

Commune de Morsang-sur-Seine

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 avril 2017



Introduction

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal de Morsang-sur-Seine sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU. Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :
 - définit les orientations générales des politiques
 - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
 - arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs
 - fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Morsang-sur-Seine dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).

Selon le SDRIF, la commune appartient, à l' « agglomération centrale » regroupant 414 communes. Le SDRIF ne prévoit aucune possibilité d'extension urbaine. L'évolution du territoire est donc très encadrée par ce document intercommunal qui assure une forte protection des zones naturelles et agricoles ;
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat ;
- La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

1- L'aménagement, l'équipement, l'urbanisme : objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le village est caractérisé par un bourg historique patrimonial, un développement sous forme de maisons sur des parcelles de taille relativement importante.

En termes d'aménagement et d'urbanisme deux grandes orientations sont fixées :

a. Dans le village, maintenir les formes urbaines actuelles et faire en sorte que les nouvelles constructions qui seront réalisées s'intègrent dans le gabarit des constructions environnantes et respectent l'équilibre entre le bâti et le végétal.

Le village de Morsang-sur-Seine, est constitué de deux grandes catégories de formes urbaines : les formes urbaines traditionnelles au caractère historique et patrimonial marqué (Grande rue, chemin des Iles, une partie de la route de Seine Port et rue de Seine), et les quartiers plus récents constitués de maisons individuelles avec jardins de taille relativement importante, voire très importante en bord de Seine.

L'ensemble reflète un véritable équilibre entre le bâti et le végétal et présente une réelle qualité paysagère liée notamment à la qualité esthétique de la plupart des clôtures mélangeant souvent le végétal et le minéral. Cette qualité tient aussi à la présence de percées visuelles vers les jardins, les parcs. L'orientation retenue est de préserver ces caractéristiques, que ce soit dans les villages et hameaux historiques ou dans les quartiers plus récents d'habitat individuel. Cela suppose de préserver la présence du végétal ainsi que les percées visuelles vers les parcs et les jardins. Les extensions du bâti existant ainsi que les constructions nouvelles doivent être encadrées afin qu'elles s'intègrent au mieux par rapport aux caractéristiques du bâti environnant. L'objectif est aussi de veiller à la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant (ce qui n'exclut pas forcément le recours à une architecture contemporaine, bio climatique par exemple) et de veiller à la qualité esthétique des clôtures.

b. Centrer les futurs projets de construction sur des sites identifiés à l'intérieur des zones urbanisées du village afin d'éviter l'étalement urbain sur des espaces naturels et agricoles.

Un repérage très fin des potentiels de construction à l'intérieur des zones urbanisées a été effectué. Parmi les sites identifiés, on distingue :

- Les sites plus importants qui pourraient contribuer à la diversification de l'offre en logements. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettent d'encadrer la typologie des logements qui seront créés en visant notamment les logements destinés aux jeunes ménages. Deux « micro-sites » sont identifiés :
 - Route de Villededon : environ 15 000 m², réceptivité d'environ 10 logements maximum sur des parcelles paysagées de taille relativement importantes avec des jardins ;
 - Route de Saintry : 1 site de 6 000 m² de réceptivité de 6 à 8 logements sur des parcelles de taille moyenne. Ce site est envisagé pour permettre une diversification de l'offre en logements favorable pour accueillir de jeunes ménages.
- Les potentialités en secteur diffus (parcelles isolées pouvant faire l'objet d'une construction) dont la mise en œuvre sera d'initiative privée. Ce potentiel est assez faible car il existe peu de parcelles non bâties et, au vu de l'attachement des habitants à la protection des jardins, les constructions nouvelles seront probablement très peu nombreuses. Certains sites en diffus ont néanmoins été identifiés :
 - Route de Saintry : un site de 8 000 m², réceptivité de 6 maisons maximum
 - Chemin des Iles ; deux sites de 3 000 et 2 800 m², réceptivité totale d'environ 4 logements
 - Route de Villedon ; 1 site de 2 000 m², réceptivité 2 maisons maximum

- Allée des Tilleuls ; 1 site de 2 000m², 1 maison maximum faisant partie d'une résidence où les parcelles ont toutes la même superficie.
- Quelques possibilités de construction restent route de Saintry (2 maisons) et route des Basses Montelièvres (1 maison).

Globalement, la perspective retenue dans le cadre du PLU doit permettre la création de 30 à 45 logements d'ici à 2030, soit un rythme moyen d'environ 2 à 3 logements par an. Cela permettra de maintenir les équilibres démographiques en visant notamment l'accueil de jeunes ménages, ce qui doit permettre de stabiliser les effectifs scolaires.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont pris en compte grâce à cette volonté de ne pas étendre l'urbanisation au delà de l'enveloppe urbaine du village et de faire en sorte que les futures constructions ainsi que les nouveaux sites d'urbanisation soient localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée actuelle. Il n'est donc prévu aucune nouvelle consommation d'espace agricole ou naturel si ce n'est l'espace de pâturage route de Villededon, espace isolé, enserré dans une zone urbaine.

