



SEPT-SORTS

Commune du Département
de Seine et Marne

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants

SOMMAIRE

AMÉNAGEMENT	4
ENVIRONNEMENT	5
Les espaces agricoles forestiers et de production ou ressources.....	5
Les espaces naturels écologiques ou paysagers.....	5
DEVELOPPEMENT URBAIN	8
Urbanisme.....	8
Habitat.....	8
Économie	8
ÉQUIPEMENTS	11
Les équipements, services et loisirs.....	11
Les transports et les déplacements.....	11
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	14
SYNTHÈSE	15

✓ **Protéger les grands équilibres**

Garants de l'identité rurale du village et du caractère champêtre, les grands ensembles qui composent la partie Sud du territoire communal doivent être préservés. L'organisation du développement urbain doit s'inscrire dans une démarche visant à limiter les atteintes aux milieux naturels et à promouvoir une utilisation économe et équilibrée de ces espaces.

✓ **Maintenir la bipolarité**

Sept-Sorts est caractérisée par une bipolarité de son espace territorial et de sa vocation, qui doit être préservée :

- essentiellement rural au Sud,
- site d'accueil des entreprises de production et de services au Nord et un caractère plus urbain (Haute-Borne).

Le développement économique devra rester en appui des axes de transport des marchandises, qui sont la Marne (transport fluvial) et la RD603, ancienne RN3 (transport routier).

Au delà, le caractère rural doit rester dominant, tant sur les espaces de production agricole, que sur les sites de potentiels écologiques, que sur le village.

✓ **Participer au développement durable de l'agglomération Fertoise**

Avec une partie de son tissu urbain en continuité du pôle urbain de la Ferté-Sous-Jouarre, Sept-Sorts doit concourir au développement urbain de l'agglomération, prévu dans le cadre de l'intercommunalité, pour l'accueil d'activités économiques.

Ce développement urbain est conditionné au respect des principes de l'aménagement durable et donc être économe des espaces agricoles et ne consommer ceux-ci que pour satisfaire des besoins réels des habitants de l'intercommunalité ou pour assurer une diversité des fonctions urbaines économiques.

✓ **Satisfaire les besoins en logements**

Compte tenu de la proximité de la région parisienne et de la présence d'un pôle d'emplois important sur son territoire, la commune doit satisfaire les besoins en logements.

Cet accueil devra s'inscrire dans le principe de bipolarité de la commune et ne saurait remettre en cause le caractère rural du village. Le développement urbain doit se limiter au remplissage des vides laissés dans le tissu urbain villageois.

La Haute-Borne, dans les secteurs en appui de la RD 603, pourra également accueillir du logement tout en veillant à maintenir les espaces boisés en partie arrière.

✓ **Exclure les terrains soumis au risque inondation des potentiels de développement**

Les bords de Marne sont concernés par une servitude de Plan de Surfaces Submersibles. Le risque concerne essentiellement la partie Nord du territoire c'est-à-dire le nord de la zone industrielle, de la zone commerciale et du hameau de Fay-le-Bac, secteurs inondables dans lesquels tout développement d'envergure doit être proscrit.

Protéger les grands équilibres

Maintenir la bipolarité

Participer au développement durable de l'agglomération Fertoise

Satisfaire les besoins en logements

Exclure les terrains soumis au risque inondation des potentiels de développement



LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES

✓ Protéger les terres agricoles productives

Le monde agricole est prégnant dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale et leur majeure partie doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

Aussi, non seulement il convient de n'y porter atteinte que pour des projets utiles aux habitants et aux développements économiques, mais aussi elle doit être maintenue tant qu'un de ces éventuels projets ne soit suffisamment avancé pour justifier de son respect des principes d'aménagement durable.

✓ Préserver les ressources sylvicoles

Le territoire communal supporte d'importants massifs boisés qui doivent pouvoir être exploités pour la production de matériaux renouvelables utilisables tant dans les produits manufacturés que pour la production d'énergie.

Cette exploitation doit toutefois être organisée pour ne pas déstructurer le paysage ou nuire aux écosystèmes.

