

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.A.D.D.**

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

**COMMUNE DE SIGNY-SIGNETS**

# SOMMAIRE

<b>SITUATION</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS COMMUNALES</b>	<b>4</b>
<i>RESPECTER LE CARACTERE DU VILLAGE</i>	4
<i>MODERER ET CONTROLER L'URBANISATION.</i>	5
<i>AMENAGER ET EQUIPER LA COMMUNE</i>	5
<i>OFFRIR UN CHOIX PLUS LARGE DE TYPES D'HABITATS</i>	6
<i>PROTEGER LE PATRIMOINE, LES SITES REMARQUABLES ET L'ENVIRONNEMENT</i>	6
<i>PERMETTRE LES ACTIVITES ARTISANALES LOCALES</i>	6
<i>PROTEGER L'AGRICULTURE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</i>	7
<i>AMELIORER LA SECURITE</i>	7
<b>CONCLUSION</b>	<b>8</b>

# SITUATION

La commune de Signy-Signets est située sur le plateau de la Brie Laitière en bordure de la vallée de la Marne. Administrativement la commune appartient au canton de La Ferté sous Jouarre et s'inscrit dans la communauté de communes du Pays Fertois. Cette communauté de communes est essentiellement rurale (hormis La Ferté sous Jouarre), 14 communes ont moins de 1000 habitants

Son caractère rural n'est pas menacé par le développement de l'agglomération de Meaux, de la région parisienne ou par le pôle de Marne-la-Vallée. La proximité de la RN3 et de l'autoroute A4, la desserte en transports en commun, le coût moindre des terrains à construire et un environnement calme et reposant favorisent l'installation à Signy-Signets.

La vocation agricole et forestière du secteur garantit un équilibre habitat/nature que la commune entend conserver.

La commune est composée du bourg de Signets, de six hameaux plus ou moins importants en terme de population, Signy, Les Vaseliers, Les Perdriets, L'Orme-Mort, Le Paradis et Bel Air de nombreux écarts (fermes) : Montebise, Montguichet, le Plessier et La Hennequinerie.

Cette disposition en bourg et hameaux bien distincts impose une politique de développement modéré et une répartition équilibrée des actions communales qui favorisera de ce fait le sentiment chez les habitants du bourg et des hameaux d'appartenir à la même commune.

La population totale est de 581 habitants (INSEE 1999). Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Signy-Signets établit notamment le constat de son évolution depuis vingt ans. Cette période a vu successivement une nette progression de l'immobilier et de la population jusqu'au début des années 90, puis une inversion avec une diminution de la population totale. Ceci s'est traduit par une population actuelle plutôt jeune surtout illustrée par la tranche d'âge des 20 – 29 ans qui augmente significativement entre 1990 et 1999.

La conjoncture économique de ces dernières années amplifie actuellement la demande en terrains à construire dans ce secteur rural proche de la région de Marne la Vallée. La demande en logements individuels et l'accueil de jeunes familles habituées aux nombreux services des grandes villes nécessite de renforcer ou de créer certains nouveaux équipements publics.

La municipalité élue en 2001 a pris la mesure des enjeux pour la décennie à venir : offrir des services à la hauteur des attentes d'un public jeune venu des grandes villes de l'Est parisien et qui veut vivre à la campagne dans la tranquillité et la ruralité mais avec tout de même un niveau satisfaisant d'équipements.

# ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT

## **LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES**

Le P.L.U., Plan Local d'Urbanisme, défini dans une optique de développement modéré, respecte les orientations des documents d'urbanisme supra communaux, le Schéma Directeur local « Marne Ourcq » et le S.D.R.I.F., Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France.

Il s'inscrit notamment en compatibilité avec la notion de « développement modéré des bourgs et hameaux » défini dans ces documents.

## **LES ORIENTATIONS COMMUNALES**

Les objectifs de la commune concernent le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation et la protection des sites et des richesses naturelles. Il s'inscrit tout naturellement dans une logique de développement durable sans changement notable de ses perspectives. Bien que peu menacé par le développement de la région parisienne, il s'agit avant tout d'éviter le risque d'une augmentation trop rapide de l'urbanisation. Les faibles ressources fiscales (absence de zone d'activité rapportant de la taxe professionnelle) ne permettraient pas de faire face aux besoins engendrés par l'arrivée massive de jeunes familles. D'ores et déjà, la commune doit mettre ses équipements à niveau et protéger son cadre. A ce titre, ses objectifs à court et moyen terme, sont :

- Respecter le caractère du village
- Modérer et contrôler l'urbanisation
- Equiper la commune d'installations d'intérêt général
- Offrir un choix plus large de types d'habitats
- Protéger le patrimoine, les sites remarquables et l'environnement
- Permettre les activités artisanales locales
- Protéger l'agriculture sur l'ensemble du territoire communal
- Améliorer la sécurité

Les orientations générales de la commune sont regroupées et détaillées dans les paragraphes ci-dessous.

