

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE DE PRESLES-EN-BRIE

---

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

2025



ARRÊTÉ LE :	
APPROUVÉ LE :	

## SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
AVANT-PROPOS	3
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT	5
<b>THÉMATIQUE ÉQUIPEMENT</b>	
• OAP1 - Le long du chemin de Chevry	7
<b>THÉMATIQUE HABITAT</b>	
• OAP2 - Entre la rue de Châtres et la ruelle des Pierres	12
RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDE	18
RECOMMANDATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	20

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au P.A.D.D., la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

### **Article L151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

### **Article L151-7**

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

### **Article L151-7-1**

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

### **Article L151-7-2**

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, construction et tous travaux doivent donc les respecter selon un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'ils doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

## LES THÉMATIQUES



### URBANISME ET ARCHITECTURE

- Phaser le futur projet urbain
- Etablir la densité minimale
- Identifier la mixité dans la programmation
- Imposer des reculs d'implantation
- Imposer des hauteurs de constructions
- Favoriser l'insertion architecturale et urbain (matériaux, teintes,...)
- Imposer des tailles et des typologies de logements (mini ou maxi)
- Favoriser l'aménagement bioclimatique valorisant le développement durable et les énergies renouvelables
- Identifier les risques et nuisances
- ...



### DÉPLACEMENTS

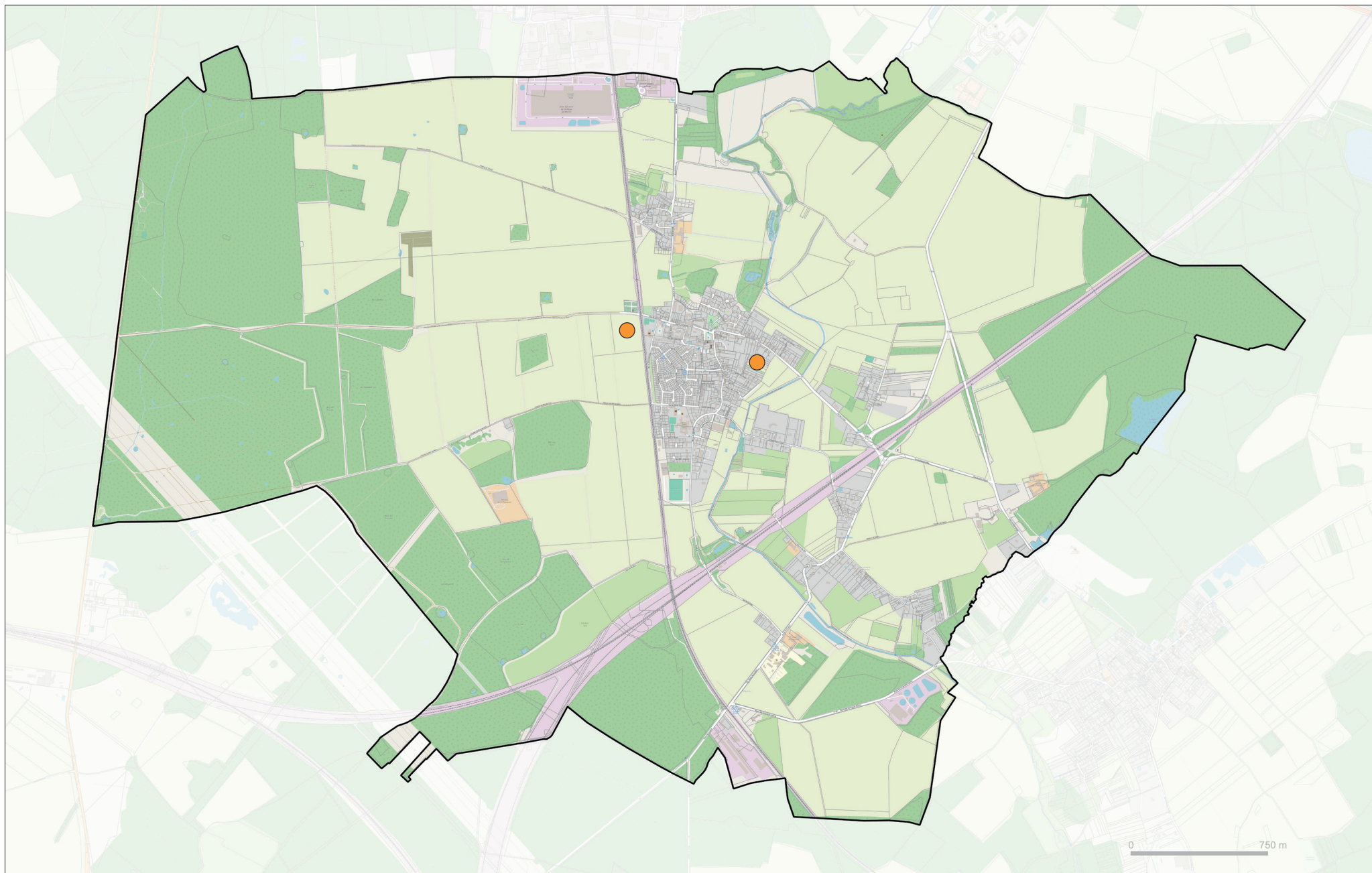
- Aménager et sécuriser les carrefours et les accès
- Hiérarchiser les voies : primaire / secondaire / tertiaire
- Développer et sécuriser le réseau de déplacement doux (piétons, cycles,...)
- Prévoir et conserver des perméabilités permettant d'envisager de futurs développements
- Adapter les réseaux viaires
- Limiter l'enclavement
- ...



### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Intégrer paysagèrement le projet en tenant compte des enjeux environnementaux
- Protéger la végétation existante
- Compenser des espèces abattues par de nouvelles plantations
- Traiter les franges de projet et les limites entre les différents espaces (publics / privés / ...) = Valorisation esthétique et intégration paysagère
- Gérer les eaux pluviales (bassins, noues,...) : conservation et développement du réseau hydraulique
- Créer ou préserver les perspectives visuelles qualitatives
- Maintenir les continuités écologiques
- ...







## *THÉMATIQUE - EQUIPEMENT*

# **OAP 1 - LE LONG DU CHEMIN DE CHEVRY**

## PRESLES-EN-BRIE 1

### LE LONG DU CHEMIN DE CHEVRY

#### CONTEXTE

##### LOCALISATION DU SITE

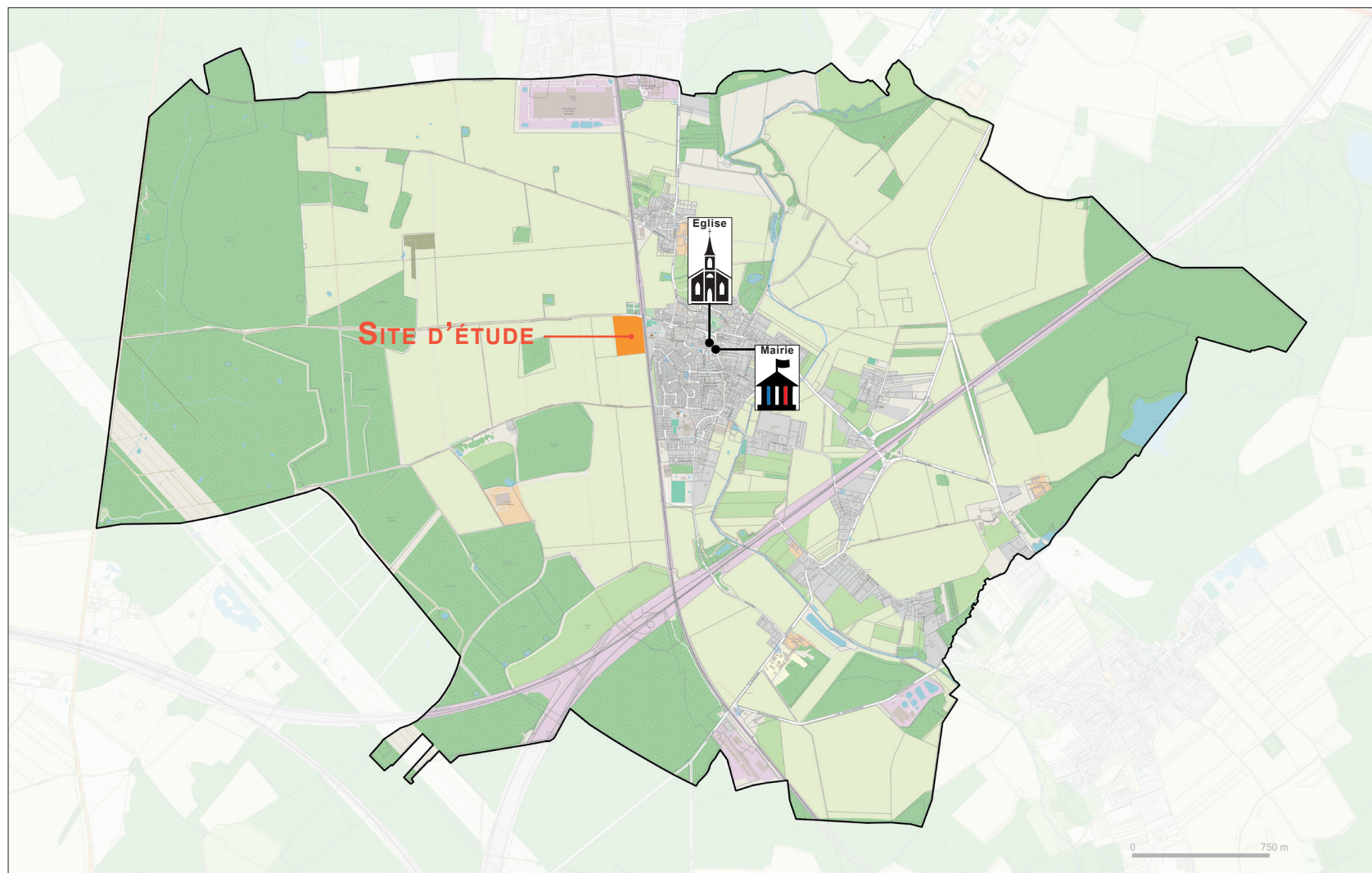
Entre la voie ferrée et le chemin de Chevry - à environ 500 mètres de la mairie et 450m de l'église.

##### SUPERFICIE DU SITE

Environ 3,3 ha.

##### SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en extension le long de la voie ferrée.





### URBANISME ET ARCHITECTURE



Aucun habitat n'est en lien direct avec la zone d'étude. La médiathèque est implantée de l'autre côté de la voie ferrée est la construction la plus proche de la zone de projet. Celle-ci est réalisée en enduit et en tuiles et de hauteur R+C. Elle présente une teinte claire.

Le cimetière à valeur patrimoniale implanté à proximité de la zone.

*Le contexte urbain et architectural présente une vocation résidentielle et d'équipement. Les constructions et les matériaux sont majoritairement récents et l'enduit domine.*

*Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes est indispensable pour conserver l'identité locale. La prise en compte du patrimoine proche est essentielle.*

### DÉPLACEMENTS



Le chemin de Chevry est une voie tertiaire ne disposant ni de trottoir, ni d'éclairage public.

L'accès potentiel depuis le chemin de Chevry. Aucun accès n'est aménagé mais le secteur est libre d'urbanisation.

La voie ferrée bordant la zone.

*La zone est desservie par du réseau secondaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable. La sécurisation des accès est l'enjeu principal.*

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



La végétation occupant la zone et ses abords. La zone est cultivée et est en partie bordée par un talus sur la frange nord. Deux arbres sont implantés sur le talus au nord-est. Quelques linéaires végétalisés se trouvent à proximité de la zone près de la voie ferrée et des équipements proches.

La perspective visuelle vers l'église depuis le Chemin de Chevry.

*La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration du projet et la prise en compte de la perspective visuelle vers l'église sont des enjeux importants.*

Le schéma retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme définies à la page suivante

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
« LE LONG DU CHEMIN DE CHEVRY »

Site d'étude : env. 3,3 ha

**ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE**

Aménager une bande végétalisée de 5m de large accueillant a minima une haie haute et dense d'intégration le long de la frange - ZNT (Zone de non traitement)

Aménager une haie d'agrément et d'intégration

Aménager une haie haute et dense d'intégration de minimum 3m de large tamponnant les nuisances visuelles

Aménager une bande enherbée de 2m de large

Conserver le talus existant

Valoriser la perspective visuelle vers l'Eglise

Conserver l'arbre existant

Préserver l'élément patrimonial : cimetière

Toutes les essences végétales plantées devront être locales

**TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

Aménager un accès routier et doux sécurisé pour l'ensemble des usagers et sécuriser le carrefour - entrée et sortie

La ou les voies créées pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols

**PROGRAMMATION, RISQUES ET CONTRAINTES**

La zone est dédiée à l'équipement

Prendre en compte le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa fort sur l'ensemble de la zone

Prendre en compte le risque de débordement de nappe - Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols et d'ajouter une rehausse à la construction

Prendre en compte le risque d'inondation de cave - Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols

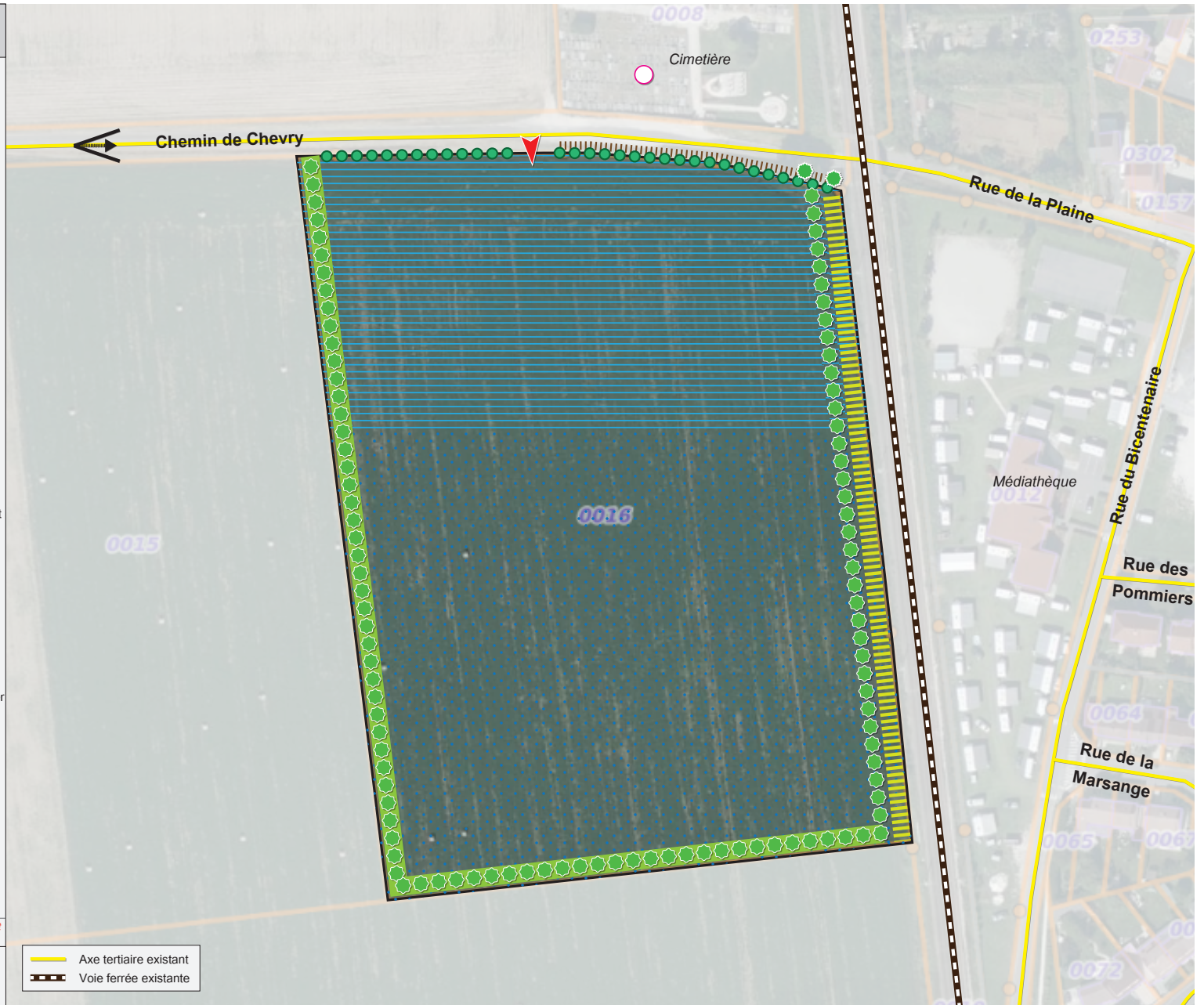
Prendre en compte la servitude T1 liée à la voie ferrée

