

# PRESLES-EN-BRIE

*Plan Local d'Urbanisme*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :





# PREAMBULE



## Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

### Le PADD :

- est un document simple accessible à tous les citoyens,
- permet un débat clair au Conseil Municipal,
- n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

# LA VOLONTE COMMUNALE



- Le projet communal s'articule autour des quatre grandes thématiques suivantes :
  - croissance mesurée de la population,
  - offre adéquate d'équipement,
  - préservation des espaces,
  - développement économique.
- Ainsi, le projet vise un renforcement de l'espace urbain actuel et proscrit le mitage. La croissance se fera par l'intérieur du tissu actuel et n'étendra pas la zone d'habitation. Seule l'emprise liée à l'activité économique présentera un développement spatial considéré comme de l'extension urbaine.
- Le développement de habitat devra être réalisé en favorisant un parcours résidentiel à la population en place. Une certaine mixité dans la typologie des logements est attendue dans les futurs projets.
- Les élus sont également attentifs à la problématique environnementale. Les différentes continuités écologiques seront préservées et les espaces naturels et agricoles seront maintenus dans leur globalité.
- Enfin, le développement communal sera complété par une amélioration de l'offre en matière d'équipement à travers l'aménagement d'un nouveau terrain de football et d'un gymnase.

# PREVISION DEMOGRAPHIQUE



Le scénario d'évolution retenu : maintenir la population en place et permettre une croissance mesurée.

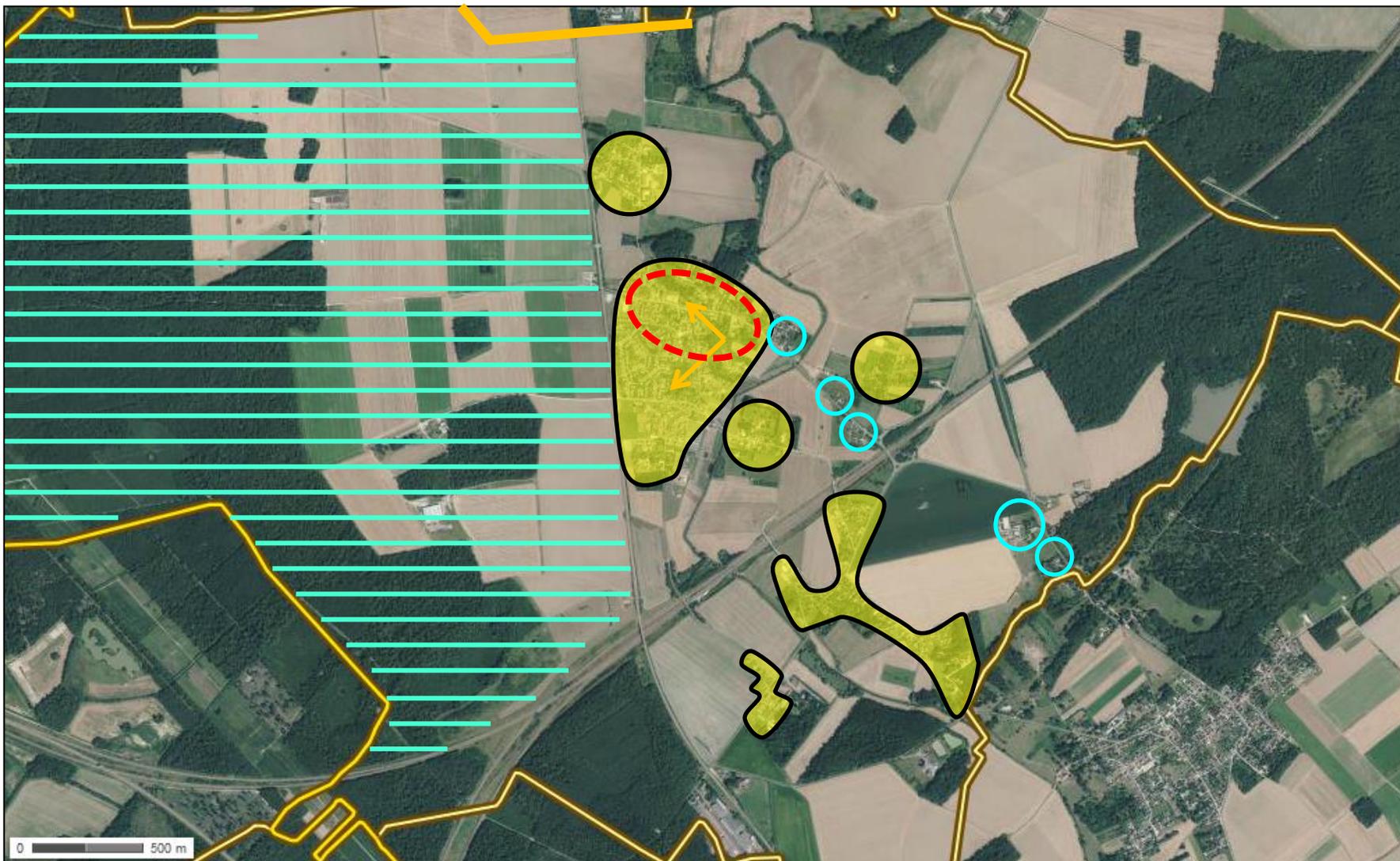
- La population communale s'élève à 2288 personnes au 1er janvier 2012 (données INSEE).
- Les élus souhaitent atteindre les 2450 habitants à l'horizon 2025 en observant une croissance limitée adaptée aux équipements en place. Cela revient à générer un taux d'évolution proche de 0,5 %. Une occupation de 68 logements supplémentaire est attendue pour atteindre cet objectif (25 pour répondre au besoin lié au point mort et 43 pour accueillir la nouvelle population).



