PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU :

12 AOUT 2022

CABINET DURIS-MAUGER LUQUET

Table des matières

INTRODUCTION 3

AXE 1 – Poursuivre un développement urbain et économique équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie. 4

A. L'aménagement de l'espace : maintenir l'identité de la commune, « espace charnière » entre le périurbain et la ruralité, en valorisant ses atouts. 4

B. L'habitat et la démographie : maîtriser la croissance urbaine et démographique (objectif d'environ 4500 habitants à l'horizon 2030), tout en améliorant le parc de logements et le cadre de vie. 4

C. Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter l'économie et les commerces locaux, développer l'attractivité touristique du territoire. 4

AXE 2 – Développer un niveau d'équipements correspond aux besoins de la population actuelle / future 7

A. Les équipements : adapter les équipements scolaires et sportifs en fonction des besoins actuels et futurs. Prendre en compte les nécessités de renforcement des réseaux et des équipements, liées à l'urbanisation et à la densification. 7

B. Les réseaux d'énergie : prendre en compte les enjeux liés aux économiques d'énergie et à l'essor des énergies renouvelables. 7

C. Les transports et les déplacements : agir pour une mobilité plus durable, en favorisant les modes alternatifs à la voiture (transports en communs, modes actifs…) 7

D. Les réseaux numériques : favoriser l'accès à la fibre optique 8

AXE 3 – Associer protection de l'environnement, qualité paysagère et paysage du quotidien pour un cadre de vie agréable. 9

A. L'urbanisme et les paysages : mettre en valeur l'identité et les spécificités de Saint-Germain-sur-Morin 9

B. La protection des espaces naturels et forestiers, ainsi que des continuités écologiques : préserver ces espaces, atouts de la commune. 9

C. La protection des espaces agricoles, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : préserver les espaces agricoles au Sud de la commune. Limiter la consommation d'espaces à 8,6ha. 10

ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme 11

INTRODUCTION

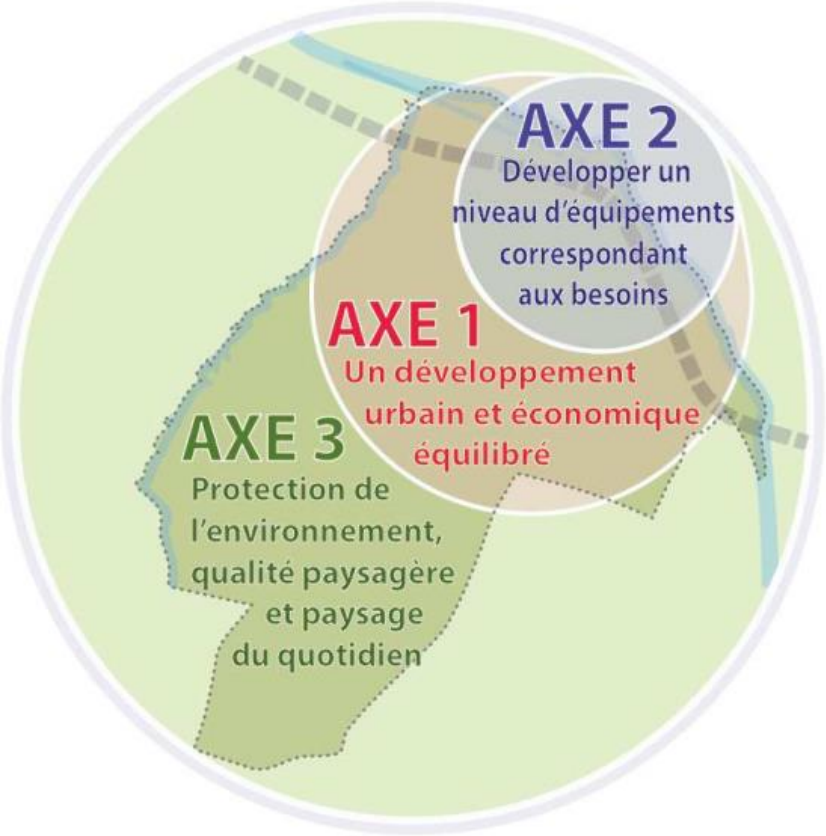
D'après la délibération du 9 juillet 2015, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-sur-Morin répond aux objectifs suivants :

- Mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec les orientations du futur schéma de cohérence territorial,
- Prendre en compte les règles d'urbanisme issues de la nouvelle loi ALUR et les conséquences de ces décisions prises à l'échelon national dans le cadre des textes dits Grenelle I et Grenelle II,
- Assurer une cohérence avec la réflexion sur l'évolution de la commune de Saint-Germain-sur-Morin à moyen et long terme.

