

PRESLES-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document arrêté par délibération du conseil municipal

Sommaire



| | |
|---|-----------|
| Première Partie : Diagnostic Communal | 5 |
| Présentation de la commune | 6 |
| <i>Général</i> | 6 |
| <i>Situation géographique</i> | 7 |
| <i>Situation administrative</i> | 9 |
| <i>Historique</i> | 11 |
| Documents supra communaux | 12 |
| <i>SDRIF</i> | 12 |
| <i>PDUI</i> | 15 |
| <i>SDENS</i> | 17 |
| <i>SRCE</i> | 19 |
| <i>SRCAE</i> | 23 |
| <i>PCET</i> | 26 |
| <i>SDAGE</i> | 27 |
| <i>SAGE</i> | 34 |
| | |
| Milieu Physique | 37 |
| <i>Géomorphologie et géologie</i> | 38 |
| <i>Morphologie générale</i> | 38 |
| <i>Relief et hydrographie</i> | 39 |
| <i>Hydrologie</i> | 40 |
| <i>Climatologie</i> | 42 |
| <i>Risques naturels</i> | 43 |
| | |
| Milieu Naturel | 46 |
| <i>Entités paysagères</i> | 46 |
| <i>Occupation des sols</i> | 48 |
| <i>ZNIEFF</i> | 51 |
| <i>NATURA 2000, aires de protection de biotope et réserves biologique</i> | 52 |
| <i>Cônes de vues et repères visuels</i> | 53 |
| <i>EBC</i> | 57 |



| | |
|--|------------|
| Paysages | 59 |
| <i>Paysage urbain</i> | 59 |
| <i>Historique du développement urbain</i> | 60 |
| <i>Cartes des dents creuses</i> | 64 |
| <i>Typomorphologie urbaine</i> | 66 |
| <i>Entrées d'agglomération</i> | 73 |
| <i>Éléments patrimoniaux</i> | 78 |
| <i>Synthèse des entités</i> | 79 |
| | |
| Paysage socio-économique | 81 |
| <i>Démographie</i> | 81 |
| <i>Scénarii d'évolution démographique</i> | 83 |
| <i>Structure de la population</i> | 84 |
| <i>L'indice de jeunesse</i> | 85 |
| <i>Evolution des ménages</i> | 86 |
| | |
| <i>Logement</i> | 88 |
| | |
| <i>Economie et vie sociale</i> | 92 |
| | |
| Analyse de la consommation foncière | 97 |
| | |
| Réseaux, équipements et services publics | 104 |
| | |
| Milieu agricole | 109 |
| | |
| Deuxième Partie : Choix retenus | 111 |
| <i>Superficie des zones</i> | 112 |
| <i>Evolution POS / PLU</i> | 113 |
| <i>Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i> | 116 |
| <i>Le PADD</i> | 119 |
| <i>Le zonage et le règlement</i> | 122 |



| | |
|---|------------|
| <i>Les OAP</i> | 142 |
| <i>Les emplacements réservés</i> | 146 |
| <i>Les EBC</i> | 147 |
| <i>Le développement durable</i> | 148 |
| | |
| Troisième Partie : Incidences sur l'environnement et indicateurs de suivis | 152 |
| | |
| Incidences sur le milieu physique | 153 |
| Incidences sur le milieu naturel | 154 |
| Incidences sur le milieu urbain | 155 |
| Incidences sur l'environnement économique et social | 155 |
| | |
| Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement | 157 |
| | |
| <i>Indicateurs de suivi en matière d'habitat, d'équipement et d'urbanisation</i> | 159 |



Première partie

Diagnostic communal



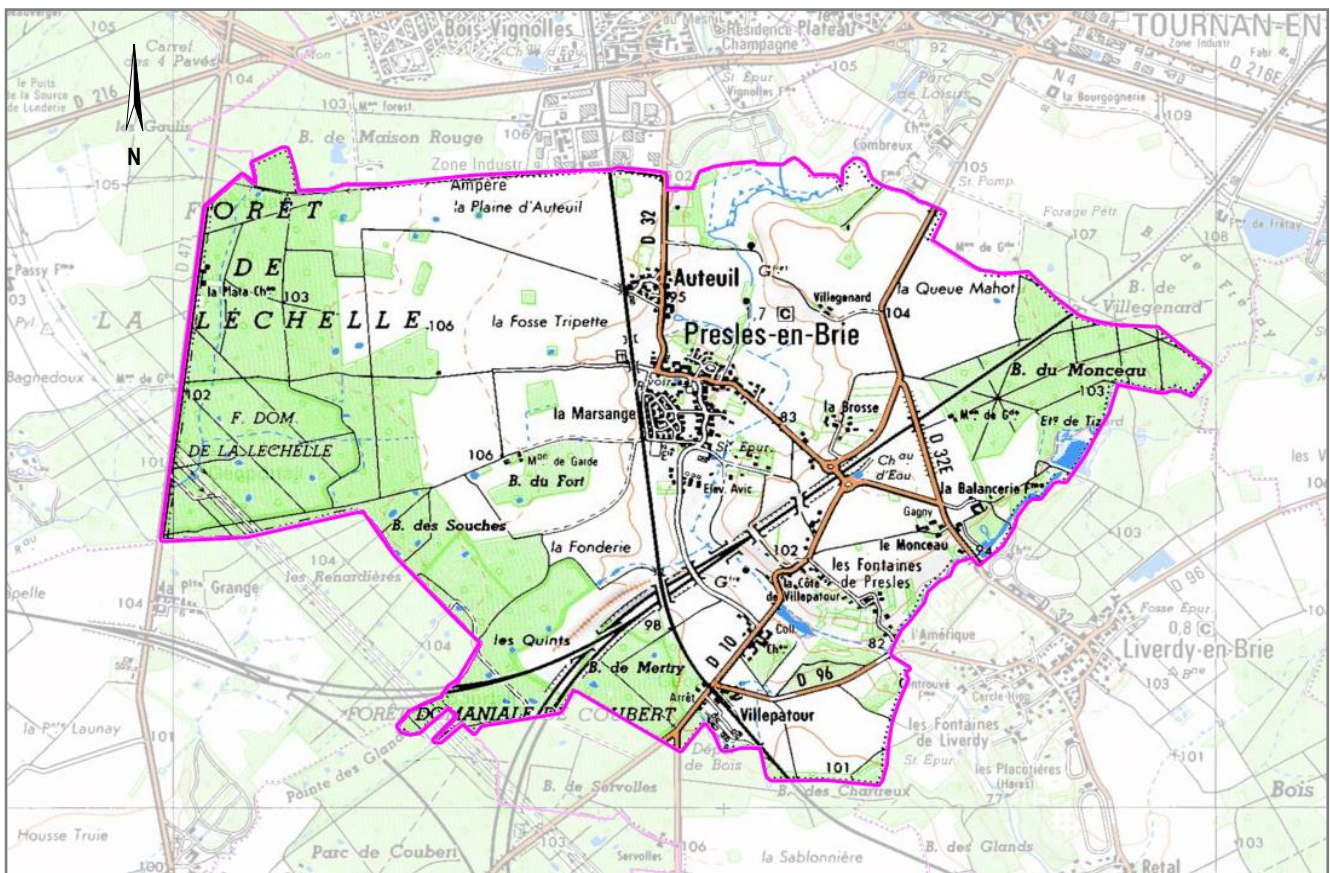
Présentation de la commune



Général

- La commune de PRESLES EN BRIE se situe à l'ouest du département de la Seine et Marne. Elle appartient à la Communauté de communes du Val Bréon.
- La commune couvre une superficie de 1 739 hectares. L'altitude moyenne est de 100 mètres. Selon le recensement de 2008, la commune atteint 2 147 habitants. D'après les données de la commune, la population atteint 2 200 habitants en 2011.
- La Marsange traverse la commune du Nord au Sud. A l'Ouest, la ville est surplombée par un plateau agricole donnant sur la forêt de Léchelle, laquelle est traversée par la rivière Barbançonne. A l'Est, le ru de Berthélerie vient se jeter dans l'étang de Tizard, entouré par le Bois du Monceau.

LIMITES COMMUNALES



Source : IGN-scan 25



CARTE DE SITUATION



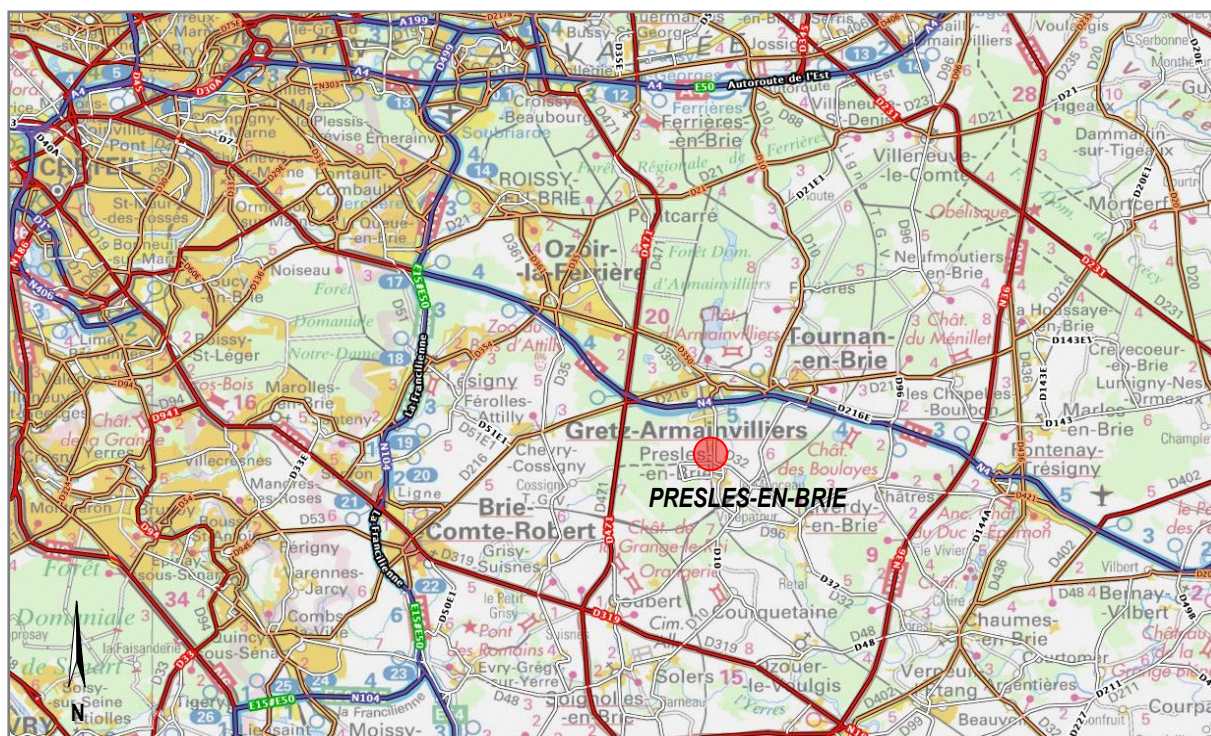
Source : IGN-scan 25

PRESLES-EN-BRIE se situe :

- à 22 km de MELUN, où se trouve la préfecture de la Seine et Marne.
- à 30 km au Sud-est de PARIS (± 40 min).
- à 18 km au Sud de MARNE-LA-VALLEE (± 30 min).
- à 45 km de l'aéroport ORLY (± 45 min).
- PARIS, MARNE-LA-VALLEE et MEAUX sont les principaux pôles d'attraction locaux.
- Les pôles secondaires d'attraction sont TOURNAN-EN-BRIE (4 km) et GRETZ ARMAINVILLIERS (3 km).



