

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024\_16-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry

Pièce n° 2

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

LE MAIRE,



Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024\_16-DE



## Contenu du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui exprime la volonté et l'ambition des élus pour la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Il constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il n'est pas opposable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, etc) mais, d'une part, il fonde l'instauration du sursis à statuer dans l'attente d'approbation du PLU, et d'autre part les outils réglementaires du PLU doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Le PADD est garant de l'équilibre général du projet : il sert de références pour les évolutions ultérieures du PLU (modifications, révisions...).

## Rappel de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit:

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).»

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Gâtinais français et de la Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine, à l'articulation entre l'Essonne et la Seine-et-Marne, Saint-Fargeau-Ponthierry affirme son statut de moteur du second pôle de l'agglomération et valorise ses qualités patrimoniales et paysagères au service d'un projet urbain maîtrisé, équilibré et vecteurs de liens

**Axe 1** Positionner Saint-Fargeau-Ponthierry comme une commune de l'axe Seine, moteur du second pôle de l'agglomération et porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Gâtinais français

**Axe 2** Maîtriser et structurer le développement par l'affirmation d'une dorsale urbaine, l'axe cœur de ville, et la préservation des spécificités des hameaux

**Axe 3** Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable

Positionner  
Saint-Fargeau-  
Ponchierry  
comme une  
commune de  
l'axe Seine,  
moteur du  
second pôle de  
l'agglomération  
et porte d'entrée  
du Parc Naturel  
Régional du  
Gâtinais français



Objectif 1 – Affirmer et traduire  
le rôle de moteur du second pôle  
de l'agglomération Melun Val de  
Seine



Objectif 2 – Œuvrer pour la mise en  
place de circulations intercommunales  
efficientes et apaisées



Objectif 3 – Valoriser l'inscription de la  
commune dans le paysage  
intercommunal et révéler la diversité  
de son patrimoine architectural,  
urbain et paysager

## Objectif 1 – Affirmer et traduire le rôle de moteur du second pôle de l'agglomération Melun Val de Seine

- **Conforter l'offre en équipements et en services, notamment dans le domaine de la santé**

- Affirmer le statut de pôle relais médical de la commune via la pérennisation des structures existantes (centre de santé communal, maisons de retraite notamment) et les conditions pour le développement de l'offre, en réponse aux nouveaux enjeux de santé.
- Assurer le renforcement de l'offre en équipements scolaires (création d'un second collège), sportifs et culturels.

- **Maintenir et dynamiser l'offre commerciale et économique**

- Assurer la pérennité des polarités commerciales du centre-ville et des cœurs des hameaux et interdire le développement de nouveaux commerces / surfaces commerciales en entrées de ville.
- Pérenniser les sites d'activités existants et œuvrer pour la valorisation de l'activité économique sur les Bords de Seine, donner aux entreprises les moyens de se développer.
- Mettre en place les conditions favorables au

développement de nouvelles activités économiques via une offre foncière et immobilière adaptée aux nouveaux enjeux socioéconomiques et environnementaux (télétravail, numérique, réduction des déplacements...).

- **S'appuyer sur la présence de la Seine et sur l'inscription de Saint-Fargeau-Ponthierry dans le PNR du Gâtinais français pour le développement d'une offre touristique et de loisirs, en lien avec les ambitions de la CA Melun Val de Seine**

- Développer et diversifier les activités touristiques et de loisirs en lien avec la Seine, la culture et le patrimoine industriel et naturel qui lui est associé.
- Valoriser le pôle culturel des 26 Couleurs et la base de loisirs Seine Ecole, développer l'offre d'hébergement touristique et les activités de loisirs autour de l'eau.

## Objectif 2 – Œuvrer pour la mise en place de circulations intercommunales efficaces et apaisées

### - Contribuer au renforcement de l'offre en transport en commun

- Favoriser le développement d'une offre en transport collectif variée en tailles et en modalités pour relier les communes de l'agglomération Melun Val de Seine mais également d'autres points d'attractivité franciliens tels que : Fontainebleau, Sénart, Evry et Paris ou encore, à une échelle de proximité, la gare routière du Coudray-Montceau et la gare de Cesson (dans l'attente du renforcement des liaisons RER).
- Contribuer au développement d'une offre en transport en commun adaptée aux besoins : liaisons vers les points d'attractivité communaux (équipements, commerces...), transports pour tous (accessibilité aux seniors, aux personnes handicapées...).
- Encourager le développement d'une offre efficace : affirmer la nécessité du retour à des liaisons RER attractives.