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

0 25m

**PRESLES-EN-BRIE** URBANISME  
COMMUNE  
ENVIRONNEMENT

Axe tertiaire existant  
 Voie ferrée existante



### Accessibilité et desserte de la zone

La desserte de la zone devra être sécurisée et adaptée à tous les types d'usages et d'usagers.

Un accès routiers et piétonniers devra être aménagé pour accéder à la zone au nord depuis le chemin de Chevry.

Cet accès et le carrefour créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

La zone devra être desservie par un axe routier primaire accompagné d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Cet axe routier prendra appui sur l'accès précité. La voirie pourra prendre la forme d'une voie partagée et devra chercher à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il conviendra d'envisager la création d'un espace de stationnement mutualisé permettant également le stationnement des usagers du cimetière voisin.

### Intégration paysagère, environnementale et patrimoniale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une bande végétalisée de 5m de large accueillant une haie haute et dense d'intégration le long de la frange en lien avec les espaces cultivés à l'ouest et au sud. Cette bande fera office de zone de non traitement (ZNT). Elle permettra de gérer les risques et nuisances environnementales liés aux pratiques agricoles et de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Une haie d'agrément et d'intégration devra être implantée le long de la frange nord. Le talus et les deux arbres implantés au nord de la zone devront être conservés. Une bande enherbée de 2m de large devra être implantée le long de la frange est en lien avec la voie ferrée. De plus, une haie haute et dense d'intégration de minimum 3m de large tamponnant les nuisances visuelles devra être implantée à l'ouest de la bande enherbée.

Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Toutes les essences végétales plantées devront être locales et les haies devront être constituées d'essences variées (au moins trois différentes).

La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Un cimetière à valeur patrimoniale est implanté à proximité au nord de la zone. Il conviendra de le préserver et de ne pas le dévaloriser par les futurs aménagements.

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des constructions seront recherchés. L'imperméabilisation des sols sera à limiter autant que possible. Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à développer la diversité biologique

du site.

Une perspective visuelle qualitative vers l'église existe depuis le chemin de Chevry au nord-ouest. Il conviendra de valoriser cette perspective.

### Programmation, implantation et intégration urbaine et architecturale

La zone de projet est dédiée à l'équipement.

Dans un souci de développement durable et de confort des usagers, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des constructions :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;

### Gestion hydraulique

Il conviendra de développer une gestion hydraulique adaptée (noues, bassin, ...) au sein de la zone.

### Gestion des risques, servitudes et contraintes

Il conviendra de prendre en compte :

- le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa fort concernant l'ensemble de la zone.
- le risque d'inondation de cave. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols dans le secteur concerné par le risque (au nord).
- le risque de débordement de nappe. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols et d'ajouter une rehausse aux constructions dans les secteurs concernés par le risque (au sud).
- la servitude T1 liée à la voie ferrée longeant l'est de la zone. Selon la servitude T1, une bande de 2m depuis la limite d'emprise de la voie ferrée ne peut ni recevoir de construction, ni de plantation de type arbre ou arbuste. De plus, il est interdit de déposer des matières/objets à moins de 5m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

### Équipement en réseau du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

## *THÉMATIQUE - HABITAT*

# **OAP 2 - ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA RUELLE DES PIERRES**



## PRESLES-EN-BRIE 2

ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA  
RUELLE DES PIERRES

### CONTEXTE

#### LOCALISATION DU SITE

Entre les rues de Châtres et la ruelle des Pierres - à environ 40 mètres de la mairie et 10m de l'église.

