement au cadre de vie communal, et témoignent du passé historique et culturel de la commune (parc du château des Carneaux, parc François Mauriac, grand parc rue Louis Pasteur...).



ORIENTATIONS

Rationaliser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

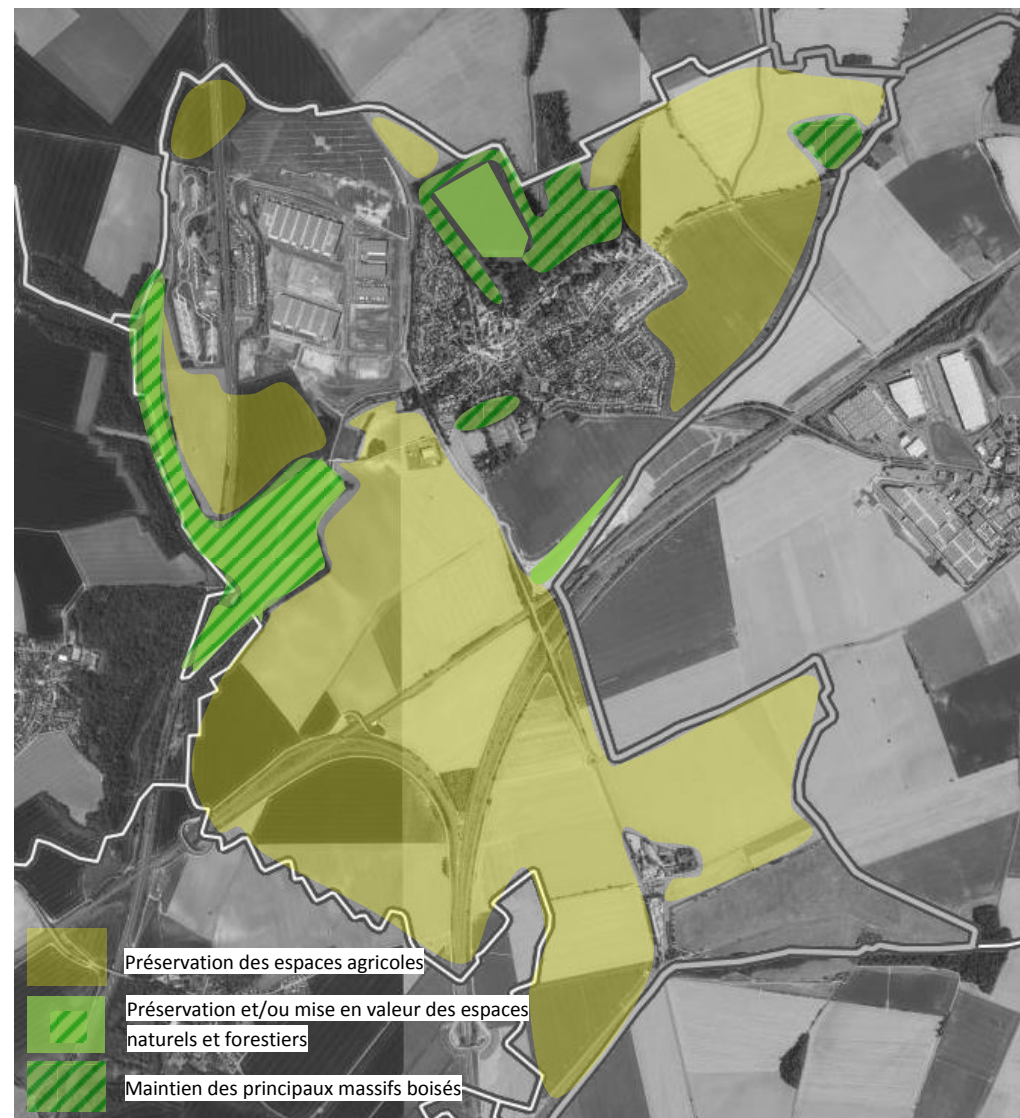
- ✓ Limiter l'artificialisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- ✓ Pour les opérations en extension urbaine, promouvoir des formes urbaines compactes afin de limiter la consommation d'espace.

Préserver les espaces agricoles

- ✓ Reconnaître la richesse agronomique, biologique et économique des terres agricoles de la plaine de France ;
- ✓ Pérenniser l'activité agricole.

