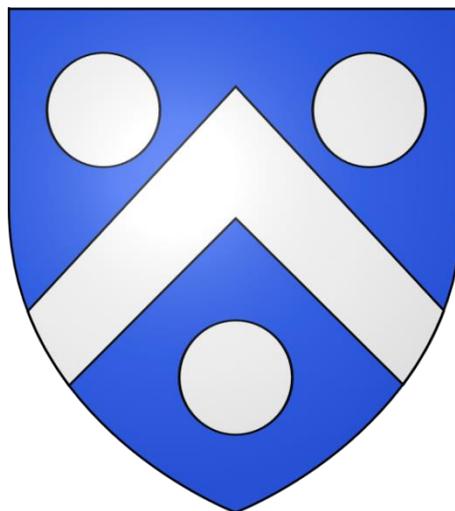


Elaboration du P.L.U. de la commune de Gressy

Département de Seine-et-Marne

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



A. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'habitat et l'aménagement

Diversifier légèrement l'offre de logement et limiter l'étalement urbain

1. Évolution du parc de logement

Contexte

La commune de Gressy a connu une forte augmentation de la population entre 1968 et 1982 puisque cette dernière croît de 100 à 800 habitants. Mais, elle connaît des phases irrégulières, puisqu'elle augmente jusqu'en 1990, puis diminue jusqu'en 1999. Entre 1999 et 2008, la commune a connu une légère augmentation atteignant 920 habitants. Mais, depuis 2008 la population qui a tendance à décroître, atteint 883 habitants en 2013.

Cette dernière tendance peut s'expliquer par le solde naturel qui ne compense pas le faible solde migratoire. Ce phénomène est probablement dû à la décohabitation qui implique une diminution de la taille des ménages et/ou le faible taux de construction au sein du territoire.

L'habitat individuel est prédominant à Gressy. Avec plus de 85% de logements individuels, l'offre de logements est peu diversifiée. La typologie des logements est peu variée et la majorité des logements sont composés de 4 à 5 pièces ou plus. Les logements comprenant 1 à 3 pièces représentent un peu plus de 10% du parc de logements. Ces données concernant les petits logements sont en baisse entre 2008 et 2013.

D'un point de vue architectural, l'alignement est relativement préservé et le caractère rural de la commune est représenté notamment par la présence de corps de ferme parfois réhabilités.

Objectifs

- Augmenter la population à environ 1000 habitants et construire environ 60 logements à l'horizon 2030, soit 7 logements par an.
- Améliorer l'offre de logement en la diversifiant et en proposant de plus petits logements, ce qui permet de densifier le parc de logement notamment par la division parcellaire.
- Limiter l'étalement urbain en construisant en dents creuses et limiter la création de nouvelles dents creuses en construisant dans la continuité du tissu existant.
- Respecter les formes architecturales en diversifiant les techniques de construction notamment écologiques.

2. Équipements et espaces publics

Contexte

Gressy dispose d'un groupe scolaire accueillant 135 élèves. La commune doit tenir compte des possibles nouveaux arrivants lors des constructions de logements. L'aménagement et la possibilité d'agrandir les bâtiments scolaires et sportifs doivent être favorisés. La disponibilité foncière correspond aux besoins de la commune.

La commune dispose également de nombreux espaces publics, notamment ouverts, répartis au sein du tissu urbain. La salle des fêtes communale et la place attenante permettent l'organisation d'évènements qui participent au maintien de l'ambiance villageoise de Gressy. Maintenir la qualité de ces aménagements ainsi que les liens avec le tissu urbain est important.

L'activité économique est majoritairement orientée vers le tourisme hôtelier. Le développement de cette activité est important pour conforter le dynamisme du village et doit être encouragé.

Objectifs

- Répondre aux besoins de la population avec une possible extension des équipements scolaires et sportifs, par exemple en créant des emplacements réservés.
- Permettre le développement des activités liées à l'hôtellerie.
- Développer et maintenir les équipements de loisir comme les espaces verts communaux.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