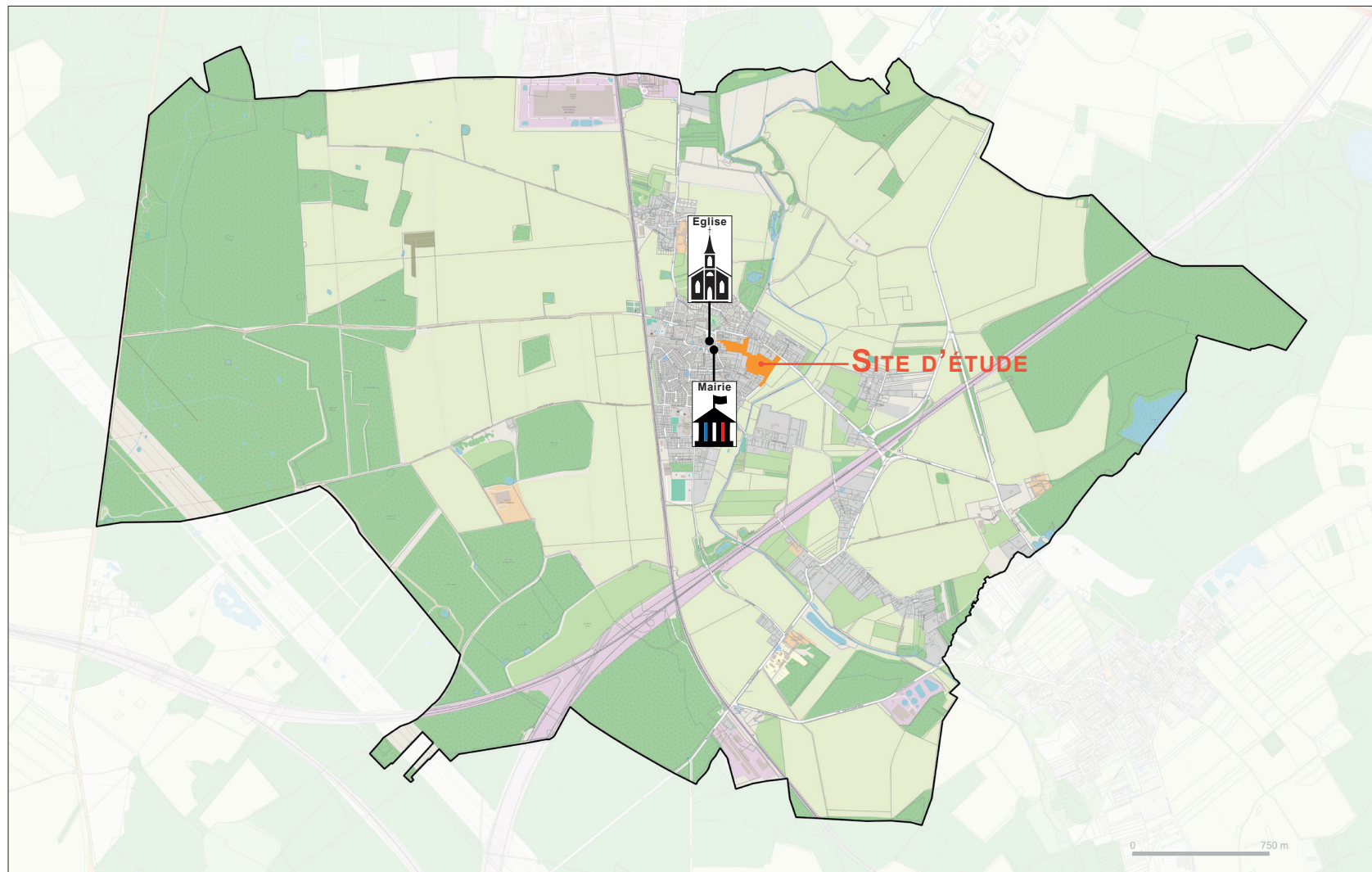
#### SUPERFICIE DU SITE

Environ 2,5 ha.

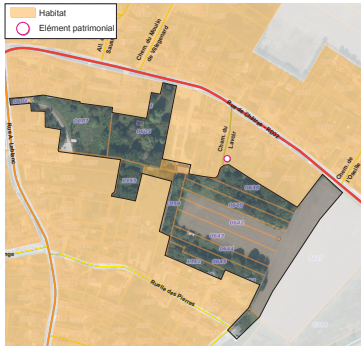
#### SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en profondeur du tissu bâti.

La topographie de la zone est marquée.



**PRESLES-EN-BRIE 2**  
**ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA RUELLE DES PIERRES**  
**DIAGNOSTIC**



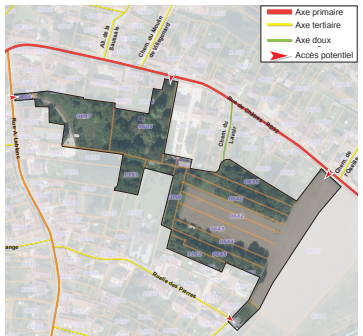
**URBANISME ET ARCHITECTURE**

Exemples d'habitats présents aux alentours de la zone : époque récente et ancienne, la pierre et l'enduit dominant et les styles sont variés, de hauteur égale à R+C, R+1, R+1+C.

Le Lavoir à valeur patrimoniale implanté à proximité de la zone.

*Le contexte urbain et architectural présente une vocation résidentielle. Les constructions et les matériaux sont récents et anciens.*

*Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes est indispensable pour conserver l'identité locale. La prise en compte du patrimoine proche est essentielle.*



**DÉPLACEMENTS**

La rue A. Leblanc est une voie secondaire munie de trottoirs et d'un éclairage public.