VOIES DE COMMUNICATION



Source : IGN-scan 25

La commune est entourée de 4 axes routiers importants :

- la RN 4 au Nord,
- la RD 319 au Sud,
- et la RN 36 à l'Est,
- et la RD 471 à l'ouest.

La commune est drainée par 3 routes départementales de moindre gabarit :

- la RD 10 qui la traverse du Nord au Sud,
- la RD 32 qui traverse la partie Nord du Bourg,
- et la RD 96 d'Est en Ouest.

Ce maillage routier assure des liaisons rapides avec les grands axes de la région matérialisés sur la carte par l'autoroute A4 au Nord et la Francilienne à l'Ouest. L'organisation de la trame viaire est développée de façon plus précise dans la partie touchant à l'urbanisation.

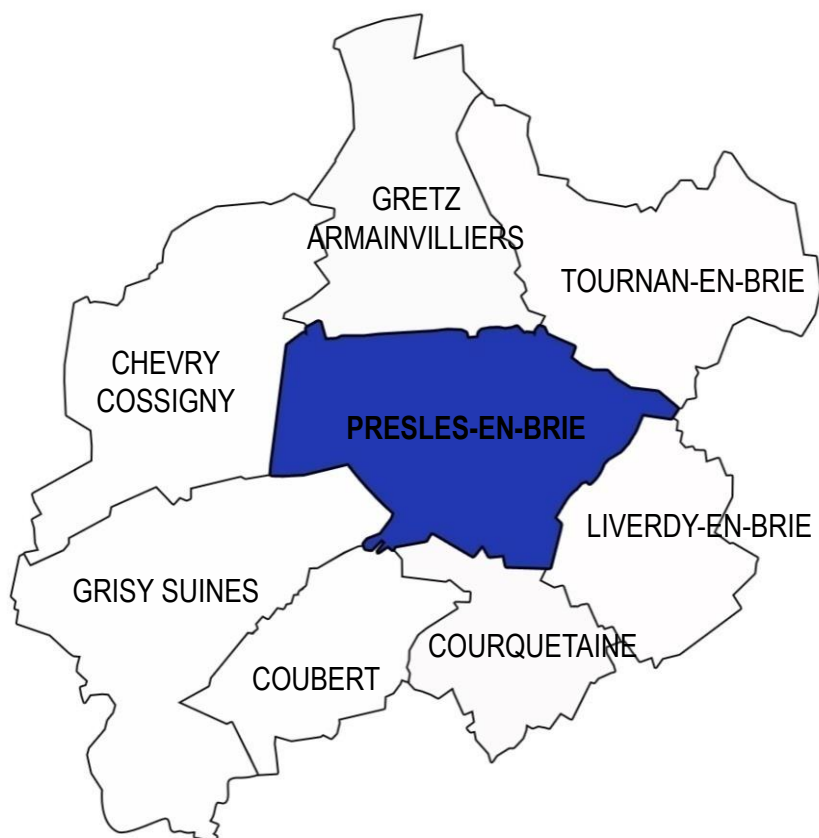
A noter que la commune ne possède pas de gare SNCF, cependant elle est traversée par plusieurs lignes de chemin de fer (liaison Paris-Bâle et par la voie des TGV de région parisienne). Les gares les plus proches sont situées à GRETZ et TOURNAN.

Situation géographique (suite)



■ Les communes limitrophes sont :

- GRETZ-ARMAINVILLIERS
- CHEVRY COSSIGNY
- GRISY SUINES
- COUBERT
- COURQUETAINE
- LIVEDY-EN-BRIE
- TOURNAN-EN-BRIE



Situation administrative

La commune de PRESLES appartient au canton de FONTENAY-TRESIGNY et à l'arrondissement de MELUN. Elle est membre d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) : la Communauté de Communes Val Bréon qui regroupe 10 communes.

La communauté de Communes Val Bréon



Créée en janvier 1995, la Communauté de Communes Val Bréon regroupe 9 communes : Châtres, Crèvecœur-en-Brie, Fontenay-Trésigny, La Houssaye-en-Brie, Les Chapelles Bourbon, Liverdy-en-Brie, Marles-en-Brie, Montcerf, Neufmoutiers-en-Brie et Presles-en-Brie.

Le siège de cet EPCI est à La Houssaye-en-Brie. 15 688 habitants y sont recensés en 2012.

Les 10 communes ont été intégrées au nouveau canton de Fontenay-Trésigny en mars 2015. Auparavant, 7 communes appartenaient au canton de Rozay-en-Brie et 3 communes appartenaient au canton de Tournan-en-Brie.

Ses compétences obligatoires sont :

- Aménagement de l'espace.
- Développement économique.

Ses compétences optionnelles sont :

- Création, aménagement et entretien de la voirie.
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.

Ses compétences facultatives sont :

- Lutte contre l'incendie et secours.
- Transport.
- Equipements liés à l'enseignement secondaire.

PERIMETRE DELA CCVB



Source : CCVB

Historique



▪ Moyen-âge

Après la découverte récente d'un habitat datant de l'époque mérovingienne, les documents les plus anciens retraçant l'histoire du village de Presles-en-Brie remontent au temps des Capétiens. La commune est caractéristique des campagnes briardes, bâtie autour d'une église romane en pierre.

La construction de l'église Notre-Dame de l'Assomption aurait été effectuée au cours du XIII^e siècle. Toutefois, la présence d'appareillage en « Opus Spicatum » (dispositions de pierres en épis de blé sur le côté droit du portail) est caractéristique des constructions réalisées bien plus tôt du IX^e au XI^e siècle. Il est fait état de deux nefs du XIII^e siècle, dont les piliers rectangulaires reposeraient sur des bases carrées datées du XI^e siècle. Le portail serait, quant à lui, daté du XII^e siècle, mais son origine reste encore une énigme. La tour de grès qui y est accolée aurait été bâtie bien après la construction principale, vers le début du XVI^e siècle.

Cette église est l'un des témoignages principaux de l'histoire passée de la commune. On y trouve aujourd'hui encore, de nombreuses gargouilles, culs de lampes et tombeaux.

▪ XVIIe – XIXe siècle

Trois cloches ont été fondues au XVII^e siècle pour l'église Notre-Dame de l'Assomption: Marie Elisabeth en 1713, Maire Anne Josèphe en 1727 et Françoise en 1776.

A la Révolution, la commune compte 550 habitants. Durant cette période, Presles sort de l'anonymat par le biais d'une riche famille de la noblesse française : Les comtes et marquis de Jaucourt. Ils domicilent au château de Presles (aujourd'hui détruit) jusqu'au XX^e siècle.

En 1834, tout comme le reste de la région, la commune est frappée par l'épidémie de choléra.

Au XIX^e siècle, Presles est un village prospère. Des arbres fruitiers, notamment de la vigne, sont cultivés le long de la Marsange. Vers 1850, la gare de Presles est construite au hameau de Villepatour. Elle se situe sur les lignes de l'est de la France.

La guerre franco-prussienne de 1870 frappe la commune. De nombreux combats eurent lieu sur son territoire.

En 1889 est ouverte une scierie, dont les produits du bois sont expédiés vers Paris. La scierie Mondloque de Villepatour ferme vers 1930.

▪ XXe siècle

En 1915, le village, alors nommé Presles, devient Presles-en-Brie. Cette modification est faite pour montrer l'attachement de la commune à la région et pour la différencier des autres communes Presles homonymes.

Les années 1960 sont pour Presles une période de prospérité, à l'image des Trente Glorieuses. La commune possède une caserne de pompiers et une gare. Le lotissement de la Marsange est construit, agrandissant considérablement la commune. L'école *des quatre vents* est construite.

Documents supra-communaux



- En l'absence de SCOT opposable sur le territoire de la commune, c'est le SDRIF qui s'impose comme document supra communal de référence en matière de planification.

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF)

Article L123-1 du code de l'urbanisme

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Article L123-2 du code de l'urbanisme

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France respecte les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au présent livre, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat et d'opérations d'intérêt national.

Il est compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après l'approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, ce dernier est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans avec les éléments mentionnés à la phrase précédente.

Il prend également en compte les orientations des schémas des services collectifs institués à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Article L123-3 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France.



Le SDRIF approuvé par décret en conseil d'Etat le 27 décembre 2013, constitue un document de planification stratégique et prospectif du développement du territoire francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030. Il se substitue en cela au SDRIF de 1994 en vigueur jusqu'alors. Il est composé de six fascicules dont seul le troisième a une portée normative : Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT).

Ce document qui s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030, cherche à répondre aux grands défis suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Faire face aux mutations environnementales,
- Préparer la transaction économique, sociale et solidaire,
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :

- Un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements,
- Une renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine,
- Un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

La vision régionale portée par le SDRIF

Le SDRIF vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant à la fois une amélioration du cadre de vie des habitants et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale. Parmi les objectifs du SDRIF figurent la résolution de la crise du logement par la production de 70.000 logements par an à l'échelle de l'Île de France, la production d'un urbanisme de qualité qui limite la consommation foncière, la diminution des inégalités à travers un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois. Le SDRIF, avec lequel les différents documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité, propose donc un modèle urbain multipolaire compact, structuré autour d'un réseau de transport renforcé. La priorité est explicitement donnée à la densification des espaces déjà urbanisés, en particulier autour des gares.