Préservation et mise en valeur des espaces naturels et forestiers

- ✓ Maintenir le caractère naturel de la partie aval de la vallée de la Michelette ;
- ✓ Préserver le caractère naturel des grands parcs et jardins reconnus d'intérêt patrimonial sur le village ;
- ✓ Maintenir les principaux ensembles boisés du territoire.



Des milieux naturels support de continuités écologiques...

- Absence d'inventaire écologique de type Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...
- Continuité agri-naturelle identifiée par le SRCE et le SDRIF à l'extrémité nord-ouest du territoire.
- Le versant sud de la vallée de la Michelette est répertorié par le SRCE en qualité de corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite.
- Le ru de la Michelette présente une fonctionnalité écologique réduite au regard de ses aménagements (buses dans la partie agglomérée puis béton à ciel ouvert au sud de la vallée).

**ORIENTATIONS****Préserver les espaces potentiellement support de continuités écologiques**

- ✓ Préserver les principaux boisements et ne pas compromettre leur gestion habituelle ;
- ✓ Préserver la fonctionnalité du ru de la Michelette ;
- ✓ Maintenir la fonctionnalité de la continuité agri-naturelle identifiée entre St-Witz et Vémars ;
- ✓ Les aménagements légers visant la valorisation de ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour les pratiques sportives, culturelles ou de loisirs sont possibles dès lors qu'ils relèvent d'aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux ou avec les objectifs de gestion durable qui leurs sont attribués.

Densification, renouvellement et développement urbains

Démographie

CONSTAT

- Population municipale de 2 321 habitants au 1^{er} janvier 2016 (recensement 2013).
- Une accélération récente de la croissance démographique (+ 2,3 % / an entre 2008 et 2013) due à part égale aux soldes naturel et migratoire, qui fait suite à une longue période (1990-2007) de déclin démographique.
- Un indicateur de jeunesse élevé mais qui diminue (1,60 en 2013 contre 1,79 en 1999) et une population de type familial.
- Un desserrement des ménages entre 1999 (3,2 personnes / ménage) et 2013 (2,5 personnes / ménage).

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre le développement démographique communal et tendre vers un objectif de 3 400 habitants à l'horizon 2030.
- ✓ Intégrer les besoins en logements pour compenser le desserrement des ménages attendu (2,4 personnes / ménage en 2030).

Habitat

CONSTAT

- Un rythme de construction soutenu (30 logements/an en moyenne entre 2008 et 2013).
- Un parc en logements diversifié (28 % d'appartements, 32 % de locataires, 37% de 3 pièces ou moins, logements sociaux), mais un manque de logements ou établissements adaptés pour les personnes âgées.
- Objectifs du PLH pour Vémars : 264 logements entre 2015 et 2020 dont 101 logements locatifs sociaux.
- Application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, 14,58 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2013 (déficit de 91 logements).

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre l'effort constructif sur le plan résidentiel et atteindre un objectif de création de près de 500 logements (y compris les besoins liés au desserrement des ménages), principalement autour d'un pôle comprenant de nouveaux équipements publics, étant précisé qu'environ 150 logements ont déjà été livrés à la date d'approbation du PLU, et que, par conséquent l'objectif de construction est d'environ 350 logements à l'issue de l'approbation du PLU.
- ✓ Poursuivre la diversification de l'offre en logements sur le territoire afin de faciliter l'accès au logement des ménages selon leurs besoins aux différentes étapes de leur parcours résidentiel (jeunes, couples, familles, personnes âgées) ;
- ✓ Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat en s'orientant vers le taux de création de logements locatifs sociaux exigés par la loi (minimum de 25%).

Densification, renouvellement et développement urbains

CONSTAT

- Commune ayant vocation à se développer (projet du Grand Paris, desserte avantageuse, pôle d'emplois).
- Un village présentant une structure urbaine compacte issue à la fois d'opérations de densification et d'extensions urbaines.
- Un potentiel de densification ou de mutation urbaine exploitable mais insuffisant.
- Un village au développement contraint. Un site de vallée propice à la survenue d'aléas naturels et un village encadré par des infrastructures de transports majeurs.

