

Commune de
La Celle-sur-Morin

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du

24 mai 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et Signature du
Président:

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 comme le prévoit la **loi S.R.U.**

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 PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

❖ ***définit les orientations générales des politiques***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

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

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

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 (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

Dotée d'un POS depuis Mars 1993, la commune de La Celle-sur-Morin a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et d'élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Tenir compte du contexte environnemental notamment des zones humides, du site Natura 2000 (L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie), des corridors écologiques (SRCE), des Espaces naturels, et de la grande qualité paysagère globale du territoire (site inscrit et site classé de la vallée du Grand Morin) ;
- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques inondations de la Vallée du Grand Morin ;
- Réfléchir à l'amélioration du stationnement sur la commune ;
- Encourager le développement de services à la population (salle municipale, école...).

II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif :** *permettre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir voire développer les équipements publics en limitant la consommation d'espaces aussi bien agricoles que naturels et en préservant le cadre de vie des habitants.*

Entre 1968 et 2014, la population communale n'a cessé d'augmenter, de manière constante, passant de 513 en 1968 à 1306 habitants en 2014. La population communale a plus que doublé en 40 ans.

Il est à noter, que le nombre d'habitant à La Celle-sur-Morin n'a jamais baissé depuis 1968.

- De 1968 à 1999, la forte augmentation de la population (une croissance annuelle comprise entre +1,5% et +3,9%) s'explique, en partie ou dans la totalité, par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune (variation migratoire). De 1968 à 1982, les variations naturelles sont nulles voire négatives, ensuite, entre 1982 et 1990, elle avoisine +0,5%.
- De 1999 à 2014, l'augmentation de la population reste importante, mais inférieure aux augmentations précédentes. Les évolutions de la population résultent des variations naturelles.
- Depuis 2009 la classe d'âge la plus représentée correspond aux 30-44 ans. La représentativité des plus de 60 ans est restée identique entre les deux recensements. De ce fait, il semblerait que La Celle-sur-Morin ne soit pas confrontée au phénomène de vieillissement de la population. Cette situation s'explique par une augmentation de la part des moins de 15% qui représente près d'un quart de la population (+2 points entre 2009 et 2014).

Le projet communal consiste à maîtriser la croissance démographique tout en permettant un renouvellement générationnel. En affichant un objectif de croissance démographique annuelle moyenne autour de **0,7%**, la population atteindrait environ **1450 habitants** à l'horizon 2030, soit environ **80 ménages supplémentaires**.

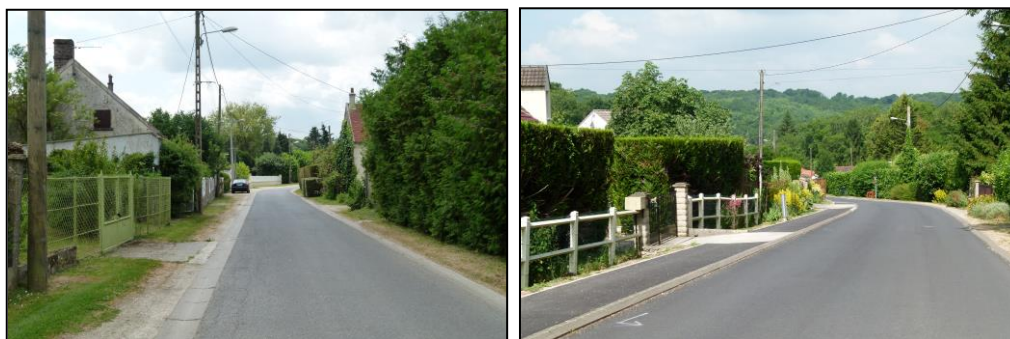
Cet objectif pourra être atteint par le remplissage des dents creuses existantes au sein du bourg et de la Villeneuve sur des terrains desservis et par la mutation éventuelle de bâtiments en logements (anciennes granges, bâtiments agricoles, ...).

Le hameau de Courbon ne fera pas l'objet de densification en raison de l'insuffisance des réseaux.

L'extrémité de la Villeneuve (Chemin des Bruyères) ainsi que le hameau du Mesnil ne feront l'objet que d'une densification modérée du fait de leur éloignement du centre village, même s'ils sont dans la continuité urbaine de la Villeneuve et de Farremoutiers pour le hameau du Mesnil.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- **Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains du village (La Celle-en-Haut, La Celle-en-Bas et La Villeneuve) desservis par les réseaux :** Permettre l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif) et intégrer au tissu urbain.



Zones urbaines de La Celle-sur-Morin

- **Définir des orientations d'aménagement pour le respect de la trame verte et de la trame bleue** facilitant la mise en place d'aménagements de qualité sur le territoire communal (mise en œuvre d'aménagements paysagers, de cheminements doux,...).
- **Concentrer les possibilités d'urbanisation nouvelle dans le village.** Dans un souci de protection des milieux naturels et des paysages, de confortation des corridors écologiques et de la prise en compte des risques de ruissellements et des zones humides, mais aussi pour tenir compte du niveau des réseaux, **toute construction nouvelle dans le hameau de Courbon sera interdite, seule une évolution maîtrisée de l'existant sera autorisée.**

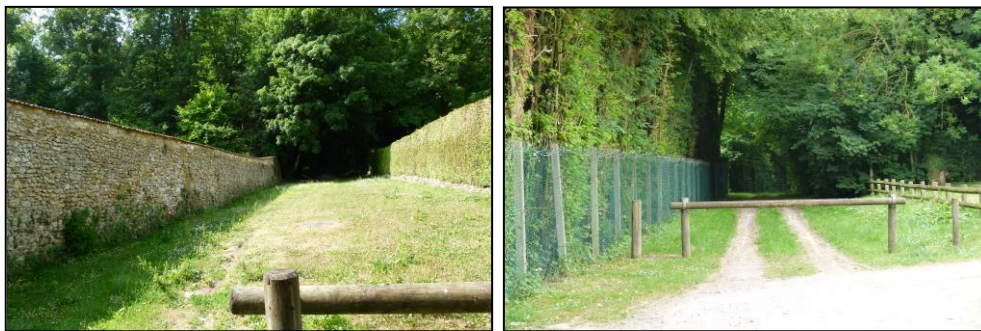
LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

→ Sécuriser les circulations sur la commune

- 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) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

→ Prendre en compte les besoins de la profession agricole afin de préserver la circulation des engins sur la commune.

→ Favoriser les modes de déplacements doux par le biais de la mise en œuvre de projets de développement et de balisage des sentiers de randonnées pédestres et cyclables.



Sentiers identifiés au sein des zones urbaines

→ Participer au maintien et à la promotion des transports en commun sur la commune

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de La Celle-sur-Morin abrite quelques activités artisanales et de services, répartis sur différents secteurs bâtis du territoire. Pour maintenir l'accueil et le développement des entreprises et favoriser la venue de commerces sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui favorisent l'implantation d'activités sur la commune.

- Inciter à la réutilisation des anciens bâtiments agricoles existants pour l'accueil de nouvelles activités afin d'éviter la construction de nouveaux bâtiments d'activités.
- Autoriser les activités économiques (artisanales et commerciales) au sein des zones bâties dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales sur place et à proximité ainsi que les services proches.

L'activité agricole est présente sur le territoire, elle caractérise pour une part son économie mais aussi ses paysages. La commune participe à la pérennisation de cette activité en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques adaptés aux besoins de l'activité.
- Préservation de la ressource foncière en évitant des extensions urbaines. Les prélèvements agricoles se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et des équipements publics et se concentrent à l'intérieur et en continuité immédiate des zones bâties du Bourg et de la Villeneuve.



Bâtiments agricoles implantés sur le territoire communal

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune est très bien desservie par le réseau numérique et profite d'un accès minimum à 2 Méga. Les bâtiments publics bénéficient du projet de THD porté par le Conseil Départemental. Lors de chaque chantier à venir et selon des contraintes techniques précises,

la commune de La Celle-sur-Morin prévoira des fourreaux en attente de l'arrivée de la fibre montrant ainsi son intérêt pour le développement du numérique.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS

La commune de La Celle-sur-Morin dispose d'équipements et d'associations qui participent pleinement au développement culturel de la commune.

La commune souhaite développer ses actions en faveur des loisirs qu'ils soient culturels, sportifs, touristiques, éducatifs...

- Conforter le site de l'ancienne ferme des Brosses aujourd'hui devenu pôle culturel et associatif important. Il est le lieu des manifestations importantes en raison de son cadre remarquable.
- Développer les itinéraires de randonnées sur la commune en lien avec les itinéraires existants.
- Équiper le terrain multisports d'un vestiaire et d'un local technique pour lui donner plus d'attractivité.

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

La commune de La Celle-sur-Morin bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie. La topographie marquée et la variété des modes d'occupations des sols contribuent au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue.

L'objectif de la commune est de préserver la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire et si possible de la développer en prenant les mesures suivantes :

- **Préserver les espaces naturels identifiés** à savoir le site Natura 2000 identifié sur le linéaire du cours d'eau de l'Yerres.
- **Préserver les espaces boisés du territoire** qui forment des habitats riches et diversifiés pour la faune et la flore. Il s'agit principalement sur le territoire communal des boisements qui forment la ripisylve du Grand Morin, des boisements de coteaux qui occupent une grande partie nord du



territoire et du massif forestier de Malvoisine qui occupe la pointe sud du territoire.

- **Conserver les boisements ou les haies isolés** qui participent au maintien de la trame verte et bleue.
- **Préserver les zones humides identifiées sur le territoire** en les identifiant par un zonage spécifique et en leur appliquant un règlement adapté à leur préservation.
- **Préserver le patrimoine paysager** afin de veiller au maintien de la qualité des sites inscrits et classés de la Vallée du Grand Morin.



Route du Grand Morin

- **Veiller à la préservation de la ressource en eau et au respect du libre écoulement des eaux du Grand Morin** par l'application du PPRi et par l'identification des rus qui parcourent le territoire.
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie** par l'identification des bâtiments remarquables.



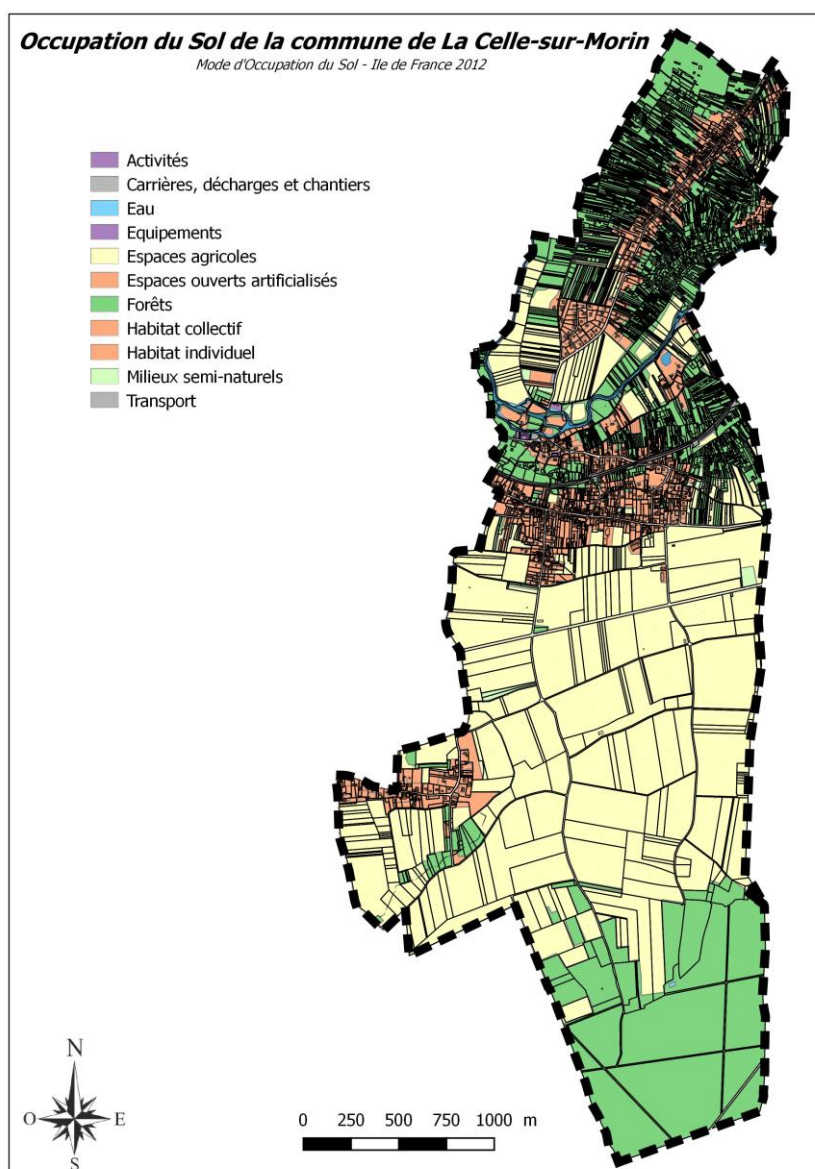
Exemples de patrimoine à préserver sur le territoire communal