LES ESPACES NATURELS ÉCOLOGIQUES OU PAYSAGERS

✓ Protéger les boisements de coteau et leurs lisières

Au delà de leur intérêt sylvicole, les boisements de coteau et leurs lisières sont préservés en tant qu'éléments remarquables du paysage et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques.

Ils participent dans le même temps à la stabilité des sols et donc de la pente.

✓ Encourager le maintien et le renforcement de la végétation ripisylve aux abords du ru de la Merlette

Le ru de la Merlette s'accompagne d'une ripisylve. Sur son tronçon longeant la zone industrielle, la ripisylve joue le rôle de frange végétale limitant l'impact visuel des bâtiments industriels. Dans les espaces agricoles ouverts, elle constitue un milieu refuge pour la faune et participe à la diversité des milieux.

Cette végétation en bordure du cours d'eau doit donc être confortée pour son intérêt paysager et son potentiel écologique.

Elle devra notamment être prise en compte dans un éventuel projet de développement économique à proximité et la jonction des espaces au bord et au Sud de la route départementale 603 devra alors être organisée.

✓ Œuvrer à la préservation des corridors écologiques

Outre la ripisylve, la commune est concernée par deux autres types d'espaces susceptibles de receler des potentiels écologiques : chacun d'eux doit être préservé.

A l'Ouest, le petit espace mixte composé de boisements, de jardins et d'une friche herbacée, forme avec les boisements et le ru de Péreuse sur le territoire voisin de la commune de Sammeron, une zone d'échanges écologiques. La richesse de ce milieu et la biodiversité doivent être confortées.

Au Nord-Est, les boisements qui longent la Marne sont en étroite relation avec les vastes espaces en rive Nord de la Marne. En partie inondable et humide, ils doivent résister à la pression de l'avancée urbaine.

✓ **Maintenir des franges végétales en pourtour du tissu urbain**

Les limites de l'enveloppe urbaine doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) doivent être maintenues notamment en tant qu'espaces de transition entre le bourg et le Bois de Foy ou entre le bourg et les cultures, de façon à préserver ces milieux naturels des atteintes et du grignotage.

