

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SEINE-PORT



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOCUMENT APPROUVÉ

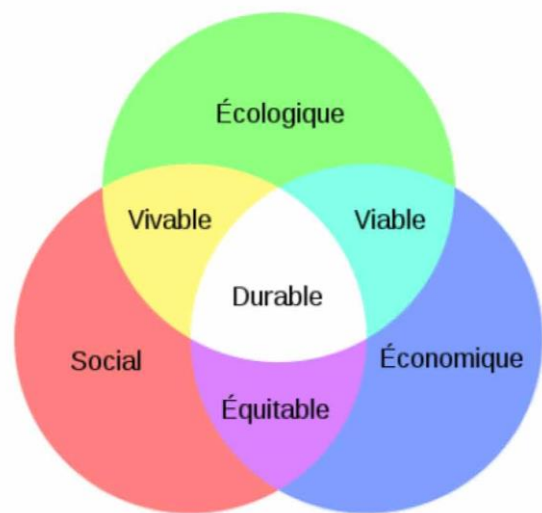


## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>4</b>
<b>CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC</b>	<b>5</b>
<b>A - LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>7</b>
<b>1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b>	<b>8</b>
<b>1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme</b>	<b>8</b>
<b>1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et des paysages</b>	<b>9</b>
<b>2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS</b>	<b>10</b>
<b>B - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD</b>	<b>15</b>
<b>CARTE DES OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>17</b>



### PREAMBULE



Les trois piliers du développement durable

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables <sup>[1]</sup>.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme <sup>[2]</sup>.

<sup>[1]</sup> "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

<sup>[2]</sup> **Article L151-5** 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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



## OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 8 février 2014 par délibération du conseil municipal.

**Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :**

► Définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour Seine-Port :

- Prenant en compte la nécessité pour la commune de participer à l'effort national en faveur du logement,
- Confortant la protection des caractéristiques paysagères et architecturales de Seine-Port sur tout son territoire, et les mettant en valeur,
- Contribuant au maintien de la vitalité du centre bourg et au développement d'activités économiques créatrices d'emplois,
- Compatible avec les orientations définies par le SDRIF de 2013 et par le PADD du SCOT, en cours d'élaboration.

► Préciser le zonage pour conserver des zones clairement identifiables, en cohérence avec leur typologie propre, issue notamment des analyses ayant présidées à la conception de la ZPPAUP, et tenant compte des servitudes d'utilité publique opposables, notamment du PPRn inondation, des sites classés et de la protection des MH.

► Mettre en cohérence les dispositions réglementaires relatives à chacun des secteurs du développement du territoire communal,

- Dans le cadre des possibilités offertes par le code de l'urbanisme, dans la version qui sera en vigueur à la date d'approbation du projet de PLU,
- Les uns par rapport aux autres,
- Et par rapport aux dispositions définies dans la ZPPAUP;



## CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- *Développer un parc de logements en préservant le paysage urbain de la commune,*
- *Accueillir des familles jeunes pour dynamiser le solde naturel afin de contrecarrer la tendance au vieillissement global de la population. Le développement de la vocation résidentielle en accord avec le plan local de l'habitat (PLH) de la CAMVS doit permettre une diversification de l'offre de logements notamment avec des appartements, des logements de petite taille, des logements accessibles quelques soient les moyens financiers des acquéreurs ou des locataires qui font défaut actuellement. Tenant compte du site classé et des autres protections des espaces naturels, ce développement ne peut être contenu que dans l'enveloppe urbaine légèrement étendue.*
- *Faciliter la création de logements performants, notamment en matière énergétique, bien adaptés à leur environnement architectural et paysager.*
- *Un patrimoine bâti et naturel reconnu par diverses protections (ZPPAUP devenue SPR, site classé, réserve naturelle ...) qui fonde l'identité et constitue un caractère majeur de Seine-Port, à mettre en valeur et à ouvrir à l'économie touristique (chambre d'hôte).*
- *Un tissu commercial et de services de proximité particulièrement riche à l'échelle du bourg qui contribue fortement à la qualité de vie des habitants à maintenir et à développer.*
- *Plusieurs sites d'activités disséminés dans le massif boisé et en bordure de Seine et fonctionnant en autonomie accueillant des entreprises possédant un rayonnement national à maintenir dans les espaces qu'elles occupent.*
- *Une activité agricole résiduelle qui s'exerce sur des pièces agricoles de petite taille mais qui pour certaines sont en continuité d'espaces agricoles plus vastes s'étendant sur les territoires limitrophes. Mais un développement de pratiques agricoles innovantes dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) avec en particulier du pâturage extensif.*
- *Deux entités bâties distinctes à dominante résidentielle : le bourg entouré d'espaces naturels de grande qualité reconnus par des protections accueillant les équipements publics et le hameau de Saint Assise au développement récent situé à proximité du franchissement de la Seine et donc de la gare RER de Saint Fargeau-Ponthierry présentant un potentiel en renouvellement urbain et en extension. La liaison entre ces deux entités principales est assurée par la RD 50 et une liaison douce au travers de la forêt.*
- *Une offre d'équipements publics globalement satisfaisante mais avec des capacités résiduelles faibles pour les équipements scolaires.*



## CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

- *Un réservoir de biodiversité (Bois de Sainte-Assise) majeur à l'échelle intercommunale et qui fait l'objet de projets de mise en valeur (PRIF au bénéfice de l'Agence des Espaces Verts de la région) associé et connecté à des continuités écologiques. Une trame verte et bleue (TVB) d'intérêt national (la Seine) à protéger et une TVB à mettre en valeur localement, voire à établir, notamment dans les parties urbanisées.*
- *Des milieux naturels d'intérêt : les milieux aquatiques et humides, la forêt et les boisements, les prairies et friches herbacées et les terres agricoles et paysages artificiels à préserver de dégradations ou de destructions. La Seine et ses berges complétées par des prairies, des lanières boisées, des jardins, des vergers et également les espaces de l'ancienne carrière qui constituent une zone humide présentant également un intérêt écologique local.*
- *Valoriser les rives de Seine en les rendant accessibles à la promenade et aux loisirs, dans le respect des sites classés sur le territoire communal.*
- *Des liaisons douces (marche à pied, vélo...) à établir localement et dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS, sur les berges de Seine en réactivant la servitude de halage et de marchepied, entre le bourg et la Seine pour rendre accessibles aux promeneurs les services implantés dans le bourg.*
- *Un risque d'inondation notamment identifié par un plan de prévention des risques et un risque retrait gonflement des argiles à prendre en compte dans les perspectives de renouvellement urbain et d'extension de l'espace urbanisé.*



**LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**



## **LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

La politique d'aménagement de Seine-Port s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS), du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région melunaise en cours d'élaboration et plus largement du Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Seine-Port pourra accueillir de nouveaux habitants à la fois en renouvellement urbain et en extension modérée et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et d'amélioration du niveau d'équipement et de services à la population. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation, retrait gonflement des argiles) et les nuisances sonores dues aux voiries structurantes.
- Le déploiement des modes actifs de déplacement sur la commune s'insère dans le réseau existant et projeté sur le territoire de la communauté d'agglomération.
- Seine-Port contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel, notamment par la protection des espaces boisés et des milieux humides et par l'aménagement et l'ouverture au public de certains d'entre eux.
- Seine-Port participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune et en permettant le développement par densification ou renouvellement des activités existantes à l'intérieur des grandes clairières qu'elles occupent.



## 1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

*PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES QUI PARTICIPENT FORTEMENT À LA QUALITÉ DE VIE RECONNUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL*

La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire voire de renforcer les protections de ses composantes représentées à Seine-Port par :

- La vallée de la Seine et les milieux humides associés (anciennes carrières, berges), le ru de Balory et les mares qui présentent un intérêt écologique reconnu.
- La forêt et sa lisière, réservoir de biodiversité identifié au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ponctuée de clairières occupées par des activités économiques liées aux communications et ponctuellement en contact direct avec l'urbanisation. L'urbanisation située à proximité doit être particulièrement circonscrite aux points de contact afin de ne pas nuire à ces espaces naturels.
- D'une manière générale, les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore.
- S'agissant des terres agricoles, leur évolution doit avoir pour objectif une diversification des pratiques agricoles permettant d'y réintroduire de la biodiversité.
- Quant aux jardins, parcs, boisements, vergers et bords de route, ils participent au maintien des continuités écologiques entre les bords de Seine et la forêt. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics ...