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

- Faire le choix d'aucune extension urbaine en conformité avec les conséquences du SDRIF.
- Densifier le centre ancien.
- Limiter l'urbanisation à l'Est de la voie ferrée régionale.
- Epaissir l'enveloppe urbaine.
- Favoriser, pour l'accueil de nouveaux logements, les secteurs disposant de la viabilité nécessaire.
- Limiter l'urbanisation des hameaux et des écarts.
- Proscrire les voies principales en impasses.
- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain.
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espace en pleine terre.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère.
- Intégrer les zones de développement aux espaces bâtis.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



- Densifier le centre ancien.



- Contenir l'urbanisation à l'Est de la voie ferrée régionale.



- Epaissir l'enveloppe urbaine.



- Favoriser, pour l'accueil de nouveaux logements, les secteurs disposant de la viabilité nécessaire.



- Limiter l'urbanisation des hameaux et des écarts.



- Intégrer les zones de développement aux espaces bâtis.



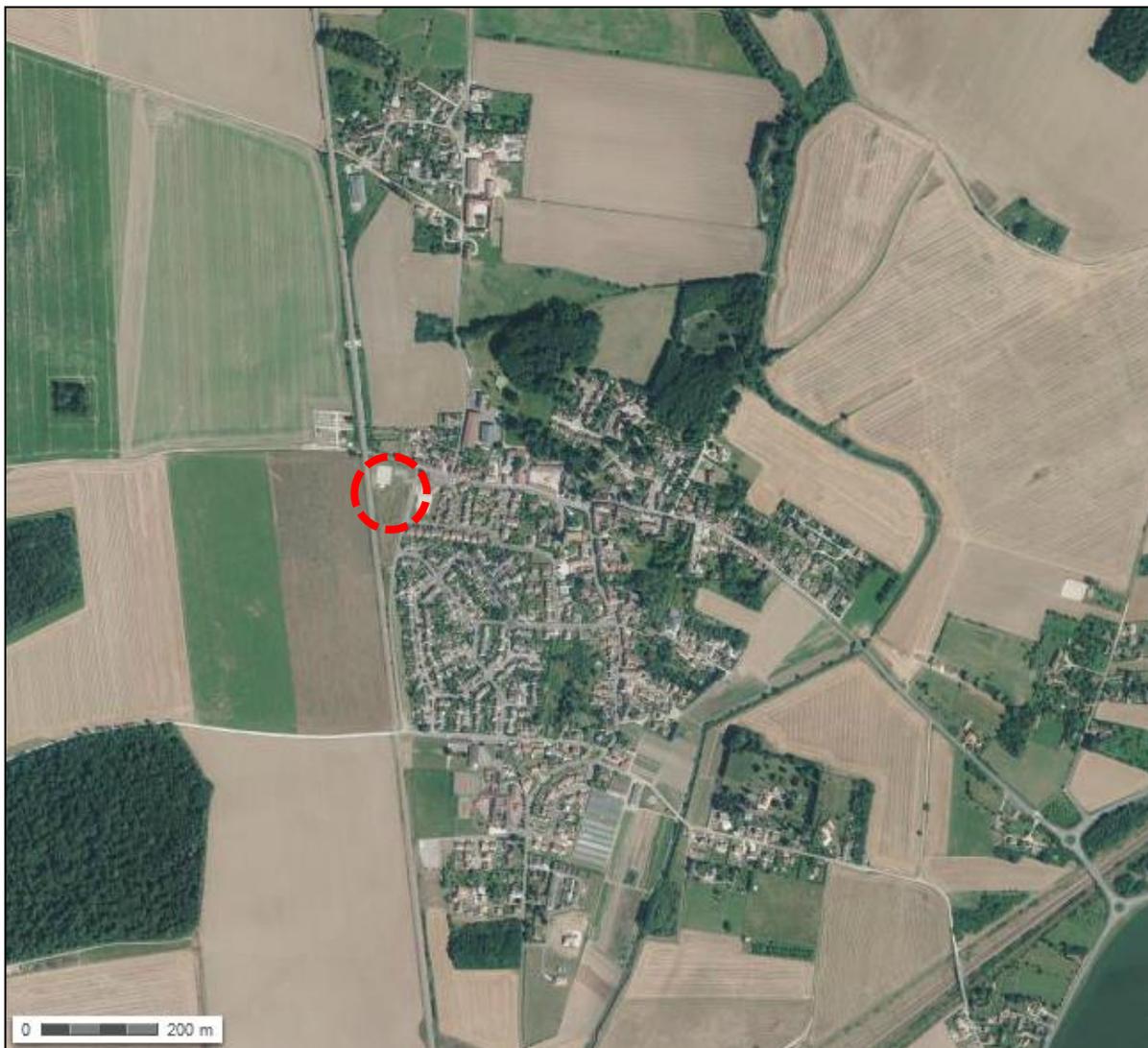
- Modification du front urbain d'intérêt régional du fait de l'aménagement du site Prologis.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- Valoriser les équipements publics existants.
- Maintenir les services et équipements adaptés à la taille de la commune.
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des réseaux d'énergies.
- Construire un gymnase.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT



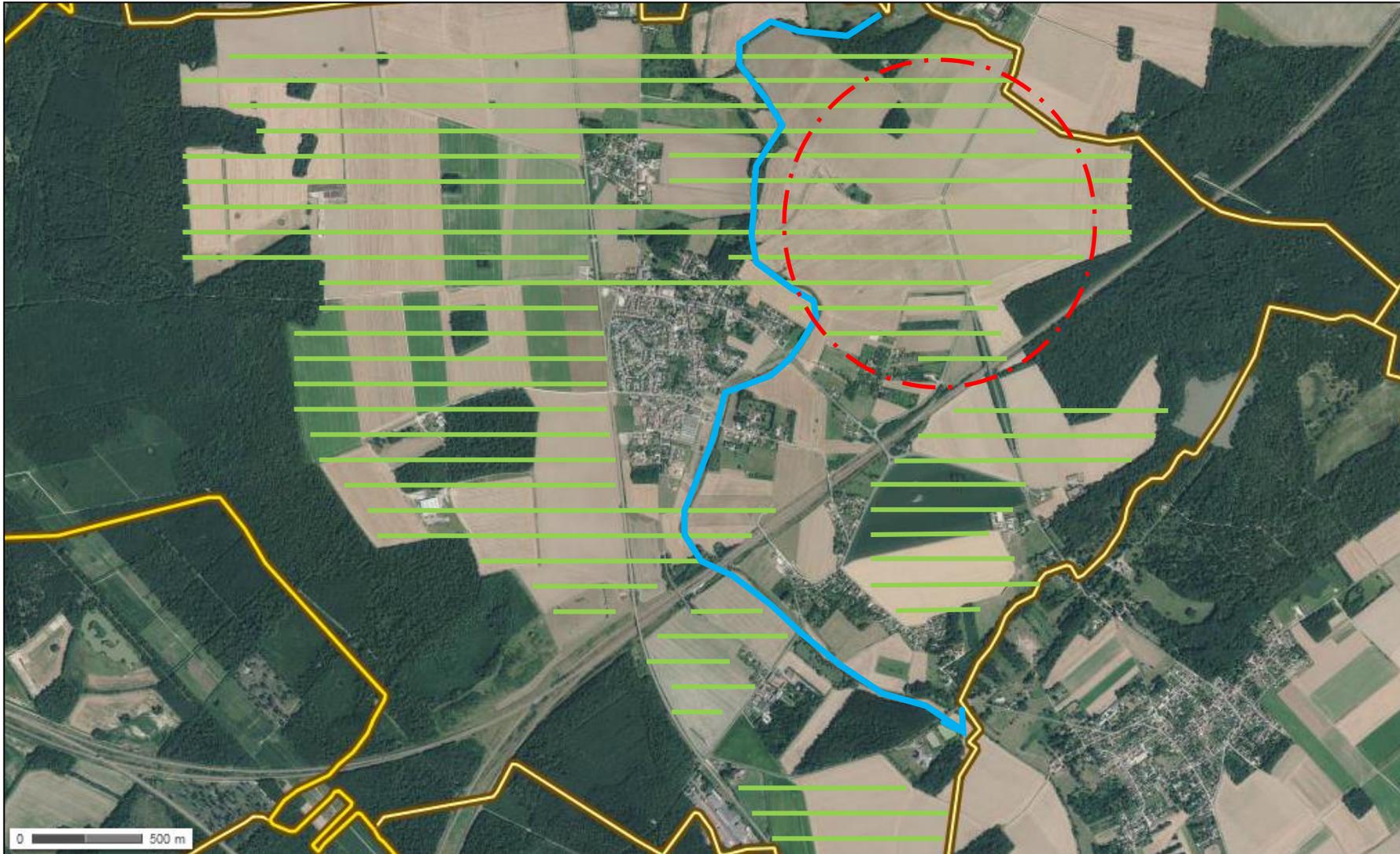
- Construire un gymnase.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Assurer le maintien de l'activité agricole, véritable activité économique du territoire.
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Limiter les sources de pollution de l'eau.
- Proscrire l'urbanisation des coteaux.
- Protéger :
  - les zones humides,
  - les mares,
  - les berges de la Marsange,
  - les lisières de forêts.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



- ■ Assurer le maintien de l'activité agricole, véritable activité économique du territoire.
- ■ Limiter la consommation des espaces agricoles.
- ⊙ ■ Proscrire l'urbanisation des coteaux.
- ■ Protéger les berges de la Marsange.