L'accès potentiel depuis la A. Leblanc est en partie aménagé et le secteur est libre d'urbanisation.

La rue de Châtres est une voie primaire peu large disposant de trottoirs (peu larges, voire très étroits du côté du projet). Elle bénéficie d'un éclairage public.

La ruelle des Pierres est une voie tertiaire étroite ne disposant pas de trottoir, mais bénéficiant d'un éclairage public.

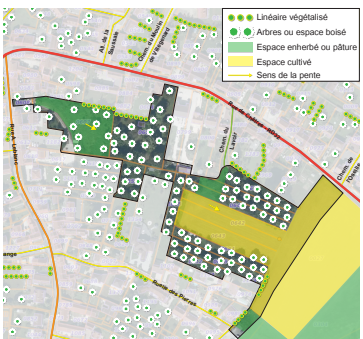
Le Chemin du Lavoir débouchant sur la zone est un sentier enherbé.

L'accès potentiel depuis la rue de Châtres (le plus à l'ouest) est en partie aménagé et le secteur est libre d'urbanisation.

L'accès potentiel depuis la ruelle des Pierres n'est pas aménagé mais le secteur est libre d'urbanisation.

*La zone est desservie par du réseau primaire, tertiaire et doux. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.*

*La sécurisation des accès est l'enjeu principal.*



**PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**

La végétation occupant la zone et ses abords. La zone est occupée par des espaces enherbés, cultivés et boisés. De nombreux linéaires végétalisés sont implantés sur les abords de la zone. A proximité se trouvent d'autres espaces cultivés, enherbés et poches boisées. La topographie de la zone est marquée.

*La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté de linéaires végétalisés et de poches boisées. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration du projet et la prise en compte de la topographie est un enjeu important.*



# PRESLES-EN-BRIE 2

ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA RUELLE DES PIERRES

PLAN

Le schéma retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme définies à la page suivante

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
« ENTRE LES RUES DE CHÂTRES, A. LEBLANC, ET LA RUELLE DES PIERRES »

Site d'étude : env. 2,5 ha

**ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE**

- Aménager une bande végétalisée de 5m de large accueillant à minima une haie haute et dense d'intégration le long de la frange - ZNT (Zone de non traitement)
- Aménager une haie d'agrément et d'intégration
- Renforcer la végétation sous forme de bosquet
- Implanter les jardins le long de la frange
- Principe de création d'une centralité
- Sens de la pente - prendre en compte la topographie en adaptant l'implantation des bâtis et en développant une gestion hydraulique adaptée (nœuds, bassins, ...)
- Préserver l'élément patrimonial : lavoir

Toutes les essences végétales plantées devront être locales

Limite de phasage :  
- phase 1 : à partir de 2034  
- phase 2 : à partir de 2039

Aménager des espaces végétalisés permettant la rencontre et la détente prenant en compte la zone humide (préservation, valorisation)

**TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

- Aménager un accès routier et doux sécurisé pour l'ensemble des usagers et sécuriser le carrefour - entrée et/ou sortie
- Aménager un potentiel accès routier et/ou doux sécurisé pour l'ensemble des usagers et sécuriser le carrefour - entrée et/ou sortie

Principe de création d'une voie primaire de desserte sécurisée et accompagnée de cheminements doux et de traitements végétalisés.

- Maintenir un accès sécurisé à l'habitation existante

La ou les voies créées pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols

- Créer une liaison douce sécurisée adaptée aux enjeux hydrauliques
- Créer un accès doux adapté aux enjeux hydrauliques entre les deux phases

Il conviendra de limiter les impasses

**PROGRAMMATION, RISQUES ET CONTRAINTES**

La zone est dédiée à l'habitat

Densité à respecter : entre 15 et 25 logements par hectare


Il conviendra d'implanter 20% maximum de logements aidés

Prendre en compte le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa fort sur l'ensemble de la zone

- Prendre en compte le risque de débordement de nappe - Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols et d'ajouter une rehausse à la construction
- Prendre en compte le risque d'inondation de cave - Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

0 25m

PRESLES-EN-BRIE 



<b>PRESLES-EN-BRIE 2</b>
ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA RUELLE DES PIERRES
<b>ORIENTATIONS PARTICULIÈRES</b>

### Accessibilité et desserte de la zone

La desserte de la zone devra être sécurisée et adaptée à tous les types d'usages et d'usagers. Quatre accès routiers et piétonniers devront être aménagés pour accéder à la zone. Le premier se fera depuis la rue A. Leblanc à l'ouest. Deux accès seront aménagés depuis la rue de Châtres au nord (le premier à proximité du Chemin du Moulin de Villegenard (accès potentiel routier et/ou doux) et le second à proximité du Chemin de l'Oseille). Le quatrième accès sera créé au sud-est depuis la bout de la ruelle des Pierres. Ces accès et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. Les sens de circulation devront être adaptés aux contraintes de largeurs des accès et des voies existantes.

La zone devra être desservie par un axe routier primaire accompagné d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Cet axe routier prendra appui sur les accès précités. Une hiérarchisation des voies pourra être mise en place afin de faciliter, fluidifier et sécuriser les circulations.