Protéger les terres agricoles productives

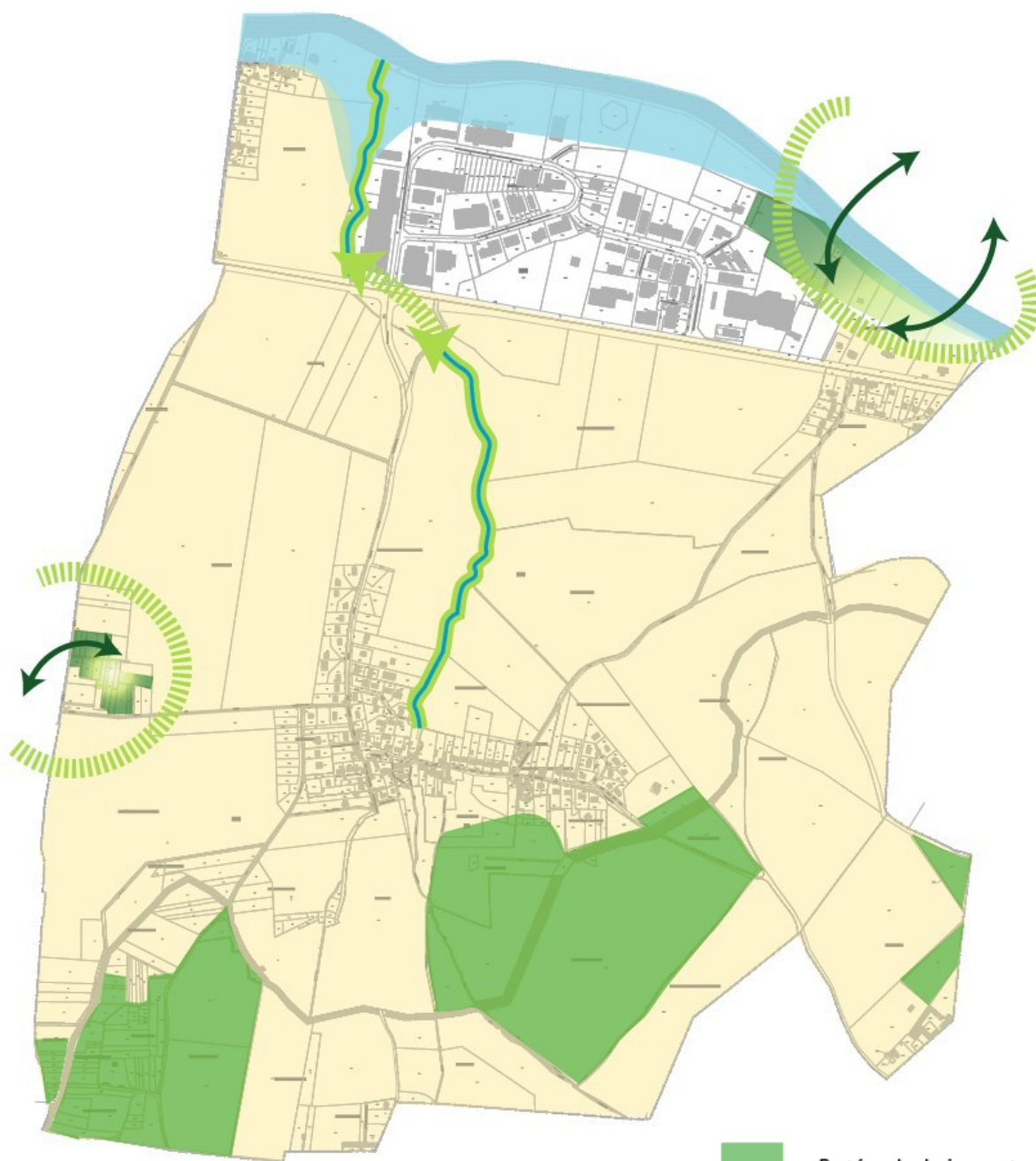
Préserver les ressources sylvicoles

Protéger les boisements de coteau et leurs lisières

Encourager le maintien et le renforcement de la ripisylve

Œuvrer à la préservation des corridors écologiques

Maintenir des franges végétales en pourtour du tissu urbain



-  Protéger les boisements
-  Protéger les terres agricoles
-  Maintenir et renforcer la ripisylve aux abords du ru de la Merlette
-  Oeuvrer pour une continuité écologique
-  Préserver les sites écologiques
-  Préserver les corridors écologiques

URBANISME

✓ **Temporiser la croissance démographique**

Les dernières années ont été marquées par une vague importante de constructions nouvelles, amenant avec elle un afflux de population non négligeable. Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère rural, la commune souhaite d'une part ralentir la croissance démographique mais aussi et surtout temporiser la pression qui risque de se produire suite au développement économique.

✓ **Œuvrer pour un développement circonscrit à l'intérieur de l'enveloppe villageoise et à la Haute-Borne**

La commune souhaite rompre avec les logiques d'urbanisation de ces dernières années qui ont plutôt favorisé une croissance du parc en expansion. Aussi, pour répondre aux logiques de densification et de réduction de la consommation des espaces, le développement urbain doit être considéré au regard des potentiels en remplissage du tissu et en renouvellement urbain ; se traduisant par le comblement des dents creuses et la réhabilitation ou la ré-affectation du bâti vieillissant.

✓ **Freiner le développement des écarts**

Les écarts ne devront pas connaître de développement notable tant que la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement est insuffisante pour supporter un afflux de population.