En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic et après plusieurs discussions au sein de la commission d'urbanisme, la municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

➔ La politique communale exprimée dans le PLU est ainsi centrée sur 3 axes :

- **Axe 1** : Poursuivre un développement urbain et économique équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie.
- **Axe 2** : Développer un niveau d'équipements correspondant aux besoins de la population actuelle / future.
- **Axe** 3 : Associer protection de l'environnement, qualité paysagère et paysage du quotidien pour un cadre de vie agréable.



AXE 1 – Poursuivre un développement urbain et économique équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie.

A. L'aménagement de l'espace : maintenir l'identité de la commune, « espace charnière » entre le périurbain et la ruralité, en valorisant ses atouts.

Moyens :

- Préserver les richesses bâties et naturelles du territoire, et valoriser ses atouts touristiques.
- Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire dans l'aménagement de l'espace (risque d'inondation par remontées de nappes, bruit lié aux infrastructures, zones inondables, risques liés aux mouvements de retrait-gonflement des argiles…).

B. L'habitat et la démographie : maîtriser la croissance urbaine et démographique (objectif d'environ 4500 habitants à l'horizon 2030), tout en améliorant le parc de logements et le cadre de vie.

Moyens :

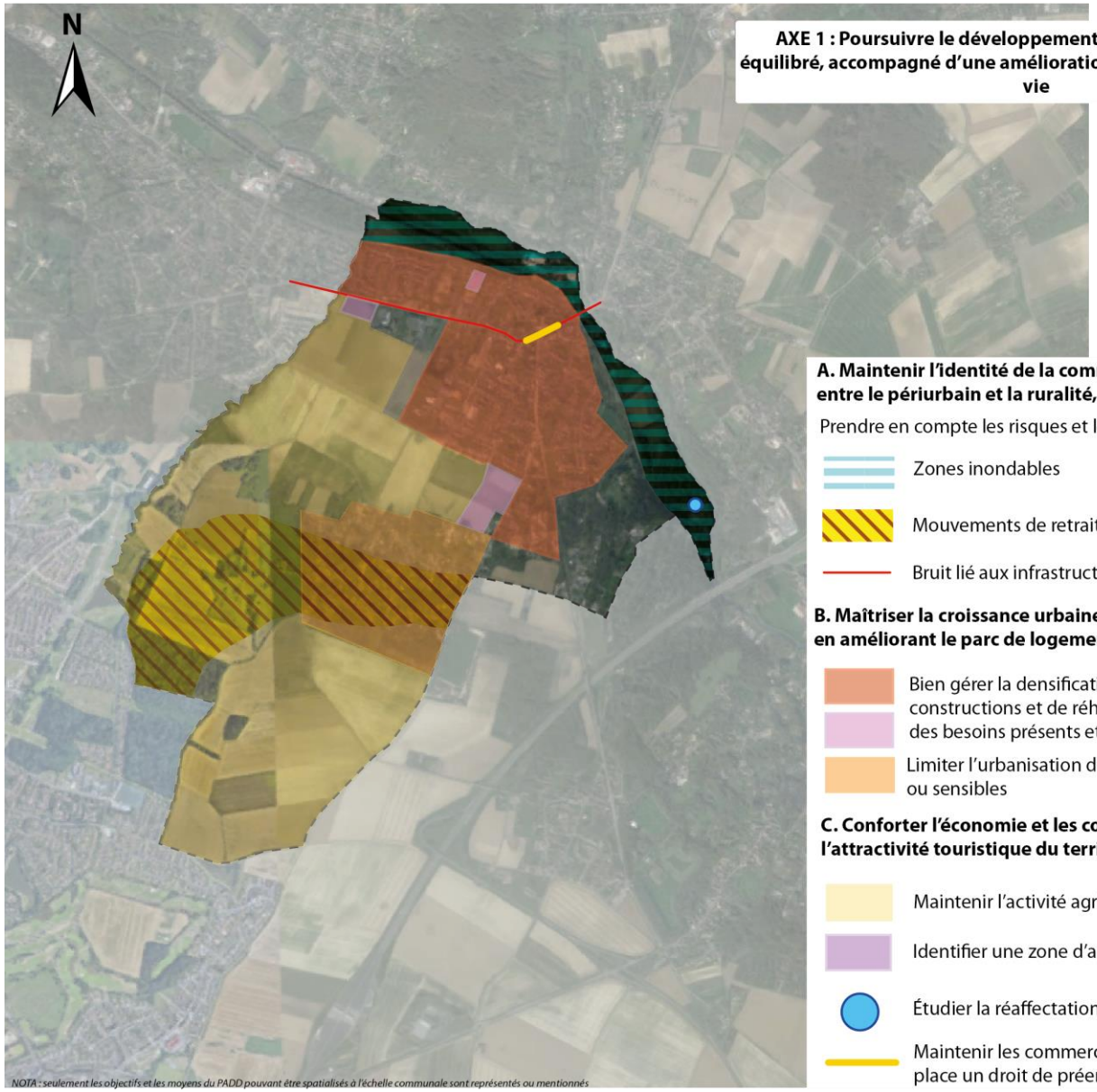
- Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.
- Bien gérer la densification de la ville.
- Faciliter un parcours résidentiel au sein de la commune, en développant un habitat diversifié (petit collectif, locatif, etc.) afin de rendre la commune attractive pour les jeunes.
- Limiter l'urbanisation du hameau et des zones isolées ou sensibles, situées dans la vallée inondable ou sur les coteaux, tout en poursuivant l'entretien et l'évolution maîtrisée de l'existant.
- Favoriser le renouvellement urbain et la reconversion des logements vacants et des anciennes longères.
- Prévoir la réalisation d'une résidentielle intergénérationnelle afin de garantir le parcours de vie des habitants.

C. Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter l'économie et les commerces locaux, développer l'attractivité touristique du territoire.

Moyens :

- Maintenir l'activité agricole (dans le plateau au Sud de la commune) et favoriser le développement d'une agriculture périurbaine sur la zone centrale de commune.
- Étudier la réaffectation du terrain du moulin en faveur d'une activité touristique / de loisir.

- Maintenir les commerces dans le centre-ville (rue de Paris), notamment via le règlement du PLU.
- Permettre, dans les zones urbaines, l'implantation d'activités (non nuisantes pour les riverains) pour favoriser la mixité fonctionnelle.
- Mettre en place un droit de préemption des baux commerciaux.
- Identifier une zone d'activité économique à l'ouest du bourg pour un possible développement futur.



AXE 1 : Poursuivre le développement urbain et économique équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie

A. Maintenir l'identité de la commune, « espace charnière » entre le périurbain et la ruralité, en valorisant ses atouts

Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire

- Zones inondables
- Mouvements de retrait-gonflement des argiles
- Bruit lié aux infrastructures

B. Maîtriser la croissance urbaine et démographique, tout en améliorant le parc de logements et le cadre de vie

- Bien gérer la densification et prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat
- Limiter l'urbanisation du hameau et des zones isolées ou sensibles

C. Conforter l'économie et les commerces locaux, développer l'attractivité touristique du territoire

- Maintenir l'activité agricole
- Identifier une zone d'activités économiques
- Étudier la réaffectation du terrain du moulin
- Maintenir les commerces du centre-ville et mettre en place un droit de préemption des baux commerciaux

AXE 2 – Développer un niveau d'équipements correspond aux besoins de la population actuelle / future

A. Les équipements : adapter les équipements scolaires et sportifs en fonction des besoins actuels et futurs. Prendre en compte les nécessités de renforcement des réseaux et des équipements, liées à l'urbanisation et à la densification.

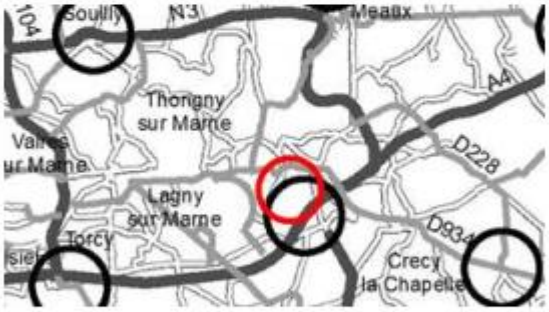
Moyens :

- Reconstruire le pôle scolaire (l'école élémentaire, l'école maternelle et le centre de loisirs).
- Projet d'extension du gymnase.
- Réfléchir à un possible projet de structure d'accueil de seniors.
- Prendre en compte la capacité résiduelle des réseaux comme facteur limitant des futures opérations d'urbanisation et de densification, en mettant en place le cas échéant des régimes de participation (PUP, TAM…).
- Imposer la gestion des eaux pluviales « à la parcelle ».
- Prendre en compte le besoin d'extension du cimetière.