3. Orientations d'aménagement

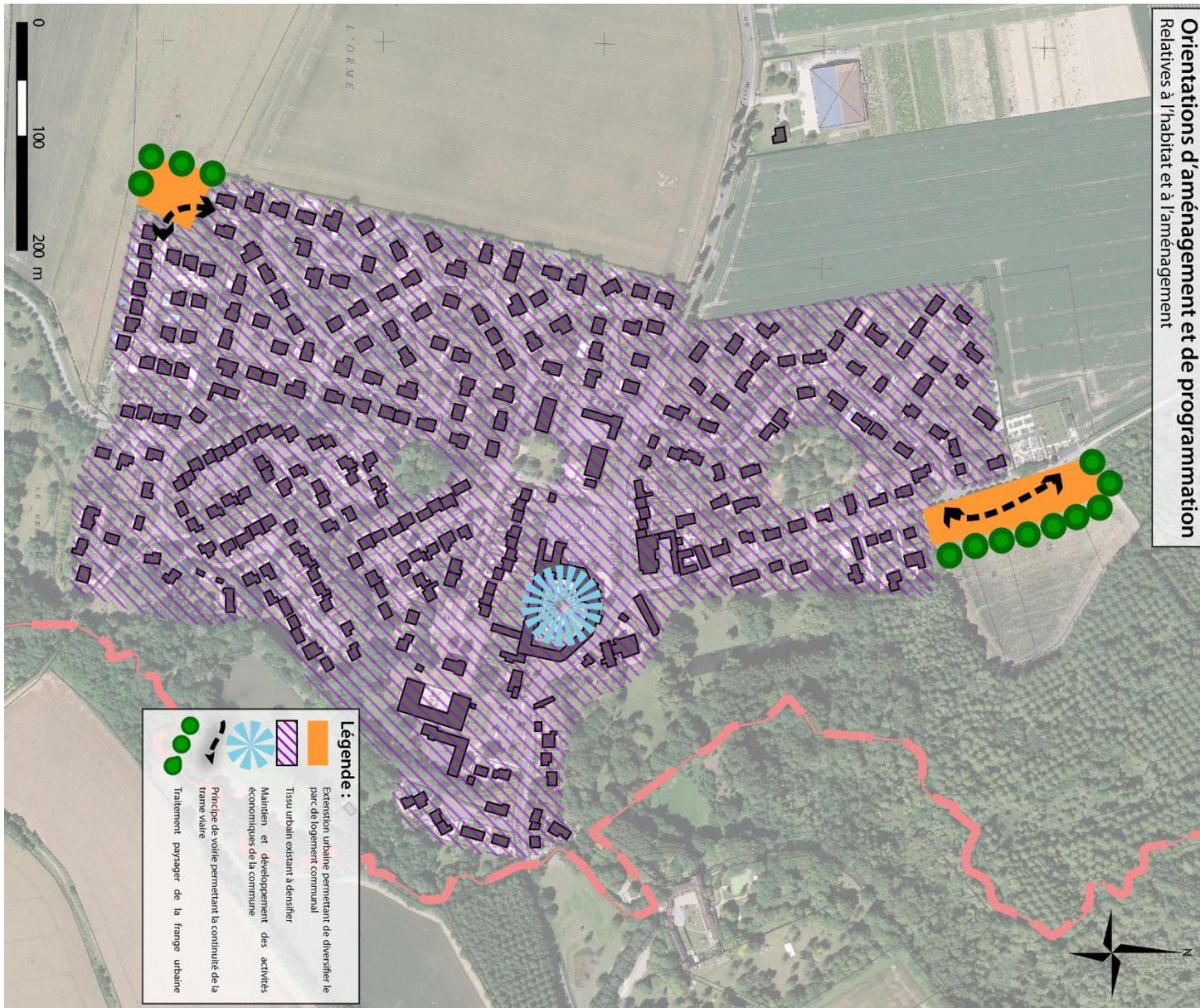
Orientations concernant l'habitat

- Favoriser la diversité technique des constructions en termes d'écologie en respectant les formes architecturales et la morphologie urbaine.
- Développer l'offre en petit logement (T2, T3 ou T4) afin de répondre aux besoins actuels liés au desserrement de la population communale.
- Densifier et limiter l'étalement urbain afin que les parcs de logements se densifient, en favorisant la division de parcelles existantes et l'aménagement dans les dents creuses.

La densité doit correspondre au minimum à 10 logements par hectare.

Orientations concernant les équipements et les espaces publics

- Conforter les activités liées à l'hôtellerie en permettant le développement de leurs activités sur le territoire, par exemple le manoir de Gressy, en le rendant conforme aux obligations hôtelières en termes d'accueil.
- Répondre aux besoins de la population liés aux équipements scolaires et de loisirs, par exemple une extension des équipements scolaires et sportifs, en les liant aux disponibilités foncières de la commune.



B. Orientations d'aménagement à l'environnement et au paysage

Prendre en compte le paysage rural local et le milieu lié à l'eau

Contexte

Gressy est principalement composée de plaines agricoles et de boisements, entourant le milieu urbain. Plusieurs points d'eau sont présents sur la commune, la Beuvronne, le ru de la Réneuse, l'étang du parc Macquer et la présence d'enveloppes d'alertes potentiellement humides. Le milieu urbain actuel est situé en partie sur les zones potentiellement humides (de classe 3).