### - Assurer un développement et une continuité des circulations douces supra-communales

- Permettre le développement d'un réseau dédié aux

modes doux (dans leur pluralité) à l'échelle de Saint-Fargeau-Ponthierry et au-delà, vers les communes de la communauté d'agglomération et les autres communes limitrophes (vers le Coudray-Montceaux, Seine-Port et Cesson notamment).

### - Contribuer à l'organisation des circulations intra et intercommunales pour désengorger le centre-ville et faciliter le franchissement de la Seine...

- ...au Nord de la commune, au-delà des limites de Saint-Fargeau-Ponthierry, et via la gestion de la circulation sur le pont situé aux abords des 26 Couleurs.
- réfléchir la circulation routière à une échelle intercommunale prenant en compte l'ensemble des programmes immobiliers alentours et notamment ceux de l'agglomération
- créer des aires de covoiturage vers les axes drainants et en appui des transports collectifs
- œuvrer pour une réflexion collective concernant le transit sur le pont de la Seine en corrélation avec les autres franchissements dans et hors agglomération

### Objectif 3 – Valoriser l'inscription de la commune dans le paysage intercommunal et révéler la diversité de son patrimoine architectural, urbain et paysager

#### - Assurer la préservation et le traitement de qualité des seuils paysagers et des entrées de ville et maintenir les coupures d'urbanisation

- Préserver de toute pression urbaine les seuils agricoles et forestiers qui bordent la commune sur ses franges Est et Sud et œuvrer pour la qualité paysagère et urbaine des entrées ville, notamment celles de Maison-Rouge-Tilly, d'Auxonnettes, de Jonville et de Saint-Fargeau.
- Affirmer le maintien de la coupure d'urbanisation entre les hameaux de Tilly et de Saint-Fargeau.
- Valoriser les paysages et les points de vue remarquables : parc Sachot, bords de Seine, espaces agricoles ouverts marqués par des horizons boisés, vues sur la Seine et sur la plaine agricole...

#### - Révéler la diversité du patrimoine architectural et urbain de Saint-Fargeau-Ponthierry

- Valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain de chaque hameau et du centre-ville.
- Valoriser les éléments du patrimoine industriel.

**Maîtriser et structurer le développement par l'affirmation d'une dorsale urbaine, l'axe cœur de ville, et la préservation des spécificités des hameaux**



**Objectif 1 – Maîtriser le développement de Saint-Fargeau-Ponthierry et organiser l'accueil de nouveaux habitants**



**Objectif 2 – Structurer l'axe du cœur de ville, du parc Sachot jusqu'à la Seine et conserver l'organisation spécifique de la commune multi-hameaux**



**Objectif 3 – Favoriser les liaisons inter-hameaux et inter-quartiers**

## Objectif 1 – Maîtriser le développement de Saint-Fargeau-Ponthierry et organiser l'accueil de nouveaux habitants

- **S'inscrire dans une démarche de développement plus équilibré et plus soutenable pour la commune**
  - L'objectif général vise à assurer une adaptation entre la croissance résidentielle et démographique, les équipements et réseaux publics (y compris les gares – souffrant aujourd'hui d'une desserte peu efficiente) et les objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels.
  - Dans un premier temps : accompagner l'arrivée des nouveaux logements et habitants (correspondant à des projets en cours) et ralentir la croissance résidentielle afin d'assurer à tous le maintien de la qualité de vie et l'accès aux équipements.
  - Dans un deuxième temps : contribuer à l'évolution des tissus urbains via une intensification adaptée aux formes urbaines.

- **Assurer la constitution d'une offre en logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels pour tous**
  - S'inscrire en faveur d'un équilibre des typologies de logements (tailles des logements, types d'occupation, types de logements...) pour contribuer à une diversité générationnelle et sociale et répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes, des familles et des séniors.

## Objectif 2 : Structurer l'axe du cœur de ville, du parc Sachot jusqu'à la Seine et conserver l'organisation spécifique de la commune multi-hameaux

### - Structurer une nouvelle dorsale urbaine, du parc Sachot à la Seine

- Mettre en lien deux éléments marquant de l'identité de la commune : le parc Sachot et la Seine en créant un réseau de liaisons douces et d'espaces publics sur un axe Nord-Sud.
- Requalifier le centre ville de manière maîtrisée, par la rénovation, la requalification, la mutation et le renouvellement. Ceci, en veillant à une intégration volumétrique des bâtiments, en assurant une diversité de la typologie de logements, en créant des espaces de convivialité et en y favorisant le commerce de détail.
- Favoriser la restructuration progressive de la place Leclerc et de ses abords et multiplier un réseau de liaisons piétonnes avec les différents espaces publics alentours.

### - Conforter les caractéristiques urbaines et architecturales de chaque hameau et du centre-ville

- Affirmer l'organisation spécifique de la commune, composée d'une pluralité de hameaux.
- Veiller au maintien des caractéristiques urbaines et architecturales de chacun, afin de conserver leur homogénéité en terme notamment de densité et de volumétrie du bâti.

### - Résorber la friche des « Bords de Seine » par une opération urbaine qui réponde aux besoins de la ville :

- Conserver les bâtiments les plus significatifs de l'architecture industrielle "leroy" ;
- Accueillir un nombre de logements permettant à la fois de satisfaire les obligations du PLH, de limiter l'impact financier de la réhabilitation et de produire une forme urbaine de qualité ;
- Maintenir l'activité économique ;
- Renaturaliser les bords de seine.

### Objectif 3 : Favoriser les liaisons inter-hameaux et inter-quartiers

#### - Faciliter toutes les mobilités au sein du territoire communal

- Encourager les mobilités « actives » : valoriser et renforcer le maillage des circulations douces (sentiers existants notamment) pour les déplacements du quotidien comme pour les activités de loisirs.
- Améliorer le traitement des espaces publics.
- Faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.
- Développer une offre de stationnement permettant de faciliter les liaisons interquartiers, interhameaux et l'accès aux points d'attractivité (commerces de proximité, locaux associatifs...).

#### - Conforter et développer les lieux de convivialité

- Maintenir et dynamiser les polarités commerciales existantes dans le centre-ville et en cœurs de hameaux.
- Développer de nouveaux lieux de convivialité (espaces publics, lieux de rencontre, parcs canins...), moteurs d'une qualité de cadre de vie pour les habitants et d'attractivité pour les touristes et les activités de loisirs.
- Satisfaire les besoins en locaux pour les associations.

**Accroître la  
qualité du  
cadre de vie via  
l'ambition d'un  
développement  
urbain durable**



**Objectif 1 : Préserver et valoriser les  
grands marqueurs naturels et  
agricoles et renforcer la présence de  
la nature en ville**



**Objectif 2 : Mettre en place les  
conditions d'un développement  
urbain durable et accompagner  
l'adaptation de la ville aux enjeux  
climatiques**

## Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

### - Préserver les grands marqueurs naturels et agricoles de Saint-Fargeau-Ponthierry en minimisant les incidences spatiales du développement

- Protéger et mettre en valeur des grands espaces naturels : bords de Seine, bois de Champagne, parc Sachot (Espace Naturel Sensible – ENS), bois de Boulineau, bois des Aulnaies.
- Préserver les terres agricoles, valoriser la polyvalence des activités agricoles, contribuer au développement d'une agriculture variée, respectueuse de l'environnement et de proximité (circuits courts) et au redéploiement de la vigne sur les coteaux.
- Minimiser les incidences du développement via la mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés

### - Renforcer la proximité à la nature, préserver et développer la trame verte et bleue

- Renforcer le maillage de la trame verte, aujourd'hui fragmentée, par :
  - le maintien de la présence des espaces naturels et du végétal au sein des espaces urbanisés, notamment composés de parcs urbains, de

- jardins associés à l'habitat, de bois urbains,
  - le développement de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur urbains,
  - le développement de nouveaux espaces verts dans les projets,
  - la préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité de la trame verte et de sa continuité avec les communes voisines,
  - le renforcement du maillage de la trame verte pour la faune comme pour les usagers ainsi que le développement des liaisons entre les éléments de la trame verte et les points d'attractivité communaux (équipements, commerces...).
- Maintenir la fonctionnalité et la continuité de la trame bleue : Seine, rus et autres milieux humides (dont mares).