La traduction de ces orientations s'exprime dans les documents qui composent le P.L.U., le rapport de présentation pour la description de la situation du village, le plan de zonage et le règlement intérieur pour leur définition spatiale et réglementaire.

### **Respecter le caractère du village**

Le Bourg et les Hameaux ont connu des extensions récentes. Leurs habitants se sentent attachés à l'environnement naturel et social de leurs « quartiers » respectifs. Ils sont soucieux de maintenir l'équilibre établi au cours du temps.

Le règlement d'urbanisme pour les zones UA et UB s'applique au bourg et à l'ensemble des hameaux du village. Il conforte l'attachement de ces hameaux au village de Signy-Signets mais respecte leur limite géographique.

Les limites actuelles du bourg et des hameaux seront respectées du point de vue du développement de l'urbanisation (interdire les extensions périphériques et le mitage).

Les règles d'urbanisme amélioreront l'harmonie de l'existant en identifiant de manière précise les zones bâties continues ou dispersées, la nature des matériaux de construction et de toiture, les clôtures, le mode d'implantation par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Il s'agit notamment de conserver les caractères d'alignement et de densité des constructions observées dans la zone UA.

### **Modérer et contrôler l'urbanisation.**

La densification du tissu urbain existant ne s'est pas poursuivie entre 1990 et 1999 mais la commune a connu une forte augmentation de la population entre 1975 et 1990. Compte tenu de la réceptivité offerte par le P.O.S. il apparaît nécessaire de reconsidérer les zones urbanisables de ce P.L.U.

Les urbanisations prévues dans le Bourg et dans les hameaux sont acceptables car elles s'inscrivent dans les limites urbaines actuelles. Le règlement permet à la commune de répondre aux différents besoins, notamment en matière de mixité de logements. Le diagnostic démographie-logement démontre le manque de logements adaptés et nécessaires aux décohabitants et jeunes couples.

### **Equiper la commune d'installations d'intérêt général**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit anticiper les besoins futurs de la commune et indiquer les installations et les lieux à traiter en priorité.

En effet, le linéaire très important de voies communales impose une programmation à long terme qui devra tenir compte des capacités financières de la commune et des possibilités d'aides départementales et régionales.

La commune de Signy-Signets s'est dotée depuis ces dernières années de nombreux équipements comme la salle polyvalente et le plateau sportif.

La commune envisage des opérations ponctuelles et coordonnées telles que :

- La construction d'un atelier municipal.
- La restauration de l'église qui est fermée pour des raisons de sécurité depuis près de 7 ans. Le plafond en plâtre a connu quelques faiblesses en s'effondrant partiellement et menace de tomber dans de plus grandes proportions. La municipalité s'est engagée dans une procédure de réhabilitation visant notamment à remettre le plafond en état, revoir le système de chauffage et refaire un ravalement du clocher. Le tout se fera pour partie dans une phase du prochain contrat rural et pour le reste dans un contrat d'aménagement de ville.
- La réhabilitation et la réorganisation de la mairie qui est actuellement mal adaptée à l'accueil du public avec une délocalisation de l'école sur un autre site communal.
- L'aménagement à long terme de la place de l'église afin de régler notamment les problèmes de stationnement, de vitesse des véhicules, et un traitement paysager.
- L'amélioration des espaces verts existants.

### **Offrir un choix plus large de types d'habitats**

La commune souhaite plus de diversité en matière de types de logements afin de compenser le déficit en logements locatifs privés et en petits logements.

Il n'y aura pas de coefficient d'occupation du sol pour la réhabilitation du bâti ancien, bourg et hameaux.

Par ailleurs, la commune souhaite maintenir le parc locatif communal avec pour objectif de permettre à des personnes aux revenus modestes de s'installer ou de rester dans le village. Cette démarche est en relation avec les conclusions du diagnostic démographie-logement exposé dans le rapport de présentation et les différentes lois sur le droit au logement.

### **Protéger le patrimoine, les sites remarquables et l'environnement**

La protection des zones agricoles, des sites boisés et des vues remarquables ainsi que leur mise en valeur constituent un axe majeur des orientations communales.

Il convient de protéger les éléments sensibles des effets de l'urbanisation :

- Les entrées du bourg et des hameaux seront préservées de toute construction et mises en valeur.
- Les terrains communaux et les édifices publics seront protégés.
- La réhabilitation des lavoirs sera poursuivie.
- Certains chemins ruraux disparus seront réhabilités afin de relier en circulation « douce » différents hameaux ou bois.
- La vallée de la Bécotte et les milieux humides seront maintenus car ils participent au paysage et à l'équilibre des écosystèmes.
- Les corps de ferme qui constituent des bâtiments remarquables resteront isolés de l'urbanisation.
- Les bosquets qui jouent un rôle important de protection contre le vent, de maintien de l'humidité et qui constituent un refuge pour la faune seront préservés et développés.
- Le règlement du P.L.U. définira des prescriptions afin de conserver le caractère rural « briard » de la commune.
- Dans le cadre de la protection du paysage, la commune entend sur deux forêts : Uselles et La Barbeterie, poursuivre avec l'ONF l'effort déjà engagé de reboisement suite à la tempête de 1999 avec une programmation sur 15 ans.

### **Permettre les activités artisanales locales**

Le règlement du P.L.U. permet l'accueil dans le bourg d'activités artisanales et commerciales. Cependant, en ce qui concerne les commerces la taille de la commune est très certainement insuffisante pour créer la dynamique nécessaire.

### **Protéger l'agriculture sur l'ensemble du territoire communal**

L'activité agricole reste importante sur Signy-Signets et les exploitations agricoles présentes sur la commune conservent toutes leurs capacités de développement en dehors des zones urbanisées et naturelles. Aucun projet d'urbanisation n'ira enclaver les corps d'exploitations agricoles.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles et leur personnel et la reconversion de bâtiments agricoles pour l'habitat sont envisageables mais réglementées dans la partie réglementaire du P.L.U.

La commune encourage le maintien, l'extension et la création d'activités agricoles afin de :

- préserver l'emploi local dans le secteur agricole,
- pérenniser les entreprises familiales qui contribuent à la vie du village et qui assurent la transmission des traditions locales,
- contribuer à conserver les éléments du paysage, les corps de ferme, les chemins et les bosquets,
- entretenir les rus qui jouent un rôle majeur sur les risques d'inondations en aval,
- interdire les activités source de nuisance,
- apporter une ressource fiscale.

### **Améliorer la sécurité**

La traversée des bourgs et des hameaux par les véhicules pose des problèmes de sécurité.

Situé en dehors de tout axe important de circulation, Signy-Signets n'en est pas pour autant sujet aux problèmes de sécurité routière.

Signy-Signets est sur un axe de contournement de la Route Nationale 3. Il y a donc un transfert du trafic de la RN3 sur nos routes communales aux heures de pointe. Outre le fait que nos routes ne sont pas conçues pour accueillir autant de véhicules, le point le plus gênant est que certains conducteurs ne se soucient parfois que trop peu du fait qu'ils traversent une zone d'habitation.

Quelques solutions pour obliger les conducteurs à lever le pied font l'objet d'un contrat triennal de voirie qui comporte la réfection totale de la voirie communale reliant l'église à Sammeron d'une part et un volet sur la sécurité dans le bourg et dans les hameaux des Perdriets et des Vaseliers d'autre part. Dans ce cadre, il s'agira notamment de poser un certain nombre de coussins berlinois et de prévoir des aménagements incitatifs à une allure modérée. Cette démarche sera poursuivie les prochaines années.

La liaison entre le bourg et les hameaux des Vaseliers est un axe très roulant qui est fréquenté par de très nombreux enfants. Il est envisagé de créer une sente pour sécuriser cette liaison. Il est probable que cette initiative soit étendue à d'autres hameaux.

L'extension du réseau de défense incendie est prévue.

# CONCLUSION

Les objectifs et les orientations communales définies ici permettront de maîtriser une expansion de l'urbanisation trop rapide grâce à la délimitation des zones constructibles.

La commune entend conserver le caractère rural du bourg et des hameaux en préservant l'architecture dans les centres anciens, en mettant en valeur les équipements communaux et en préservant les espaces agricoles et naturels.

Ils s'inscrivent dans ce Plan d'Aménagement et de Développement Durable et dans tous les documents qui l'accompagnent.

Pour des raisons évidentes de capacité de financement, la municipalité concentrera ses efforts d'aménagement à court et moyen terme sur les zones prioritaires à aménager, en application des orientations définies ci-dessus.