2- L'environnement et le développement durable

- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue**

La protection de la trame verte

Ces mesures de protection portent notamment sur les sites identifiés dans les différents documents supra communaux comme des zones sensibles à protéger (servitudes de protection du code forestier, délimitation du massif issue de l'application du SDRIF) :

- Le massif boisé : forêt de Rougeau et ses abords,
Développer l'activité sylvicole, veiller à préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés ; étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de forts tonnages, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus ; encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment)
- Les zones naturelles et en particulier, les berges de Seine,
- Les espaces agricoles en tant que zone ouverte, mais comprenant également la préservation des bosquets et haies.

Cette protection est plus affirmée pour les sites qui apparaissent comme porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique : forêt de Rougeau et ses abords boisés.

La protection de la trame bleue

- La vallée de la Seine et ses berges, darses et étangs,
 - Le réseau de mares en forêt de Rougeau,
 - Les zones humides et les milieux écologiques sensibles.
- **Les corridors écologiques**
 - Protéger les corridors écologiques de la trame forestière, agricole et fluviale.
 - Améliorer les accès gibiers à la Seine (conformément au plan du SDRIF).

- **La prise en compte des risques**

Ne pas autoriser de constructions dans les zones inondables et humides du lit majeur de la Seine conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine.

Les mesures en faveur de la qualité de l'eau

- Protéger les périmètres de protection de captage,
- Veiller au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonome.

3- La mise en valeur des paysages

Bien affirmer les entités paysagères marquées, aux caractéristiques spécifiques :

- Le coteau boisé, aux vues très fermées, présentant de nombreuses zones humides ;
- Le coteau urbanisé aux vues dégagées comprenant de nombreux parcs paysagers ;
- La vallée de la Seine, aux séquences différenciées : étangs, cultures, quartiers de villégiature (chemin des Iles, Grande rue, route de Seine Port).

Protéger les éléments de paysage liés à l'eau et aux zones humides : étangs, darses, mares.

Prendre des mesures pour enrayer la tendance à la fermeture des vues et des paysages :

- Ouvrir des percées dans les linéaires de haies ;
- Tailler les haies pour laisser le regard passer ;
- Inciter à la plantation d'essences locales ou à un traitement différencié des clôtures.

Protéger les lisières :

- Les lisières forestières ;
- Les lisières entre les zones urbanisées et les zones naturelles qui s'ouvrent sur le grand paysage en prenant des mesures de protection des jardins en fond de parcelle et en instaurant, lorsque c'est possible, des prescriptions sur les clôtures.

Améliorer les accès et les sentiers en forêt : chemins communaux à améliorer et projets d'aménagement à intégrer.

Permettre la réalisation d'un espace de détente / sport sur la bande verte au nord du parc du château (ancien camping : zone délaissée avec éventuellement hébergement touristique en maintenant le caractère naturel et boisé de cet espace).

4- La protection et la mise en valeur du patrimoine

La commune comprend un important patrimoine bâti et paysager qui pourrait faire l'objet d'une protection dans le PLU, tels que les châteaux, les constructions remarquables d'origine rurale ou de villégiature, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, etc.

- Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture. Sur le plan architectural, l'objectif est que ce patrimoine (Grande rue, chemin des Iles, rue de Seine, Route de Seine Port), ne subisse pas de transformation dommageable irréversible. En conséquence, l'orientation retenue est d'interdire la démolition des constructions qui présentent un intérêt patrimonial et, en cas de travaux de transformation ou d'extension du bâti existant, d'éviter que cela se fasse au détriment des caractéristiques du bâtiment d'origine.
- En termes d'urbanisme, conserver la structure traditionnelle du village dont la composition d'origine a été remarquablement conservée : tracé des voies, des places et des placettes, mode d'implantation des constructions par rapport à la rue, respect des gabarits, des hauteurs.
- Protéger les bâtiments remarquables indissociables de leur parc paysager attendant pour éviter des divisions ou constructions susceptibles de dénaturer l'ensemble patrimonial.
- Rendre possible des évolutions du château des Roches, en cas de départ de l'association pour enfants afin de favoriser l'accueil de nouvelles fonctions : hôtellerie, centre de séminaire, fonction médicale ou paramédicale...

5- Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

La commune ne compte que très peu de demandes de logements liées aux jeunes ménages.

Le projet de territoire du Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart fait état d'une perspective qualitative :

« La Seine et les petites communes sont sans doute un autre point d'attractivité de la nouvelle agglomération car ces territoires créent une respiration et peuvent en même temps attirer, comme c'est le cas aujourd'hui, des catégories socioprofessionnelles supérieures qui manquent au sein de ce territoire.

En effet, si l'on veut provoquer un véritable développement économique, il est essentiel que les cadres supérieurs de ces entreprises puissent trouver, à proximité, des lieux où habiter, correspondant à leur mode de vie, sans être obligés de s'éloigner vers le sud de la Seine-et-Marne ou de l'Essonne. Pour créer ce développement économique, la valorisation des bords de Seine et des petites communes va permettre de générer un développement endogène au sein de l'agglomération et de contribuer à un meilleur équilibre social qu'actuellement. »

Pour stabiliser la population, voire assurer une légère croissance du nombre d'habitants afin de maintenir le niveau de services / équipements, le nombre de logements à construire ou à créer, sur la période prévisionnelle de la durée du PLU, soit d'ici à 2030, serait une perspective de création de 30 à 50 logements, soit un rythme moyen d'environ 2 à 3 logements par an. Cette estimation tient compte de la tendance à la diminution du nombre moyen de personnes par logement liée à la décohabitation et au vieillissement de la population. L'hypothèse retenue est un nombre de personnes par logement de 2,4 à l'horizon 2030 (il est de 2,5 aujourd'hui – INSEE 2013).

Pour enrayer la tendance au vieillissement et à la diminution du nombre moyen de personne par ménage, de la population et assurer les conditions de maintien des équipements et services publics, notamment de l'école, l'objectif est de diversifier l'offre en logement en mettant l'accent sur des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages. En conséquence, pour les logements construits sur une partie des sites de projets identifiés, l'accent devrait être mis sur des logements de taille moyenne : petites maisons de village avec jardins à des prix accessibles. Il peut s'agir par exemple de maisons « bi-familiales » qui peuvent être adaptées aux jeunes primo-accédants mais aussi aux personnes âgées occupant une maison devenue trop grande, difficile à entretenir.

6- Les transports et les déplacements

- Compte tenu de la taille et de la situation de la commune, la voiture individuelle reste le moyen de transport largement le plus utilisé et il ne serait pas réaliste d'envisager pour les années à venir un développement important des modes de transport alternatifs à la voiture, même si un effort pourrait être fait pour améliorer l'accès à la gare du Plessis Chesnay :
 - o Développer les circulations douces et l'accès à la gare RER : cheminement piéton en passant par le chemin des îles ;
 - o Réfléchir à l'installation d'un contrôle d'accès stationnement ainsi qu'un garage à vélo sécurisé aux abords de la passerelle.
- Accompagner tous les projets de création de logements par des places de stationnement en nombre suffisant sur les terrains privés
- Améliorer la cadence des bus notamment vers Corbeil et les centres commerciaux
- Engager un programme d'actions de balisage et d'entretien des chemins et sentiers

7- Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie

- Poursuivre l'action pour l'amélioration des débits : améliorer progressivement les réseaux de télécommunications sur le plateau entre 2017 et 2020 : fibre optique + réseau téléphonique ;
- Continuer le travail d'enfouissement systématique des réseaux d'énergie et communications (électricité, téléphone, fibre...)

8- L'équipement commercial

- Maintenir l'équipement commercial existant : épicerie, restaurants... ;
- Compte tenu de la taille de la commune et de sa localisation géographique, il ne serait pas réaliste de prévoir un développement de l'activité commerciale. La seule orientation envisageable serait un développement lié aux activités touristiques ou à l'activité agricole comme cela existe déjà sur la commune : restaurants, vente de productions et de fabrications locales.

9- Le développement économique

- Assurer la pérennité des entreprises existantes créatrices d'emplois
 - Accompagner la présence de l'entreprise La Lyonnaise des Eaux. Il est nécessaire, dans l'intérêt général de leur mission de production et distribution d'eau potable, que le PLU prenne en compte une certaine souplesse pour les « constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif » ;
 - Favoriser le maintien des activités artisanales qui représentent un tissu d'activités non négligeable. À l'image de LCDC Télécom's, l'accueil d'activités économiques (artisanat, services) doit être possible dans les zones résidentielles à condition de ne générer aucune nuisance ;
 - Rendre possible des évolutions du château des Roches, en cas de départ de l'association pour enfants : permettre l'accueil d'autres fonctions.

- Diversifier l'activité agricole
 - Mettre en place un règlement permettant de répondre aux besoins des exploitants en termes de développement de leur activité, en prenant en compte la tendance au développement d'une pluriactivité : exploitation agricole, transformation, vente, hébergement, activité pédagogique, tourisme... ;
 - Conforter l'activité agricole assez peu présente sur le territoire : nécessité de permettre l'accueil d'une agriculture de proximité : terrains privés préemption par l'AEV, développer une AMAP en bord de Seine sur les terrains agricoles.