### *PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES QUI CONTRIBUENT À LA VALORISATION DU TERRITOIRE*

Globalement, il s'agit de mettre en valeur et de préserver l'intégrité du paysage naturel, lequel sur Seine-Port se déploie dans des expressions diversifiées avec :

- les bords de Seine (5 km sur Seine-Port) éléments emblématiques du paysage de la commune sont d'accès confidentiel depuis le bourg, ils sont appelés à devenir un lieu de promenade et de détente en les insérant dans le réseau des itinéraires de promenades et de randonnées.
- le bois des Gravières et les anciennes carrières bénéficient d'une ouverture au public maîtrisée, ils doivent conserver leur caractère naturel afin de préserver les écosystèmes en place, seuls les modes de déplacements doux peuvent y être aménagés. La propriété des Iles doit être ouverte au public, ainsi l'accès aux bords de Seine sera renforcé, ce lieu s'insérera dans les parcours de promenade et contribuera à enrichir le tourisme local.
- Les espaces boisés qui représentent plus de la moitié du territoire communal sont protégés par plusieurs dispositifs supra communaux, le projet communal conforte ces protections.
- les coteaux boisés du vallon du ru de Balory, transition avec le plateau agricole, forment un paysage particulier aux horizons protégés par la végétation qu'il convient de maintenir.
- les espaces ouverts du paysage agricole de faible dimension constituent des clairières agricoles qui doivent être préservées du mitage par des constructions quelque soit leur nature, y compris par des constructions à destination agricole.
- les constructions et opérations nouvelles doivent s'insérer dans le paysage naturel notamment lorsqu'elles se situent en frange par l'utilisation de végétaux d'essence locale et forestière pour conserver la proximité remarquable avec les espaces boisés.



### *FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DU BATI TRADITIONNEL POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG*

- La forte cohérence du bâti ancien qui marque la trame des rues se pose comme une composante majeure de l'identité du bourg. L'identité du tissu bâti ancien se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée, prenant en compte les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.
- Le renforcement de la protection de l'identité patrimoniale demeure essentielle pour pérenniser et accroître l'attractivité et le rayonnement de Seine-Port. Il s'agit notamment du maintien de l'ancienne Zone de protection du patrimoine, de l'architecture et du paysage (ZPPAUP) devenue Site patrimonial remarquable (SPR).
- Ces caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel prennent en compte les éléments naturels (sol, soleil, humidité, topographie, végétation...), elles produisent un bâti économe en énergie. Il convient de favoriser leur maintien ou leur restitution notamment pour leurs qualités thermiques et d'économie foncière (compacité du bâti).
- L'attention doit être portée également sur les « quartiers récents » en tant qu'ils participent ainsi à la perception d'un ensemble dans les parcours d'approche de l'espace central.
- Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du bourg et du hameau par des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement et par des expressions architecturales et urbaines contemporaines structurantes. Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) sont à favoriser.



**L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE,  
LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES,  
L'EQUIPEMENT COMMERCIAL,  
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS**

***MAITRISER L'URBANISATION TOUT EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE EN ACCUEILLANT DE NOUVEAUX  
HABITANTS DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE***