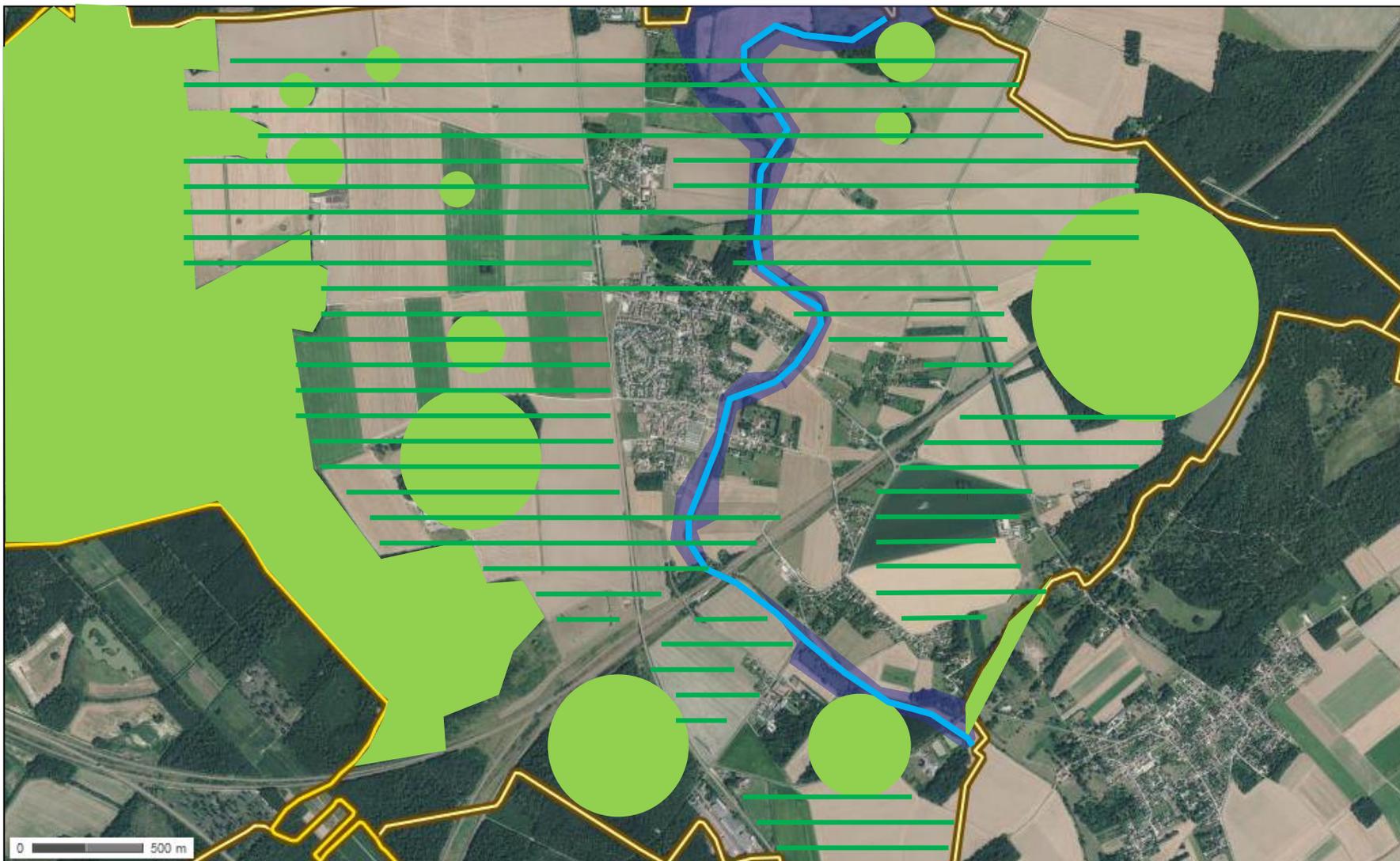


## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les continuités écologiques (aquatiques, forestières et milieux ouverts) en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Les continuités écologiques mises en avant par les élus sont notamment :
  - les boisements,
  - les ripisylves\*,
  - les zones humides,
  - l'ensemble des cours d'eau permanents et temporaires,
  - les grands ensembles agricoles (cultures, pâtures).

