

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du XX XX XXXX
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à La Ferté-Gaucher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :



Communauté de Communes des

2 Morin

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	02/05/2022	Débat en conseil communautaire le 16/12/2021

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Caroline SARTORI – chef de projet	02/05/2022	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	5
1.1 Maintenir la population actuelle à environ 27 000 habitants.....	5
1.2 Promouvoir un développement urbain raisonné.....	5
1.3 Maintenir l'armature urbaine territoriale.....	5
1.4 Utiliser les potentiels disponibles pour produire de nouveaux logements	5
1.5 Diversifier le parc de logements.....	5
1.6 Accompagner le vieillissement de la population.....	6
1.7 Conforter la structuration en équipements publics des communes et l'adapter aux besoins de la population	6
1.8 Développer les équipements structurants et de services de portée intercommunale	6
1.9 Améliorer la qualité environnementale du bâti.....	6
1.10 Développer les énergies renouvelables	6
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
2.1 Diversifier les modes de transport	8
2.2 Maintenir les connexions avec les gares de Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre et Saâcy-sur-Marne	8
2.3 Améliorer le réseau des mobilités douces	8
2.4 Soutenir le développement du numérique	8
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	9
3.1 Maintenir une agriculture performante.....	9
3.2 Conforter les activités économiques existantes et accompagner leur développement.....	9
3.3 Reconvertir et valoriser les friches agricoles, commerciales, industrielles et résidentielles	9
3.4 Conforter les commerces et compléter l'offre.....	10
3.5 Développer l'attractivité touristique du territoire	10
3.6 Conforter les activités touristiques et les loisirs dans chaque commune.....	10
3.7 Conserver et améliorer le réseau de chemins de randonnées.....	10
3.8 Développer les structures d'hébergement touristique.....	11
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	12
4.1 Garantir la préservation de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques	12
4.2 Prendre en compte la Trame Noire.....	12
4.3 Préserver les éléments structurants du paysage	12
4.4 Sauvegarder les éléments architecturaux remarquables.....	12
4.5 Intégrer les enjeux liés à l'eau	13

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Maintenir la population actuelle à environ 27 000 habitants

- Prendre en compte le dernier recensement au 1^{er} avril 2022 faisant état de 26 977 habitants
- Prendre en compte le point mort démographique lié au desserrement des ménages

1.2 Promouvoir un développement urbain raisonné

- Stopper l'étalement urbain
- Conforter les enveloppes bâties des hameaux
- Prendre en compte l'évolution du bâti isolé

1.3 Maintenir l'armature urbaine territoriale

- Conforter les bassins de vie du territoire :
 - **La Ferté-Gaucher** et **Rebais**, en tant que pôles principaux
 - **Jouy-sur-Morin**, **Saint-Cyr-sur-Morin**, **Choisy-en-Brie** et **Villeneuve-sur-Bellot**, en tant que pôles relais
- Revitaliser les centralités
- Maintenir l'identité rurale des villages et s'en servir pour l'attractivité du territoire

1.4 Utiliser les potentiels disponibles pour produire de nouveaux logements

- Optimiser les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés tout en prenant en compte une part de rétention foncière
- Favoriser la rénovation et la réhabilitation du bâti existant
- Permettre le changement de destination
- Agir pour résorber la vacance du parc de logements

1.5 Diversifier le parc de logements

- Créer des petits logements (studio, T1, T2) pour équilibrer le parcours résidentiel
- Œuvrer pour une mixité sociale et intergénérationnelle

1.6 Accompagner le vieillissement de la population

- Aider au maintien à domicile des personnes âgées
- Créer des logements adaptés aux séniors

1.7 Conforter la structuration en équipements publics des communes et l'adapter aux besoins de la population

- Réaménager les espaces publics afin de recréer de véritables « espaces de vie » dans les centralités
- Intégrer la question du traitement qualitatif des entrées de ville
- Maintenir les pôles scolaires et les développer si nécessaire
- Maintenir les structures à destination de la petite enfance et les développer si nécessaire
- Maintenir et développer le tissu associatif
- Créer une maison des jeunes

1.8 Développer les équipements structurants et de services de portée intercommunale

- Favoriser l'émergence de tiers-lieux au niveau de sites stratégiques
- Créer de nouveaux équipements sportifs : piscine couverte, terrain multisports couvert, piste d'athlétisme, terrain de football synthétique...
- Créer un centre socio-culturel
- Maintenir et développer les activités de santé

