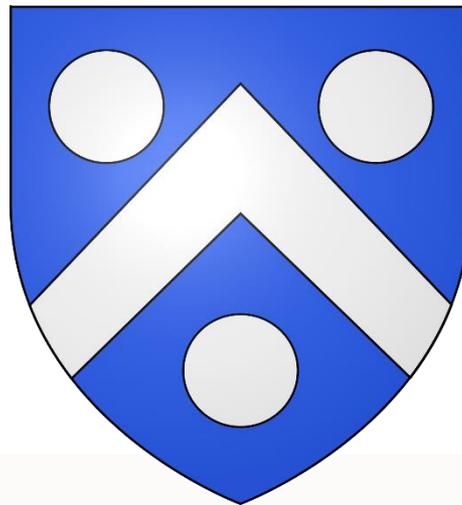


Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de GRESSY



Réunion publique

23 janvier 2018 – 19h – Salle des Fêtes

Déroulé de la réunion publique

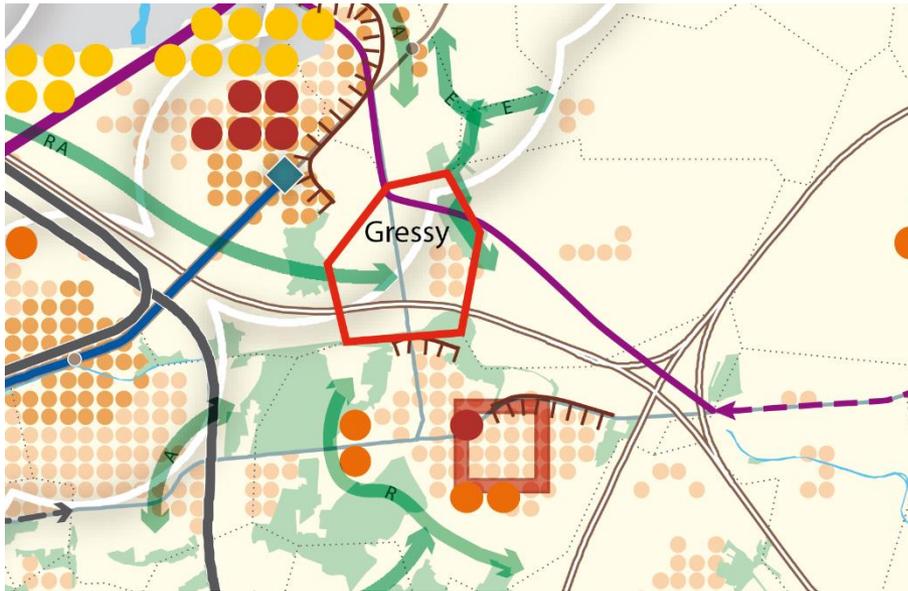
- 19h00 Accueil et intervention de M. le Maire
- Rappel du contexte législatif, le PLU et sa révision, le SDRIF
 Les étapes de la révision du PLU
- 19h30 Les enjeux identifiés par le Diagnostic
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 (PADD) : le choix du projet de territoire
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Zonage
- Le Règlement
- 20h15 Calendrier pour la suite de la procédure
- Echanges avec la salle
- 21h00 Fin de la séance

ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le PLU est institué en 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
Successeur au Plan d'Occupation des Sols (POS), il définit les **grandes orientations d'aménagement du territoire et d'utilisation des sols** d'une commune, dans un projet global d'urbanisme.

- Lois Grenelle et ALUR
- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France)
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- Autres documents supra-communaux :
 - SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
 - SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
 - PCET (Plan Climat-Energies-Territoire)

Le SDRIF, des objectifs contraignants pour l'horizon 2030



Source : cartographie des destinations du SDRIF, 2013.

- Le SDRIF classe Gressy dans la catégorie « hameaux et villages ».
- Un droit d'extension urbaine de 5% de l'espace urbanisé à l'approbation du SDRIF.
- Une augmentation minimum exigée de 10% de la densité humaine en décembre 2013 dans la commune (nombre d'emplois et d'habitants rapportés à la surface communale).