Extension urbaine et construction

Pour augmenter l'offre en logements, de nouvelles zones peuvent dans certains cas être ouvertes à l'urbanisation, en gardant à l'esprit que la consommation des espaces doit être maîtrisée, et en fonction, des perspectives de desserte et de développement en matière d'emploi. Une ouverture de ce type doit être justifiée.

Le SDRIF offre des capacités d'extension urbaine afin notamment de pouvoir remplir les objectifs fixés en termes de logements, et de prévoir les équipements et les emplois qui en découlent. Ces capacités d'extension sont fonctions du rôle de la commune à l'échelle métropolitaine et de sa desserte en transports collectifs.



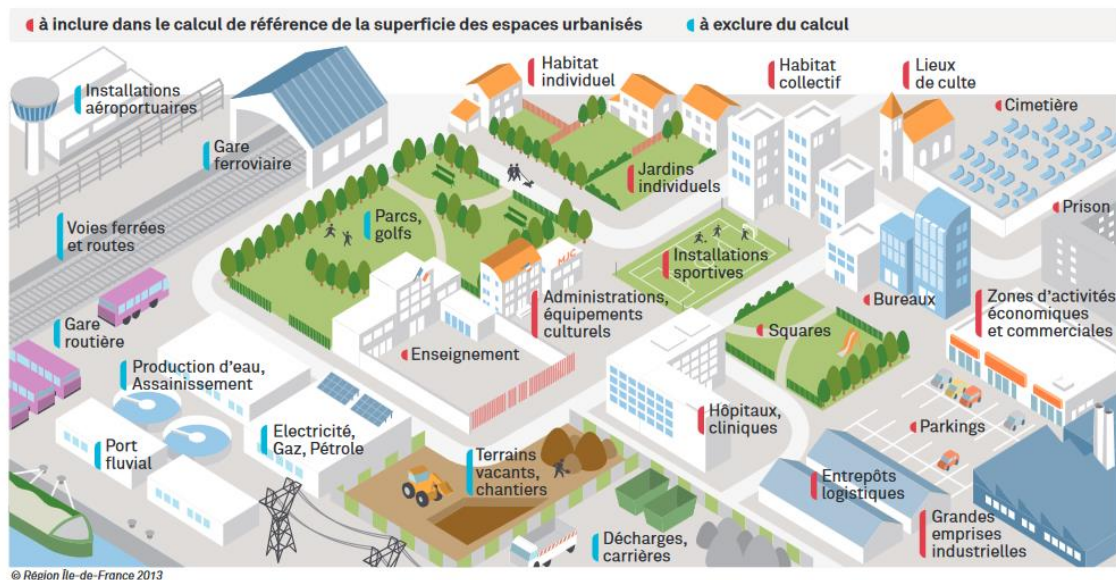
Massifs de plus de 100 ha et leurs lisières dans le cadre d'une orientation du SDRIF

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble des constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. L'extension limitée des bâtiments existants reste toutefois possible.

Le SDRIF à PRESLES EN BRIE

La commune de PRESLES EN BRIE appartient à la catégorie des Bourg, villages et hameaux au niveau de la carte des grandes entités géographiques (cf. carte ci-après). Au sein de cette catégorie, l'urbanisation est fondée sur la limitation de la consommation d'espace et le développement par densification du tissu existant, en lien avec la desserte et l'offre d'équipement. A ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension de 5 % de l'espace urbanisé communal à l'horizon 2030. L'espace urbanisé communal est estimé à 131,6 ha (donnée DDT). Le bureau d'études estime une surface légèrement inférieure, nous retiendrons la donnée de l'Etat. Ainsi, la commune disposerait d'une enveloppe de développement de l'ordre de 6,58 ha. Il s'agit ici des surfaces au moment de l'approbation du SDRIF. Entre la date d'approbation du SDRIF et l'approbation de ce PLU, le projet Prologis d'une superficie de 14 ha est sorti de terre et condamne toute velléité de développement. Ainsi le développement préconisé dans le PLU ne pourra s'appuyer que sur les espaces intra urbains et sur le comblement des dents creuses.

Pour établir cette surface, la méthodologie suivante est utilisée (source SDRIF).



Par ailleurs, le PLU doit permettre au sein des espaces urbanisés en date d'approbation du SDRIF, à un horizon 2030, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Cette densité humaine est estimée à 20,78 (voir par ailleurs au niveau des justifications).

La pérennité de l'usage des terres agricoles est également attendue et les massifs boisés doivent être préservés.

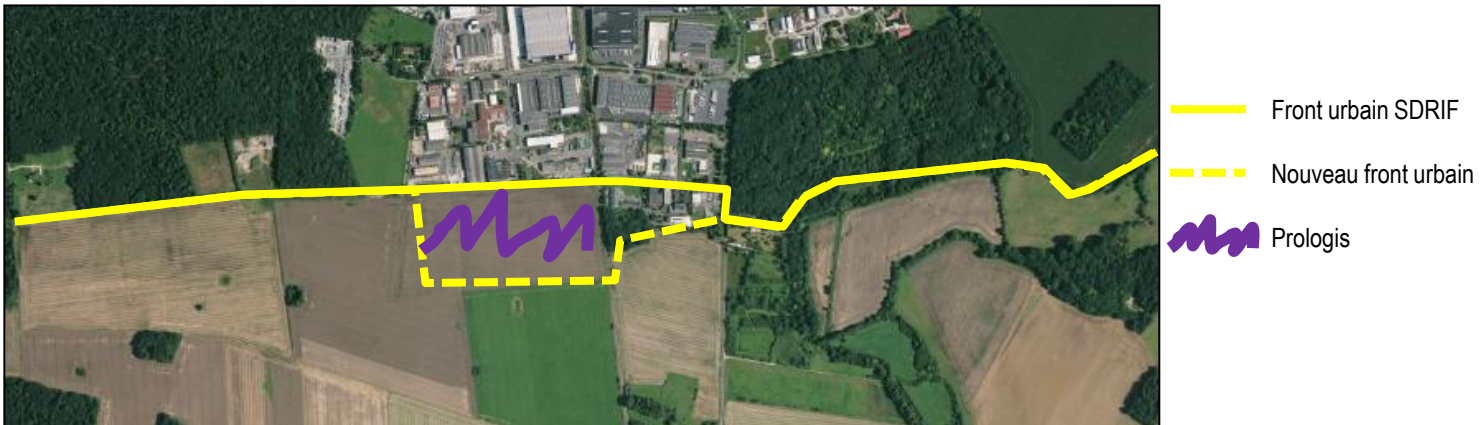
Une limite de l'urbanisation est matérialisée comme front urbain d'intérêt régional sur le territoire, il est repéré en limite Nord de la commune au contact avec GRETZ-ARMAINVILLIERS. Un front urbain est la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.



La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de :

- fixer une frontière à l'urbanisation;
- renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain;
- préserver les unités agricoles, boisées et naturelles;
- garantir les continuités et liaisons entre ces unités;
- participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration;
- offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert;
- permettre le retour de la nature en ville.

Ce Front urbain est aujourd'hui décalé du fait de l'aménagement du projet Prologis sur une surface de 14ha.



Ancien et nouveau FUIR

PRÉSERVER – VALORISER :
UNE RÉGION PLUS VIVANTE ET PLUS VERTE

Protéger et valoriser les espaces naturels

- Espace boisé
- Espace agricole

Fixer les limites à l'urbanisation

- Ceinture verte
- Limite d'urbanisation
- ☀ Pôle de centralité de l'espace rural

Conforter la trame verte d'agglomération

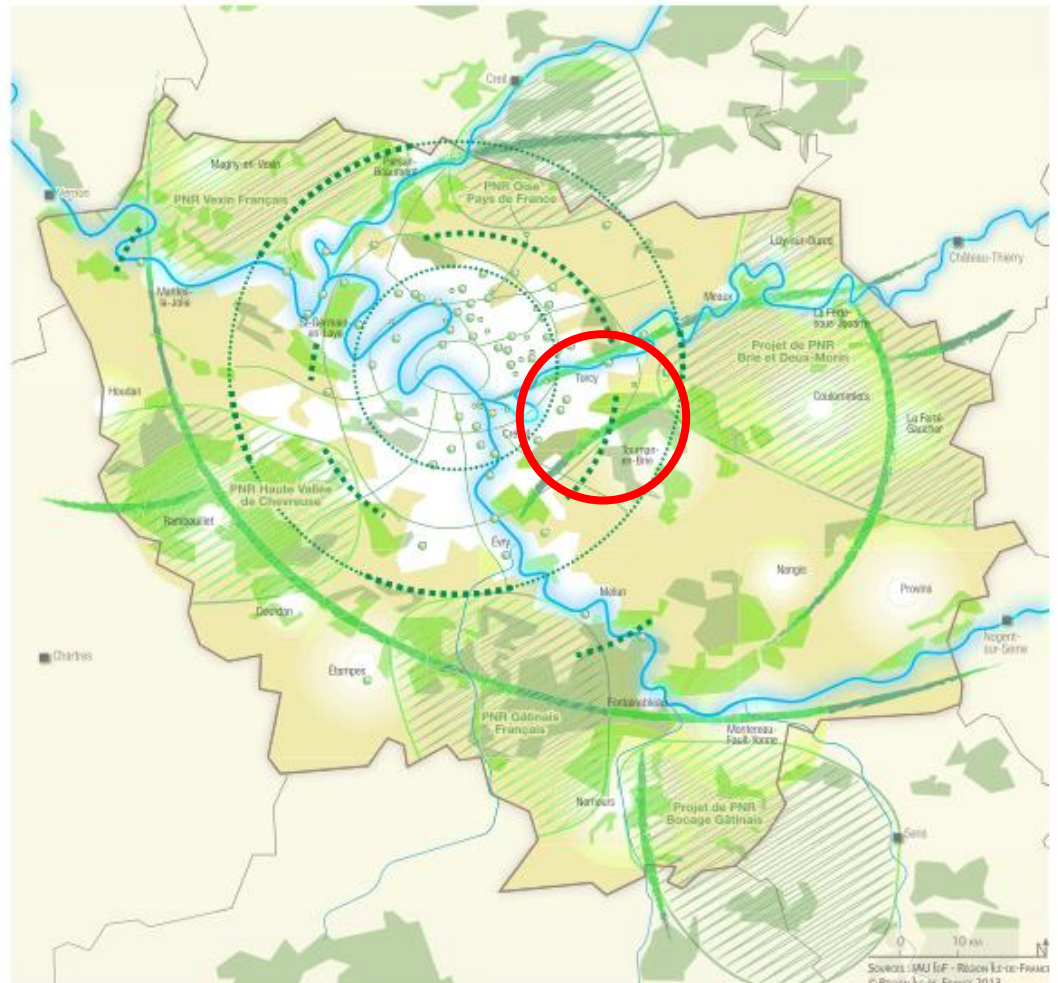
- ⊕ Agglomération centrale
- Liason verte majeure
- □ Espace vert et de loisirs à créer