1.9 Améliorer la qualité environnementale du bâti

- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'isolation des constructions
- Promouvoir l'utilisation des énergies et des ressources renouvelables pour les constructions nouvelles et les projets de réhabilitation
- Exiger des performances énergétiques renforcées

1.10 Développer les énergies renouvelables

- Utiliser le potentiel géothermique du sous-sol
- Exploiter la filière bois
- Développer les installations hydroélectriques sur le Grand Morin
- Envisager des installations photovoltaïques sur les équipements structurants communautaires, les ombrières de parking, les bâtiments agricoles et les friches difficilement mutables

- Encadrer le développement de l'éolien et des unités de méthanisation, dans une logique d'aménagement raisonné de l'espace et en veillant à ne pas porter atteinte aux milieux naturels, aux paysages et aux personnes

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

2.1 Diversifier les modes de transport

- Désenclaver la desserte en transports collectifs des villages : lignes de bus permanentes, transport à la demande...
- Adapter la desserte en transports collectifs les week-ends vers les principaux sites touristiques et les gares alentours
- Desservir les zones d'activités par les transports collectifs
- Sécuriser l'accès aux arrêts de transport collectif
- Créer des parcs de stationnement vélos
- Favoriser la mobilité des jeunes adolescents
- Permettre aux jeunes adolescents de se déplacer à l'intérieur du territoire
- Etendre l'utilisation de la plateforme aérosphalte au regard du réseau aéroportuaire en tenant compte des contraintes et des éventuelles nuisances que pourraient subir les communes du territoire
- Accompagner les projets d'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques
- Maintenir les aires de covoiturage existantes et accompagner les projets nouveaux

2.2 Maintenir les connexions avec les gares de Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre et Saâcy-sur-Marne

- Conforter la desserte en transports collectifs
- Créer des parkings relais et des espaces de covoiturage en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie, en optimisant les espaces déjà artificialisés (friches, parkings d'entreprises, etc.)

2.3 Améliorer le réseau des mobilités douces

- Construire un réseau de liaisons douces, piétonnes et cyclables, sécurisées en appui des cheminements existants

2.4 Soutenir le développement du numérique

- Finaliser le déploiement de la fibre optique

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

3.1 Maintenir une agriculture performante

- Economiser et protéger les terres agricoles
- Accompagner la pérennisation des activités d'élevage
- Valoriser les productions céréalières, la viticulture, les productions fruitières et l'apiculture
- Conforter la diversité des productions et des techniques culturales
- Développer les filières de transformation de matières premières et les circuits-courts (vente à la ferme, marchés de producteurs...)
- Développer les filières renouvelables (biomasse, bois) tout en intégrant des programmes de remise en état des espaces
- Prendre en compte le déploiement des énergies renouvelables sur les bâtiments agricoles
- Intégrer les unités de méthanisation dans le paysage et leur environnement immédiat
- Permettre la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments agricoles

3.2 Conforter les activités économiques existantes et accompagner leur développement

- Fixer les actifs et les emplois sur le territoire en accompagnant les entreprises
- Mettre en place une ou plusieurs pépinières d'entreprises
- S'appuyer sur les disponibilités foncières dans les espaces à vocation économique existants pour répondre aux besoins d'installation des entreprises à court et moyen terme
- Adapter le développement de commerces, services et équipements en dehors des centre-bourg (notamment dans les zones d'activités économiques)

3.3 Reconvertir et valoriser les friches agricoles, commerciales, industrielles et résidentielles

- S'inscrire dans un processus de développement économique à long terme par la valorisation des friches agricoles, commerciales, industrielles et résidentielles
- Veiller à ce que des espaces économiques abandonnés ne se transforment pas en friches industrielles
- Accompagner tout projet de requalification de l'ancienne voie ferrée entre La Ferté-Gaucher et Coulommiers

3.4 Conforter les commerces et compléter l'offre

- Penser les polarités commerciales dans leur environnement plus global, en interaction avec les lieux de vie voisins
- Maintenir une offre en commerces de proximité
- Permettre la diversification des exploitations agricoles vers la vente directe ou la valorisation des produits issus de l'exploitation
- Proposer une offre de commerces non sédentaires par la création de points de vente de produits locaux, d'une plate-forme de commerce local, d'emplacements pour l'installation de commerces ambulants, boutiques éphémères...

