



Département de Seine et Marne

Commune de Saâcy-sur-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Projet d'aménagement et de développement durables



Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : contact@ingespaces.com

TABLE DES MATIÈRES

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ ET DURABLE 5

- A. *PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN* 5
- B. *FAVORISER LA MIXITÉ DE L'HABITAT POUR PERMETTRE À CHACUN DE SE LOGER SUR LA COMMUNE* 5
- C. *PROMOUVOIR UNE URBANISATION DE QUALITÉ DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ RURALE ET VILLAGEOISE* 5
- D. *PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DU TERRITOIRE* 5
- E. *PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS* 6
- F. *PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCE ET SERVICES* 7

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 8

- A. *RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG* 8
- B. *FACILITER ET SÉCURISER LES CIRCULATIONS DANS LE VILLAGE* 8
- C. *PRÉSERVER LE CADRE DE VIE* 8
- D. *PRÉSERVER LES VUES REMARQUABLES* 9
- E. *PRÉSERVER LES ENTRÉES DE VILLAGE* 9

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 10

- A. *OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS* 10
- B. *PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES* 10



PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

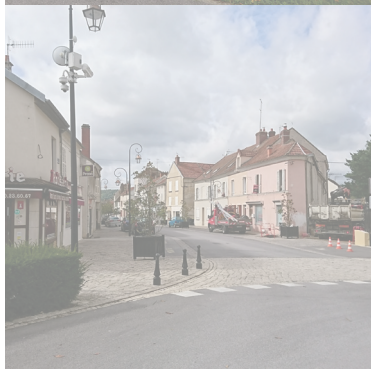
La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

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

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

- **Envisager un développement urbain de qualité et durable**
- **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**
- **Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

Ces orientations seront mises en œuvre, dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.



I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ ET DURABLE

A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

Ainsi, le développement de l'habitat doit s'opérer principalement dans le village de Saâcy-sur-Marne et à proximité du pôle gare afin de faciliter l'usage des équipements, des activités et des commerces pour les nouveaux habitants.

Dans cette logique, les hameaux doivent être préservés de toute nouvelle extension.

L'objectif démographique communal se situe autour de 2000 à 2100 habitants à l'horizon 2035 soit environ 0,7 % de croissance annuelle moyenne. Cet objectif nécessite la création d'environ 150 logements sur la durée du PLU.

B. FAVORISER LA MIXITÉ DE L'HABITAT POUR PERMETTRE À CHACUN DE SE LOGER SUR LA COMMUNE

Afin de favoriser la mixité de l'habitat, les orientations suivantes sont retenues :

- Favoriser le renouvellement de la population et le maintien de toutes les générations en s'appuyant sur une offre diversifiée de logements, (ex : locatifs...), et faciliter l'accès à la propriété, en proposant notamment des biens de dimensions variées et des logements réhabilités.
- Engager une réflexion sur la programmation de logements spécialisés type résidence de services à proximité du centre.

C. PROMOUVOIR UNE URBANISATION DE QUALITÉ DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ RURALE ET VILLAGEOISE

La commune de Saâcy-sur-Marne présente une identité rurale et villageoise de par la présence de bâtiments anciens situés à l'alignement des voies, d'anciennes demeures bourgeoises et d'anciens corps de ferme...

Le développement urbain à venir doit s'intégrer à cet environnement et refléter l'identité de Saâcy-sur-Marne pour permettre aux générations futures d'en bénéficier.

Ainsi, les nouveaux secteurs de développement urbain doivent, dans la mesure du possible être en harmonie avec le centre ancien et être garant d'un cadre de vie agréable pour les habitants grâce à une implantation réfléchie, un traitement paysager de leurs lisières et des espaces publics paysagers de qualité.

D. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DU TERRITOIRE

Afin de promouvoir un développement urbain durable du territoire, il est nécessaire de trouver un équilibre entre le développement urbain envisagé par la commune, la préservation des ressources et la prise en compte des facteurs environnementaux.