Renforcer et compléter le système des parcs naturels régionaux

- ▨ PNR existant, en extension ou en projet

Garantir les continuités écologiques majeures

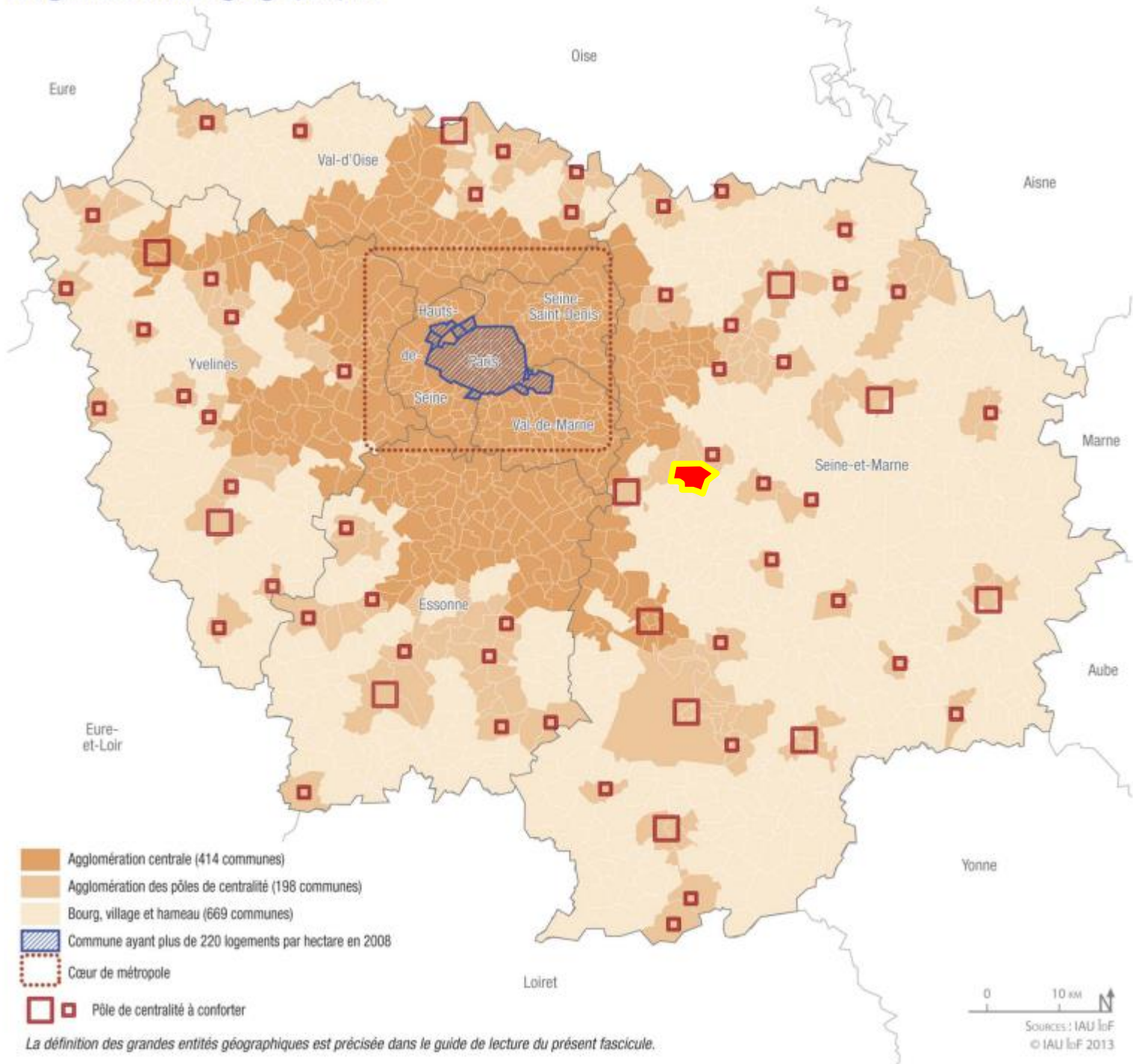
- Continuité écologique majeure
- Vallée fluviale



Carte du SDRIF indiquant la limite de l'urbanisation au niveau de la commune



Les grandes entités géographiques



Carte du SDRIF indiquant les grandes entités géographiques avec localisation de la commune



Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

- Un nouveau PDUIF a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014. Il a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personne, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.
- En Île-de-France, **le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport**. Il est compatible avec le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma régional climat, air, énergie (SRCAE). A l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme) ainsi que les plans locaux de déplacements (PLD) et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.
- **Le PDUIF lance 9 défis auxquels tous les PLU de la région Ile de France doivent répondre ou tenter au mieux de répondre :**
 - défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
 - défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs,
 - défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
 - défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
 - défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
 - défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
 - défi 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF,
 - défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.



A noter que le PDUIF impose des normes de stationnement pour les vélos dans les zones U et AU des PLU en fonction de la destination des bâtiments projetés. Il conviendra de respecter ces prescriptions dans le règlement écrit.

■ **Chaque défi est décliné en actions :**

- action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture,
- action 2.1 : Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant,
- action 2.2 : Un métro moderne en cœur d'agglomération,
- action 2.3 : Tramway et T Zen : une offre de transport structurante,
- action 2.4 : Un réseau de bus plus attractif,
- action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité,
- action 2.6 : Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs,
- action 2.7 : Faciliter l'achat des titres de transport,
- action 2.8 : Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo,
- action 2.9 : Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage,
- action 3.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs,
- action 3.2 : Résorber les principales coupures urbaines,
- action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton,
- action 4.1 : Rendre la voirie cyclable,
- action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos,
- action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics,
- action 5.1 : Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière,
- action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable,
- action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé,
- action 5.4 : Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion routière,
- action 5.5 : Encourager et développer la pratique du covoiturage,
- action 5.6 : Encourager l'auto partage,
- action 6.1 : Rendre la voirie accessible,
- action 6.2 : Rendre les transports collectifs accessibles,
- action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique,
- action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau,
- action 7.3 : Améliorer l'offre de transport ferroviaire,
- action 7.4 : Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison,
- action 7.5 : Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises,
- action 9.1 : Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations,
- action 9.2 : Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires,
- action 9.3 : Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité.



Le schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS)

Qu'est ce qu'un ENS (Espace Naturel Sensible) ?

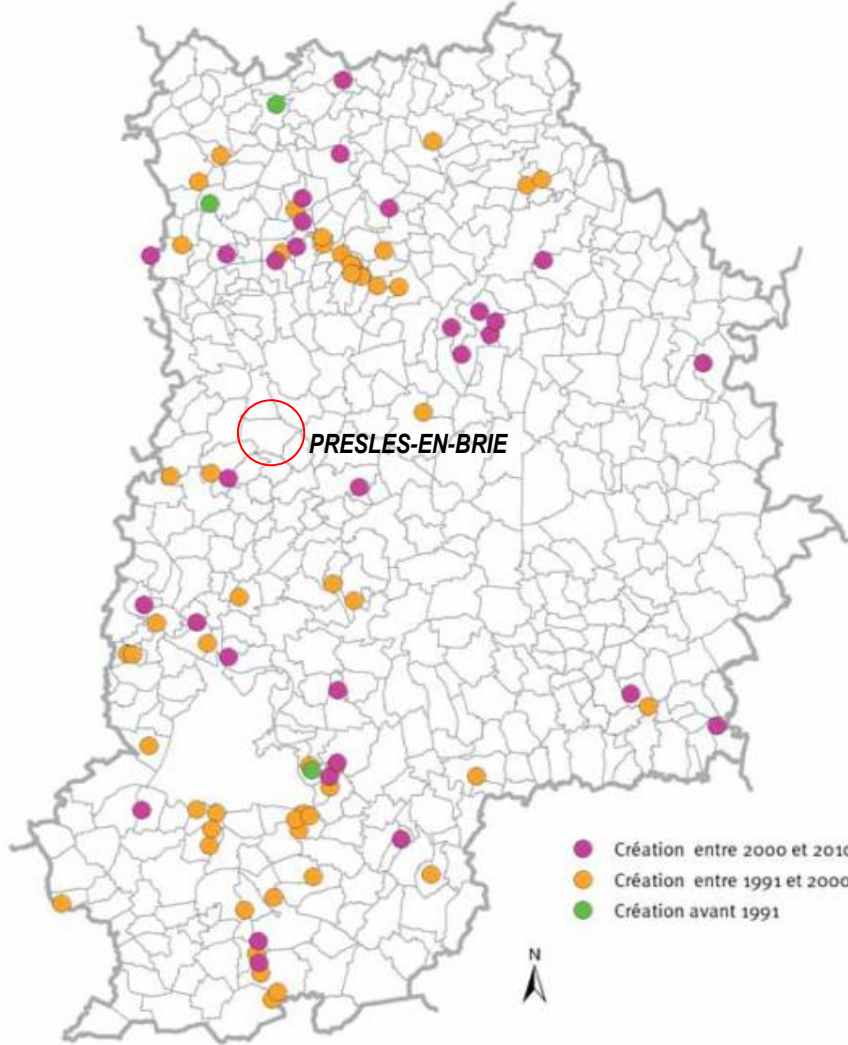
- Les ENS ont été institués par la loi 76.1285 du 31 décembre 1976.
- Il s'agit d'espaces dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent.
- PRESLES-EN-BRIE n'est pas concernée par les ENS comme l'indique la carte ci-dessous. Cependant, l'étang de Tizard est compris en zone potentielle ENS au SDENS (voir ci-dessous) et à ce titre il est reconnu comme site à préserver et à classer dans le cadre des ENS.