3.5 Développer l'attractivité touristique du territoire

- S'orienter vers le tourisme vert et durable (cyclotourisme, randonnée, activités équestres...)
- Bénéficier d'une localisation géographique privilégiée « La campagne aux portes de Paris » pour impulser une nouvelle dynamique économique
- Développer un circuit autour de l'histoire de la papeterie (patrimoine bâti et savoir-faire) dans la vallée du Grand Morin
- Développer les activités de loisirs autour de l'eau : pêche, base de loisirs, canoé...
- Aménager et mettre en valeur les zones humides
- Encadrer les activités touristiques autour de l'aviation
- Valoriser le patrimoine culturel du territoire
- S'appuyer sur le projet de Parc Naturel Régional

3.6 Conforter les activités touristiques et les loisirs dans chaque commune

- Valoriser les infrastructures existantes : musée de Seine-et-Marne, maison Mac Orlan vélorail, aérosphalte, piscine, Jardins du Point du Jour, ...
- Relier et faire interagir les différents secteurs de l'activité touristique en créant des itinéraires dédiés
- Mettre en valeur les offices de tourisme de La Ferté-Gaucher, Rebais et Saint-Cyr-sur-Morin

3.7 Conserver et améliorer le réseau de chemins de randonnées

- Réaliser un référencement des itinéraires pédestres, équestres et cyclo-touristiques
- Améliorer la signalétique des chemins de randonnées et des lieux d'intérêts situés à proximité

3.8 Développer les structures d'hébergement touristique

- Compenser le manque d'hébergement touristique en favorisant la création de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, structures d'accueil de grande capacité, établissement haut de gamme...
- Proposer une offre à destination du tourisme d'affaire
- Valoriser les produits de la gastronomie locale et du terroir
- Répartir ces structures sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins et des stratégies de développement local
- Développer les aires dédiées aux campings-cars

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

4.1 Garantir la préservation de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques

- Protéger les réservoirs de biodiversité les plus sensibles tels que les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles, les ZNIEFF de type I et II
- Protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt local constitués des massifs boisés, des zones humides, des mares et des prairies
- Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques des milieux aquatiques le long du Petit Morin, du Grand Morin et du Vannetin, ainsi que de leurs ruisseaux affluents
- Préserver les corridors écologiques des milieux terrestres : les mosaïques agricoles, les bosquets, les réseaux de haies, les parcs et jardins au sein des espaces urbanisés

4.2 Prendre en compte la Trame Noire

- Agir sur la régulation des éclairages publics et dans les zones d'activités économiques au niveau des secteurs à enjeux pour la biodiversité

4.3 Préserver les éléments structurants du paysage

- Accompagner le classement de la Butte de Doue et du plateau briard qui l'entoure
- Protéger les principaux cônes de vue
- Protéger les arbres remarquables
- Protéger les vallées bucoliques du Petit et du Grand Morin
- Lutter contre le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Proposer une insertion paysagère des bâtiments agricoles, industriels et des futures opérations d'aménagement

4.4 Sauvegarder les éléments architecturaux remarquables

- Protéger le patrimoine vernaculaire
- Conserver les matériaux et les formes bâties briardes traditionnelles
- Accompagner la préservation ou la remise en état des moulins et des corps de ferme

4.5 Intégrer les enjeux liés à l'eau

- Protéger la ressource en eau : points de captage et aires d'alimentation en eau potable
- Prendre en compte les phénomènes d'aléas naturels liés à l'eau : remontées de nappes phréatiques, inondations, retrait-gonflement des argiles, ruissellements, glissements de terrain
- Préserver les zones d'expansion de crues et permettre la création de nouvelles zones en lien avec le SMAGE
- Suivre les préconisations des Plans de Prévention des Risques
- Traiter la pollution des eaux souterraines et de surface
- Favoriser le cycle naturel de l'eau en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales lorsque les conditions géologiques et techniques le permettent
- Identifier, préserver et entretenir les sources et les rus secondaires

PADD

Maintenir l'armature urbaine territoriale

Conforter les bassins de vie du territoire :

-  Les pôles principaux
-  Les pôles relais
-  Villages

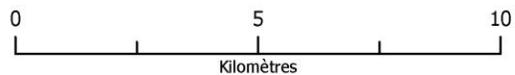
Maintenir l'identité rurale des villages et s'en servir pour l'attractivité du territoire

Accompagner les projets de requalification de l'ancienne voie ferrée entre La Ferté-Gaucher et Coulommiers

Protéger les vallées du Petit et du Grand Morin pour leurs intérêts écologiques, paysagers et touristiques

Maintenir une agriculture performante tout en préservant les composantes de la TVB et le paysage

Accompagner le classement de la Butte de Doue et du plateau Briard qui l'entoure



1:110 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