1. Optimiser les réseaux d'énergie

La Municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en :

- permettant le développement de construction peu consommatrice d'énergie fossile (architecture bioclimatique),
- réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics, diminution de l'éclairage public...).

Le Conseil Municipal est défavorable à l'installation d'un parc éolien sur la commune mais encourage le recours aux autres énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, énergies hydrauliques, filière bois etc.) tout en limitant leur impact sur le paysage.

2. Préserver la ressource en eau

La commune entend participer à l'amélioration globale de la qualité de l'eau en limitant notamment les eaux de ruissellement. Pour cela, elle promeut l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de tels dispositifs permet également une gestion économe de la ressource.

3. Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain

Les risques naturels et technologiques suivants sont à prendre en compte sur le territoire communal, notamment dans le cadre du développement urbain :

- le risque inondation dû au débordement de la Marne et du ru Philippe,
- le risque de glissement de terrain à l'Est de la route de Rebaix (sous-sol constitué de sable),
- l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- le risque de remontées de nappe,
- la présence de cavités souterraines.

Ainsi, il conviendra d'interdire les constructions et leur extension en zones inondables et de protéger les zones bâties concernées par les risques d'inondation de la Marne et du ru Philippe ou les risques de ruissellement à la Belle Ente.

E. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

1. Pérenniser les équipements scolaires, sportifs, et de loisirs

L'offre d'équipements doit être préservée et développée sur la commune et notamment le groupe scolaire de Saâcy-sur-Marne présent au centre du village afin de permettre l'accueil de nouveaux élèves dans les années à venir.

Il s'agit également de préserver les espaces sportifs et de loisirs (terrains de sport, terrain d'aventure...) ainsi que la salle polyvalente.

En outre, il est souhaité l'implantation de nouvelles installations sportives et d'un local polyvalent associatif avec, par exemple, l'aménagement d'un parcours de santé.

2. Permettre le développement des communications numériques

A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroître. Ainsi, il est indispensable de permettre le développement des communications numériques pour réduire l'usage systématique des véhicules individuels.



F. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCES ET SERVICES

1. Privilégier la mixité des fonctions dans le village en pérennisant et en développant les activités économiques, commerciales et de services de proximité

L'activité économique sur le territoire communal est constituée de diverses entreprises, d'artisans, d'exploitants agricoles, et de quelques commerces de proximité qu'il convient de préserver pour maintenir le dynamisme communal.

En outre, la Municipalité souhaite permettre le développement des activités économiques sur la commune, et encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité en centre-bourg.

2. Développer le potentiel touristique de la commune

Les patrimoines bâtis et naturels sont une composante majeure du cadre de vie et de l'identité de Saâcy-sur-Marne, ainsi qu'un levier d'attractivité touristique.

Ainsi, pour développer ce potentiel touristique, il s'agira de :

- Préserver le patrimoine bâti et encourager sa restauration.
- Mettre en valeur les édifices remarquables et le petit patrimoine rural plus méconnu ainsi que le patrimoine naturel.
- Imaginer des sentiers pédestres et chemins de randonnée pour favoriser le « tourisme vert », respectueux de l'environnement naturel.
- Mettre en valeur les bords de Marne par l'aménagement de l'emprise de la servitude de marchepied afin de permettre aux marcheurs d'avoir accès à la rivière.
- Aménager la promenade le long de l'Aqueduc de la Dhuis.
- Pérenniser et développer l'activité du camping existant,
- Permettre l'implantation d'auberges ou de gîtes pour accueillir les touristes.
- Permettre le développement du tourisme fluvial, notamment par l'aménagement d'un ponton sur la Marne.
- S'appuyer sur les opportunités offertes par l'arrivée du Véloroute le long de la Marne pour favoriser un tourisme durable.