*\*La ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.*

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



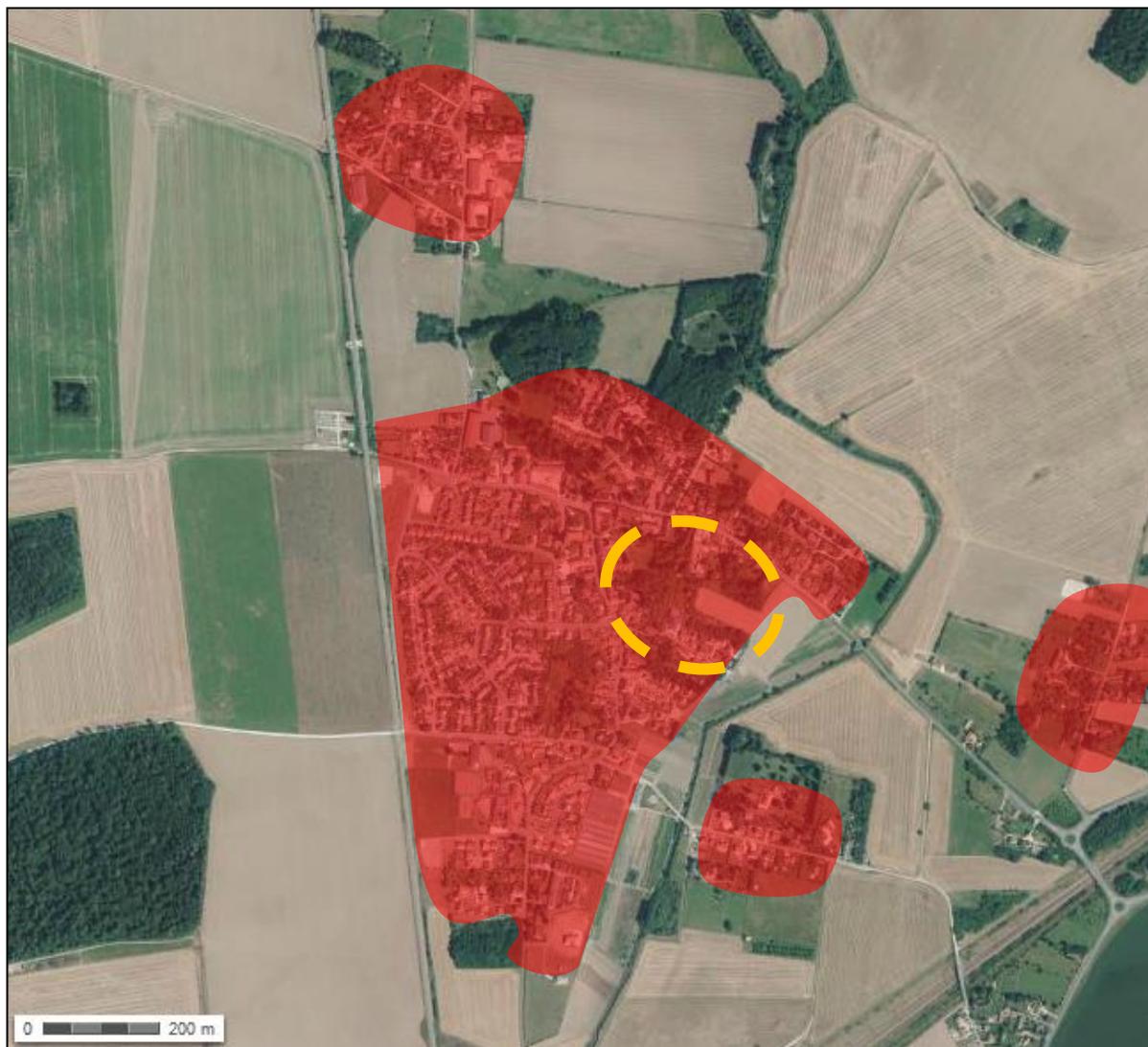
-  Protection des boisements.
-  Protection des ripisylves.
-  Protection des zones humides.
-  Protection des ensembles agricoles.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Promouvoir la diversité de logement.
- Imposer un pourcentage de logements accessibles à la propriété dans les futurs aménagements d'envergure.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les futurs aménagements d'envergure.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Promouvoir la diversité de logement.

- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Imposer un pourcentage de logements accessibles à la propriété dans les futurs aménagements d'envergure.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les futurs aménagements d'envergure.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village.
- Développer les cheminements doux.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS



# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS



- Développer les cheminements doux.
- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
- Permettre le raccordement à la fibre optique.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Maintenir les services et commerces sur la commune.**
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- **Encourager l'installation de commerces, de services de proximité et d'artisans.**
- Développer la zone d'activité au contact de GRETZ-ARMAINVILLIERS.
- Offrir un cadre réglementaire aux différents secteurs économiques du territoire favorisant leur maintien et leur développement.
- **Permettre le maintien des exploitations agricoles.**

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS



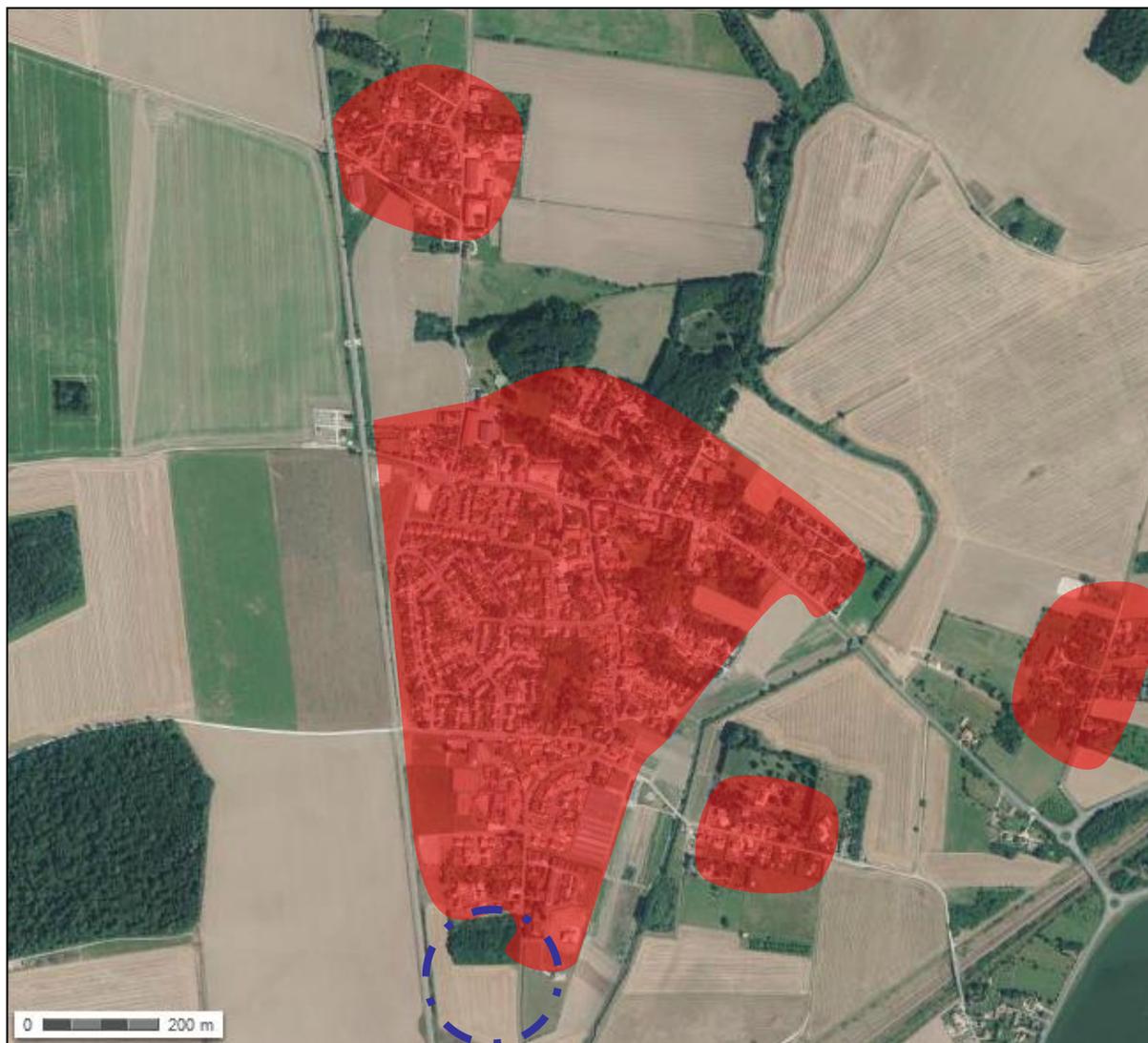
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Prendre en compte l'activité au contact de GRETZ-ARMAINVILLIERS.
- Offrir un cadre réglementaire aux différents secteurs économiques du territoire favorisant leur maintien et leur développement.



## ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs.
- Aménager un nouveau stade de football.
- Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs.



- Aménager un nouveau stade de football.



## OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

*Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, la commune de PRESLES-EN-BRIE décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :*

- Favoriser le renouvellement urbain, grâce au comblement des dents creuses et les réhabilitations de l'existant en limitant les extensions.
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en proposant une certaine mixité dans les programmes de logements.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'aménagements de franges urbaines.



## OBJECTIFS DE MODERATIONS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

*En vue de la réalisation de son projet urbain, la commune de PRESLES-EN-BRIE a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2025 :*

- Dans le but de limiter la consommation foncière :
  - le nombre de logement (hors réhabilitation) devra être réduit par rapport à celui enregistré sur les 10 dernières années s'élevant à 72. La commune se fixe comme objectif une production de 56 nouveaux logements (dents creuses + zone 1AU) consommateurs d'espaces (hors réhabilitation éventuelle et baisse de la vacance),
  - il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux raisonnables en favorisant la densité des constructions. A ce titre, la commune souhaite poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre réglementaire favorable à la densification de certaines zones urbaines et à la libération des dents creuse.



- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune modère sa consommation d'espaces en proposant une seule zone à urbaniser (AU) à destination d'habitat. Elle s'appuie sur la trame des parties actuellement urbanisées (PAU) en privilégiant le développement de secteurs déjà bâtis ou des secteurs vierges situés au cœur de la zone urbaine.
- La zone 1AU d'une surface de 2,54 ha est située au cœur de la partie actuellement urbanisée représentant la surface urbanisée de la commune. Si l'on ajoute la surface totale des dents creuses proche de 1,35 ha, cela nous donne une consommation attendue inférieure à 4 ha en absolue (3,89 exactement). Ce chiffre est nettement inférieur à la consommation estimée entre 2003 et 2013, qui s'élevait à un peu moins de 6 ha (1/3 en moins).
- A noter que la densité observée ces dernières années était de l'ordre de 12,9 logements par ha et que celle préconisée dans la zone 1AU est de 15 logements par ha minimum. Nous avons donc des objectifs de modération de la consommation de l'espace en absolu comme en relatif.



# TOPOS

URBANISME

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE