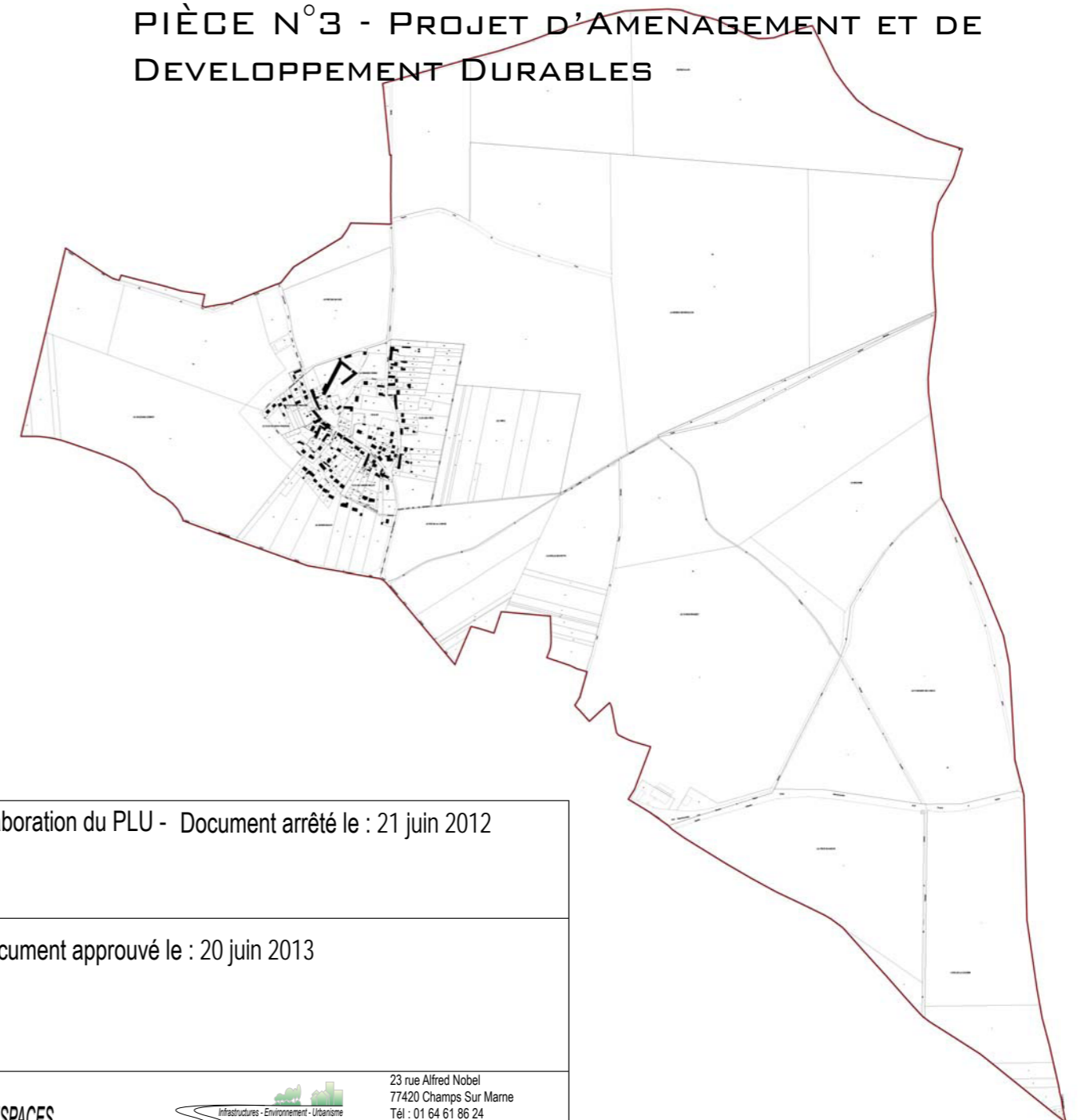


# Commune du Plessis l'Evêque

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES -



Elaboration du PLU - Document arrêté le : 21 juin 2012

Document approuvé le : 20 juin 2013

# PLAN LOCAL D'URBANISME



***Projet d'Aménagement et de Développement Durables***



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

## PREAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune du Plessis l'Evêque.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

Ainsi, deux grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

### **1. Préserver l'environnement et le cadre de vie**

### **2. Maitriser le développement urbain**

Ces orientations seront mises en œuvre avec un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

## SOMMAIRE

**1- Préserver l'environnement et le cadre de vie**

**2- Maîtriser le développement urbain**

# PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Cuisy

Butte de Monthyon

Ru de la Fourcière

Ru de la Sorcière

Plessis-aux-Bois

la Baste

Iverny

## Maintenir et pérenniser la qualité du paysage

- Éviter l'étalement urbain
- Maintenir la coupure urbaine entre Le Plessis l'Évêque et les autres villages disséminés (notamment Iverny et Cuisy) à travers le plateau du pays de France
- Préserver la plaine agricole, élément paysager majeur.
- Préserver les rus ainsi que leurs berges
- Préserver de toute urbanisation nouvelle la lisière des Monts de la goële

## Prendre en compte l'existence de risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux

- /// aléa moyen
- - - aléa faible





# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## 1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

### A. Maintenir et pérenniser la qualité du paysage

Le Plessis l'Evêque appartient à la plaine de France, vaste dégagement dans lequel s'impose tout élément en élévation. La protection de cette plaine essentiellement agricole constitue un enjeu majeur pour la commune mais aussi pour la région fortement urbanisée à laquelle elle appartient. Il convient donc de **maintenir et pérenniser la qualité du paysage en prenant soin d'assurer une insertion paysagère de l'urbanisation et de respecter le milieu naturel et physique.**

Ceci implique de:

- o Eviter l'étalement urbain
- o Maintenir la coupure urbaine entre Le Plessis l'Evêque et les autres villages disséminés (notamment Iverny et Cuisy) à travers le plateau du pays de France
- o Pérenniser le caractère boisé de la butte du Plessis l'Evêque par le maintien des alignements d'arbre identifiés dans la zone urbaine et des jardins privés jouant un rôle de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Les règles du présent PLU favorisent le traitement paysager de l'urbanisation.
- o Préserver la plaine agricole, élément paysager majeur
- o Préserver les rus présents sur le territoire communal ainsi que leurs berges (ru de la sorcière et de la fourcière)
- o Préserver de toute urbanisation nouvelle la lisière des Monts de la goële au titre de la protection du SDRIF

### B. Préserver le cadre de vie

Le Plessis l'Evêque dispose d'un cadre de vie agréable que lui confère l'environnement dans lequel il s'insère (plateau agricole ouvert du pays de France animé de quelques talwegs et buttes) et l'urbanisation de qualité qui s'est établie sur son territoire (alignement à la rue, bâti traditionnel, végétation urbaine etc...). C'est pourquoi il





convient de préserver ce cadre de vie afin que le bourg continue de garder son «charme». Cela implique de:

- Créer un espace de centralité en valorisant l'espace aux abords de l'église (ouverture de l'espace bordé d'alignement d'arbres sur le reste de l'espace, mobilier urbain, amélioration du parvis de l'église, organisation du stationnement sur l'espace)
- Valoriser l'entrée de village sud du bourg en y améliorant la sécurité routière et en y réalisant des traitements paysagers
- Créer des places de stationnement sur la rue du Moulin et y organiser le stationnement. Ce qui facilitera également la circulation sur cette voie.

## **C. Prendre en compte les risques et nuisances**

La commune du Plessis l'Evêque est couverte par divers risques et nuisances qu'il convient de prévenir. La prise en compte de ces contraintes d'aménagement nécessite :

- D'en informer la population
- De respecter le règlement des zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle qui limite fortement la constructibilité
- D'adopter des techniques particulières de construction dans les zones soumises au risque de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des sols argileux

# MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

● **Contenir le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, en prenant en compte les contraintes liées à la zone C du PEB, mais tout en assurant une stabilité du niveau de population :**

● Valoriser les potentialités existantes au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements (capacités résiduelles)