ORIENTATIONS

- ✓ Le développement urbain du bourg sera assuré par :
 - des actions de réhabilitation ou de reconquête de sites vacants,
 - le comblement des dents creuses et la mise en œuvre de petites opérations de densification urbaine ou de renouvellement,

Les actions tendant à accroître les densités urbaines à l'intérieur du tissu aggloméré actuel ne devront pas générer de contraintes ou de nuisances supplémentaires et respecter la capacité des infrastructures.

 - la poursuite de l'urbanisation du secteur de la « Butte d'Amour » situé au contact immédiat du bourg mettant en œuvre un projet mixte (création de nouveaux équipements publics à proximité du complexe sportif).

La forme urbaine de cette extension urbaine devra respecter une densité minimale de 35 logements à l'ha.
- ✓ Assurer la gestion du hameau de Choisy-aux-Bœufs et permettre, le cas échéant, la reconversion du bâti existant.

Objectifs chiffrés liés au développement résidentiel : objectif maximal de consommation de l'espace de l'ordre de 5,5 ha.



Qualité urbaine

CONSTAT

→ Un centre-ville requalifié (renouvellement urbain, structuration de la place de l'église, création de zones de stationnement...).



→ La qualification de l'espace urbain par l'aménagement de plusieurs traverses (rue François Mauriac, avenue des Dix Arpents...).



→ Répartition d'espaces verts et/ou récréatifs au sein des différents quartiers du bourg (image valorisante et identitaire) auxquels s'ajoutent plusieurs parcs arborés à caractère patrimonial et historique, le tout formant une coulée verte à l'échelle de la ville.

→ Un patrimoine bâti ancien de grande qualité (demeures, châteaux, hauts murs) fragilisé par la forte pression urbaine.



→ Un projet de renouvellement urbain en cœur de ville qui s'est inspiré de la forme urbaine originelle.



→ Un environnement naturel boisé et agricole, source d'attractivité.

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre les efforts de qualification des espaces publics structurants,
- ✓ Maintenir une trame végétale à l'échelle de la ville par la gestion maîtrisée des cœurs d'îlots « naturels » et des espaces verts intra-urbains ;
- ✓ Développer le réseau d'espaces verts dans les projets futurs de développement de la ville ;
- ✓ Dans les noyaux bâtis anciens de la commune, préserver l'image urbaine en respectant la qualité architecturale et les formes urbaines existantes (que ce soit en densification ou renouvellement urbain) ;
- ✓ Protéger des éléments particuliers qualitatifs (murs anciens, immeubles...).



Services et équipements

CONSTAT

→ Présence de plusieurs secteurs structurants (administratif, scolaire, commercial et de services, sportif, résidentiel) qui gravitent autour du centre-bourg.



→ Un groupe scolaire et périscolaire dont la situation au cœur du village est source d'inconvénients et empêche un fonctionnement optimal de l'équipement (locaux, accessibilité, sécurité, stationnement...).

→ Création de nouveaux équipements et services à la population (salle des fêtes, crèche...) en lien avec le développement de la zone d'activités.

→ Un espace sportif de plein air « excentré » au sud de la vallée de la Michelette.

ORIENTATIONS

- ✓ Envisager le regroupement des équipements scolaires et des équipements de loisirs de plein air à proximité du complexe sportif pour une meilleure fonctionnalité de l'espace, et pour la sécurisation et la limitation des déplacements.
- ✓ Connecter les différents pôles structurants entre eux, notamment réfléchir à une desserte piétonne sécurisée de la zone d'activités et des futurs équipements (nouveau pôle scolaire) depuis le centre-village.

Réseaux / communications électroniques

CONSTAT

→ Globalement, des réseaux (alimentation en eau potable, traitement des eaux usées, électricité...) en capacité de supporter un développement urbain ;

→ Quelques dysfonctionnements répertoriés localement sur le réseau d'eaux pluviales, qui font progressivement l'objet de travaux d'amélioration, en lien avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne ;

→ Commune desservie par le réseau ADSL haut débit avec des difficultés de connexion sur certains secteurs ;

→ Zone d'activités équipée par la fibre optique ;

→ Commune intégrée en zone « AMII » = projet de déploiement de la fibre optique sur le bourg par les opérateurs privés envisagé à long terme.