3. Pérenniser l'activité agricole, permettre son développement et encourager la création de circuits courts

Le développement de l'activité économique sur la commune de Saâcy-sur-Marne passe également par la pérennisation de l'activité agricole en :

- Préservant les espaces agricoles et viticoles présents sur le territoire,
- Permettant aux exploitations agricoles de s'installer, de se développer et de se diversifier si nécessaire.
- Permettant la construction de nouveaux bâtis agricoles dans les sites où leur impact sur le paysage sera moindre, et/ou à proximité du bâti existant.

En outre, il conviendra de créer une nouvelle synergie entre ces exploitations et les habitants du territoire en :

- S'appuyant sur le caractère agricole de la commune pour réfléchir à la mise en place de réseaux type circuits courts, possiblement en lien avec les communes limitrophes.
- Favorisant la création d'un lieu polyvalent et encourageant la diversification du monde agricole, qui permettraient notamment la vente de produits locaux.
- Remettant les chemins en état, les restituer aux habitants et aménager ceux qui posent des problèmes de ruissellement et d'écoulement des eaux.



II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG

La centralité de la commune devra être renforcée par une densification préférentielle dans les secteurs déjà urbanisés du bourg en évitant ainsi l'isolement de nouvelles populations à l'écart de la vie du village.

B. FACILITER ET SÉCURISER LES CIRCULATIONS DANS LE VILLAGE

La mobilité est au cœur du projet d'aménagement du territoire communal. Le conseil municipal souhaite sécuriser et faciliter la circulation dans le village pour tous les usagers, ainsi que les déplacements entre les différentes zones urbanisées de la commune.

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Pour cela, la commune souhaite :

- Garantir la sécurité des déplacements par des aménagements adaptés, comme par exemple des chemins piétons balisés. Dans une logique de durabilité, favoriser les déplacements doux et encourager le covoiturage.
- Préserver, entretenir et baliser les sentes et chemins notamment dans le bourg pour une meilleure circulation piétonne.

Il convient également de conforter le pôle gare, notamment par le renforcement de la multimodalité (projet d'aire de stationnement pour les cycles, gare routière...).

C. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

1. Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village

Le village de Saâcy-sur-Marne est marqué par un tissu ancien d'intérêt (implantation des bâtiments, demeures bourgeoises, corps de ferme,...). Préserver ce centre ancien permettra de maintenir cette image de village rural et une bonne structuration spatiale.

Il conviendra donc de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien) en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles, tout en laissant la possibilité de bâtir des éco constructions contemporaines.

2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

De même, il est important de préserver l'aspect des bâtis existants qui présentent un intérêt patrimonial et d'encourager leur restauration. Cela permet de mettre en valeur les édifices remarquables et le petit patrimoine rural plus méconnu afin de renforcer leur potentiel d'attractivité touristique.



D. PRÉSERVER LES VUES REMARQUABLES

La commune de Saâcy-sur-Marne bénéficie d'un paysage remarquable à l'image des nombreux espaces boisés et prairies, des coteaux, des haies bocagères, des vignes ou encore les bords de Marne. L'ensemble est mis en valeur par des vues et des ouvertures visuelles intéressantes.

Pour préserver ces vues, il conviendra de :

- Préserver le patrimoine paysager de la commune.
- Éviter de fermer les ouvertures visuelles et les principaux cônes de vues paysagers avec une urbanisation mal maîtrisée.
- Réfléchir l'urbanisation pour une insertion paysagère de qualité et soucieuse de l'environnement local.

E. PRÉSERVER LES ENTRÉES DE VILLAGE

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité en :

- Préservant les entrées de bourg et de hameaux de Saâcy-sur-Marne en maintenant les séquences paysagères et les ouvertures visuelles,
- Valorisant ces entrées en s'appuyant sur des aménagements urbains et paysagers et notamment en confortant l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et en prolongeant ceux de l'avenue de Citry et de la rue du Pont.



III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels et réhabilitation de bâtiments au sein du tissu urbain).

Cependant, pour développer les activités économiques et les équipements, le PLU permet une consommation foncière de 3,78 ha environ dont :

- 2 ha pour le développement économique aux abords de la gare,
- 0,813 ha pour le développement d'équipements légers en continuité du bourg
- 0,966 ha pour l'extension du camping.