Les étapes de la révision du PLU

1. Etudes, diagnostic et état initial de l'environnement
2. **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
3. Débat sur le PADD en Conseil municipal
4. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
5. **Zonage et règlement**
6. **Rapport de présentation**
7. **Annexes**
8. Arrêt du projet en Conseil municipal
9. Enquête publique
10. Approbation du PLU en Conseil municipal

Structure du rapport de présentation

A/ DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

- I. Présentation de la commune
- II. Les données sociodémographiques
- III. Données générales sur les logements
- IV. Les données socio-économiques
- V. Les transports et les déplacements
- VI. Les équipements, commerces et associations
- VII. Les équipements de voirie et réseaux : la gestion des ressources et des déchets

B/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- I. Le contexte paysager
- II. Le contexte écologique
- III. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Structure du rapport de présentation

C/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET REGLES D'URBANISME

- Justification des choix établis pour le PADD
- Justification des choix établis pour les OAP
- Justification des choix pour les zones et règles applicables
- Justification des choix pour les dispositions réglementaires spécifiques
- La capacité de densification et de mutation du tissu urbain

D/ EVALUATION DE L'INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- Avis de la DRIEE sur la nécessité d'une évaluation environnementale
- Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement

E/ OUTILS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Diagnostic du territoire communal

Contextes et enjeux géographiques, démographiques et parc de logements

Le contexte

- Une commune péri-urbaine, à proximité de Claye-Souilly et de pôles d'emplois importants.
- Une population qui a cru entre les années 70 et 90 puis s'est stabilisée avec une population comprise entre 800 et 900 habitants.
- Une dynamique de population vieillissante : la population communale est caractérisée par un nombre important de personnes de plus de 45 ans, qui représentaient plus de 50% de la population en 2013, contre moins de 20% de moins de 14 ans.
- Une faiblesse de la classe d'âge des 15 à 29 ans dans la commune.
- Une augmentation de la proportion des plus de 60 ans sur la période 2008-2013.

Les enjeux

- Maintenir la dynamique démographique pour assurer la viabilité des équipements publics et le développement de la commune ;
- Permettre l'augmentation et la diversification de l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels et le maintien des jeunes adultes et des personnes âgées dans la commune.

Diagnostic du territoire communal

Contextes et enjeux économiques, de transports et d'équipements

Contexte

- Un taux d'activité important dans la commune, en hausse sur la dernière période.
- 608 actifs en 2013 pour 148 emplois dans la commune.
- Activité agricole toujours présente et caractéristique du territoire.
- Présence d'un commerce et village proche de pôles commerciaux importants (Claye-Souilly et Meaux).
- Une forte dépendance à l'automobile s'ajoutant aux problématiques de circulation sur le territoire notamment dues au report de circulation depuis l'A104 vers la D212.
- Une desserte par les transports en commun faible mais en rapport avec la situation péri-urbaine de la commune.
- Un maillage pour les circulations douces (piétons, vélos) important, avec des problématiques de sécurité ponctuelles.

Enjeux

- Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants et leur impact sur les équipements communaux afin de conserver la qualité de vie dans la commune.
- Maîtriser l'impact de la voiture dans le village (circulation et stationnement).
- Développer des aménagements à destination des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite (accès au centre-bourg et aux équipements notamment).

OPTIONS ET CONTRAINTES POUR LE PROJET URBAIN

Possibilités en fonction :

Des objectifs de logements à remplir

De la préservation du caractère du village en termes de formes urbaines, de paysage et de qualité urbaine

Du développement du tissu urbain dans l'espace et dans ses fonctions

Scénario retenu : extension de l'habitat et augmentation modérée de la population communale