ORIENTATIONS

- ✓ Tenir compte de l'étendue et de la capacité des réseaux dans les réflexions en matière de développement urbain.
- ✓ Résorber les dysfonctionnements actuels sur le réseau d'eaux pluviales pour une meilleure performance des équipements.
- ✓ Tenir compte du projet de déploiement de la fibre optique sur le territoire.

Développement économique

Parc d'activités

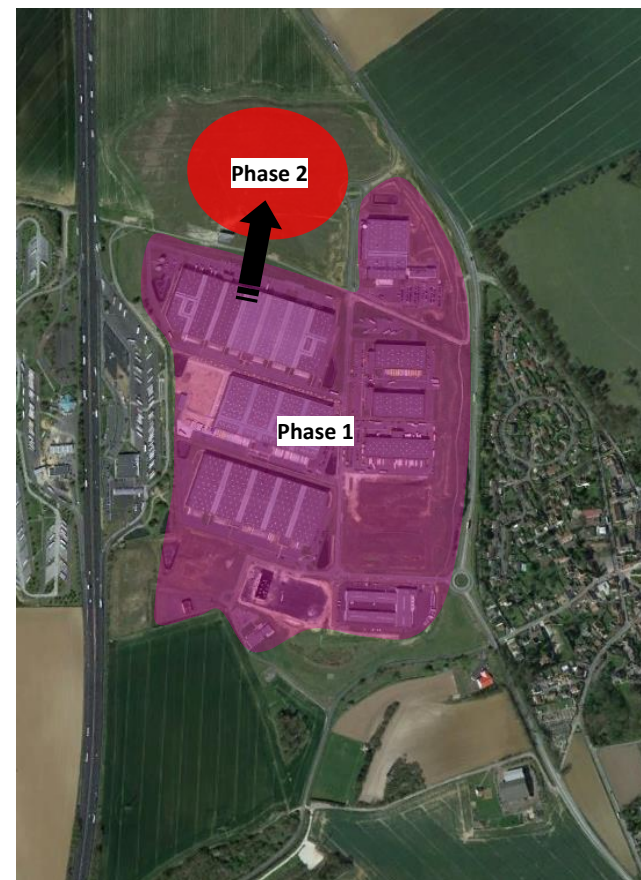
Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du PLU approuvé en 2007, le tissu économique de la commune s'est renforcé et diversifié par l'aménagement, entre le bourg de Vémars et l'autoroute, d'un parc d'activités mixtes. La totalité du projet est programmée selon deux phases successives, la première tranche (phase 1) est bientôt totalement urbanisée. Ce premier site accueille principalement des bâtiments logistiques et/ou de messageries, ainsi que des équipements collectifs (salle des fêtes, crèche, restauration...).

ORIENTATIONS

✓ Dans la continuité du PLU approuvé en 2007, achever le développement de la zone d'activités des Portes de Vémars par l'urbanisation de la deuxième tranche (phase 2), déjà ouverte à l'urbanisation.

La volonté communale est de se différencier fortement de la première tranche de la zone d'activités qui s'est spécialisée dans l'accueil d'activités logistiques et/ou de messageries. Aussi, dans cette deuxième tranche, toute activité logistique et de messagerie sera interdite, et l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée et créatrice d'emplois sera privilégié.

Objectifs chiffrés liés au développement économique : objectif maximal de consommation de l'espace en extension urbaine de l'ordre de 17 ha correspondant à la 2^e phase d'urbanisation de la zone d'activités des Portes de Vémars, déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2007.



Site d'accueil de nouvelles activités



Des activités locales diversifiées

CONSTAT

→ Un tissu commercial et de services de proximité qui ponctue le centre-bourg (épicerie, boulangerie, cafés, restaurant, presse, pharmacie,...).



→ De petites activités libérales, artisanales, de bureaux,... insérées dans le bourg et intégrées au hameau de Choisy-aux-Bœufs.



→ Un patrimoine bâti riche et chargé d'histoire, véritable atout touristique.



→ Une dimension agricole encore bien présente avec plusieurs sièges d'exploitations recensés sur le territoire (bourg et hameau de Choisy-aux-Bœufs).