Les franges urbaines sont abruptes et gagneraient à être améliorées afin de créer une zone tampon écologique et paysagère entre les milieux agricole et urbain. Les ouvertures et les points de vue sur le plateau agricole sont également à mettre en valeur pour conforter le caractère rural du village et créer une identité paysagère.

Objectifs

- Favoriser la préservation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables notamment l'église et le domaine de Clairefontaine situé sur la limite communale de Gressy et Messy.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau.
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Préserver les boisements constituant le paysage rural de la commune.

Orientations d'aménagements

- Préserver le parc public et ses aménagements, ainsi que les différents espaces verts urbains.
- Maintenir, entretenir et développer les alignements d'arbres aux entrées de ville et au sein du tissu urbain.
- Favoriser les techniques de construction écologiques dans les espaces publics : stationnements perméables, noues plantées...
- Affirmer la protection des zones humides et boisées autour de la Beuvronne, qui constituent un écrin de verdure pour le tissu urbain.

Orientations d'aménagement et de programmation
Relatives à l'environnement et aux paysages



Espace naturel sensible

-  Lisière de 50 mètres
-  ENS
-  Parcellaire
-  Bâti
-  Surface en eau
-  Cours d'eau



C. Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux déplacements

Contexte

Le tissu urbain de la commune de Gressy se caractérise par des voiries larges qui facilitent la cohabitation des différents modes de transports, mais peuvent également inciter les automobilistes à la vitesse. La voirie large a un usage exclusivement orienté vers l'automobile et encourage son utilisation pour les trajets de faible distance, même s'il est doublé par un maillage de chemins piétonniers. Des sentes sont identifiables sur le territoire communal, notamment dans le milieu urbain permettant de relier les secteurs d'habitations. Peu de chemins ruraux existent en lien avec les communes limitrophes.

Les entrées de ville sont identifiables et proposent des cassures visuelles assez nettes, liées au relief ou aux aménagements paysagers. Ces derniers doivent être entretenus et maintenus car ils permettent de limiter les vitesses des automobilistes entrant dans le tissu urbain.

La commune est desservie par deux lignes de bus reliant Charny à la gare de Mitry-Claye situé sur le territoire de Mitry-Mory, et le centre de Claye-Souilly. Les arrêts de bus ne répondent pas aux normes d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite.