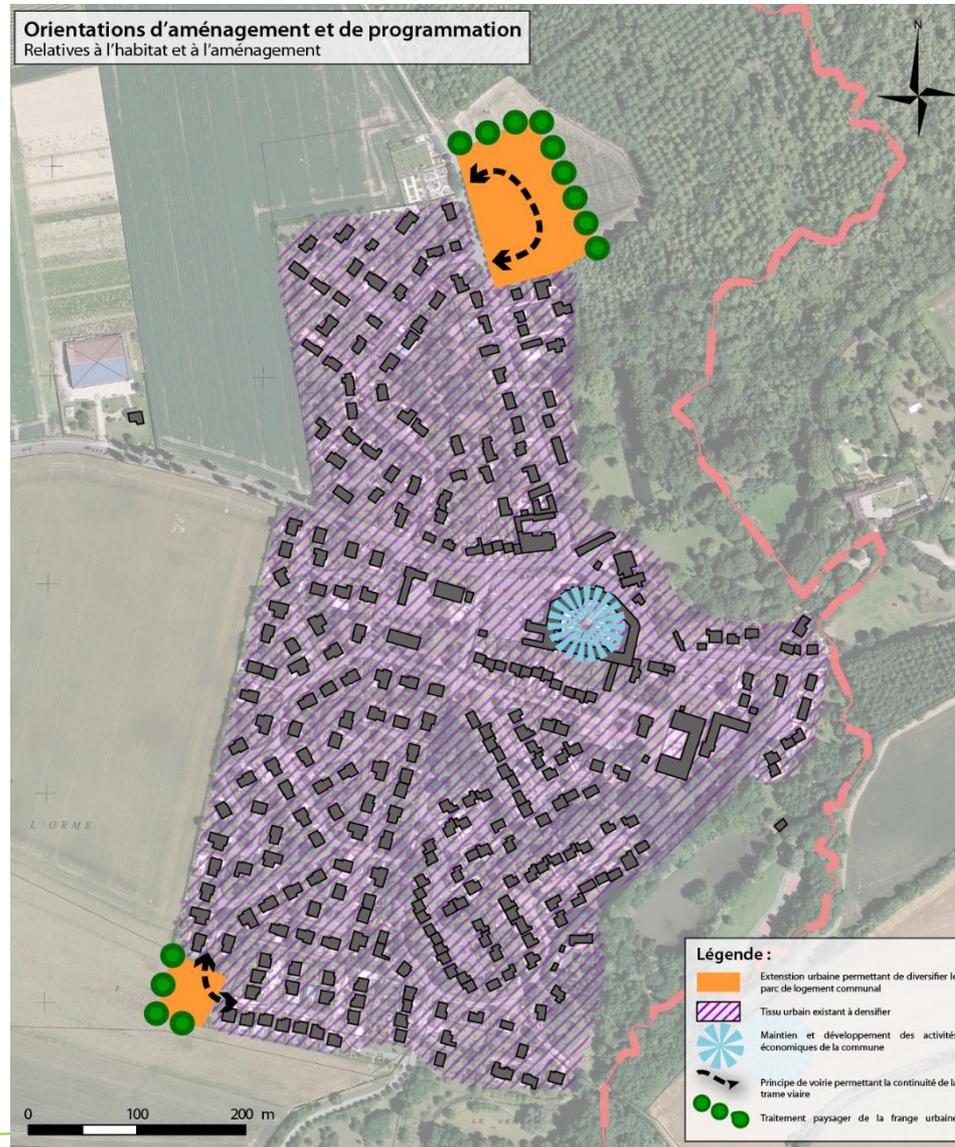
- Permettre une extension de l'habitat au nord de la commune, dans la continuité du tissu urbain existant.
- Préserver les formes urbaines du centre ville : alignement et hauteur du bâti, conservation des volumes du bâti ancien...
- Densification maîtrisée du tissu urbain existant permettant l'accueil de nouveaux habitants et le maintien des équipements communaux.