B. Les réseaux d'énergie : prendre en compte les enjeux liés aux économiques d'énergie et à l'essor des énergies renouvelables.

Moyens :

- Permettre l'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques lorsque cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Encourager la construction de bâtiments ayant de bonnes performances environnementales et énergétiques, ainsi que les « bâtiments passifs » (notamment dans les nouvelles opérations).



C. Les transports et les déplacements : agir pour une mobilité plus durable, en favorisant les modes alternatifs à la voiture (transports en communs, modes actifs…)

Moyens :

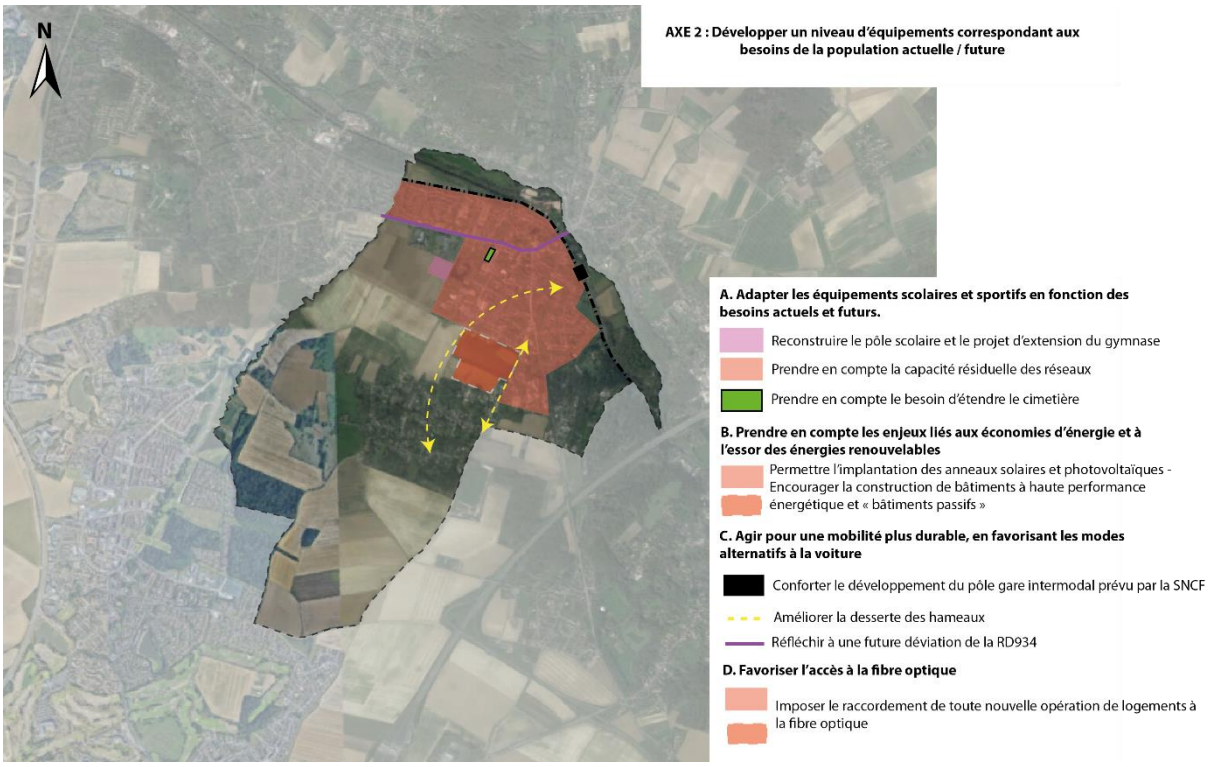
- Conforter le développement du pôle gare intermodal prévu par SNCF (optimiser l'accès en mode actif, améliorer les correspondances avec les bus, conforter les espaces publics d'attente…).
- Réfléchir à des solutions pour la problématique du stationnement (projet du pôle gare).
- Développer les « circulations douces », en particulier en liaison avec la gare ferroviaire.

- Améliorer la desserte des hameaux (transport en commun, circulations douces…).
- Étudier des pistes de développement du covoiturage (pour le rabattement vers la gare, ainsi que pour la desserte des pôles locaux tels que MLV).
- Réfléchir à la possibilité d'une future déviation de la RD934 traversant le centre-ville, ou d'autres mesures pouvant atténuer son impact (limitation du transit des PL…) en concertation avec l'ART.

D. Les réseaux numériques : favoriser l'accès à la fibre optique

Moyens :

- Imposer le raccordement de toute nouvelle opération de logements à la fibre optique.



AXE 3 – Associer protection de l'environnement, qualité paysagère et paysage du quotidien pour un cadre de vie agréable.

A. L'urbanisme et les paysages : mettre en valeur l'identité et les spécificités de Saint-Germain-sur-Morin

Moyens :

- Préserver le style architectural traditionnel et la qualité esthétique du centre-ville (via le règlement).
- Mener une étude de requalification du centre-ville (en cours).
- Préserver le patrimoine remarquable du bourg, en identifiant et localisant les éléments présentant un intérêt patrimonial et en délimitant les quartiers, immeubles, espaces publics à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Dé finir les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Améliorer la lisibilité des entrées de ville.
- Bien gérer la densification, afin d'éviter des situations incohérences (problèmes de stationnement, de voisinage, d'imperméabilisation des sols…).

B. La protection des espaces naturels et forestiers, ainsi que des continuités écologiques : préserver ces espaces, atouts de la commune.

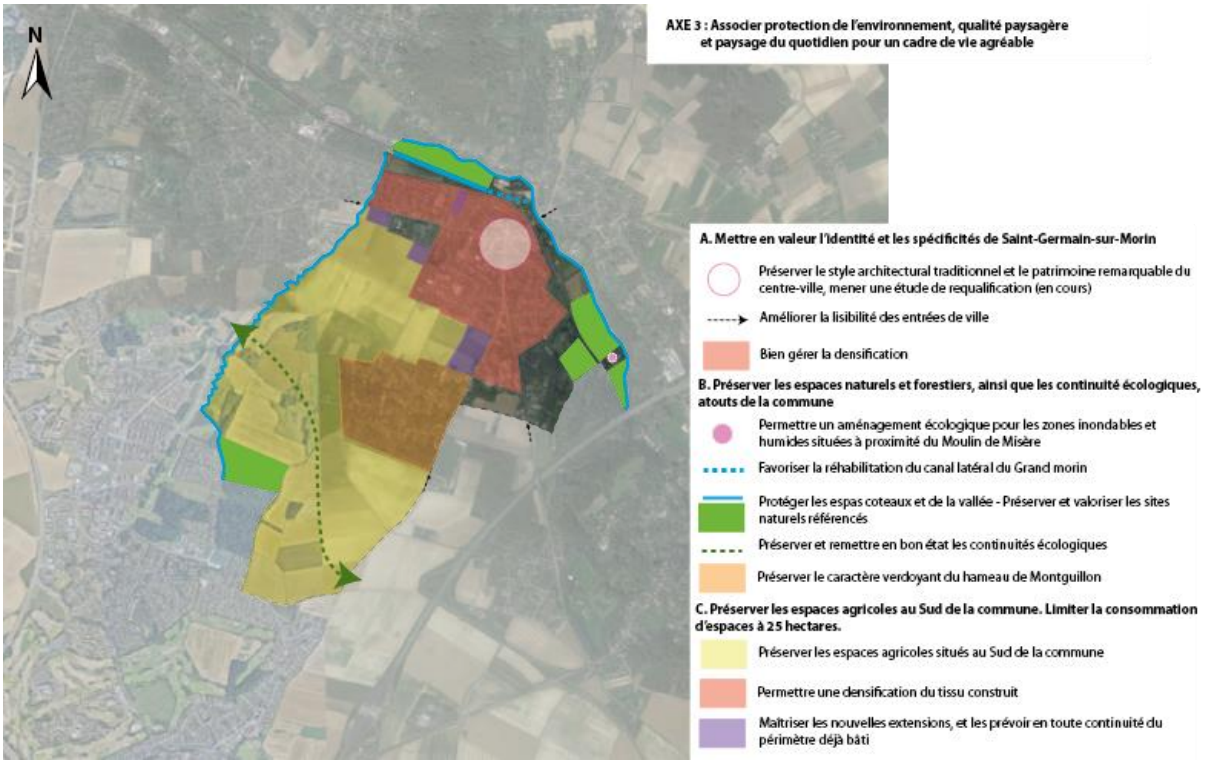
Moyens :

- Identifier et protéger les arbres remarquables de la commune.
- Permettre un aménagement écologique pour les zones inondables et humides situées à proximité du Moulin de Misère.
- Favoriser la réhabilitation du canal latéral du Grand Morin pour des activités récréatives.
- Protéger les espaces boisés des coteaux (du Grand Morin et du Ru du Lochy) et de la vallée.
- Préserver et valoriser les sites naturels référencés (ENS et ZNIEFF) de la commune.
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques (cours d'eau, berges, ripisylves…).
- Préserver le caractère verdoyant du hameau de Montguillon.

C. La protection des espaces agricoles, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : préserver les espaces agricoles au Sud de la commune. Limiter la consommation d'espaces à 8,6ha.

Moyens :

- Préserver les espaces agricoles situés au Sud de la commune.
- Permettre une densification du tissu construit, sous réserve de la compatibilité avec la capacité des réseaux existants, et la prise en compte des enjeux de desserte, stationnement, gestion des eaux pluviales.
- Maîtriser les nouvelles extensions, et les prévoir en toute continuité du périmètre déjà bâti.



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 techniques, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.
Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol.

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**.

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 la rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

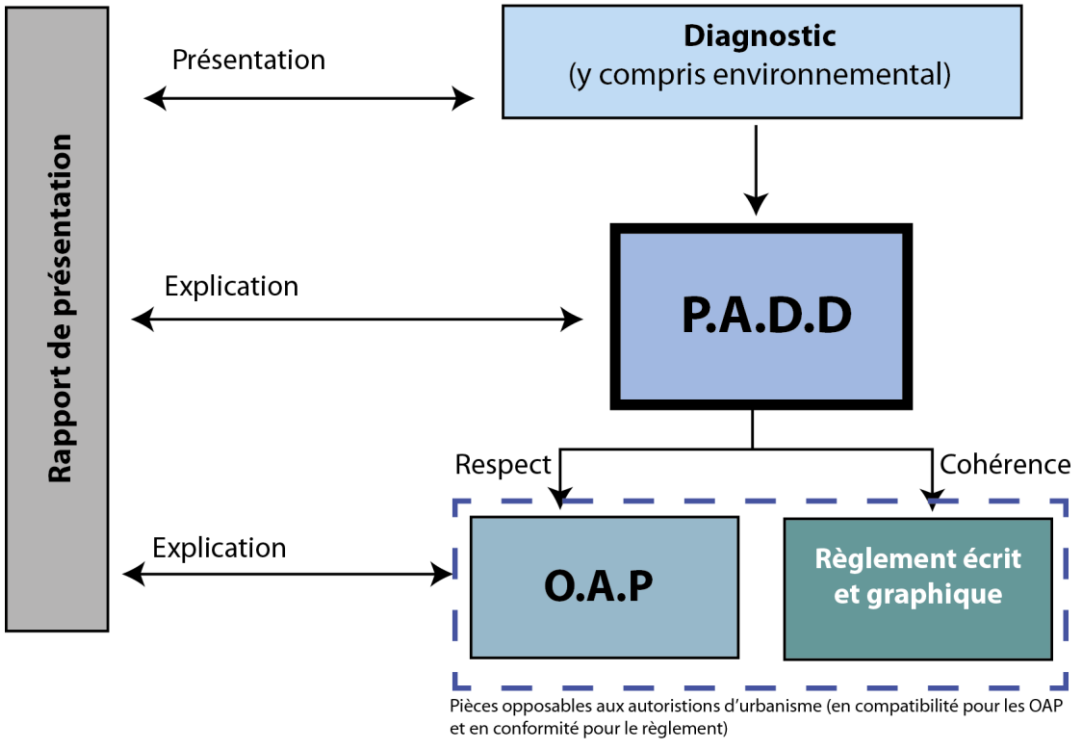


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 – Le contenu du PADD, Certu, 2013).