ORIENTATIONS

- ✓ Renforcer le tissu commercial et de services en centre-ville afin d'en confirmer la polarité ;
- ✓ Pérenniser la mixité fonctionnelle rencontrée au sein du bourg ;
- ✓ Reconnaître la vocation économique d'une partie du hameau de Choisy-aux-Bœufs, et affirmer la vocation agricole de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs ;
- ✓ Réfléchir au développement d'une économie touristique en lien avec le patrimoine local (mise en valeur du patrimoine, signalétique, panneaux d'informations...) et la diversification de l'activité agricole ;
- ✓ Pérenniser l'activité agricole sur le territoire.

Transports, déplacements, énergie

Transports et déplacements locaux

- Accessibilité en bus à la zone aéroportuaire Roissypole (RER B), à la ligne D du RER (Survillers-Fosses et Louvres).
- Présence de voies étroites en cœur de ville (plan de circulation).
- Disposition des voies de desserte principales en étoile occasionnant un engorgement routier du carrefour central (angles des rues de l'Echelette, rue du Vert Buisson, rue Pierre Curie).
- Un réseau développé de voies douces internes au village. Absence de maillage piéton entre la zone d'activités et le village.
- Une offre en stationnement public sur l'ensemble de la ville.

ORIENTATIONS

- ✓ Aménager le carrefour central du bourg afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements.
- ✓ Développer des liaisons routières transversales en périphérie en vue de délester le centre-bourg.
- ✓ Renforcer et améliorer la desserte de la commune en transport en commun.
- ✓ Développer les liaisons douces entre le village et les zones de développement périphériques afin de promouvoir les circulations douces.
- ✓ Connecter les futurs quartiers aux pôles d'équipements du bourg.
- ✓ Adapter la densification urbaine aux capacités du réseau de voies et réciproquement.
- ✓ Intégrer la problématique de circulation des engins agricoles aux projets de développement de la commune (barreau de liaison ferroviaire, parc d'activités).

Performances énergétiques et réseaux d'énergie

- Objectif mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Un tissu bâti ancien et une typologie bâtie « standard », consommatrice en énergie.
- Un usage des transports alternatifs à la voiture personnelle à promouvoir.

ORIENTATIONS

Bâtiments

- ✓ Ne pas compromettre l'usage de techniques constructives en faveur de la réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Energies renouvelables

- ✓ Favoriser la production d'énergies renouvelables.

Déplacements

- ✓ Promouvoir les circulations douces.
- ✓ Développer l'efficacité de l'offre en transport en commun sur le territoire afin de limiter les trajets routiers intercommunaux.

Risques, sensibilités, nuisances

CONSTAT

→ Situation géographique du bourg favorisant la survenue de risques naturels (inondations, tassements...). Réalisation d'aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations et de valorisation du milieu naturel du bassin versant amont de la commune (concertation SIAH / Commune).

→ Risques technologiques émanant :

- de l'aire de service de Vémars-Ouest (A1) qui comprend une aire de stationnement ouverte aux véhicules de transport de matières dangereuses,
- de la plate-forme logistique implantée au sein de la zone d'activités des Portes de Vémars.

→ Périmètres d'éloignement rattachés aux bâtiments d'élevage.

→ Existence de contraintes acoustiques et physiques résultant du passage d'infrastructures de transports majeurs. Accompagner la future liaison ferroviaire Roissy-Picardie d'aménagements spécifiques afin de limiter son impact sonore sur le tissu bâti existant et projeté.

→ Sud du territoire partiellement concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

→ Recensement au sud-est du territoire d'un site pollué au niveau de l'ancien centre de stockage de déchets (servitude d'utilité publique).

→ Identification d'un captage d'eau potable au sud du village.

ORIENTATIONS

- ✓ Veiller à la gestion des risques naturels en lien avec une urbanisation (prévoir des actions ou des aménagements en vue de réduire et gérer les aléas identifiés).
- ✓ Préserver les éléments du paysage qui font tampon afin de garantir la stabilité des aléas naturels identifiés et prévenir le risque.
- ✓ Intégrer les périmètres d'éloignement ou de danger dans la planification urbaine.
- ✓ Accompagner les infrastructures de transports majeurs d'actions visant à réduire les nuisances à l'approche des zones bâties actuelles et futures.
- ✓ Tenir compte de la sensibilité du site pollué de l'ancien centre de stockage de déchets.
- ✓ Veiller à la protection de la ressource en eau souterraine en assurant la compatibilité des futurs projets d'aménagement avec la protection du captage d'eau potable.