Le projet d'aménagement et de développement durables

4 Axes d'aménagement :

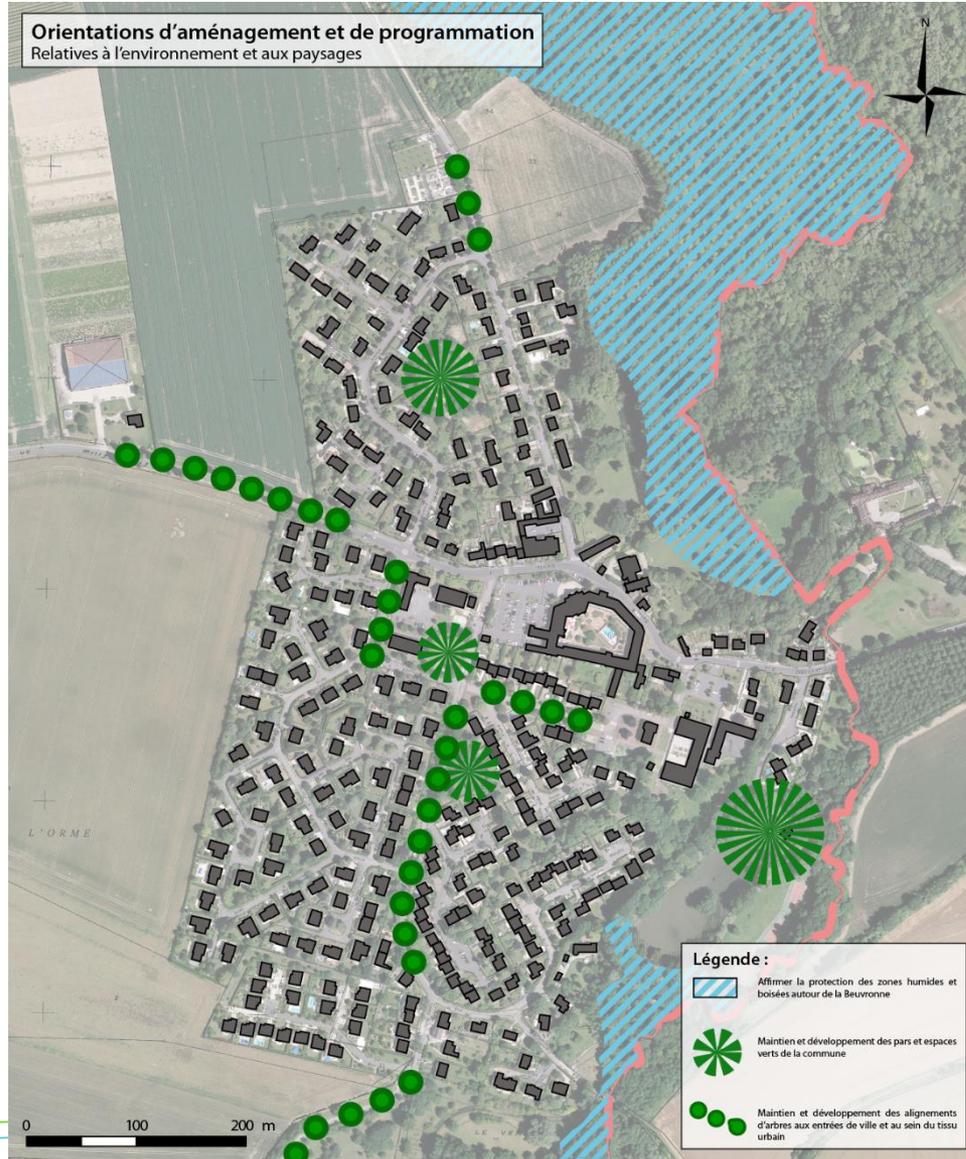
1. Permettre un développement urbain modéré et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.
2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.
3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Gressy.
4. Sécuriser les déplacements pour développer une commune accessible pour tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation

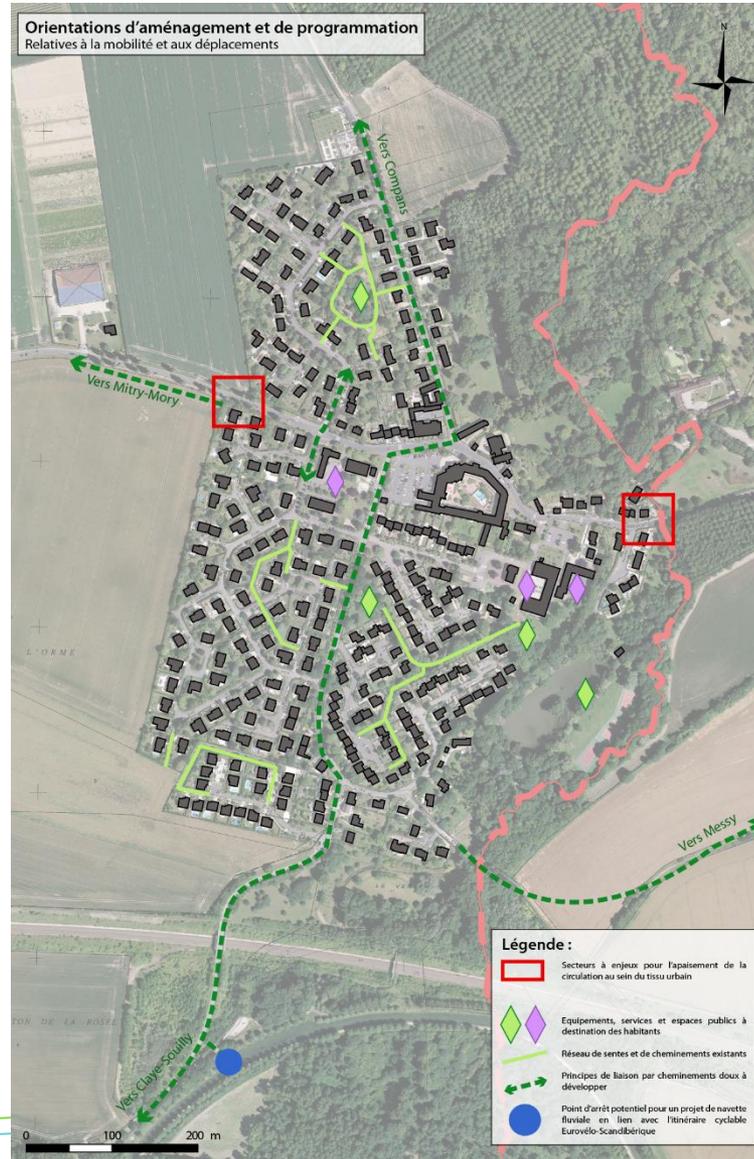


Les orientations d'aménagement et de programmation

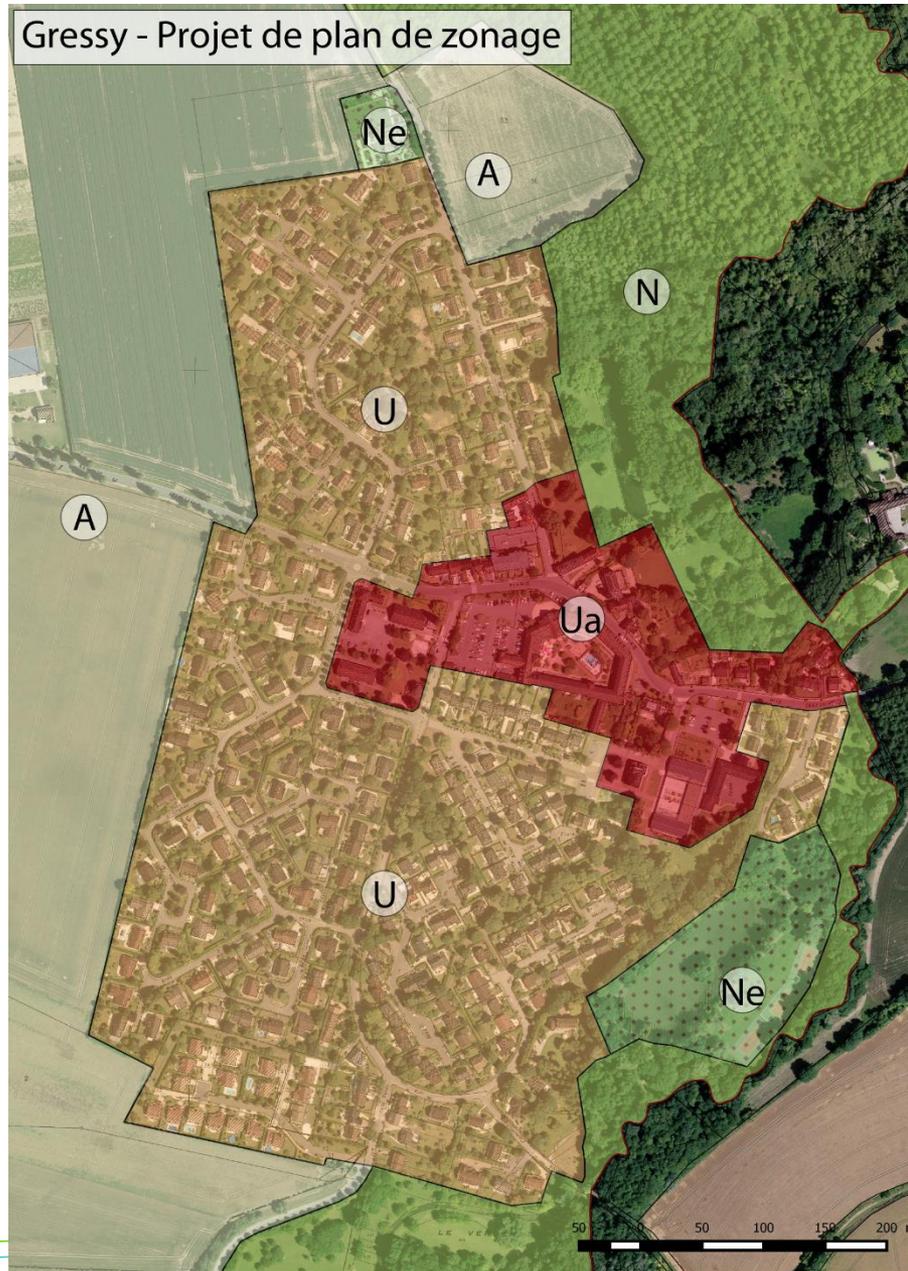
programmation



Les orientations d'aménagement et de programmation

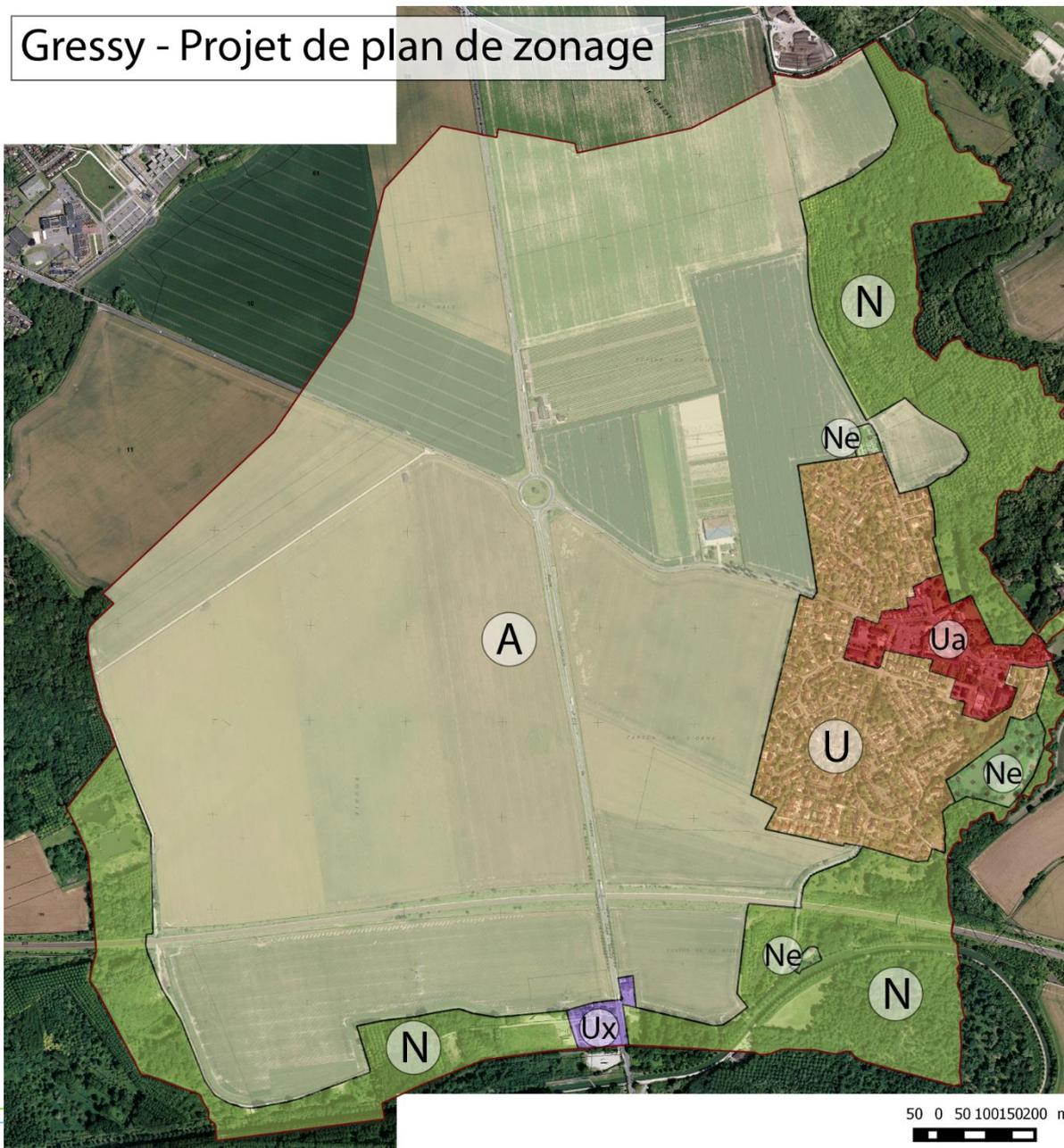


Le Zonage



Le Zonage

Gressy - Projet de plan de zonage



Le règlement : zones U

Toutes zones U :

- Deux places de stationnement au minimum par logement, matérialisées en dehors de la construction.
- Distance par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ne peut être inférieure à 2,5m.
- Hauteur maximale des constructions limitée à 3 niveaux et 10m.
- Espaces réservés aux vélos dans les opérations à partir de 4 logements ou dans le cas de locaux d'activité.
- Essences locales et diversifiées préconisées pour les haies.
- Recommandations pour respecter le type architectural local (notamment couleurs et enduits).

Le règlement : zones U

Dans la zone U :

- Implantation des constructions principales dans le prolongement d'une façade voisine ou en retrait d'au moins 6m.
- Emprise au sol des constructions principales limitée à 40% de la surface de la parcelle.
- 30% de la surface de la parcelle doit être conservée en espace de pleine terre.

Dans le sous secteur Ua :

- Implantation des constructions principales à l'alignement sur rue ou dans le prolongement d'une façade voisine ou en retrait d'au moins 4m.
- Emprise au sol des constructions principales limitée à 60% de la surface de la parcelle.
- 25% de la parcelle doit être conservée en espace de pleine terre.

Dans la zone UX :

- Constructions et extensions à usage de logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'activité.
- Les dépôts de matériaux et déchets, ainsi que les installations classées sont interdits.
- Emprise au sol des constructions principales limitée à 50% de la surface de la parcelle.

Le règlement : zones A et N

En zone A :

- Constructions autorisées pour les besoins agricoles.