Le SDENS (source <http://old.seine-et-marne.fr>)

- En janvier 2011, le Conseil général a adopté son premier Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS 2011-2016). Objectif : mettre en œuvre un véritable réseau écologique en Seine-et-Marne pour répondre aux préconisations de la Trame verte et bleue issue du Grenelle de l'Environnement.
- En Seine-et-Marne, 21 ENS sont ouverts au public et 54 sont gérés par le Département.
- Avec son SDENS, le Département confirme et précise son engagement en faveur de la protection et de la valorisation de la biodiversité.
- Ce schéma propose :
 - **une politique de création et d'acquisition d'ENS d'intérêt départemental**, pour intensifier la protection et la mise en valeur des sites écologiquement remarquables,
 - **une politique d'aides éco-conditionnées**, pour inciter les autres collectivités à créer et valoriser les zones classées potentiellement ENS.
- Issu d'un travail collaboratif, le SDENS s'appuie sur les résultats d'une enquête relative aux espaces naturels menée auprès des communes et intercommunalités. Cette étude a repéré 70 623 ha de zones potentielles ENS sur l'ensemble des communes du département, soit près de 12% du territoire.
- Parmi ces zones potentielles, le SDENS priorise 36 ENS d'intérêt départemental à créer et 30 ENS dont l'acquisition est à finaliser. Ce classement est basé sur des critères liés à la fois à l'intérêt écologique du site, à la faisabilité technique et au coût de l'acquisition. L'effort consenti par le Département vise à la création de 2 nouveaux ENS par an sur 2011-2016 pour un montant de 12 M€.
- Le SDENS est un outil essentiel afin d'améliorer l'intervention du Département et des collectivités partenaires en faveur des milieux naturels, en apportant une démarche qualité, un suivi des actions et une valorisation de notre patrimoine écologique. Les collectivités intéressées par la création, l'acquisition et la gestion d'un ENS sur leur territoire peuvent se référer aux fiches pratiques qui accompagnent le SDENS.



Répartition des ENS de Seine-et-Marne en 2010



Cartographie : Département de Seine-et-Marne - SDCIG - avril 2011
Sources : Département de Seine-et-Marne - SDCIG - DEE

©CG77 - 2011



Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

(Source <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>)

Le SRCE a été adopté le 21 octobre 2013 par le préfet de la région d'Île-de-France, après approbation par le conseil régional le 26 septembre 2013.

■ Préserver et restaurer la trame verte et bleue régionale

La fragmentation et la destruction des milieux naturels par la consommation d'espace et l'artificialisation des sols sont les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) est destinée à y remédier.

La TVB participe à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Elle correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : les « continuités écologiques ».

Prendre en compte ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des espaces ruraux et urbains, est primordial.

■ Orienter les stratégies, les documents d'urbanisme et les projets

Cadre de référence régional pour aménager durablement le territoire, le SRCE est destiné à aider les collectivités et leurs groupements, les aménageurs, les gestionnaires d'espaces et d'infrastructures, les entreprises, les particuliers, les établissements publics et les services de l'État à définir des actions concrètes à mener sur leurs territoires.

En particulier, les collectivités et l'État doivent prendre en compte le SRCE à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets, notamment d'infrastructures linéaires.

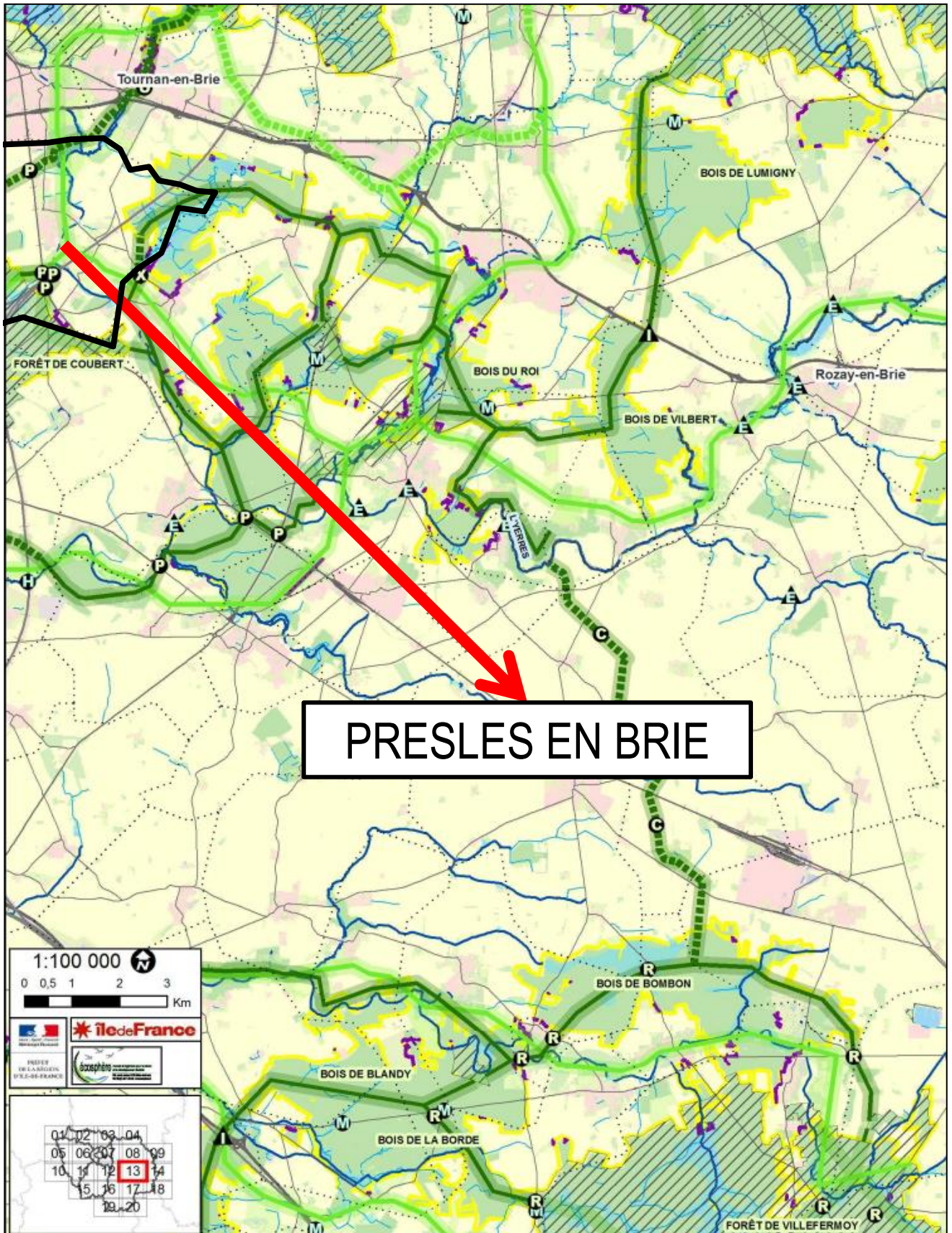
■ Aider à la compréhension et éclairer la décision

- par l'identification des éléments de la TVB : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et obstacles au fonctionnement des continuités écologiques,
- le diagnostic des continuités par territoire,
- l'identification des enjeux régionaux liés à leur préservation et à leur restauration,
- la définition des priorités régionales dans un plan d'action stratégique, recommandations et outils adaptés.

La commune de PRESLES EN BRIE est présente sur les planches cartographiques du SRCE aux pages 12 et 13 présentées ci-après.