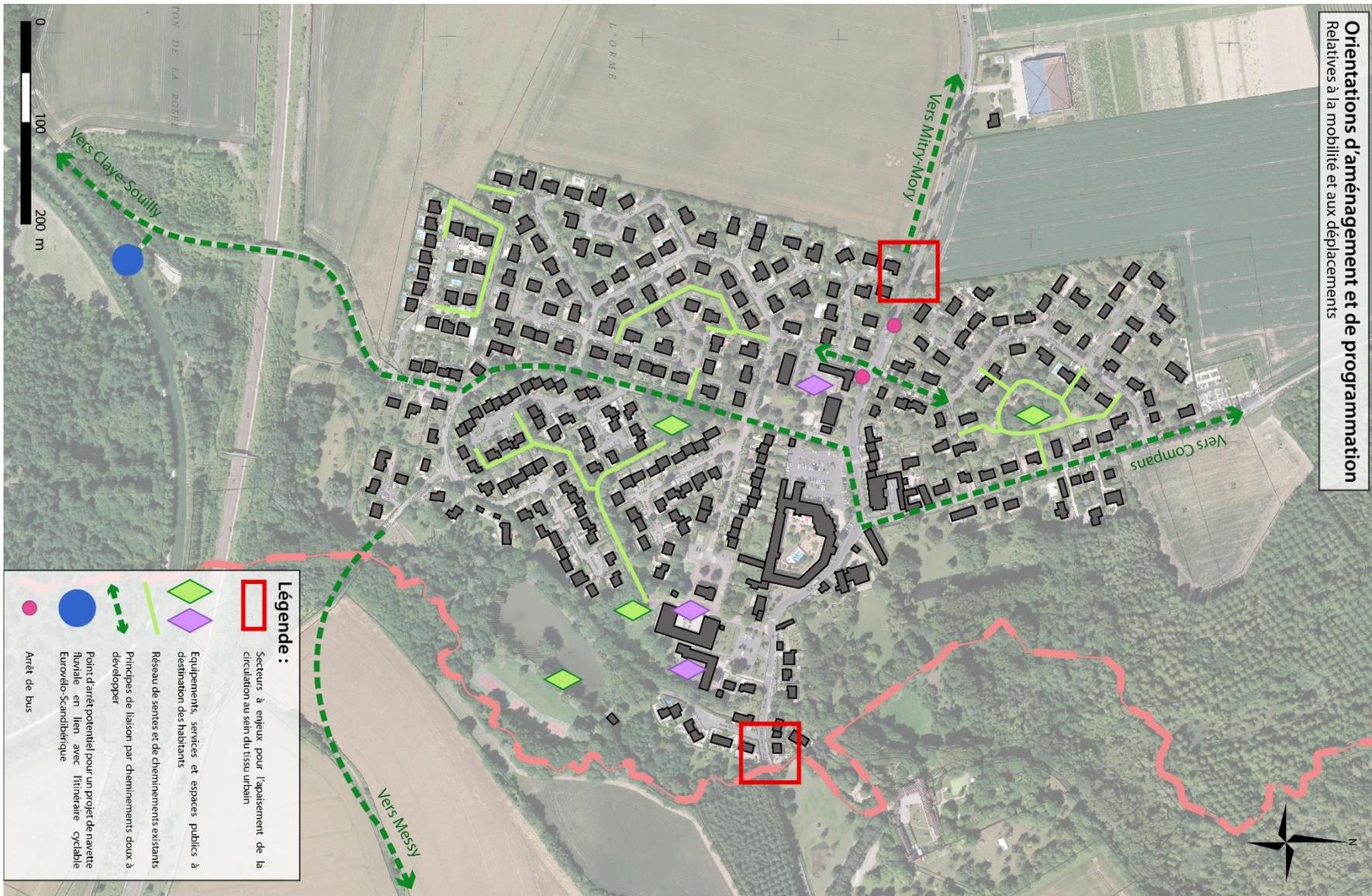
Objectifs

- Maintenir les aménagements paysagers en entrées de ville et proposer des pistes pour apaiser la circulation.
- Développer des aménagements pour piétons, cycles et personnes à mobilités réduites au sein du tissu urbain.
- Améliorer l'accessibilité des arrêts de dessertes du réseau de transports en commun.
- Relier les nouveaux aménagements au réseau de sentes et de cheminements doux.

Orientations d'aménagement

- Améliorer le traitement des entrées de ville, notamment à l'ouest de la zone urbaine, par exemple par un traitement spécifique de la voirie.
- Développer les aménagements pour piétons, cycles et personnes à mobilité réduite notamment aux abords des équipements scolaires, loisirs, sportifs et des commerces.
- Améliorer l'accessibilité des arrêts de desserte du réseau de transport en commun, notamment aux personnes à mobilité réduite par un rehaussement de l'accès.
- Développer et conforter le réseau de sentes et de cheminements doux entre les quartiers résidentiels et les équipements de la commune.
- Favoriser l'accès aux transports en commun par l'installation d'un arrêt de bus en dehors de l'espace urbanisé le long de la RD212 en concertation avec les gestionnaires des réseaux de transport et l'appui de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Orientations d'aménagement et de programmation
 Relatives à la mobilité et aux déplacements



D. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement du cœur de village

Diversifier légèrement l'offre de logement et densifier le centre-bourg

Objectifs

- Désenclaver un espace libre au sein de l'espace urbanisé en créant un nouvel accès automobile
- Créer une offre de logement diversifiée afin de répondre aux besoins des habitants de la commune
- Favoriser les déplacements doux dans le centre de la commune
- Préserver les espaces verts d'intérêt écologique

Orientations d'aménagement

- Favoriser la diversité technique des constructions en termes d'écologies en respectant les formes architecturales et la morphologie urbaine
- Développer l'offre en petit logement (T2, T3 ou T4) afin de répondre aux besoins actuels liés au desserrement de la population communale
- Densifier et limiter l'étalement urbain afin que les parcs de logements se densifient, en favorisant la division de parcelles existantes et l'aménagement dans les dents creuses
- Laisser la possibilité de développement d'hôtellerie
- Préserver les espaces de respiration au sein de l'espace urbanisé, notamment en les classant en zone N, tout en permettant de conserver les zones humides présumées et avérées localisées
- Créer une liaison avec les autres parcs et espaces verts de la commune.

Au vu de la situation géographique du secteur concerné par l'aménagement, notamment par la proximité d'un patrimoine paysager majeur de la commune, l'intégration paysagère doit faire l'objet d'une attention particulière par le porteur de projet.