La ou les voiries pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les accès et voiries devront être adaptés aux différents enjeux hydrauliques de la zone. Il conviendra de limiter les impasses.

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours (équipements, transports en commun, ...). De plus, une liaison douce devra être aménagée entre la zone et le chemin du Lavoir et une seconde le sera depuis la rue de Châtres et la ruelle des Pierres. Enfin, une liaison douce devra être aménagée entre les phases d'aménagement de la zone. Cette dernière et la liaison établissant le lien entre la rue de Châtres et la ruelle des Pierres devront être perméables et adaptées aux différents enjeux hydrauliques de la zone. Ceci facilitera les déplacements doux dans le secteur.

Il conviendra de prévoir à minima une place de stationnement par logement implantée sur l'espace public.

### Intégration paysagère, environnementale et patrimoniale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une bande végétalisée de 5m de large accueillant une haie haute et dense d'intégration le long de la frange en lien avec les espaces cultivés à l'est. Cette bande fera office de zone de non traitement (ZNT). Elle permettra de gérer les risques et nuisances environnementales liés aux pratiques agricoles et de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Une haie d'agrément et d'intégration devra être implantée le long des franges nord, ouest et sud en lien avec les constructions existantes et des

bosquets devront être créés afin de renforcer le cadre végétal du secteur.

Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Toutes les essences végétales plantées devront être locales et les haies devront être constituées d'essences variées (au moins trois différentes).

La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Un lavoir à valeur patrimoniale est implanté en limite nord de la zone au bout du Chemin du Lavoir. Il conviendra de le préserver et de ne pas le dévaloriser par les futurs aménagements.

Des espaces végétalisés permettant la rencontre et la détente devront être aménagés au sein des secteurs humides de la zone. Ils formeront des espaces respirations au sein de la zone et valoriseront le cadre paysager du secteur. Ils devront être adaptés aux enjeux hydrauliques, notamment par la préservation des zones humides et éventuellement leur valorisation.

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. L'imperméabilisation des sols sera à limiter autant que possible. Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site.

### Programmation, implantation et intégration urbaine et architecturale

La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité comprise entre 15 et 25 logements par hectare au sein de la zone. Il conviendra de prendre en compte la topographie de la zone dans l'implantation des constructions.

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations. Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Les typologies de logements développées devront

## PRESLES-EN-BRIE 2

ENTRE LA RUE DE CHÂTRES ET LA  
RUELLE DES PIERRES

### ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements. De plus, il conviendra d'implanter au maximum 20% de logements aidés au sein de la zone.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires : Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

Afin de préserver l'intimité des résidents, il conviendra d'implanter les jardins des habitations le long des franges de la zone lorsque la proximité des constructions existantes est trop importante.

Il conviendra de créer une centralité à l'est de la zone de façon à favoriser les échanges entre habitants et à créer des espaces de vie commune agrémentant la vie locale.

### Phasage des aménagements

Deux phases d'aménagement sont prévues. La première concernera l'est de la zone et pourra se faire à partir de 2034 et la seconde concernera l'ouest de la zone et pourra se faire à partir de 2039. Une liaison douce devra être aménagée entre les deux phases.

### Gestion hydraulique

La zone présente une topographie marquée. Il conviendra de développer une gestion hydraulique adaptée (noues, bassin, ...). La gestion des eaux de ruissellement est à développer sur la zone.

### Gestion des risques, servitudes et contraintes

Il conviendra de prendre en compte :

- le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa fort concernant l'ensemble de la zone.
- le risque d'inondation de cave. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols dans le secteur concerné par le risque (à l'ouest).
- le risque de débordement de nappe. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols et d'ajouter une rehausse aux constructions dans les secteurs concernés par le risque (à l'est).
- les deux zones humides présentes sur la zone. Il conviendra d'adapter les aménagements (voiries, voies douces, espaces verts, ...) aux enjeux hydrauliques. Si la surface concernée

par l'aménagement de la liaison douce entre les deux phases est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, une compensation sera envisagée en accord avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie.

### Équipement en réseau du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

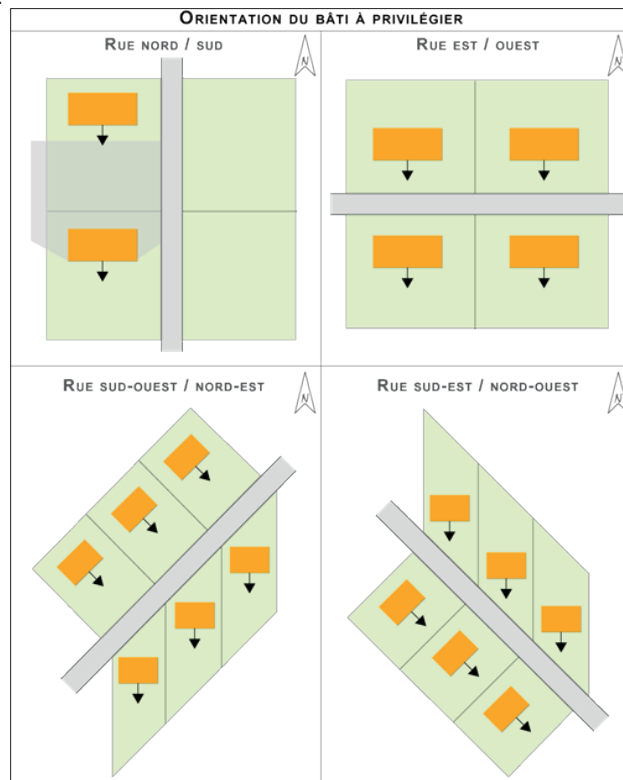
# RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDE

## Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Étudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Étudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver = capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Étudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Étudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



## Énergie

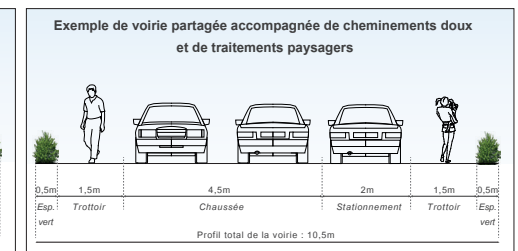
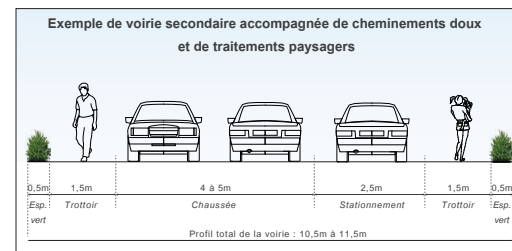
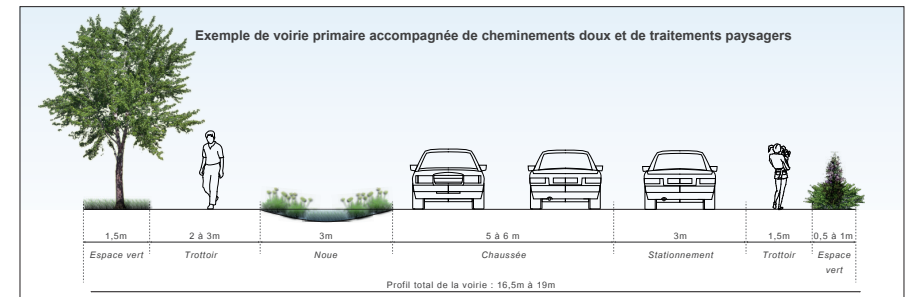
La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Étudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie. Ainsi, l'implantation d'ombrières photovoltaïques, de panneaux solaires et/ou d'éoliennes sur les toitures doit être encouragée.
- Étudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont des critères à étudier lors de la conception du projet. L'utilisation de LED est à privilégier.
- Implanter des bornes de recharge électrique au sein des nouveaux projets.

## Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

Quelques exemples de profils de voirie selon les besoins :



Ces coupes sont indicatives. Les profils peuvent fortement varier selon la part que l'on veut donner



## RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDE

aux modes doux, au végétal ou aux véhicules,... Il est également possible d'envisager une autre organisation comme la mise en place d'une noue paysagère entre la chaussée et le trottoir, ... Beaucoup de possibilités sont offertes selon les enjeux de desserte, de sécurité, d'environnement, de cadre de vie, de passage de véhicules spécifiques et d'accessibilité pour tous (notamment pour les PMR). D'autres types de voirie peuvent être développés, il s'agit des chaussées à voie centrale banalisée autrement appelées «Chaussidou» ou «Chaucidou».

### Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

### Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) et de favoriser une infiltration maximale des eaux de pluviales.

### Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.

### Intégration végétale et environnementale

De manière générale, il convient de végétaliser au maximum les espaces délaissés, les toitures, les parkings, les clôtures, les interfaces, ....

# RECOMMANDATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Article L151-6-2

### Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## Continuités écologiques

Les continuités écologiques devront être **maintenues, valorisées et développées**. Pour cela, quelques recommandations générales sont à suivre :

- Aménager de préférence les espaces végétalisés d'un seul tenant et sans enclave.
- Concevoir préférentiellement une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée.
- Favoriser, si possible, la mise en place d'espaces de végétation spontanée (espaces où la végétation croît sans intervention humaine).
- Planter préférentiellement des clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (passages de 20cm de côté au ras du sol).
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées.
- Végétaliser les espaces de stationnement et les rendre perméables a minima pour les véhicules légers.

Les sujets plantés (sujets isolés, îlots, linéaires) devront :

- Être composés d'essences locales diversifiées (voir la liste en annexe du document d'urbanisme).
- Justifier de leur potentiel écologique en termes d'habitat pour la petite faune et les insectes.

Au sein des secteurs humides :

- Imposer des reculs le long des cours d'eau et de leurs berges afin de faciliter l'entretien et la circulation d'espèces végétales et animales (voir les règles fixées dans le document d'urbanisme). Les plantations en lien avec ces espaces doivent constituées préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve ou une berge végétalisée de plantes palustres.
- Maintenir les zones humides autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau (saules, aulnes, ...).
- Développer préférentiellement des dispositifs de gestion hydraulique écologiquement fonctionnels : mares, noues humides constituées d'une flore indigène, jardins d'infiltration, prairies humides, bassins de tamponnement végétalisés, ...
- Respecter la fonctionnalité et la qualité écologique du site lors de l'aménagement de cheminements doux bordant des cours d'eau.



Exemples d'espaces de stationnement végétalisés



Exemples de clôtures doublées de haies