Carte des composantes






CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES


Réservoirs de biodiversité


 Réservoirs de biodiversité


Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

 Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France


Corridors de la sous-trame arborée


 Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité


 Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

 Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité


Corridors de la sous-trame herbacée

 Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

 Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

 Cours d'eau et canaux fonctionnels

 Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite


 Cours d'eau intermittents fonctionnels

 Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

 Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

 Infrastructures fractionnantes


Obstacles des corridors calcaires


 Coupures urbaines


Obstacles de la sous-trame bleue


 Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

 Routes présentant des risques de collisions avec la faune


 Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

 Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

 Passages prolongés en cultures


 Clôtures difficilement franchissables


Points de fragilité des corridors calcaires

 Coupures boisées

 Coupures agricoles


Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

 Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport


 Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport


OCCUPATION DU SOL

 Boisements


 Formations herbacées

 Cultures

 Plans d'eau et bassins


 Carrières, ISD et terrains nus

 Tissu urbain

 Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

 Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

 Limites régionales

 Limites départementales


 Limites communales

Infrastructures de transport

 Infrastructures routières majeures

 Infrastructures ferroviaires majeures

 Infrastructures routières importantes

 Infrastructures ferroviaires importantes

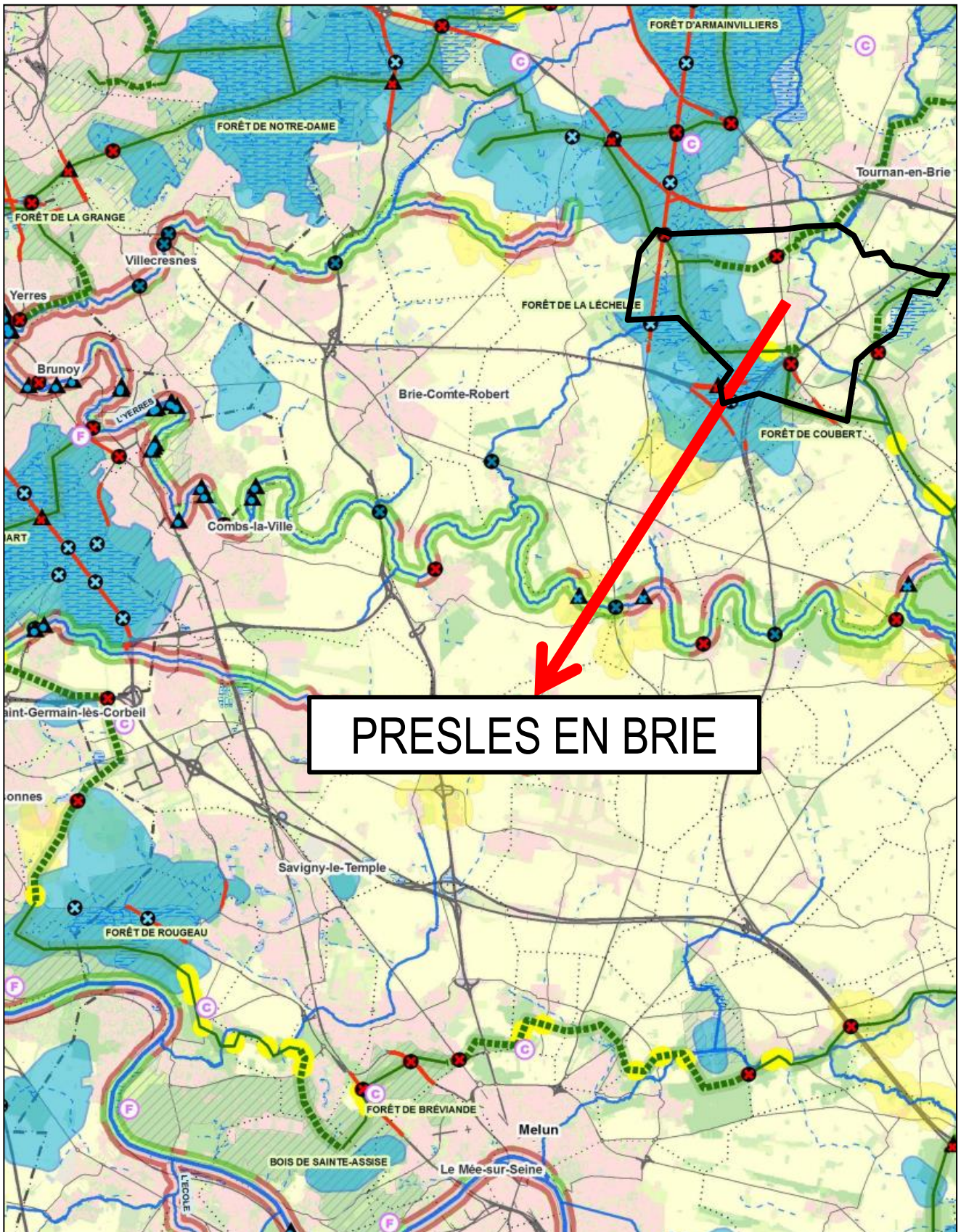
 Infrastructures routières de 2e ordre

 Infrastructures ferroviaires de 2e ordre





Carte des objectifs





CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

OCCUPATION DU SOL

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

Infrastructures de transport

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

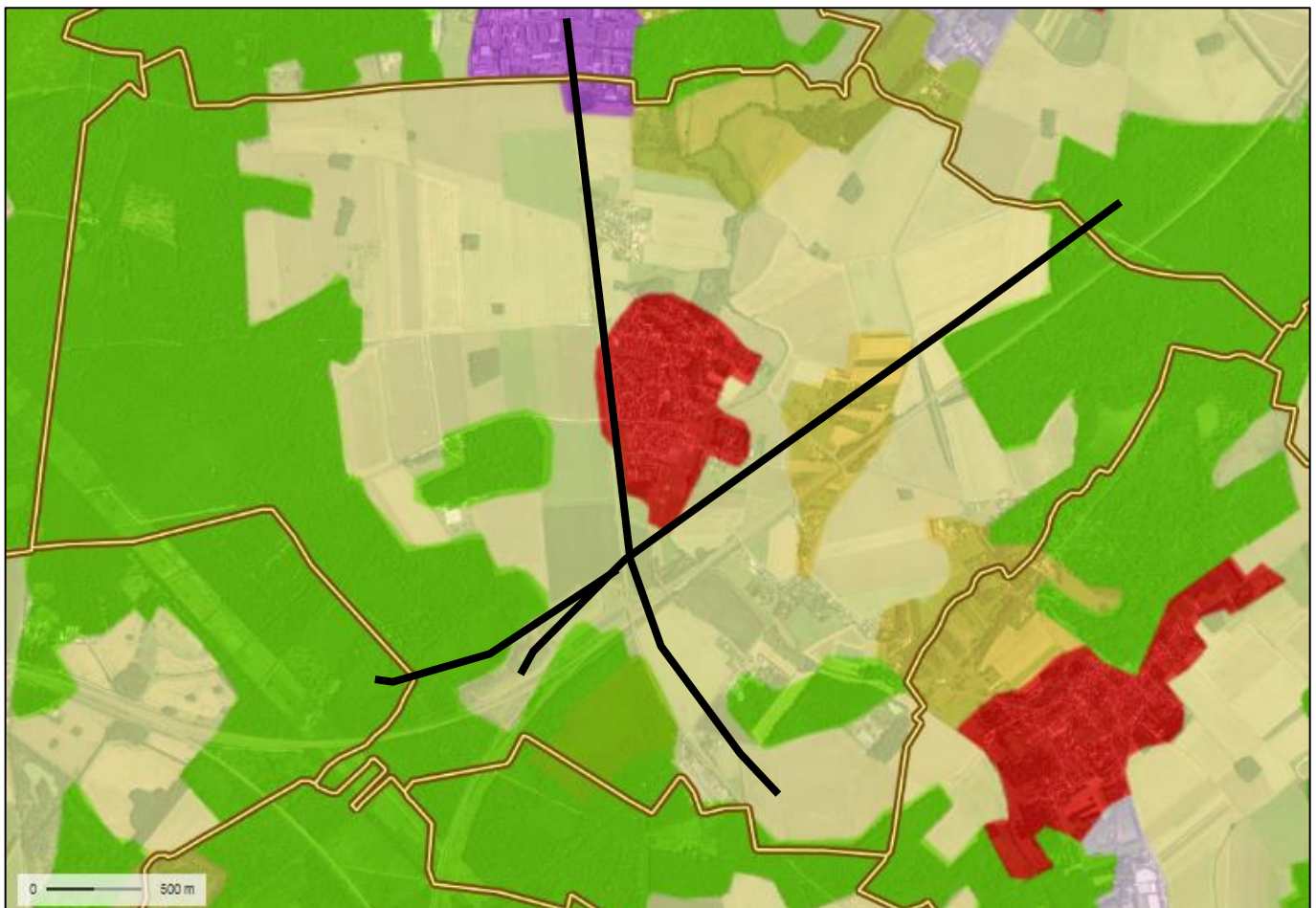




Sur le territoire communal, la TVB est composée du corridor de la Marsange, des boisements et des zones humides. Les voies SNCF sont sources de ruptures écologiques importantes.

Au niveau de la trame verte présentée ci-après, les boisements sont les éléments les plus importants. Ils entourent le territoire de manière circulaire avec une part importante à l'Ouest de la voie ferrée au contact de la limite communale et à l'Est du territoire également au contact de la limite communale.

Le territoire est coupé en 4 avec le tracé des voies ferrées (régionale et internationale) qui constituent de véritables ruptures au niveau des continuités écologiques.

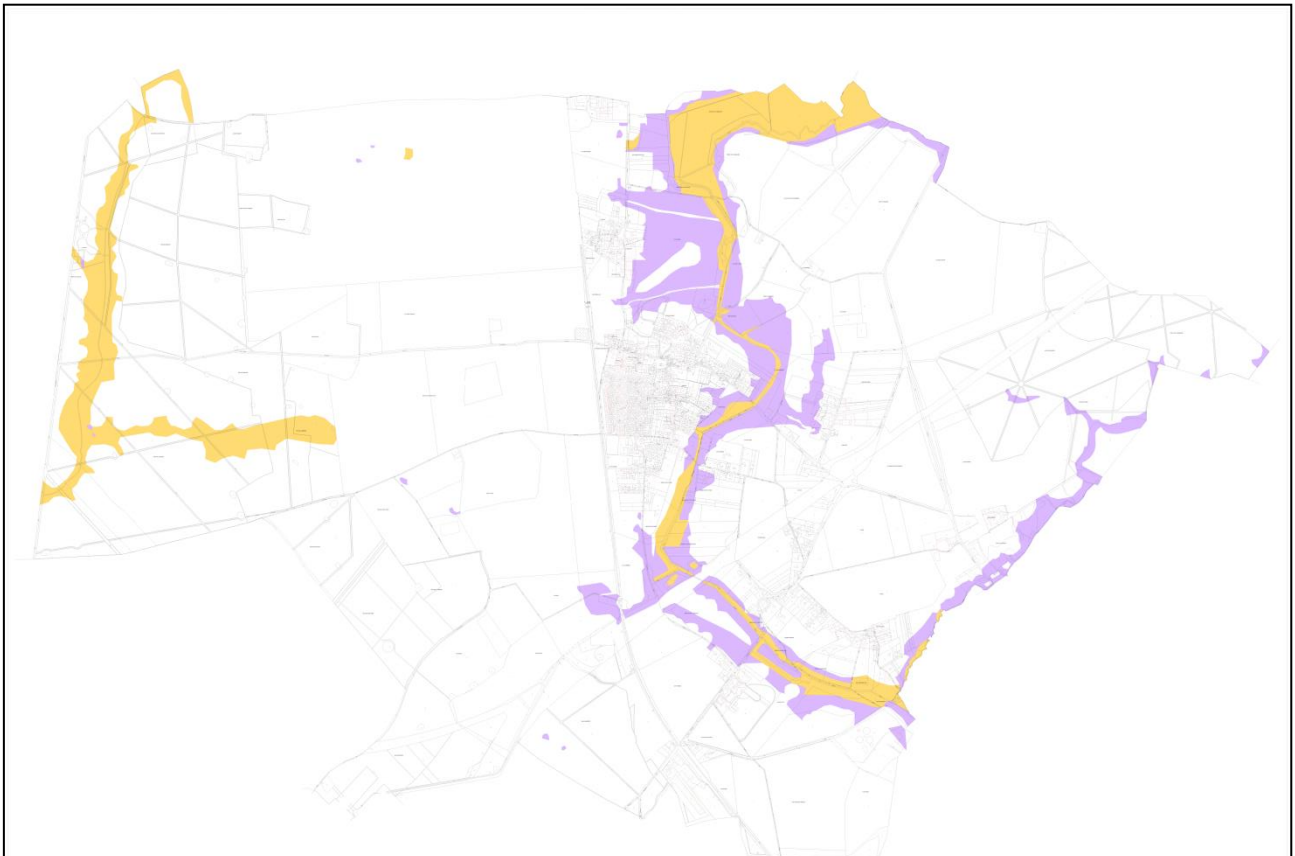


Trame verte (en vert) à PRESLES EN BRIE et rupture de continuités (en noir)

Au niveau de la trame bleue présentée sur les deux prochaines cartographies, elle est principalement représentée par le corridor écologique de la Marsange au centre du territoire sur un axe Nord-sud. Le ruisseau de la Barbançonne est un élément important également à l'Ouest du territoire. Les zones humides et les mares (présentes sur le plan de zonage) complètent les éléments constitutifs de la trame bleue.