HABITAT

✓ **Soutenir la diversification de l'habitat**

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitats vers des petits logements en collectif ou de la maison de ville permettant de :

- satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges, notamment des jeunes ménages,
- proposer une offre de logements adaptés aux employés et aux ouvriers des zones d'activités,
- faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

✓ **Favoriser l'habitat en appui Est de la RD 603**

A la Haute-Borne, les secteurs en appui de la RD 603 pourront connaître une densification à vocation d'habitat. Ces secteurs sont d'autant plus propices à l'accueil de nouveaux habitants qu'ils se situent à deux pas de la Ferté-sous-Jouarre et de la zone commerciale de Sept-Sorts et qu'ils sont bien desservis en transports collectifs. Le logement collectif et le logement aidé y seront privilégiés.

ÉCONOMIE

✓ **Conforter le pôle économique et d'emplois**

L'offre d'emplois proposée sur la commune bénéficie à un large bassin de proximité, rayonnant à l'échelle supra-communale. Cet état de fait implique d'importants flux de migrations pendulaires. Dans le cadre de l'aménagement durable et de la réduction des déplacements, il convient d'une part de favoriser le rapprochement domicile-travail en permettant aux employés de se loger sur place, et d'autre part,

d'offrir une desserte de transport « doux » et en transports collectifs performante.

✓ **Conforter les entreprises en place**

Les entreprises installées, qu'elles soient à vocation industrielle, artisanale ou commerciale, participent à l'économie communale et locale. Le pôle économique au Nord doit par conséquent être maintenu notamment dans sa diversité.

La bipolarité du pôle économique devra être confortée avec :

- les activités industrielles et de production à l'Ouest,
- les commerces, services et artisanat à l'Est.

✓ **Maintenir les structures commerciales existantes**

L'offre commerciale proposée à Sept-Sorts, le long de la RD 603, satisfait aussi bien aux habitants de la commune qu'à un large bassin de vie. A l'image du reste du tissu économique, son rayonnement dépasse les limites communales.

L'offre doit par conséquent être maintenue, notamment pour les commerces qui sont mal adaptés aux centre-villes, soit du fait de l'importante surface à mobiliser, soit de fait de nuisances sonores ou de pollution qui les accompagnent.

✓ **Accueillir de nouvelles entreprises**

Les zones d'activités économiques sont remplies et les demandes d'implantation affluent. Du foncier doit donc être libéré pour accueillir des entreprises commerciales, artisanales, des petites industries et des services, favorisant la création d'emplois pérennes.

Il ne pourra être réalisé dans le cadre d'une opération nouvelle ni plus de 40 % ni plus de 6,5 hectares d'activités commerciales.

Cette demande devra être prise en compte dans le cadre d'éventuels projets de développement en appui de la RD603.

Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. La transition avec la plaine agricole et avec le milieu humide à préserver devront être particulièrement soignée.

Temporiser la croissance démographique

Œuvrer pour un développement circonscrit à l'intérieur de l'enveloppe villageoise et à la Haute Borne

