

Elaboration du P.L.U. de la commune de Gressy

Département de Seine-et-Marne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PREAMBULE

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

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.

Rappel des obligations du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectifs de densité humaine et de logements

La densité humaine exprime le nombre d'habitants et d'emplois par hectare de surface urbanisée. A l'approbation du SDRIF, la densité humaine à Gressy était de 28,9 habitants et emplois par hectare urbanisé (soit 883 habitants et 148 emplois pour 35,7 hectares). L'objectif pour 2030 est une densité de 31,7 habitants et emplois par hectare.

Limite des extensions d'urbanisation

Gressy est classé par le SDRIF comme « Bourg, hameau ou village ». A ce titre, les possibilités d'extension de la commune sur les espaces naturels ou agricoles sont équivalentes à 5% de sa surface urbanisée à la date d'approbation du SDRIF (28 décembre 2013).

Pour Gressy, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 1,7 hectare.

La commune a souhaité d'inscrire uniquement le minimum nécessaire pour permettre à la commune de préserver une population stable et en légère hausse, soit 1,2 hectare. Ce qui équivaut à environ 0,09 hectare par an d'ici 2030.

Rappel du scénario d'évolution démographique et des besoins en logements à l'horizon 2030

Objectifs de population et d'emplois

La **croissance démographique** de Gressy pendant la dernière décennie a été d'environ **0.6% de croissance annuelle** entre 1999 et 2013. Cette croissance n'a pas permis de renouveler le nombre de familles avec enfants et la commune a connu un ralentissement démographique entre 2008 et 2013. Le scénario d'évolution retenu renforce la tendance 1999-2013 avec 1,2 % de croissance annuelle planifiée de la population pour atteindre **environ 1050 habitants** à l'horizon 2030.

Gressy est une **commune résidentielle** et ne souhaite pas développer de zone d'activité lui permettant d'influer sur la création d'emploi dans la commune. Le nombre d'emploi devrait rester constant, avec **environ 150 emplois** sur le territoire en 2030.

Objectifs de logements

Afin d'accueillir cette population, la construction d'environ **70 nouveaux logements à l'horizon 2030** est nécessaire, soit environ 8 nouveaux logements par an entre 2017 et 2030. Ce rythme de construction est supérieur à celui qu'a connu la commune entre 1999 et 2013.

Respect des obligations du SDRIF

Si Gressy urbanise la totalité de son potentiel d'extension, la surface urbanisée de la commune sera de 37,5 hectares en 2030. Avec environ 1050 habitants et 150 emplois, sa **densité humaine sera de 32 en 2030**.

Ce scénario d'évolution démographique est donc **compatible avec les prescriptions du SDRIF**.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.

Les hausses de la démographie et du parc de logement communal doivent être encadrés pour maintenir les grands équilibres du territoire, entre village rural seine-et-marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir en développant la diversité de son offre.

2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et soutenir l'activité afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de préservation de l'activité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Gressy.

Le caractère rural et agricole du paysage constitue une richesse pour Gressy et contribue à l'attractivité de la commune. Préserver et mettre en valeur ces milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.

4. Sécuriser les déplacements pour développer une commune accessible pour tous.

Deux départementales traversent la commune, dont l'une au sein du tissu urbain. La sécurité, la lisibilité et la cohérence des aménagements des voies de circulation et des espaces publics doivent permettre aux habitants de se déplacer sereinement au sein d'un environnement urbain apaisé, quel que soit leur moyen de transport.

1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.

Les hausses de la démographie et du parc de logement communal doivent être encadrés pour maintenir les grands équilibres du territoire, entre village rural seine-et-marnais et commune résidentielle périurbaine. Le développement du parc de logement doit prendre en compte ces caractéristiques ainsi que les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir en développant la diversité de son offre.

- Assurer une croissance régulière de la population pour garantir une occupation optimale des équipements communaux.
- Poursuivre la tendance de diversification des constructions sur le territoire communal en encourageant la diversité des typologies de logement : habitat groupé et intermédiaire en complément des maisons individuelles. Cette diversité doit permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population : jeunes ménages, couples avec enfants et personnes âgées.
- Respecter les formes architecturales et la morphologie urbaine existante et l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le bâti existant tout en permettant une diversité des techniques de construction, notamment écologiques.
- Permettre la densification des espaces construits et des aménagements futurs en urbanisant en priorité les dents creuses au sein du tissu urbanisé et en édictant des règles d'implantation des constructions compatibles avec une densification des espaces urbanisés.
- Limiter la consommation des espaces naturels et encadrer le développement du bourg en ne permettant l'extension urbaine qu'en continuité du tissu existant.
- Identifier les éléments bâtis remarquables et favoriser leur préservation et leur réhabilitation.

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.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements, de l'activité de proximité ou du maintien de l'animation qui font la qualité de vie de la commune.

- Maintenir le niveau d'équipements publics en permettant l'extension des équipements scolaires ou sportifs existants, notamment au moyen d'emplacements réservés.
- Permettre et soutenir l'installation d'activités de proximité ou d'artisanat au sein du tissu urbain, en veillant à leur compatibilité avec l'habitat dans le bourg et en adaptant les règles du PLU aux besoins de ces activités.
- Permettre et anticiper le développement des activités liées à l'hôtellerie.
- Préserver les exploitations agricoles et leurs compléments
- Permettre l'installation et le développement d'activités liées à l'accueil et aux soins des personnes âgées.
- Développer et maintenir les équipements de loisirs, notamment de plein air, dans les espaces verts communaux.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Gressy.

Le caractère rural et agricole du paysage constitue une richesse pour Gressy et contribue à l'attractivité de la commune. Préserver et mettre en valeur ces milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.

- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'extension urbaine et en favorisant les techniques de constructions écologiques.
- Favoriser l'appropriation du patrimoine naturel et paysager par les habitants en créant et en maintenant des chemins et des aménagements paysagers ou de loisirs aux abords des grandes entités paysagères et vers les communes limitrophes.
- Améliorer le traitement des franges urbaines au moyen d'éléments végétaux ou bâti pour améliorer l'insertion paysagère du bourg au sein du grand paysage.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau et aux milieux aquatiques présents sur le territoire communal : Beuvronne, ru de la Reneuse, étang du parc Macquer et les zones humides.
- Préserver les boisements présents sur le territoire communal.
- Préserver les ouvertures visuelles et les points de vue en particulier sur la plaine agricole.

4. Sécuriser les déplacements pour développer une commune accessible et ouverte à tous.

Deux départementales traversent la commune, dont l'une au sein du tissu urbain. La sécurité, la lisibilité et la cohérence des aménagements des voies de circulation et des espaces publics doivent permettre aux habitants de se déplacer sereinement au sein d'un environnement urbain apaisé, quel que soit leur moyen de transport.

- En accord avec les services gestionnaires de la voirie départementale, maintenir le traitement des entrées de ville au moyen d'éléments paysagers ou construits afin de permettre une circulation apaisée au sein du tissu urbain.
- Développer les aménagements à destination des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, notamment aux abords des équipements scolaires, de loisirs, sportifs et des commerces pour permettre une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous.
- Prendre en compte les besoins liés au développement des déplacements doux et des personnes à mobilité réduite dans les prescriptions liées à l'offre de logement.
- Améliorer l'accessibilité des arrêts de desserte du réseau de transport en commun aux personnes à mobilité réduites.
- Accompagner le développement des infrastructures de transport alternatives (navettes fluviales du canal de l'Ourcq) ou de loisirs (Véloroute scandibérique).