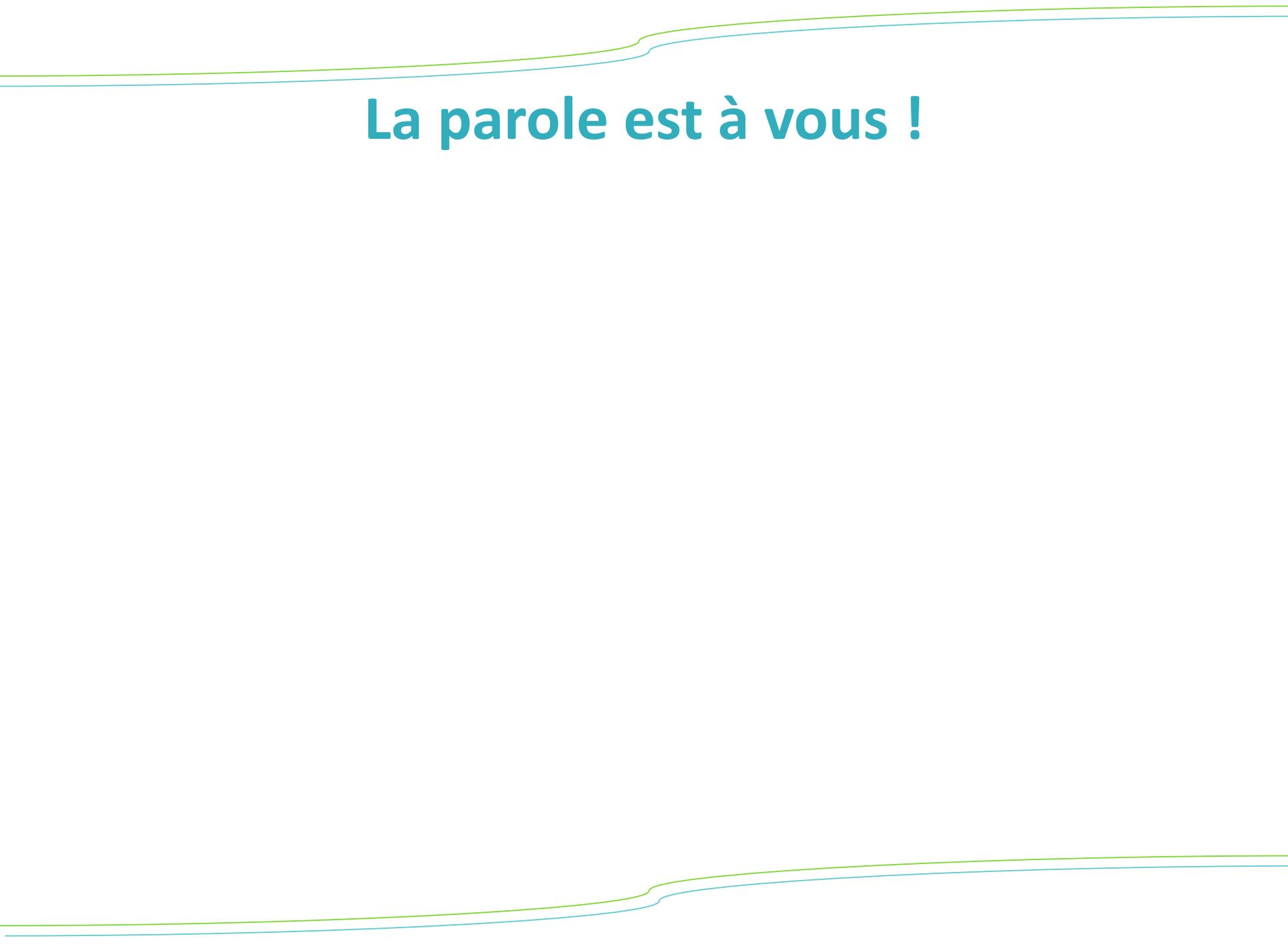
En zone N :

Dans le sous secteur Ne :

- Constructions autorisées si nécessaires au fonctionnement des équipements communaux.

Calendrier de la suite de la procédure

Janvier	Réunion publique
Mars	Saisine de la DRIEE
Mai	Réunion avec les personnes publiques associées et consultées (PPAC) Réunion en conseil municipal
Juin	Envoi du dossier aux PPAC Délai de réponse : 3 mois
Septembre	Enquête publique
Novembre	Approbation



La parole est à vous !