III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ÉTALEMENT URBAIN

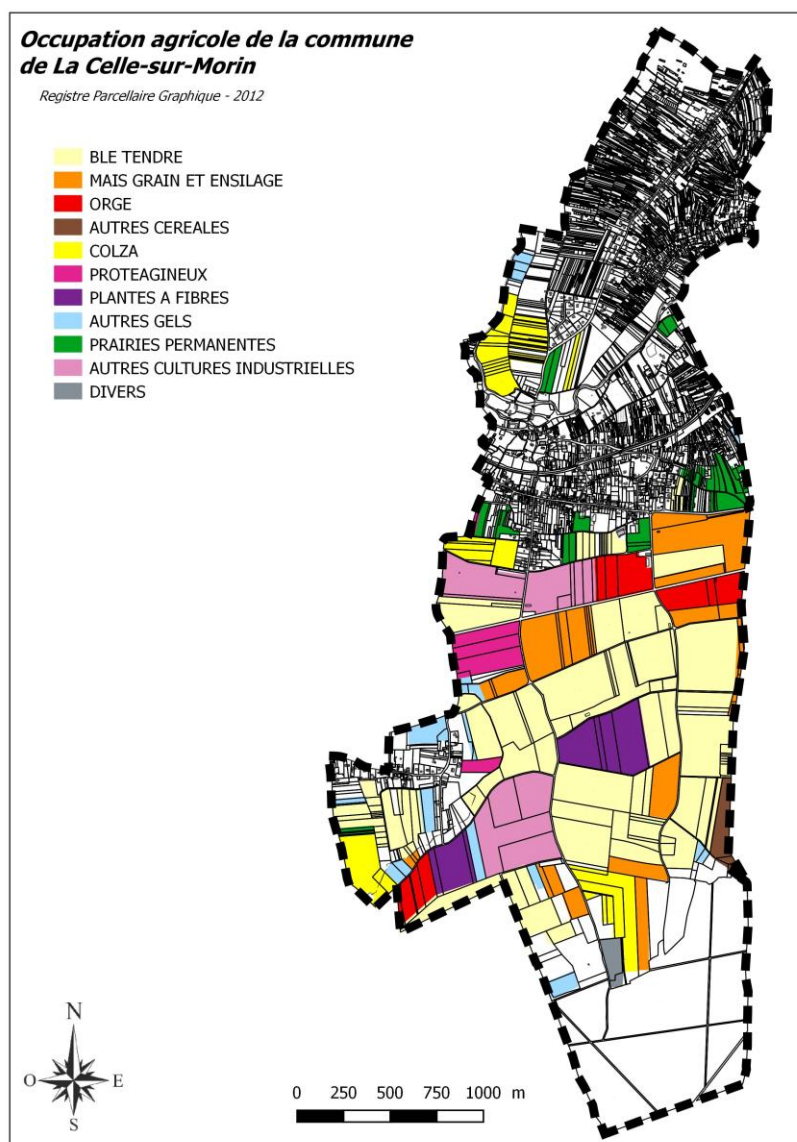
OCCUPATION DU SOL EN 2012

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 2010, la surface agricole utilisée occupe 56% du territoire départemental. Toutefois, le département subit d’importantes pressions foncières dues à sa proximité immédiate avec l’agglomération parisienne. L’objectif est donc de poursuivre le développement économique et urbain du département en préservant le terroir agricole et naturel en limitant l’artificialisation des sols.

Occupation des sols de La Celle-sur-Morin



Occupation agricole de La Celle-sur-Morin



Répartition des modes d'occupation des sols sur la commune :

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, la commune de La Celle-sur-Morin est occupée à 51% par les terres agricoles, soit 387 hectares. Les forêts et milieux naturels concernent 262 ha, soit 34,6 % du territoire.

Les espaces artificialisés représentent 13,5% du territoire dont près de la moitié est constituée par des espaces urbains ouverts de types jardins.

Les espaces en eau occupent quant à eux 6 ha soit 0,8% du territoire.

ÉVOLUTION RECENTE

Le POS n'affichant pas de zones de développement de l'urbanisation (zones NA), la commune s'est développée sur les différents secteurs bâtis du territoire, à l'intérieur des zones urbaines définies sur le bourg et sur les zones naturelles NB destinées à une urbanisation peu dense.

Depuis 2010, 14 permis de construire pour la construction ou la réhabilitation de logements ont été délivrés soit une moyenne de 2 à 3 permis par an.

A ces constructions neuves s'est ajoutée récemment la diminution du nombre de résidences secondaires qui deviennent progressivement les résidences principales de familles avec enfants puisque le taux d'occupation est supérieur à 2,5 personnes par logement (2,6 en 2014).

Les mutations de grandes demeures de type longère briarde ou de fermettes et de granges en logements plus réduits en surface apparaissent aussi de façon régulière.

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de La Celle-sur-Morin visent la densification afin de limiter les impacts sur la consommation des terres agricoles ou d'espaces naturels.

Dans un but de préservation environnementale et de respect des corridors écologiques, mais aussi dans un souci de prise en compte des risques d'inondations et de ruissellement, il a été décidé de mettre en place une politique de densification du Bourg (La Celle-en-Haut et La Celle-en-Bas) et de La Villeneuve et de cesser toute urbanisation nouvelle dans le hameau de Courbon.

Les anciennes zones NB ont été en partie reclassées en zones urbaines lorsque les réseaux sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions (La Villeneuve) avec toutefois une nette réduction de la profondeur de ces zones pour éviter tout développement sur des terrains peu propices à l'urbanisation (espaces boisés, site classé du Grand Morin).

Si le projet de PLU affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces par rapport au POS, certains terrains inscrits en zone constructible engendrent une consommation d'espaces pouvant être considérés en « extensions ». Ces espaces représentent moins de 1,90 ha (1,88 ha) soit 0,26% de l'ensemble du territoire communal.