## Objectif 2 : Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux climatiques

- **Décliner la Trame Verte et Bleue pour protéger la biodiversité et valoriser les espaces naturels et agricoles**
  - Préserver les espaces naturels majeurs correspondant aux réservoirs de biodiversité ;
  - Préserver en particulier de l'urbanisation les lisières des massifs forestiers structurants en compatibilité avec le SDRIF ;
  - Assurer les connexions entre les grands espaces naturels réservoirs de biodiversité en par des liaisons biologiques fonctionnelles entre milieux (corridors), notamment le corridor Est-Ouest qui assure la connexion entre la Seine et la plaine (situé entre Tilly et Saint-Fargeau) et le corridor aquatique et de milieux humides de la Seine.
- **Renforcer la présence de la biodiversité en ville**
  - Préserver et renforcer la présence de la nature au cœur des zones urbaines : permettre la conservation et le développement des espaces verts urbains, des jardins, des alignements d'arbres ou des arbres remarquables, des liaisons vertes au sein des zones d'activités et la renaturation de friches...
- Favoriser les continuités écologiques et la biodiversité au sein de la trame bâtie et la lutte contre l'imperméabilisation.
- **Contribuer durablement à la reconquête de la qualité des milieux aquatiques et humides**
  - Protéger les cours d'eau et les zones humides lien notamment avec la lutte contre les inondations ;
  - Préserver la qualité de la ressource en eau en assurant un équilibre entre développement urbain et réseau d'assainissement.
- **Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé**
  - Intégrer les principaux risques que sont les risques naturels liés aux inondations (par débordement et ruissellement) et aux retraits-gonflements des argiles.
  - Limiter l'exposition aux nuisances sonores et olfactives ainsi qu'aux pollutions.

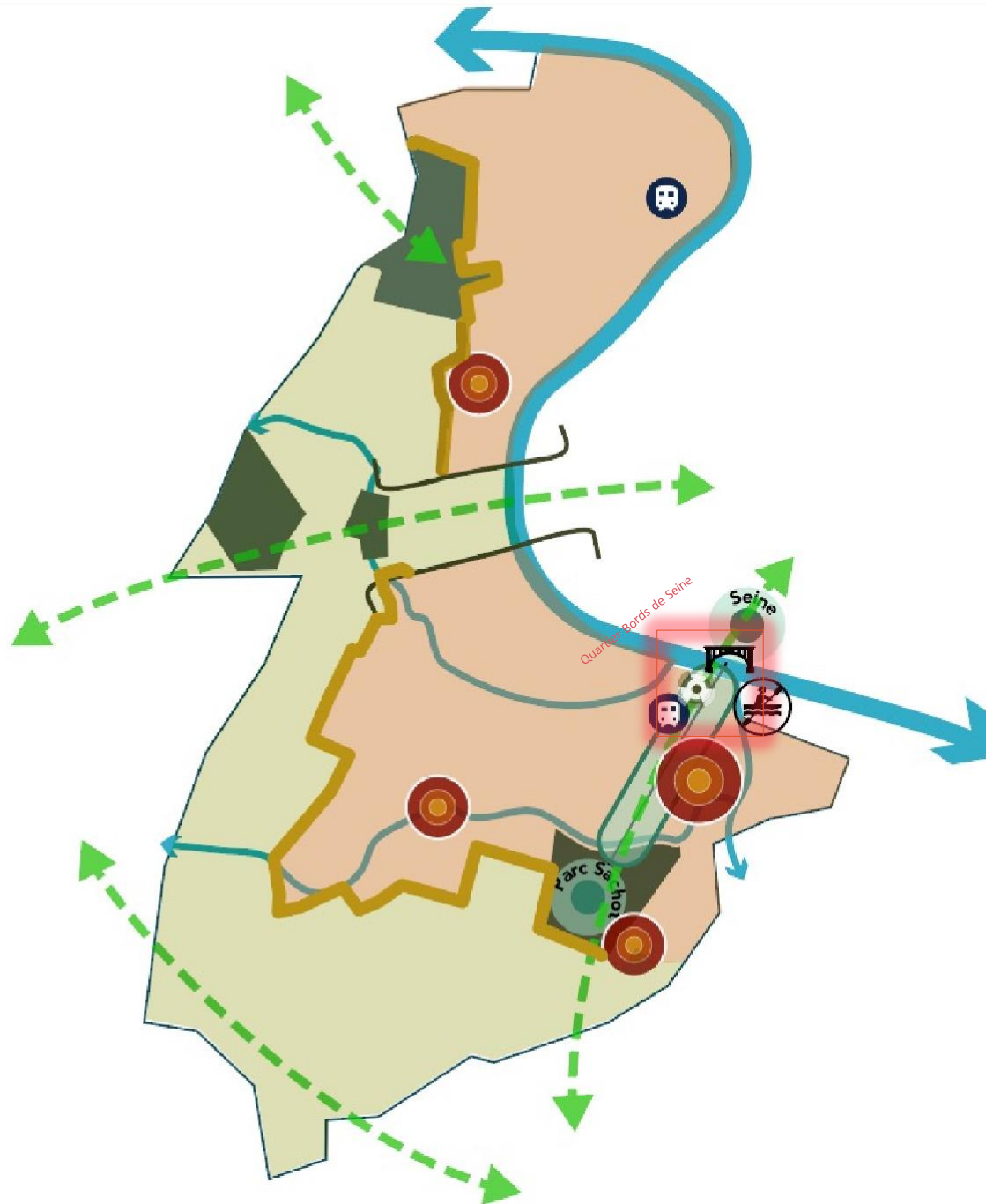
## Objectif 2 : Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux climatiques

### - Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux climatiques

- Développer la qualité environnementale dans les projets urbains : bâtis plus économes en énergie, développement des énergies renouvelables notamment par la valorisation des espaces urbanisés existants (installations de production d'énergie solaire sur les toitures, les aires de stationnements, etc.), confort des bâtiments, équipements vertueux (projet de cimetière écologique notamment).
- Développer les conditions d'une offre alternative à la voiture individuelle : création d'aires de covoiturage, organisation du stationnement aux abords des points de transports alternatifs à la voiture individuelle (stations de transports en commun, aires de covoitages).

### - Réduire sensiblement la consommation de terrains agricoles ou naturels en revalorisant les friches

- Engager la réduction de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols dans la perspective d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en fixant un objectif de consommation maximale d'espace de 7 ha






**AXE 1 : POSITIONNER  
COMME UNE COMMUNE  
SECOND PÔLE DE L'AGGLOMÉRATION  
ET PORTE D'ENTRÉE DU PARC NATUREL  
FRANÇAIS**

-  Assurer la pérennité des polarités commerciales du centre-ville et des coeurs des hameaux
-  Valoriser le pôle culturel des 26 couleurs
-  Valoriser la base de loisirs Seine Ecole
-  Affirmer la nécessité du retour à des liaisons RER attractives
-  Faciliter le franchissement de la Seine
-  Préserver de toute pression urbaine les seuils agricoles et forestiers
-  Affirmer le maintien de la coupure d'urbanisation entre le hameau de Tilly et Saint-Fargeau
-  Préserver et développer la trame verte et bleue

**AXE 2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT PAR L'AFFIRMATION D'UNE DORSALE URBAINE, L'AXE COEUR DE VILLE, ET LA PRÉSERVATION DES SPÉCIFICITÉS DES HAMEAUX**

-  Maîtriser le développement de Saint-Fargeau-Ponthierry
-  Structurer une nouvelle dorsale urbaine, du parc Sachot à la Seine

**AXE 3 - ACCROÎTRE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE VIA L'AMBITION D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**

-  Protéger et mettre en valeur les grands espaces naturels : bords de Seine, bois de Champagne, bois de Boulineau, bois des Aulnaies et parc Sachot
-  Préserver les espaces agricoles et naturels
-  Maintenir la fonctionnalité et la continuité de la trame bleue (Seine, rus)