Trame bleue à PRESLES EN BRIE liée aux cours d'eau



Trame bleue à PRESLES EN BRIE liée aux zones humides avérée (jaune) et au corridor de la Marsange (violet)



Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) et le schéma régional éolien (SRE)

Source <http://www.srcae-idf.fr>

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

- Le SRCAE d'Ile-de-France a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.
- Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.
- Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.
- Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :
 - le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
 - le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
 - la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le Schéma Régional Eolien (SRE) francilien, approuvé par le préfet de la région Ile-de-France et le président du conseil régional d'Ile-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

- Le SRE établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Ile-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

Bien que la commune de PRESLES EN BRIE soit située dans une zone favorable sous contrainte, aucun projet n'est à envisager et encore moins à l'étude sur le territoire.

- Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Energie Territoriaux qu'elles préparent en 2013.



Le SRCAE en matière d'urbanisme et d'aménagement - définition

- La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement.
- Le concept de ville durable repose sur une nouvelle organisation des territoires urbains. Celle-ci favorise des modes de déplacements moins polluants, et participe à la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments et des transports, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques. Elle vise un partage équilibré des espaces publics et un accès facilité aux services. Enfin, cette ville durable, bien que dense, se préoccupe de la qualité du cadre de vie pour ses habitants.
- Le Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF) actuellement en cours de révision intégrera l'adaptation du territoire francilien au changement climatique et l'objectif du Facteur 4. Pour anticiper la transition énergétique, le Schéma directeur fixera des objectifs en matière de densification et de maîtrise de la consommation d'espace. Le Grand Paris poursuivra les mêmes objectifs avec la construction de la ville sur la ville.
- Les politiques d'urbanisme et d'aménagement économes en énergie et respectueuses de la qualité de l'air se traduisent également à une échelle plus locale au travers des documents d'urbanisme et de programmation des collectivités. Au-delà de cet urbanisme prospectif, les efforts porteront aussi sur des approches plus concrètes et plus opérationnelles (aménagement de ZAC, Nouveaux Quartiers Urbains ou écoquartiers).

Le SRCAE en matière d'urbanisme et d'aménagement – objectif

Un développement du territoire francilien économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.

- Les différents niveaux d'organisation du territoire francilien intégreront les impératifs du développement urbain avec une organisation optimisée des transports, la mixité sociale et fonctionnelle des espaces urbanisés, la préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels, la prise en compte des risques et des aléas. Les orientations du SRCAE ont donc été définies de manière à correspondre aux différents niveaux d'échelle territoriale, de l'organisation globale du territoire francilien à moyen et long termes (via le SDRIF) aux territoires infrarégionaux, en passant par la gestion des opérations d'aménagement et de construction locales ainsi que celle de leurs chantiers.

Le SRCAE en matière d'urbanisme et d'aménagement – orientations

| N° | OBJECTIF | N° | ORIENTATIONS |
|--------|--|----------|---|
| URBA 1 | Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air | URBA 1.1 | Prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE dans la révision du Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France |
| | | URBA 1.2 | Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques |
| | | URBA 1.3 | Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement |
| | | URBA 1.4 | Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantiers propres |



Le SRCAE en matière d'urbanisme et d'aménagement - les actions à privilégier

- Les collectivités doivent mobiliser les outils de planification tant à l'échelon régional (SDRIF, PDUIF) qu'à des niveaux locaux (SCoT, PLU, PLH, PLD, charte des Parcs Naturels Régionaux) mais aussi les outils d'aménagement opérationnel (Zones d'Aménagement Concerté, éco-quartiers etc.) pour tendre vers un urbanisme et un aménagement durables du territoire francilien.
- La mise en place de leur politique d'aménagement doit être compatible avec les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air. La mise en place d'équipes pluridisciplinaires garantit une vision transversale des projets urbains ce qui doit inclure la formation des élus.
- L'étalement urbain fait partie des enjeux essentiels à prendre en compte. Les collectivités pourront à ce titre s'appuyer sur tous les outils existants en matière de veille et connaissances des disponibilités foncières pour identifier les potentiels de réhabilitation de friches industrielles.
- Par ailleurs, les collectivités doivent être sensibilisées aux impacts environnementaux des chantiers sur leur territoire, en particulier en ce qui concerne les émissions de polluants atmosphériques (particules fines issues des engins de chantiers et de la remise en suspension de poussières).
- Ainsi, les opérations de constructions ou de réhabilitations doivent être pensées en amont pour limiter ces impacts. Dans le cadre de leurs marchés publics, les collectivités s'attacheront donc à élaborer des cahiers des charges favorisant la mise en place de chantiers propres.



Le plan climat énergie territorial (PCET)

Source <http://www.seine-et-marne.fr>

Conscient de ces enjeux, le Département a élaboré son Plan Climat Énergie, associant une stratégie (adoptée en séance publique du 28 septembre 2010) et des plans d'actions révisés régulièrement (2011 ; 2012/2013 ; 2014/2015).

Ce Plan Climat Énergie revisite les modes de fonctionnement de la collectivité et vise également à mobiliser l'ensemble des acteurs seine-et-marnais.

Le Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.



SDAGE

La commune de PRESLES EN BRIE est concernée par le SDAGE SEINE-NORMANDIE.

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

■ Présentation et portée juridique du SDAGE

Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau. Il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique – le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (L212-1 III et IV du code de l'environnement). Le SDAGE constitue le plan de gestion par bassin hydrographique demandé par la directive-cadre européenne sur l'eau de 2000 (DCE, directive n° 2000/60/CE).

Le SDAGE ne crée pas de droit ni de procédure, il s'appuie sur la réglementation existante pour éclairer et orienter son application dans le contexte du bassin Seine-Normandie. Il fixe également, à l'échelle du bassin, certains éléments techniques prévus par la loi et qui impactent les réglementations locales : réservoirs biologiques, volumes maximums prélevables dans les grands aquifères, etc.

Le SDAGE s'applique à travers des documents, décisions et programmes définis dans la réglementation. Il s'impose par un lien de compatibilité, ce qui signifie que les documents qui doivent lui être compatibles ne doivent pas comporter de dispositions qui vont à l'encontre des objectifs du SDAGE.

La loi de transposition de la DCE (loi du 21 avril 2004 n° 2004-338) a renforcé la portée réglementaire du SDAGE en modifiant le code de l'urbanisme : elle introduit l'obligation de compatibilité des PLU, SCOT et cartes communales avec le SDAGE.

Ainsi, ces documents « doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux » (respectivement L123-1, L.122-1-12 du CU, depuis le 14 janvier 2011, et L124-2 du code de l'urbanisme pour les PLU, SCOT et CC). L'ensemble des SCOT, des PLU, et des CC du bassin Seine-Normandie devaient être rendus compatibles avec le SDAGE au plus tard le 17 décembre 2012.

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la jurisprudence permet de la distinguer de celle de conformité. Les documents devant être compatibles avec le SDAGE ne doivent pas comporter des dispositions contraires aux objectifs du SDAGE.





▪ Le contenu du SDAGE

Le SDAGE fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (article L212-1 du code de l'environnement). La compatibilité avec le SDAGE s'apprécie à l'aune de ces deux éléments comme le précise explicitement le code de l'urbanisme.

Les objectifs

La compatibilité au SDAGE s'apprécie en premier lieu au regard des objectifs qu'il fixe.

Ces objectifs sont détaillés dans la partie 3 et en annexe 2 du SDAGE, il s'agit :

- Des objectifs de qualité et de quantité des eaux au niveau de chaque masse d'eau ;
- D'objectifs généraux liés à des enjeux particuliers : présence de zones protégées (captage alimentation en eau potable – AEP, zone de production conchylicole...), réduction des rejets de substances dangereuses.

Le SDAGE reprend notamment l'objectif fixé par l'article 7 de la DCE (art. L. 212-1 IV 5° du code de l'environnement) concernant l'alimentation en eau potable : « réduction des traitements pour l'AEP, en prévenant la dégradation de la ressource. Il s'agit d'arrêter ou d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants. »

Les objectifs du SDAGE sont pris en compte, projet par projet, notamment lors de l'instruction des dossiers loi sur l'eau (installations, ouvrages, travaux ou activités – IOTA – des articles L.214-1 à L.214-11 du code de l'environnement) et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE de l'art. L511-1).

Néanmoins, l'appréciation à une échelle plus large de l'impact des stratégies d'aménagement du territoire définies dans les documents d'urbanisme est un complément nécessaire à ce traitement au cas par cas – notamment concernant l'assainissement collectif.

L'état des masses d'eau ainsi que les objectifs fixés sont par ailleurs un élément de territorialisation, et permettent d'apprécier l'importance des enjeux locaux liés à l'eau.

▪ Les orientations et les dispositions

Au-delà des objectifs d'état par masse d'eau, le SDAGE fixe les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L212-1 du code de l'environnement).

L'état des lieux réalisé sur le bassin permet de définir les défis suivants :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.



Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE est organisé en **44 orientations et 191 dispositions**. Les orientations définissent les objectifs et les grands principes d'action pour la gestion de l'eau sur le bassin Seine-Normandie (par exemple, orientation 19 : « assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau [...] »).

Elles sont elles-mêmes découpées en dispositions qui précisent les règles de gestion à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Certaines dispositions mentionnent explicitement les documents d'urbanisme, néanmoins les PLU, SCOT et cartes communales doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations du SDAGE, même quand ils ne sont pas cités expressément.

Les principes posés dans les orientations du SDAGE ont une portée réglementaire forte ; ils fixent les objectifs de la gestion de l'eau adoptés par le comité de bassin et légitiment les règles de gestion plus précises définies par ailleurs dans le document. Une certaine liberté est en général laissée aux acteurs de l'eau sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les dispositions définissent ainsi des moyens privilégiés mais non exclusifs, qui peuvent être plus ou moins précis et qui doivent, en tout état de cause, être adaptés aux contextes et aux enjeux locaux.