Freiner le développement des écarts

Soutenir la diversification de l'habitat

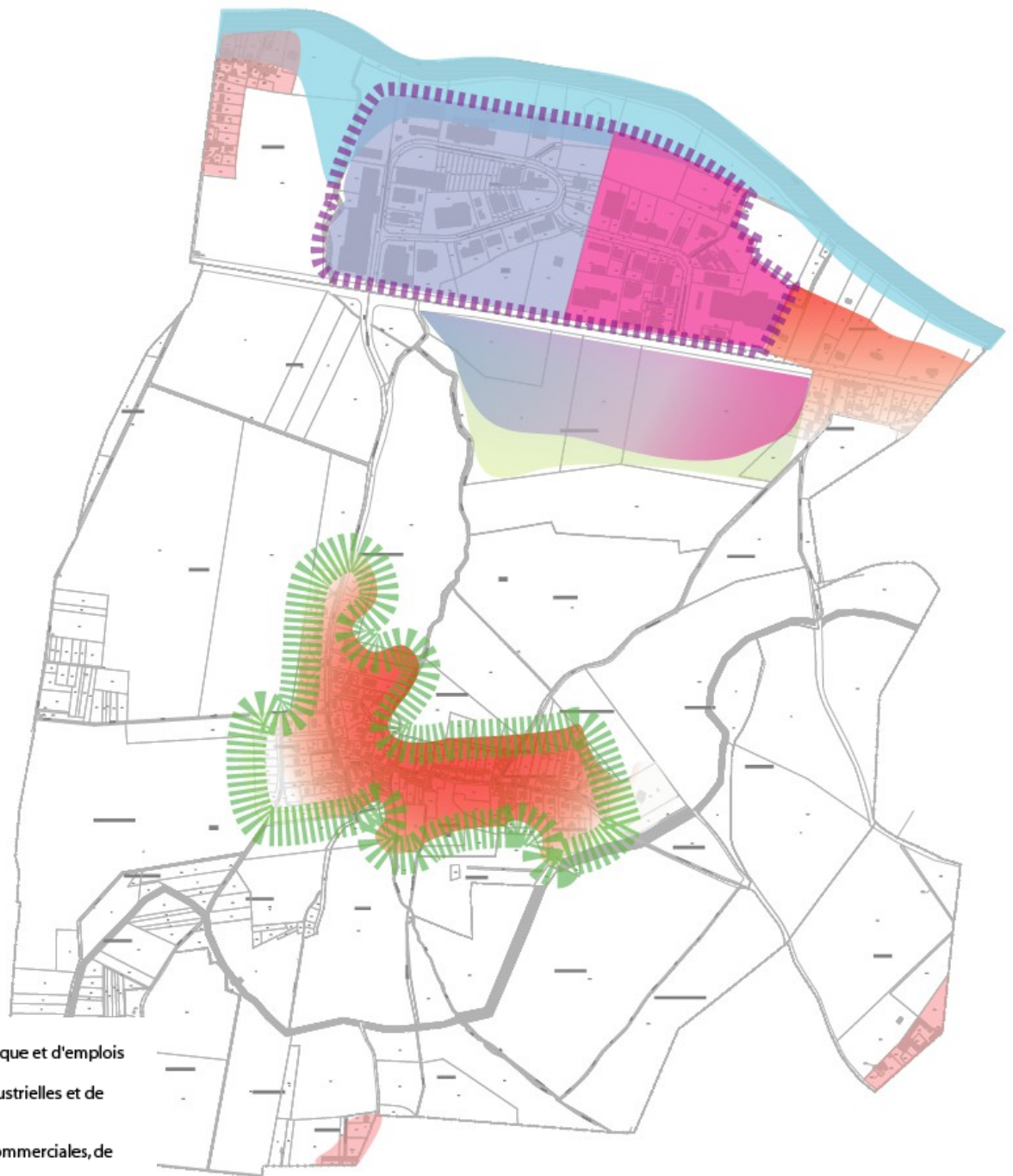
Favoriser l'habitat en appui Est de la RD603

Conforter le pôle économique et d'emplois

Conforter les entreprises en place

Maintenir les structures commerciales existantes

Accueillir de nouvelles entreprises



Conforter le pôle économique et d'emplois



Maintenir les activités industrielles et de production



Maintenir les structures commerciales, de services et d'artisanat



Développer le pôle économique et d'emplois au profit de l'intercommunalité



Favoriser l'habitat en appui de la RD603



Circonscrire le développement et maintenir les franges végétales en pourtour



Freiner le développement dans les écarts



Exclure les secteurs soumis au risque inondation des potentiels de développement

LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

✓ Privilégier l'intercommunalité pour les équipements scolaires

L'intercommunalité dispose d'équipements scolaires performants. Au regard de la faible croissance démographique recherchée, la commune privilégie la scolarisation à une échelle intercommunale. Elle souhaite donc mettre en œuvre les moyens nécessaires et adaptés pour que les enfants du village puissent se rendre facilement et en toute sécurité vers les établissements de la Ferté-sous-Jouarre.

✓ Compléter les équipements

Les équipements sportifs et de loisirs existants pourront être complétés par la création d'une salle polyvalente.

LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

✓ Organiser les déplacements dans le centre du village

A l'intérieur du village, l'organisation des déplacements doit prévoir :

- l'aménagement d'un espace dédié au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements et des transports collectifs, évitant l'encombrement de la chaussée. La contrepartie nécessite de prévoir des stationnements privés suffisants pour les habitants,
- la sécurisation du carrefour entre la rue de la Mairie et la rue du Chauffour.

✓ Aménager un réseau de liaisons douces fonctionnelles sur l'ensemble du territoire

Les équipements ainsi que les arrêts de bus doivent être accessibles par des cheminements piétons, tant sur le village que sur la zone d'activités. Une connexion devra également être recherchée avec les aires de stationnement.

La liaison douce reliant le village aux pôles d'activités du Nord constitue un véritable atout en terme d'accessibilité. Aujourd'hui, elle débouche au niveau de la zone industrielle et il n'existe aucun cheminement direct vers les pôles commerciaux, hormis à traverser la Zone Industrielle.

Le prolongement de la voie devra être favorisé sur le tronçon allant de la zone d'activités à la Haute Borne et vers Sammeron. Il s'accompagnera de la sécurisation de la traversée de la RD 603.

✓ Gérer la circulation et les transports collectifs à l'échelle intercommunale

Le pôle d'emplois et les services qui se trouvent sur la commune, existants mais aussi à venir, doivent être accessibles à une large population.

Des équipements doivent donc être mis en place pour permettre l'accessibilité notamment aux services.

La circulation routière doit être sécurisée et une augmentation de la fréquentation du site liée à son développement devra être accompagnée des aménagements qui d'une part assureront la sécurité des usagers de la route et d'autre part marqueront l'entrée de l'agglomération.

Des circulations douces devront être progressivement mises en place essentiellement en appui de la RD 603, tant à l'Est qu'à l'Ouest puis en connexion avec la gare.

✓ **Maintenir l'accessibilité à la gare et au RER de Chessy et Roissy**

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être confortés vers la gare et le réseau RER. Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement depuis les communes environnantes.

✓ **Assurer l'accès au réseau de télécommunication haut débit sur l'ensemble de la commune**

Dans le cadre du développement des communications numériques, il convient de permettre aux habitants comme aux entreprises de disposer d'un réseau haut débit suffisant.