- Prendre en compte les nouvelles formes de travail
 - Mettre en place les conditions favorables au développement de l'activité à domicile (amélioration des communications numériques).

- Développer l'activité touristique
 - Développer l'activité touristique en misant sur les nombreux atouts du territoire : les berges de Seine, l'écluse, la diversité des paysages, les vues, sentiers, monuments, architecture et patrimoine, histoire du transport fluvial et de la villégiature, développement de l'agriculture locale, présence de restaurants, potentialités de création de structures d'accueil et d'hébergement dans des bâtiments anciens.
 - Prendre en compte le plan de développement touristique réalisé par l'AUDES0 (promenade de Seine),
 - Maintenir les fonctions de loisirs liées à la Seine : pêche, activités nautiques, guinguette...
 - Mettre en œuvre les projets de liaisons douces à créer / améliorer : de plus en plus de promeneurs grâce à la passerelle, en lien avec la forêt de Rougeau
 - Accompagner la mise aux normes du camping. Envisager une montée en gamme pour mettre en valeur le secteur aux abords des étangs et écluse.

10- Les équipements et les loisirs

Morsang-sur-Seine comprend des équipements adaptés à sa population (mairie, salle polyvalente, école, équipements sportifs, CTM, cercle de voile, camping...). Aucun projet nouveau n'est envisagé pour les 10 ans à venir en matière de superstructures d'équipements. Toutefois, pour faire face aux éventuels besoins pour les années à venir, l'emprise du terrain communal paysager à proximité de l'école est maintenue dans une vocation d'équipement public.

11- Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

- S'adapter aux nouvelles réglementations en vigueur ;
- Favoriser l'adaptation de l'habitat aux énergies renouvelables, en prenant soin d'assurer l'intégration environnementale et paysagère ;
- Développer les modes de circulations douces, notamment pour les trajets quotidiens afin de réduire l'usage de l'automobile.

Protéger les espaces naturels et l'environnement et favoriser leur valorisation

- Préserver et valoriser la Seine et les plans d'eau. Protéger les zones humides
- Protéger la forêt de Rougeau
- Poursuivre l'aménagement des sentiers et des espaces publics
- Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame forestière, agricole et fluviale
- Assurer la protection des zones à risques, support de transitions paysagères ou de biodiversité

Préserver les espaces agricoles

- Développer une agriculture de proximité (AMAP) sur les terrains agricoles








Maintenir les activités économiques

- 1 Accompagner les éventuelles évolutions de La Lyonnaise des Eaux
- 2 Mettre aux normes le camping, envisager une montée en gamme pour améliorer la zone étang / barrage.
- 3 Développer les fonctions de loisirs/tourisme : pêche, promenade, espace de loisirs dans les arbres...

Répondre aux besoins des habitants Sauvegarder le patrimoine

- Conforter les quartiers actuels en maîtrisant leur évolution douce
Protéger la qualité de vie, les jardins les formes urbaines actuelles
- Envisager la construction de logements bien intégrés principalement sur des sites ciblés
- Possibilité de constructions nouvelles dans un cadre maîtrisé
- Protéger les principales composantes du patrimoine bâti :
 - ensemble bâti traditionnel du village
 - constructions remarquables

Protéger les espaces naturels et l'environnement et favoriser leur valorisation




-  Préserver et valoriser la Seine et les plans d'eau. Protéger les zones humides
-  Protéger la forêt de Rougeau
-  Poursuivre l'aménagement des sentiers et des espaces publics
-  Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame forestière, agricole et fluviale
-  Assurer la protection des zones à risques, support de transitions paysagères ou de biodiversité

Préserver les espaces agricoles

-  Développer une agriculture de proximité (AMAP) sur les terrains agricoles

Répondre aux besoins des habitants

Sauvegarder le patrimoine

-  Conforter les quartiers actuels en maîtrisant leur évolution douce
Protéger la qualité de vie, les jardins les formes urbaines actuelles
-  Envisager la construction de logements bien intégrés principalement sur des sites ciblés
-  Possibilité de constructions nouvelles dans un cadre maîtrisé
-  Protéger les principales composantes du patrimoine bâti :
 - ensemble bâti traditionnel du village
 - constructions remarquables

Maintenir les activités économiques

- 1 Accompagner les éventuelles évolutions de La Lyonnaise des Eaux
- 2 Mettre aux normes le camping, envisager une montée en gamme pour améliorer la zone étang / barrage.
- 3 Développer les fonctions de loisirs/tourisme : pêche, promenade, espace de loisirs dans les arbres. ...