● Reconvertir l'ancien site d'exploitation agricole en zone constructible

⊕ Zone C du PEB où la constructibilité est fortement limitée

## Permettre la pérennisation de l'activité économique :

○ Pérenniser l'activité agricole

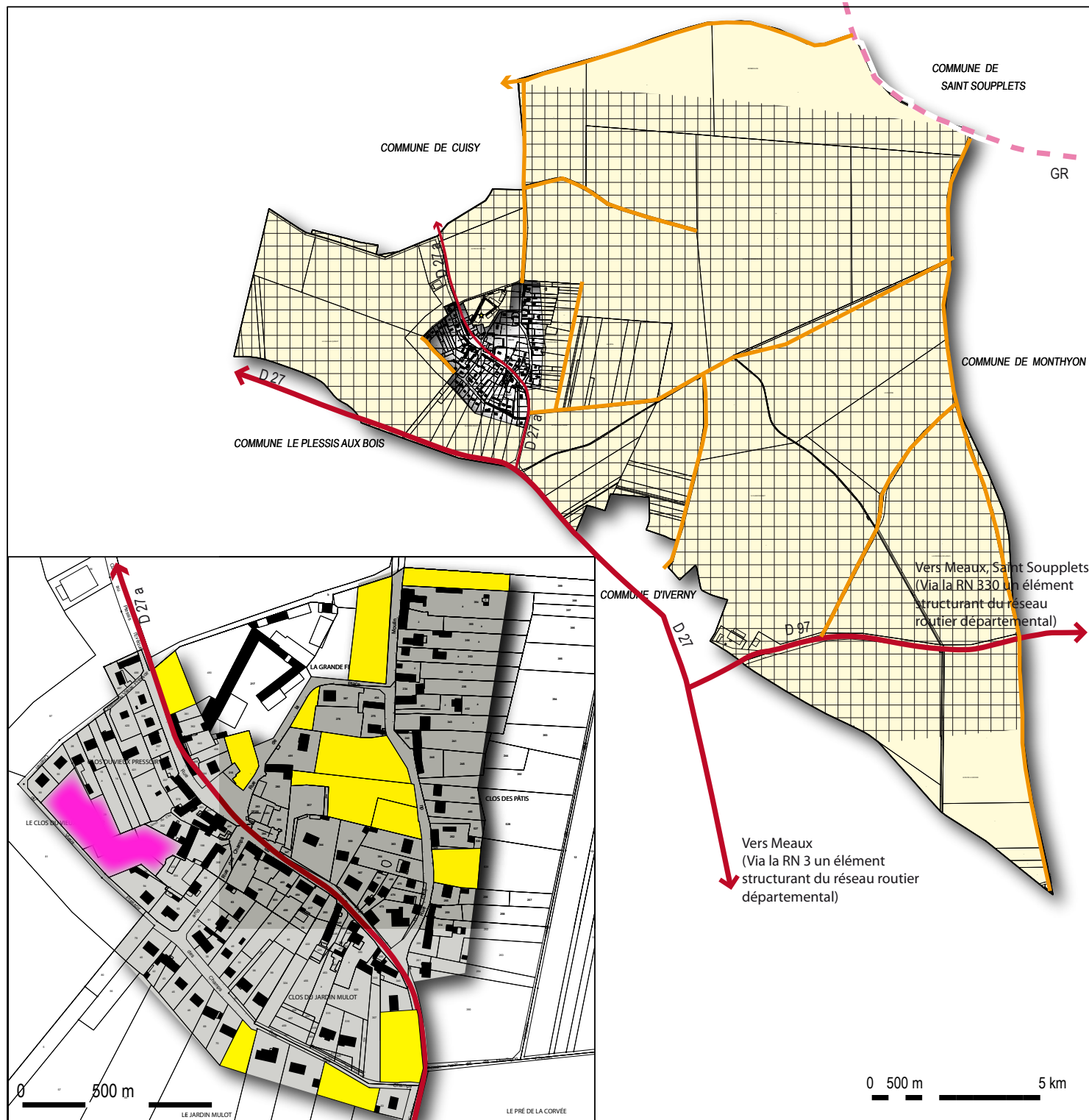
Favoriser la poursuite des activités économiques hors agriculture

## Conforter le fonctionnement urbain :

Protéger au titre de l'article L 123-1-5-6° du code de l'urbanisme le réseau de chemins irriguant le territoire :

— Chemins pour l'essentiel permettant la desserte des terres agricoles

— Chemin de grande randonnée



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## 2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



### A. Contenir le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

La constructibilité est fortement contrainte au Plessis l'Evêque par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. Pour autant il est nécessaire de tendre vers un équilibre socio-démographique et d'atteindre le point mort en matière d'habitat permettant de stabiliser le niveau de population. L'offre de logements doit pouvoir être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel et économe en matière de consommation de l'espace.

Pour ce faire, il s'agit de réaliser de nouvelles constructions sur les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (prise en compte des capacités résiduelles potentiellement constructibles et reconversion de l'ancien site d'exploitation agricole en espace constructible, dans le respect du PEB)

### B. Permettre la pérennisation de l'activité économique

L'activité agricole constitue un enjeu majeur tant pour la commune, que pour la région à laquelle elle appartient. Par le biais du PLU, la volonté est de pérenniser l'activité agricole, présente au travers de deux exploitations encore en activité. Pour cela, l'espace agricole occupant l'essentiel du territoire est préservé pour pérenniser l'exploitation des terres. Les règles du présent PLU visent la protection desdits espaces.

Outre l'activité agricole, il convient d'offrir un cadre adéquat à la poursuite et au développement des activités existantes ainsi qu'à l'installation de nouvelles activités au sein du bourg.

### C. Conforter le fonctionnement urbain

Dans une optique de développement durable, il est important à l'échelle de la commune de favoriser les déplacements doux respectueux de l'environnement et permettant la promenade sur le vaste plateau agricole. Pour cela, le réseau de chemins irriguant le territoire est protégé au titre de l'article L 123-1-5-6° du code de l'urbanisme. La protection concerne :

- Les chemins pour l'essentiel permettant la desserte des terres agricoles .
- Le chemin de grande randonnée, au Nord de la commune.