Ce développement urbain permettra d'atteindre un meilleur équilibre habitat / emplois et d'offrir un bon niveau d'équipements aux habitants.

B. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trames verte et jaune) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte, jaune et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

1. Préserver les réservoirs de biodiversité

La commune de Saâcy-sur-Marne bénéficie de zones d'intérêt écologique telles qu'une zone Natura 2000 « ZPS des Boucles de la Marne » en limite communale Ouest et qu'une ZNIEFF de type I, « Bois de Fosse Piedbot » au Nord.

La mosaïque des milieux présents sur Saâcy-sur-Marne (boisements, milieux humides, la Marne, les autres cours d'eau, les mares...) ainsi que ses réservoirs de biodiversité doivent être pérennisés pour maintenir les fonctionnalités écologiques majeures, les habitats et les espèces faunistiques et floristiques qui s'y rattachent.

2. Préserver et conforter les continuités écologiques

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Pour cela, plusieurs orientations sont définies :





Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saâcy-sur-Marne

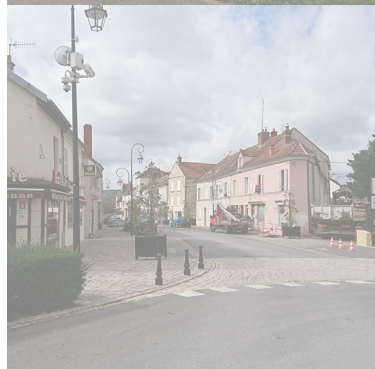
- Préserver le principal corridor alluvial constitué par la Marne et ses berges,
- Valoriser le corridor de la sous-trame arborée permettant notamment de connecter les bois Galants et le bois situé aux abords de Chantemanche.

La commune souhaite également préserver et conforter la ceinture verte présente aux abords du village constituée principalement de jardins particuliers. Cette ceinture verte offre un espace de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel.