Privilégier l'intercommunalité pour les équipements scolaires

Compléter les équipements

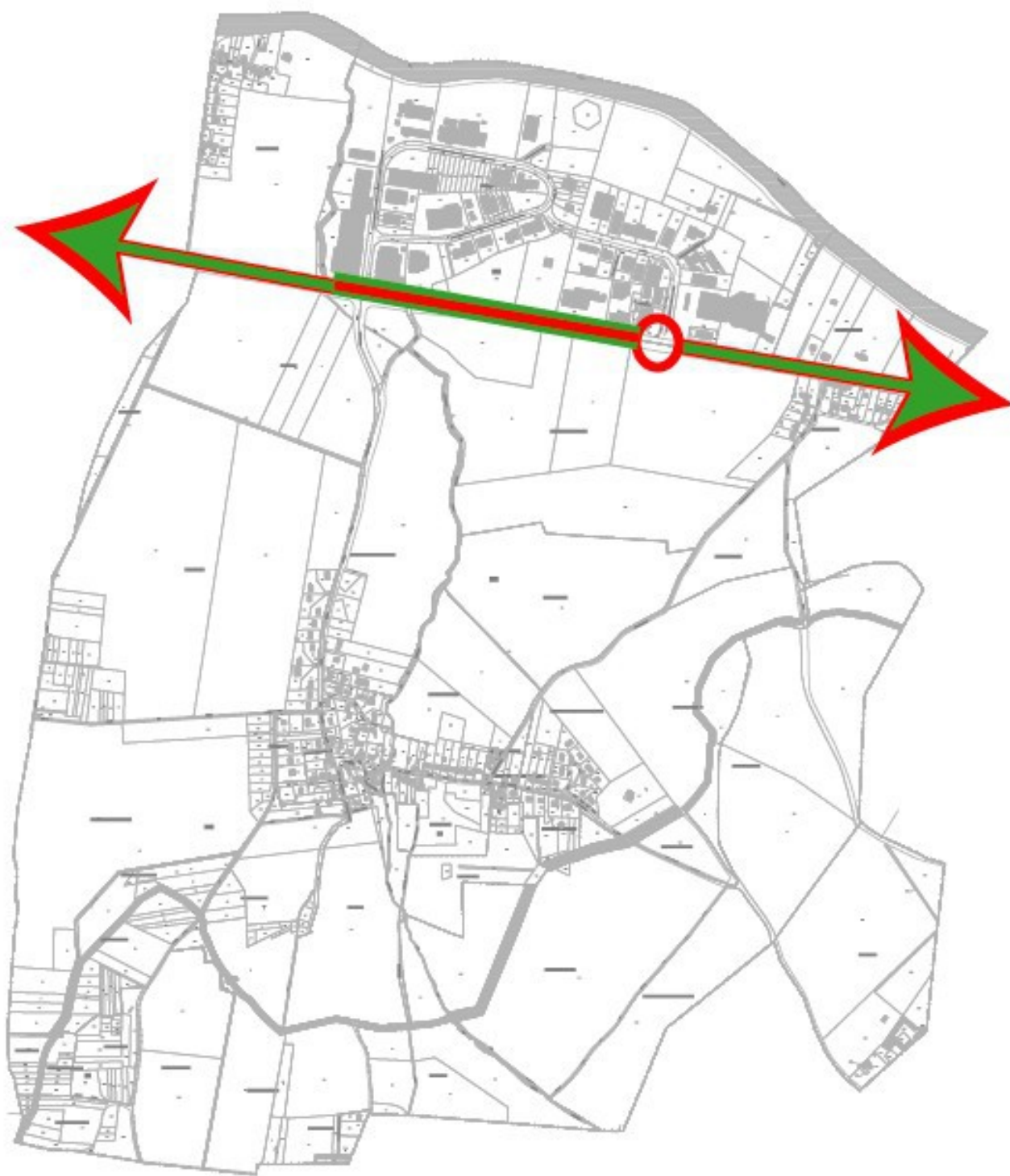
Organiser les déplacements dans le centre du village

Aménager un réseau de liaisons douces fonctionnelles sur l'ensemble du territoire

Gérer la circulation et les transports collectifs à l'échelle intercommunale

Maintenir l'accessibilité à la gare et au RER de Chessy et Roissy

Assurer l'accès au réseau de télécommunication haut débit sur l'ensemble de la commune



Aménagement routier d'entrée de ville



Aménagement liaisons douces

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

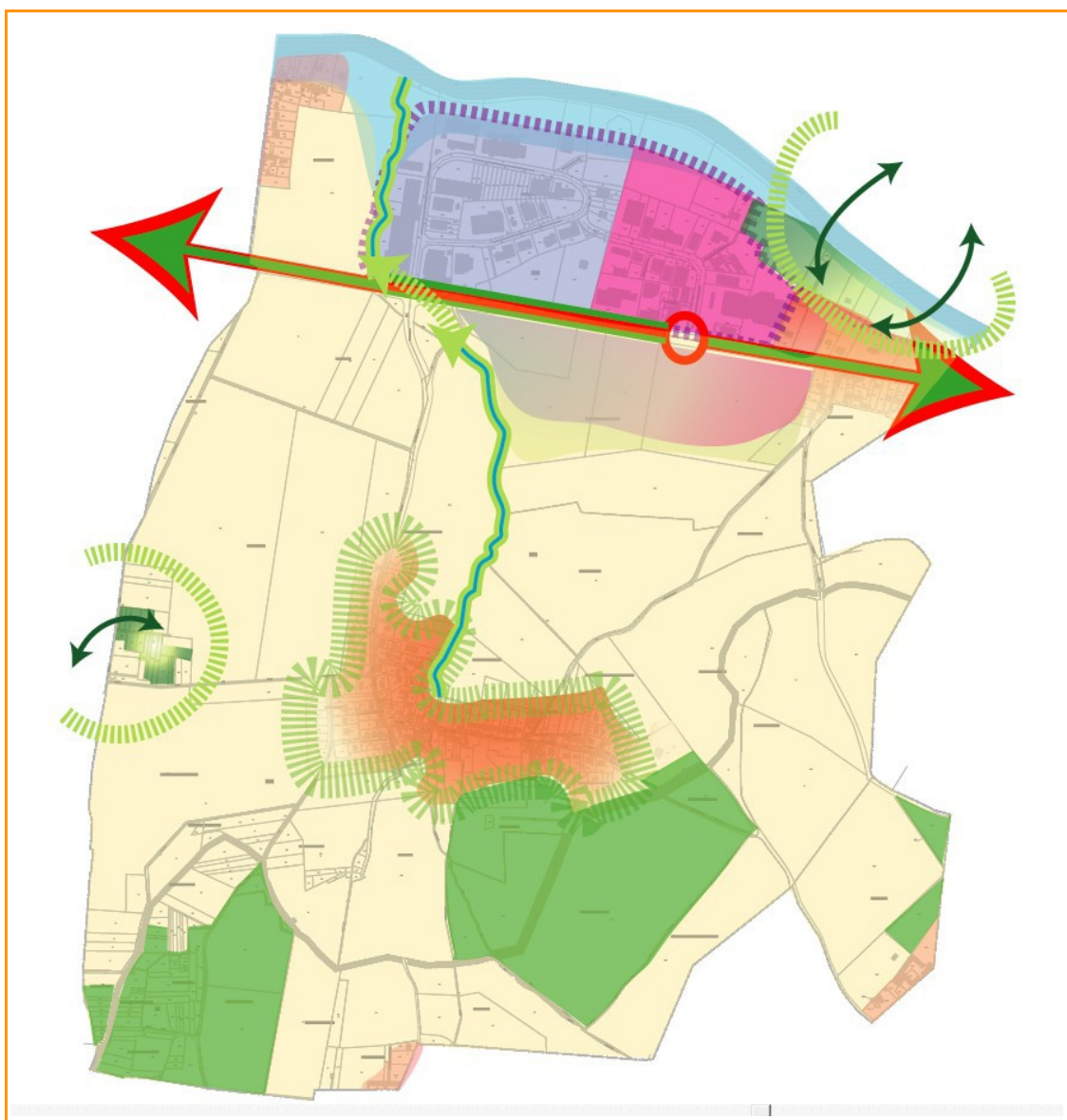
- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise,
- la densification sur les parties déjà bâties et dans des secteurs de continuité urbaine, proches des transports et des commerces (Haute-Borne).

Les secteurs d'extension ne sont dévolus que pour le développement économique et l'emploi, répondant à la satisfaction de besoins réels et qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait :

- de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel,
- de la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.



Les extensions sont localisées sur des parties en appui de la RD 603, à proximité des zones d'activités économiques existantes.

Leur urbanisation devra veiller à respecter les grands principes de l'aménagement durable et doit rester inférieure à une vingtaine d'hectares. L'urbanisation en appui de la RD 603 et destinée à l'activité économique ne pourra excéder 17 hectares



-  Conforter le pôle économique et d'emplois
-  Maintenir les activités industrielles et de production
-  Maintenir les structures commerciales, de services et d'artisanat
-  Développer le pôle économique et d'emplois au profit de l'intercommunalité
-  Favoriser l'habitat en appui de la RD603
-  Circonscrire le développement et maintenir les franges végétales en pourtour
-  Freiner le développement dans les écarts
-  Exclure les secteurs soumis au risque inondation des potentiels de développement

-  Protéger les boisements
-  Protéger les terres agricoles
-  Maintenir et renforcer la ripisylve aux abords du ru de la Merlette
-  Oeuvrer pour une continuité écologique
-  Préserver les sites écologiques
-  Préserver les corridors écologiques

-  Aménagement routier d'entrée de ville
-  Aménagement liaisons douces