

Commune de **Saint-Cyr-sur-Morin** Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté le 27 juin 2019

Projet mis à l'enquête du 23 janvier 2020 au 22 février 2020

Projet approuvé le

Cachet et signature
du Président



GEOGRAM

16 rue René Gilibert
31420 Willy-le-Beins
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 88
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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.
- 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.

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

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (Zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La commune de Saint Cyr sur Morin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2006.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Saint Cyr sur Morin, les élus ont décidé, par délibération du 24 septembre 2015, de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ Des enjeux concernant la localisation des besoins actuels et futurs de la commune de Saint-Cyr-sur-Morin dans les domaines de l'habitat, des équipements d'intérêt public et de l'activité économique.
- ❖ Des enjeux paysagers et environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - De deux Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1 et de 1 ZNIEFF de type 2 ;
 - de zones à dominante humide, à enjeux et à enjeux prioritaires telles que définies par le SAGE (marais, boisements alluviaux, tourbières...);
 - Des corridors multi-trames tels que définis par le SRCE ;
 - D'un site Natura 2000 ;
 - D'un PPRI ;
 - D'un site inscrit Monument historique (Eglise de Saint-Cyr et Sainte Julitte).



En cohérence avec les objectifs du SDRIF, la commune de Saint Cyr sur Morin souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un développement raisonné du territoire par la mise en place d'une politique cohérente et maîtrisée de l'urbanisation et de gestion durable en termes :

- d'accueil de population et de développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- de consommation d'espace destiné à l'urbanisation et de densification de la zone bâtie du bourg et/ou des hameaux ;
- de réorganisation des zones vouées aux activités économiques ;
- de promotion et de maintien du commerce de proximité ;
- de valorisation des sentes pédestres dans le bourg, entre le bourg et les hameaux ;
- de valorisation du patrimoine architectural et culturel (petit patrimoine inclus) ;
- de création de liaisons douces entre les hameaux et le bourg,
- de protection des espaces naturels et agricoles.



II- LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif** : *renforcer le dynamisme démographique de la commune en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles.*

Au cours des dernières décennies, la commune de Saint Cyr sur Morin a connu une augmentation régulière de sa population, pour atteindre 1 931 habitants en 2015.

La proximité de l'agglomération fertoise et surtout parisienne participe à l'attractivité résidentielle de la commune.

Par ailleurs, la présence d'un bon niveau d'équipements publics et des services à la population (dentiste, podologue, médecins, pharmacie...), auxquels s'ajoutent des commerces de proximité (boulangerie, épicerie...), permet à la commune de jouer un rôle d'attraction par rapport aux communes alentour plus petites ou moins bien équipées.



Afin de conforter cette situation, le projet communal vise à l'accueil de nouveaux habitants en essayant de répondre aux enjeux et orientations affichés dans les documents supra-communaux (SDRIF), tout en préservant un environnement riche mais contraignant (PPRI).

Toutefois, la réalisation de ces objectifs démographiques ne pourra pas se faire au détriment de la qualité environnementale et paysagère du territoire. L'urbanisation nouvelle nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants sera répartie au sein de l'actuelle zone bâtie ou en continuité immédiate, afin de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs, les nouvelles possibilités d'urbanisation sont limitées aux stricts besoins et capacités d'accueil de la commune, notamment en matière de réseaux (eau potable, assainissement, desserte, électricité...).

L'objectif communal est d'atteindre une population de **2 350 habitants** en 2030.

Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte des logements vacants (**30 constructions potentielles**), le besoin en logements nouveaux est estimé à environ **190 constructions nouvelles** (50 de ces constructions sont nécessaires pour maintenir la population communale à son niveau actuel).

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

Le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses).

L'accroissement de la population se fera par densification au sein des zones bâties. Cette densification qui devra tenir compte du caractère architectural briard des habitations existantes (matériaux, teintes, ...), sera réalisée préférentiellement dans le bourg, bien desservis par les réseaux et ce en cohérence avec le SDRIF et le SRCE dans le respect de la qualité environnementale et paysagère propre au bourg et aux hameaux. L'urbanisation sera interdite sur les coteaux exposés aux ruissellements notamment le coteau Nord.

La délimitation de nouveaux secteurs de développement destinés à accueillir de nouveaux logements, en tenant compte de la proximité des équipements publics (commerce, pôle de santé, écoles,...), des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes territoriales qui limitent les possibilités de développement et notamment les enjeux environnementaux identifiés :

- les espaces naturels identifiés et protégés,

- les zones humides qui caractérisent certaines parties du territoire,
- et les corridors multi-trames définis par le SRCE.

Les secteurs de développement de l'urbanisation sont privilégiés dans la continuité des zones déjà bâties.

Dans un souci de mixité, ce projet de développement urbain sera réalisé en :

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'habitat en permettant les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements individuels, petits collectifs, logements pour personnes à mobilité réduite...) afin de répondre aux divers besoins de la population.

Par ailleurs, dans un souci de densification mais aussi de préservation du patrimoine, le changement de destination sera autorisé pour les anciennes fermes et les bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Réorganiser les zones destinées à l'activité.

Saint-Cyr-sur-Morin accueille quelques entreprises, pour la plupart artisanales. Au regard de l'évolution de l'activité économique sur le territoire ces dernières années, il apparaît nécessaire de revoir le zonage du PLU actuel. A ce titre, le nouveau PLU requalifiera l'actuelle zone UX du territoire qui n'a pas aujourd'hui de vocation industrielle mais plutôt artisanale. Le PLU déterminera une zone spécifique UX destinée à soutenir et à pérenniser l'activité artisanale essentielle sur son territoire.

Agir pour le maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.

La commune bénéficie de plusieurs commerces de proximité (boulangerie, café, épicerie, coiffeur, ...), de services à la personne (cabinets médicaux, paramédicaux, pharmacie, dentiste, vétérinaire, accueils pré et post scolaires et de loisirs qui permettent aux habitants de Saint-Cyr-sur-Morin et à ceux des communes aux alentours de bénéficier de ces services du quotidien.

L'objectif communal est de maintenir et, dans la mesure du possible, développer d'autres commerces de proximité en pérennisant les activités existantes et en permettant leur développement. Cet objectif se traduit dans le PLU par l'identification des locaux commerciaux et par la réglementation de la transformation de ces locaux en habitations pour une période de quelques années. La place de l'Eglise fera l'objet d'un projet visant l'accès piétons à ces commerces.



Développer et pérenniser l'activité touristique

Cet objectif s'articulera autour de :

- La mise en valeur du patrimoine bâti : Maison aux têtes, moulins, la maison de Pierre Mac Orlan, l'Auberge de l'Œuf Dur ainsi que le petit patrimoine tel les lavoirs, puits, murs remarquables, ...
- La présence et du développement du musée de Seine et Marne
- Soutien à la création d'un établissement de restauration,
- du développement des liaisons Provins-Paris –Marne La Vallée via St Cyr.
- L'élaboration de parcours pédestres, cyclistes et équestres dans la vallée du Petit Morin, en collaboration avec la Communauté de Communes.
- Du soutien au développement des chambres d'hôtes, des gîtes et du camping à la ferme.

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

La commune abrite plusieurs sièges d'exploitation agricole implantés traditionnellement dans les hameaux.

Afin de pérenniser cette activité, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de ces exploitations, en priorité par le maintien du potentiel de production : à savoir la terre agricole. Le territoire communal étant également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques, le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et forestière et ses richesses environnementales.

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- Rationnaliser les zones constructibles en quasi-totalité au sein des dents creuses (densification) afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres.
- Préserver l'économie agricole en réglementant les utilisations du sol autorisées en zone A afin d'éviter toute incompatibilité avec l'activité.
- Promouvoir l'intégration paysagère des constructions agricoles que ce soit au sein de la zone bâtie ou à l'extérieur.



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS

Augmenter l'offre en stationnements en réservant des espaces

- Projet en centre bourg d'un aménagement urbain, sur un terrain afin de réaliser des stationnements :
 - à proximité immédiate de la mairie et des commerces
 - à côté de l'école,
- Favoriser les projets de plateformes de co-voiturage en partenariat avec les communes limitrophes
- Favoriser les connexions avec la ligne Seine et Marne express.
- Réserver aussi des espaces dans le bourg et dans les hameaux les plus importants afin de réaliser du stationnement

Sécuriser les circulations

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin de ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, d'améliorer le niveau de sécurité routière :

- Mise en œuvre du plan de circulation autour de la mairie et des équipements scolaires afin de renforcer la sécurité aux abords des équipements publics, en particulier des écoles, aux heures d'entrée et de sortie des élèves.
- Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- l'accès et la desserte des zones à densifier seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs « quartiers » au sein de la zone agglomérée.
- Sécurisation au sein des hameaux et à proximité des lieux de ramassage scolaire.



Développer les déplacements en modes doux

- Travail d'identification et de classement des chemins piétons existants avec leur inscription au PDIPR et en annexes du PLU.
- Renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs.
- Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront également favorisés.

Ces chemins seront identifiés et protégés au PLU.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Saint-Cyr-sur-Morin dispose d'un bon niveau d'équipements publics et de plusieurs services à la personne.

Deux écoles, une cantine scolaire, une garderie, un centre de loisirs, une bibliothèque, des terrains de sport et aire de jeux, une salle polyvalente, une future halle publique sur la place de l'église. Ces équipements seront adaptés en corrélation avec l'accroissement de la population et feront l'objet de réservation au PLU de foncier pour mettre en œuvre ces évolutions à venir.



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Le PLU de Saint-Cyr-sur-Morin a pour objectif :

- De préserver les éléments identitaires de la commune,
- D'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et d'assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces urbanisés et agricoles.

Pour ce faire le PLU :

- Identifie les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire et les secteurs à préserver de l'urbanisation,
- Protège les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties,
- Veille à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement afin de définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères avec les espaces ruraux (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures...). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.



ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

La municipalité favorisera développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.

La municipalité engagera un programme d'enfouissement des réseaux afin de valoriser l'esthétique des zones bâties.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Saint-Cyr-sur-Morin bénéficie d'un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de zones humides, de franges de massifs boisés, d'espaces agricoles, d'espaces naturels identifiés (ZNIEFF de type I et II, zones humides, bio-corridors multi-trames, site Natura 2000...) et d'un patrimoine bâti historique et culturel reconnu (musée de la Seine et Marne, Auberge de l'Oeuf Dur, Maison aux Têtes, tombes remarquables...).

Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

La préservation des espaces naturels identifiés sur le territoire

- Les ZNIEFF de type 1 et 2 sont préservées de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.
- Les grands continuums boisés : ces boisements même réduits jouent un rôle paysager important. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incite à leur protection. Ils seront déclarés « Espaces Boisés Classés »



La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves

Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

La protection des continuités écologiques

Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale.

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

La préservation en eau

En conditionnant modes

l'existence de d'assainissement et gestion des eaux parcelle de manière



de la ressource

l'ouverture et les d'urbanisation à réseaux collectifs en exigeant une pluviales à la à compenser

l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

La prise en compte des risques identifiés sur le territoire communal

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques (glissement de terrain, ancienne carrière, sols pollués, PPRI).

III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OCCUPATION DU SOL EN 2008

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2006, 64% de la superficie du département était occupée par les terres agricoles.

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, avec une prédominance des terres agricoles et des espaces boisés (90,3%), la commune de Saint Cyr sur Morin présente un caractère rural affirmé. Les espaces artificialisés représentent seulement 9,7% du territoire dans lesquels on distingue :

- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 98,1 hectares soit 5,14% du territoire communal ;
- les secteurs urbains ouverts (parcs, espaces verts, jardins...) qui représentent 86,8 hectares soit 4,55% du territoire communal.

ÉVOLUTION RECENTE

Selon l'IAU-IdF, entre 1999 et 2008, la construction d'habitat individuel aurait induit une consommation de 4,95 hectares d'espace rural sur le territoire.

Depuis 2007, 11 permis de construire ont été délivrés pour des maisons d'habitation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, contre 42 pour les hameaux et 23 changements de destination.

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement définis dans le Plan Local d'Urbanisme par la commune de Saint Cyr sur Morin contribuent à favoriser la densification de la zone urbaine actuelle en urbanisant les dents creuses et en développant quelques secteurs en extension (en proximité immédiate avec la zone urbaine), conformément aux objectifs inscrits au SDRIF.

Ce développement sera limité aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels ; il s'élève à 2 ha.