- L'évolution démographique est envisagée en cohérence avec les possibles opérations de construction dans l'enveloppe bâtie existante et dans son extension qui doit tenir compte notamment du site classé. Considérant que 243 logements environ sont potentiellement constructibles et que parmi ceux-ci 183 logements auront un effet démographique, ce sont 440 habitants supplémentaires environ, soit environ 2330 habitants à l'horizon 2030.
- Les échéances de réalisation des programmes de logements doivent permettre de contrôler le rythme d'apport de population nouvelle prenant en compte les capacités des services et équipements communaux.
- Pour développer la mixité sociale et intergénérationnelle, et répondre aux besoins en matière de logement et faciliter les « parcours résidentiels » l'offre de logements doit être diversifiée. Cette diversification se fera notamment en direction des logements de 1, 2 ou 3 pièces, et ce pour inverser la tendance observée à l'augmentation de la part des grands logements. Ainsi des familles jeunes pourront venir à Seine-Port et contribuer à enrayer le vieillissement de la population. Il s'agit de les fidéliser en leur proposant un parcours résidentiel complet.
- A l'intérieur de l'espace urbanisé résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui peuvent permettre de diversifier l'offre de logement. Dans le cadre des opérations d'urbanisation qui seront engagées, la commune exigera une mixité des types de logements afin d'élargir l'offre existante sur la commune.



### *PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES DE PROXIMITE*

Cette évolution est nécessaire pour maintenir, voire renforcer, la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales, équipements..) et satisfaire aux besoins des Seine-Portaises et des Seine-Portais par :

- Le maintien de la capacité existante des équipements scolaires et administratifs
- L'amélioration de l'accessibilité (Personnes à Mobilité Réduite et liaisons douces)
- Le développement des communications numériques notamment pour permettre le croissence des activités économiques et le déploiement du télétravail.

### *FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE PETIT ARTISANAT AU SEIN DU TISSU URBANISE*

Pour conforter le dynamisme du centre bourg, la commune souhaite conforter et développer les activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services bien insérées dans le tissu du bourg .

- Le tissu commercial et artisanal est à maintenir pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans le bourg.
- Pérenniser les services existants voire permettre de nouvelles installations, car l'offre de services de proximité contribue à la qualité de vie des Seine-Portaises et des Seine-Portais (réduction des trajets en voiture particulière pour plus de sécurité et moins de pollution notamment) et participe à l'animation du bourg et du hameau.
- Soutenir les activités culturelles, touristiques et celles liées aux loisirs, en améliorant le réseau des liaisons douces (berges de Seine et connexions avec le bourg), en préservant le bâti architectural de qualité et en préservant les sites naturels (chemin de promenade et de randonnée). Ce tourisme culturel et « vert » offre des possibilités de développement économique dans le bourg (ex : chambres d'hôte, restauration).
- Préserver l'agriculture, outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient de garantir ses conditions d'exercice.



**AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS NOTAMMENT LES MODES ACTIFS**

- La poursuite d'un développement doit s'accompagner d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacement en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié.
- Il s'agit de structurer le réseau des liaisons douces dans un maillage qui intègre les déplacements actifs entre le bourg et le hameau et au-delà vers la gare SNCF de Saint-Fargeau-Ponthierry . Le développement du réseau piéton et cyclable intra muros et de liaisons avec les espaces naturels alentours doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des plans d'aménagement des opérations dans les « poches » d'urbanisation. Les principes de composition se structurent notamment à partir des relations piétonnières et cyclables inter-quartiers à instaurer en liaison avec un maillage à l'échelle de la commune et de la CAMVS.
- Le covoiturage est un moyen de transport à développer pour accéder aux pôles de transports collectifs



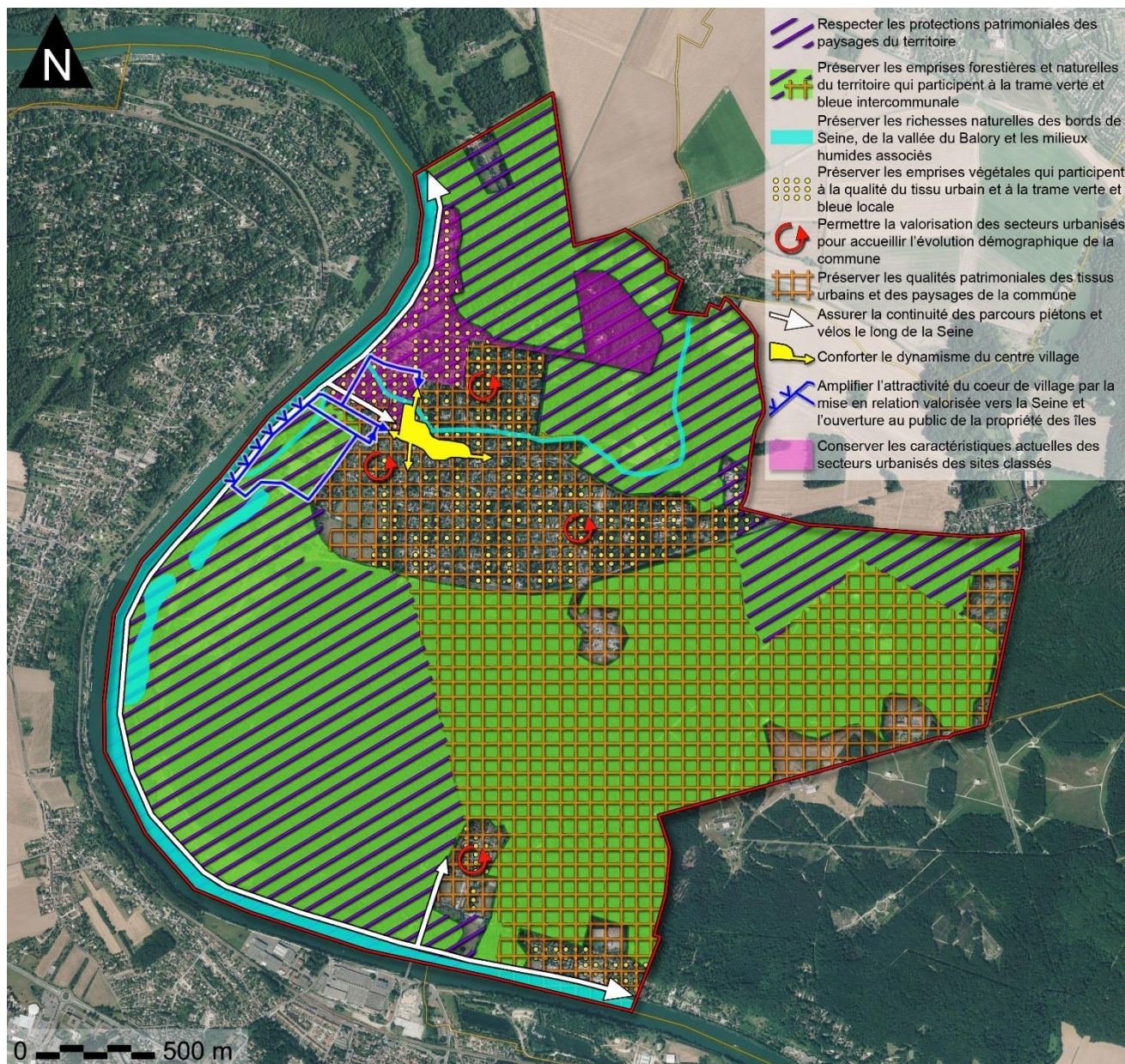
**LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN  
FIXES PAR LE PADD**



- Le projet d'aménagement de la commune se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants et par une extension compatible avec les objectifs du SDRIF, afin de répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements et notamment en locatif aidé.
- L'accueil de nouveaux habitants et l'organisation du parcours résidentiel des Seine-Portais s'opèrent par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis en extension immédiate du périmètre bâti ou en dents creuses et par renouvellement urbain. Les extensions de l'enveloppe bâtie nécessaires pour atteindre l'objectif démographique sont fixées à 8,5 hectares maximum à l'horizon 2030.
- La lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité des espaces d'habitat supérieure d'au moins 15% à celle existante.
- Dans les parties du bourg ou du hameau soumises à des risques ou des nuisances il convient également de contenir les possibilités de constructions nouvelles : des espaces non bâtis et non occupés par le stationnement sont à conserver (jardins potager ou d'agrément, vergers, prairie...).
- Dans les parties du bourg ou du hameau dont le tissu bâti est peu dense, il convient de conserver des cœurs d'îlot « verts », les constructions seront de préférence en bordure de rue et d'une manière générale les constructions en deuxième rang construites au coup par coup sont à éviter.
- L'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacités des équipements publics.



### CARTE DES OBJECTIFS DU PADD





AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
56, RUE Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---