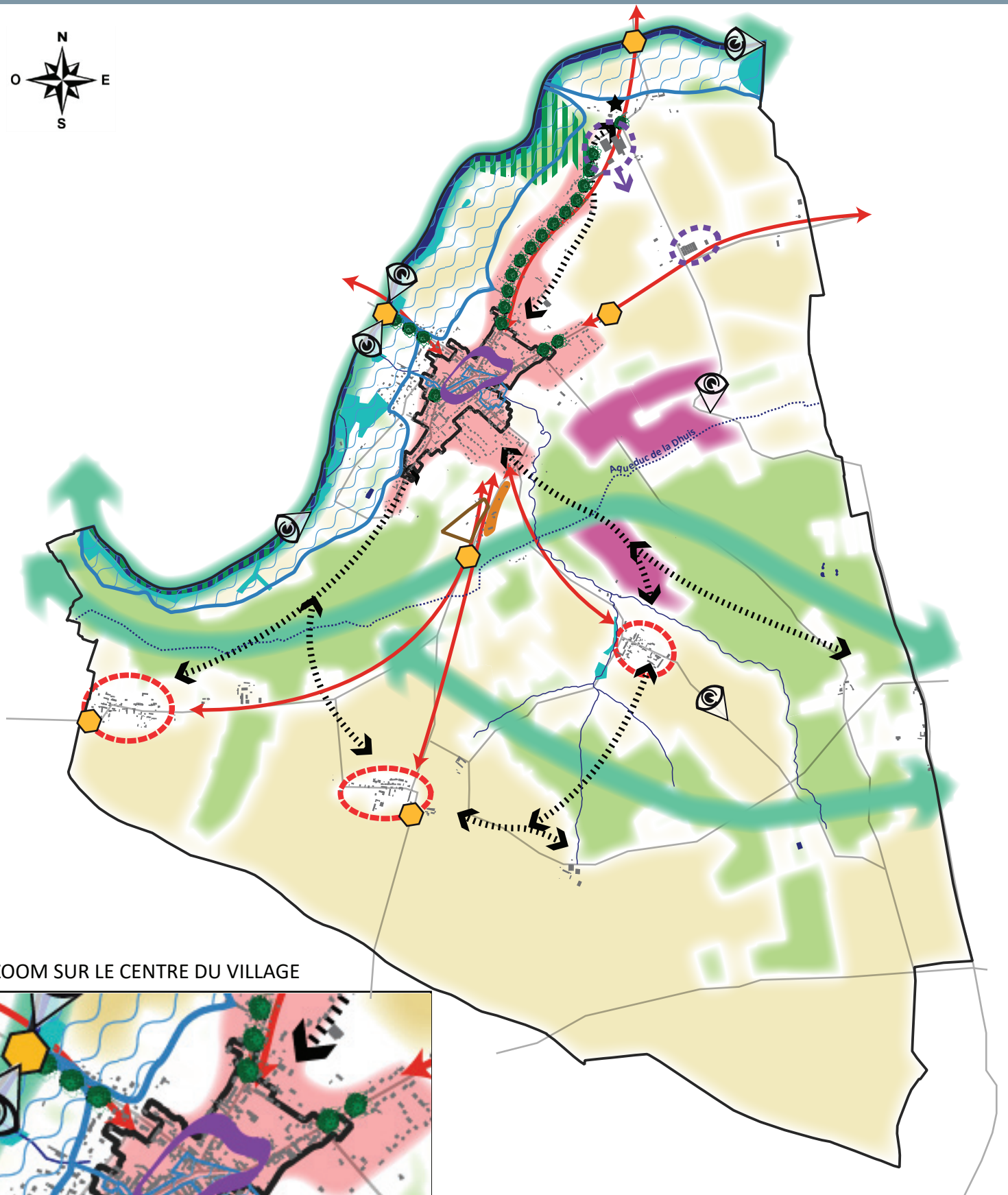
3. Préserver les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Sur Saâcy-sur-Marne, plusieurs éléments sont ainsi à préserver :

- Les espaces boisés et leurs lisières
- Les alignements d'arbres
- Les zones humides avérées
- Les vignobles
- Le Ru Philippe, élément identitaire de la commune, ainsi que les autres rus et les vallées qui leurs sont associées
- Les mares et plans d'eau



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



ZOOM SUR LE CENTRE DU VILLAGE



0 250 500 m

LÉGENDE

AXE I : ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ ET DURABLE

	Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain		Pérenniser et développer les activités commerciales et de service dans le centre bourg
	Préserver les hameaux de toute nouvelle extension		Conforter les pôles économiques existants
	Prendre en compte le risque inondation dans le cadre du développement urbain		Développer les activités économiques en continuité de l'urbanisation
	Zone à risque de glissement de terrain (sable)		Pérenniser l'activité du camping
			Pérenniser l'activité agricole
			Pérenniser l'activité viticole

AXE II : PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

	Développer la multimodalité au niveau du pôle d'échanges de la gare de Nanteuil-Saâcy		Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village
	Sécuriser et faciliter la circulation entre le bourg, les hameaux et les communes limitrophes		Maintenir les vues remarquables
	Favoriser l'aménagement de cheminements doux entre le bourg et les hameaux		Conserver la qualité paysagère des entrées de village
			Préserver, conforter et prolonger les alignements d'arbres existants

AXE III : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

	Maintenir les continuités écologiques		
	Préserver les réservoirs de biodiversité que sont la zone Natura 2000 « ZPS des Boucles de la Marne » et la ZNIEFF de type I « Bois de Fosse Piedbot »		
Préserver et conforter la trame verte et bleue et notamment :		Préserver et conforter la trame jaune :	
	les boisements		Préserver les terres agricoles
	les alignements d'arbres		Préserver les vignobles
	les cours d'eau et leur ripisylve, les mares et plans d'eau		
	les zones humides avérées		