

Commune de **Sancy-lès-Meaux**

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le dossier de
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	7
II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD	9
<i>1– LES ORIENTATIONS CONCERNANT L’HABITAT</i>	9
<i>2– LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES....</i>	11
<i>3– LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS.....</i>	11
<i>4– LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS.....</i>	12
<i>5 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....</i>	12
<i>6 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....</i>	13
III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN.....	14
<i>OCCUPATION DU SOL EN 2012.....</i>	14
<i>ÉVOLUTION RECENTE.....</i>	16
<i>OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU.....</i>	16

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 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 Plan Local d'Urbanisme, 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 (première partie du présent document)***
 - 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
- ❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

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

La commune de Sancy-les-Meaux est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en mars 1998. Depuis ce document de planification a fait l'objet d'une procédure de révision et de modification.

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 Sancy-les-Meaux, les élus ont décidé, par délibération du 25 octobre 2014, de réviser ce Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

La commune de Sancy-les-Meaux souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme une politique de développement équilibré correspondant aux besoins de la commune, en continuité avec les différentes évolutions de l'urbanisation du centre-bourg et dans un souci de préservation de l'activité agricole qui caractérise le terroir communal.

Le PADD retranscrit dans ses orientations, la volonté des élus de Sancy, de favoriser le milieu rural par la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur le territoire et par la préservation et la promotion du cadre de vie, de préserver le cadre agricole et de développer et maîtriser l'urbanisation.

La commune en quelques chiffres



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

1 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ ***Objectif: Conserver le dynamisme démographique de la commune en proposant de nouveaux logements dans le village.***

Au cours des dernières décennies, la commune de Sancy-les-Meaux a connu une augmentation constante de sa population. Depuis la fin des années 90, la commune a accueilli près de 80 habitants supplémentaires pour atteindre 379 habitants en 2012.

La proximité de l'autoroute A4, de l'agglomération melloise mais surtout du Val d'Europe et de l'agglomération parisienne, justifie l'attractivité résidentielle de la commune. Cette dernière est renforcée par la présence d'équipements scolaires et de loisirs (publics ou privés).

Afin de maintenir le dynamisme démographique et de conserver les équipements présents sur la commune, les élus affichent un objectif de développement similaire aux dix dernières années, soit une croissance annuelle moyenne de 1,6%. La population communale atteindrait environ 500 habitants à l'horizon 2030.

Ces objectifs sont également compatibles avec les capacités d'accueil de la commune en matière de réseaux (eau potable, assainissement, voirie...).

→ **Pour satisfaire cet objectif, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,8 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 52 logements.**

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).**

La zone urbaine de Sancy-les-Meaux comporte très peu de dents creuses, seuls deux terrains sont identifiés en dents creuses, ce qui porte la capacité théorique d'accueil dans les dents creuses à environ 3 logements.

Si peu de terrains sont disponibles au sein de la zone bâtie pour accueillir de nouvelles constructions, la densification de la zone urbaine du bourg peut s'opérer par la réhabilitation de bâtiments existants en plusieurs logements. Un projet de création de 25 à 30 logements dans un ancien corps de ferme est actuellement en cours de réflexion.

❖ **L'ouverture à l'urbanisation de terrains implantés en continuité de la zone bâtie du village**

La densification de la zone bâtie étant insuffisante pour répondre aux objectifs de développement démographique, le PLU affiche de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation dans le respect des orientations affichées au SDRIF sur les bourgs, villages et hameaux.

La zone à urbaniser, implantée en continuité immédiate de la zone bâtie, sera intégrée au bâti existant par la mise en place d'un réseau viaire et de cheminements piétons adaptés aux usages actuels et futurs des résidents de la commune.

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

- Favorisant la mixité urbaine au sein de la zone bâtie du bourg en permettant les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements intermédiaires,...) afin de répondre aux divers besoins de la population.

2- LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-village.

La commune abrite quelques activités et en particulier un hôtel-restaurant de qualité qui attire une clientèle régulière.

L'objectif communal est de maintenir et dans la mesure du possible développer l'activité en pérennisant les activités existantes et en permettant leur développement.

Cet objectif se traduit dans le PLU par une réglementation adaptée à l'accueil d'activités tertiaires ou secondaires dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines.

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

La commune abrite trois sièges d'exploitation agricoles implantés à l'extérieur de la zone bâtie.

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, la terre agricole et par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée aux besoins de l'activité et à sa pérennisation.

Il sera tenu compte des circulations agricoles dans les projets d'aménagement et d'extension de la zone bâtie.

3- LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La commune est traversée par la route départementale 228 qui engendre un fort trafic régulier de véhicules.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- **Sécuriser les circulations sur la commune** : Le règlement fixe 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.).

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone à urbaniser** afin de l'intégrer au réseau viaire existant et de sécuriser les accès. La création de places de stationnements sera également inscrite dans l'orientation d'aménagement afin d'éviter tout engorgement de la voirie par les véhicules.
- **Favoriser les modes de déplacements doux** au sein du programme d'aménagement avec comme objectif la création d'une continuité piétonne entre le centre village et les itinéraires de promenades existants sur la commune.
- **Inscrire le projet de contournement du bourg par la RD 228** qui permettrait de sécuriser la traversée du bourg et de réduire les nuisances sonores, olfactives et atmosphériques engendrées par le trafic important que supporte cette route départementale. Cette action renforcerait également l'attractivité résidentielle du bourg en réduisant les risques liés à la circulation routière dans les zones urbaines.

4- LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

L'offre actuelle en équipement publics paraît satisfaisante pour ce niveau de population.

Cependant, les élus estiment qu'un effort pourrait être fait autour du stade de football, aujourd'hui très rudimentaire. Un projet de parcours de santé est à l'étude et une réservation de terrain est envisagée.

Dans le registre de la valorisation du patrimoine historique du village, la tombe du Chevalier de Maison Rouge, située sur un domaine privé, pourrait être indiquée et rendue visible depuis un chemin rural. Ajoutés au parcours de santé, ces éléments renforceraient l'intérêt patrimonial des itinéraires de randonnée sur la commune.

5 - LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune est raccordée aux Nœuds de Raccordement d'Abonnés (NRA) de Vaucourtois et de Crécy-la-Chapelle. Les terrains ouverts à l'urbanisation sont situés 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.

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

Malgré l'absence de milieux naturels reconnus ou identifiés sur le territoire, la commune abrite quelques espaces boisés, sous forme de petits bois et de bosquets, ainsi que des zones humides situées en plaine agricole.

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les espaces boisés du territoire.** L'ensemble des bosquets présent sur le territoire communal est classé en Espace boisé classé afin de garantir la pérennité des boisements mais aussi dans un objectif de préservation de la trame écologique du territoire. Ce dernier étant majoritairement constitué de terres agricoles cultivées, la présence de boisements épars joue un rôle essentiel pour la faune locale (zones relais entre les espaces agricoles ouverts et les réservoirs de biodiversité).
- **Préserver les zones humides de l'urbanisation.** La commune abrite plusieurs zones humides à enjeux, identifiées dans le SAGE des deux Morins. Ces secteurs seront classés en zone Naturelle ou Agricole selon leur localisation avec l'application d'un règlement adapté à la préservation de ces milieux (création d'un secteur de type Azh ou Nzh).
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie.** Les élus souhaitent préserver la qualité paysagère du village par le respect des caractéristiques architecturales assuré par un règlement spécifique au centre « ancien » de la commune (zone UA du PLU). Les éléments du patrimoine bâti qui participent à la qualité paysagère et architecturale du bourg seront identifiés et protégés au titre du Code l'Urbanisme.

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

OCCUPATION DU SOL EN 2012

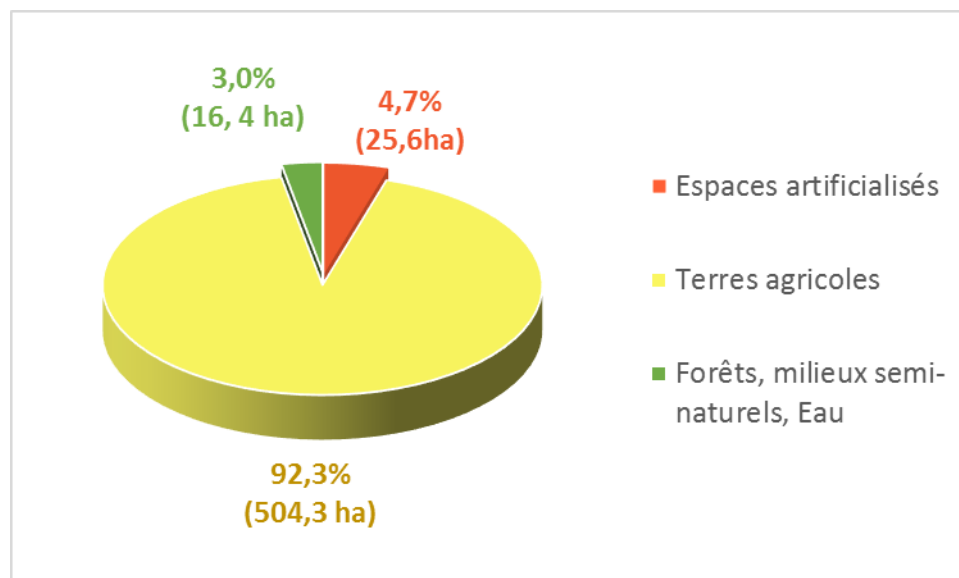
La commune de Sancy-les-Meaux, d'une superficie de 546 hectares, se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2012, 92% du territoire communal était occupé par les terres agricoles.

Les espaces boisés sont peu présents, et ne concernent que 3% du territoire.

Les espaces artificialisés représentent seulement 4,7% du territoire dans lesquels on distingue :

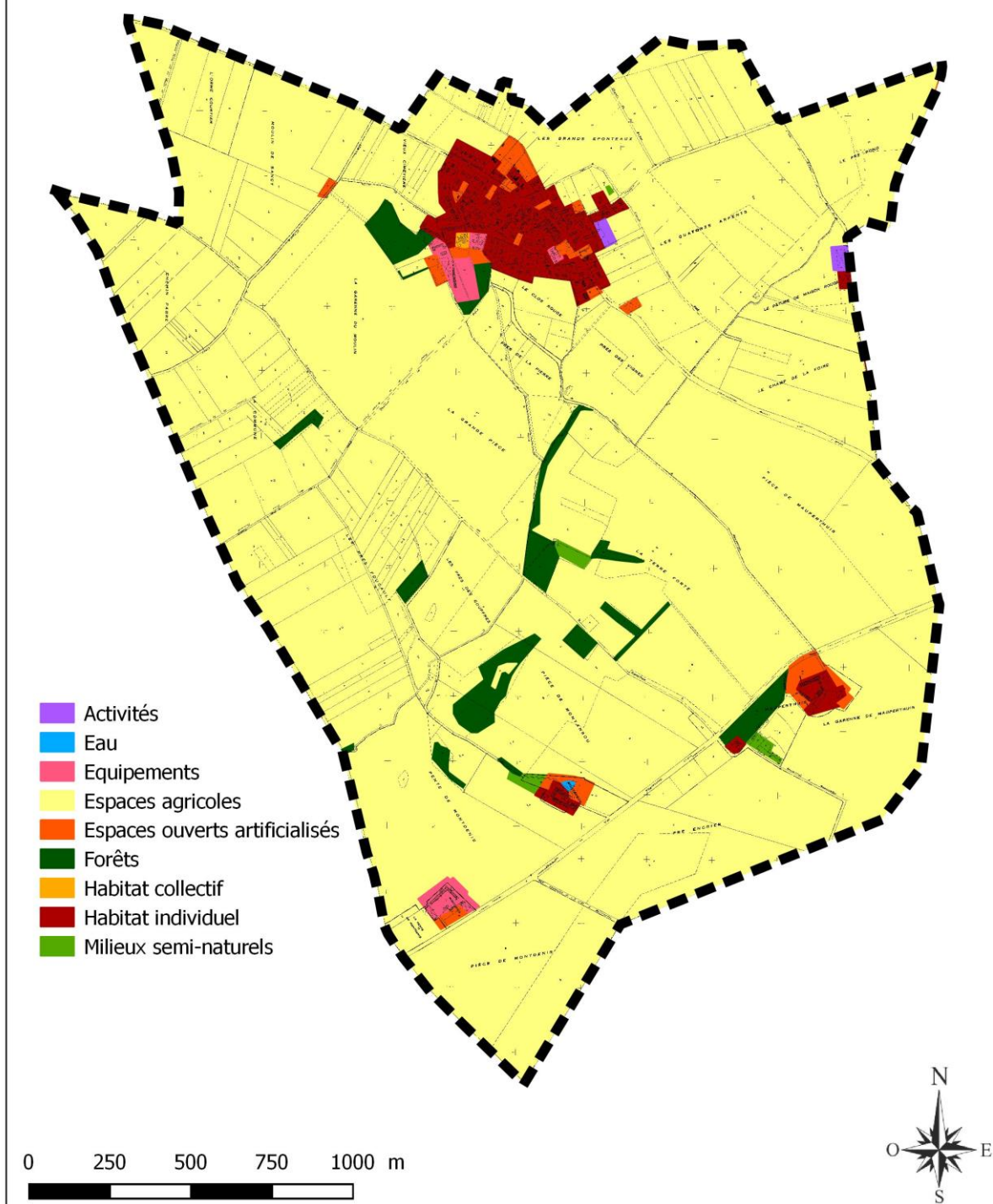
- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 19,77 hectares soit 3,6% du territoire communal ;
- les secteurs urbains ouverts (parcs, espaces verts, jardins...) qui représentent 5,82 hectares soit 1% du territoire communal.

Répartition en pourcentage :



Occupation du territoire de Sancy-lès-Meaux

Mode d'Occupation du Sol - Ile de France 2012



ÉVOLUTION RECENTE

Selon l'IAU-IdF, entre 2008 et 2012, la construction d'habitat individuel aurait induit une consommation de 2600 m² d'espace agricole et d'espaces ouverts artificialisés sur le territoire.

En moyenne, sur les dix dernières années, la commune a comptabilisé environ vingt permis de construire pour la construction de logements.

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement définis dans le Plan Local d'Urbanisme par la commune de Sancy-les-Meaux contribuent à favoriser la densification de la zone urbaine actuelle en urbanisant les dents creuses et en permettant la réhabilitation d'anciens bâtiments en plusieurs logements. Ce développement, limité aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants, impactera environ 1,15 ha de terres agricoles, situées en limite du bâti existant. Ce développement prend en compte les besoins et contraintes de l'activité et évite toute perturbation des modes de gestion des terres agricoles attenantes aux nouvelles limites de la zone urbaine (pas d'enclaves agricoles, prises en compte des circulations d'engins...).