▪ La prise en compte du SDAGE dans l'élaboration du PLU

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) Île-de-France et la DRIEE du bassin Seine-Normandie, en partenariat avec la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), l'Agence de l'eau Seine-Normandie et les Directions départementales des territoires (DDT) d'Île-de-France (77, 78, 94 et 95), ont réalisé un guide sur la prise en compte du SDAGE lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

5 thématiques sont abordées en particulier, il s'agit de :

- La Protection des milieux aquatiques
- La Gestion des eaux pluviales
- Les inondations
- L'assainissement
- La ressource en eau



▪ La gestion des eaux pluviales

Longtemps considérée comme un déchet à évacuer le plus rapidement possible hors de la ville, les eaux de pluie retrouvent progressivement leur statut de ressource dans les zones urbaines où elles créent de nouvelles aménités. Au lieu de nettoyer la ville, elles peuvent contribuer à mettre en valeur de nouveaux espaces de vie.

En évitant les mélanges avec des dépôts et eaux usées de toutes natures chargés en polluants divers, les eaux de pluies contribuent aujourd'hui à **valoriser des aménagements urbains**.

Utiliser l'eau de pluie pour mettre en valeur de nouveaux espaces de vie

Pour mieux valoriser les aménagements urbains avec l'eau de pluie, diverses actions peuvent être combinées :

- Réductions des émissions de polluants dans l'atmosphère ;
- Choix des matériaux (véhicules, bâtiments, parkings, ...) limitant l'exportation de polluants par corrosion ou érosion ;
- Modification des pratiques sur les espaces urbains (entretien, usages...);
- Réduction du volume d'eaux de ruissellement collecté dans les réseaux d'assainissement et gestion différenciée des eaux de ruissellement ;
- Ecrêtement des apports par ruissellement avant leur introduction dans les réseaux.

Réduire les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux d'assainissement, ralentir les écoulements et écrêter les débits concourent à :

- créer des conditions plus favorables à l'interception des polluants,
- éviter de concentrer des polluants initialement dispersés sur de grandes surfaces,
- favoriser l'acheminement des eaux polluées jusqu'aux unités de traitement,
- limiter la taille des ouvrages de collecte et de traitement

Limiter l'imperméabilisation des sols

Limiter les surfaces imperméabilisées permet de réduire les apports d'eaux de ruissellement. Il est possible dans certains cas de diminuer la largeur des routes (par exemple en desserte de zones pavillonnaires), de choisir des matériaux de construction plus perméables moins polluants, de créer des aménagements paysagers destinés à recueillir les eaux de ruissellement.

Dépolluer si besoin

La collecte systématique des eaux de ruissellement et des eaux usées dans les réseaux d'assainissement conduit à rejeter en quelques points des quantités parfois importantes d'eaux et de polluants d'origines multiples. La réduction des rejets urbains de temps de pluie (**RUTP**) est devenue un enjeu majeur pour l'atteinte des objectifs établis par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

Beaucoup de polluants présents dans ces rejets urbains de temps de pluie sont fixés sur des particules (matières en suspension ou MES) de taille inférieure à 100 microns : matières organiques, certains métaux lourds et hydrocarbures ...

La lutte contre la pollution des milieux aquatiques par les RUTP consistera donc à intercepter ces particules par :

- Décantation
- Filtration



Les bassins de décantation enterrés ou à ciel ouvert sont les ouvrages de dépollution les plus couramment mis en place sur un réseau de collecte. Des ouvrages compacts tels que les décanteurs lamellaires avec ou sans adjonction de coagulant-floculant sont également susceptibles de piéger les polluants particuliers. Des dispositifs de filtration végétalisés ou non, sont de plus en plus souvent proposés soit le plus en amont possible dès l'origine du ruissellement, soit plus à aval.

Pour les réseaux unitaires, le traitement biologique sur station d'épuration apparaît particulièrement adapté lorsque l'on souhaite protéger le milieu récepteur contre des désoxygénations. La combinaison avec des bassins de stockage-laminage permettra de réguler les apports et de réduire les déversements. Une bonne cohérence de l'ensemble collecte-épuration est indispensable car ce mode de gestion des flux polluants par temps de pluie ne doit en aucun cas engendrer des perturbations des filières eaux et boues dont l'impact sur les milieux récepteurs pourrait être contre performant.

■ **Préserver les zones humides et la ressource : une prise de conscience récente**

Les zones humides jouent un rôle considérable. Les terres humides ont été et sont encore victimes d'une mauvaise réputation héritée du passé et d'une méconnaissance de leurs fonctions. Mis en culture ou asséchés, plus de la moitié des marais, tourbières, et prairies inondables ont disparu ces trente dernières années.

Pourtant, les zones humides constituent un patrimoine naturel d'exception caractérisé par une extrême diversification biologique. En outre, elles contribuent à une gestion équilibrée de la ressource en eau en favorisant l'autoépuration, la prévention des inondations et la réalimentation des nappes.

Aujourd'hui, de nombreux gestionnaires sont conscients de l'importance des zones humides.

C'est pour répondre aux attentes des gestionnaires que les Agences de l'Eau proposent un guide sur les "zones humides et la ressource en eau". Ce guide présente une synthèse des connaissances sur les zones humides et propose un ensemble de techniques à mettre en œuvre pour contribuer à une meilleure gestion de leur rôle fonctionnel et patrimonial.

Ce guide ne peut être exhaustif, mais il répond aux questions les plus fréquemment posées à l'aide d'une centaine de fiches pratiques. Des études de cas illustrent d'exemples concrets. Une bibliographie et un glossaire y sont également proposés.



| | | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| | | Contribution du PLU aux objectifs du SDAGE et de la DCE* |
| Orientations du SDAGE | Dispositions du SDAGE | |
| Orientation 2 – Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain | Disposition 1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme | Rédaction des articles 4 et 13 du règlement afin de favoriser une gestion à la parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols. |
| Orientation 18 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité | Disposition 6.60 – Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux Disposition 6.61 - Entretenir les milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur Biodiversité Disposition 6.66 - Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale | Identification et protection des zones humides. Identification et protection des mares. |
| Orientation 19 – Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau | Disposition 6.66 - Décloisonner les cours d'eau pour restaurer certains traits hydromorphologiques, contribuer à l'atteinte du bon état écologique, et améliorer la continuité écologique | Préservation des continuités écologiques humides le long de la Marsange |
| Orientation 22 – Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité | Disposition 6.83 - Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides Disposition 6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme | Préservation des zones humides potentielles et avérées. S'assurer par une étude spécifique de la présence de zone humide dans les projets de développement concernés par les enveloppes d'alerte. |
| Orientation 23 – Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes | Disposition 6.93 - Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines | Interdire réglementairement la plantation d'espèces invasives. Annexer la liste des espèces invasives au règlement écrit. |
| Orientation 32 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues | Disposition 8.139 - Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme | Ne pas développer les espaces concernés par les zones d'extension des crues en les classant en zone naturelle ou agricole. |



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

- PRESLES-EN-BRIE est inscrite au SAGE du Bassin versant de l'Yerres (Seine Normandie), approuvé le 13 octobre 2011.
- Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification à l'échelle du bassin versant et un outil de concertation entre les acteurs du bassin versant.
- La portée juridique des SAGE est renforcée par les nouveaux textes. La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 introduit une obligation de compatibilité des documents d'urbanisme (en particulier SCOT et PLU) qui doivent être mis à jour si nécessaire après adoption ou révision du SAGE. La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 rend les SAGE opposable aux tiers.
- Ses objectifs sont la recherche d'une gestion équilibrée et concertée de la ressource en eau pour une satisfaction durable des usages, tenant compte des potentialités des milieux et faisant participer l'ensemble des acteurs concernés. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation de la ressource en eaux superficielles et souterraines et des écosystèmes aquatiques à l'échelle du Bassin Versant.
- La population du bassin versant de l'Yerres est de 558 024 habitants (INSEE 1999). Elle se répartit entre une partie amont essentiellement agricole sur laquelle les habitants sont inégalement répartis dans les petits bourgs et villages, et une partie aval de plus en plus urbanisée composée de pavillons, lotissements et grands ensembles. Ainsi 54% de la population se concentre sur 11% du territoire à savoir sur les 23 communes situées en Essonne et Val de Marne. La densité moyenne de population du bassin versant est de 372 hab/km² bien que la densité moyenne soit de 190 hab/km² dans les communes de Seine et Marne et de 1780 hab/km² dans les communes de l'Essonne et du Val de Marne. Cependant depuis les années 1990, alors que les communes de l'Essonne et du Val de Marne opèrent une phase de stagnation voire de régression de leur population, la quasi-totalité des communes de Seine et Marne connaissent des taux de variation supérieurs à 1% voire 3% et jusqu'à 10% entraînant un développement de l'urbanisation pour les années à venir.
- EPCI : au 01/11/2005, 20 communautés de communes et d'agglomération existent sur le bassin versant de l'Yerres ainsi que 3 syndicats d'agglomération nouvelle. Ces EPCI possèdent au moins une des compétences suivantes :
 - Protection et mise en valeur de l'Environnement, Assainissement, Traitement-Adduction-Distribution d'eau.
 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE : 21 syndicats d'adduction d'eau potable, 2 syndicats d'agglomération nouvelle et 2 communautés d'agglomération possèdent la compétence en alimentation en eau potable et regroupent 60 % des communes du bassin versant.
 - ASSAINISSEMENT : 3 syndicats d'assainissement, 5 syndicats d'agglomération nouvelle, 1 communauté d'agglomération et 1 communauté de communes possèdent la compétence en assainissement regroupant 40% des communes du bassin versant de l'Yerres.
 - RIVIERE : 2 syndicats gèrent le cours de l'Yerres (SIARV à l'aval et SIAYV à l'amont) et 9 syndicats gèrent les affluents de l'Yerres (Syndicat de l'étang du ru de Beuvron, SIVOM de Mormant, SIA du ru d'Avon, SIA de la Visandre, SIA de l'Yvron, SIA du ru du Bréon, SIA de la Marsange, SIAE du ru de la Barbançonne, SIA du Réveillon).

Caractéristiques physique du bassin versant de Yerres

- GEOLOGIE : Le bassin versant correspond au plateau sédimentaire de la Brie et se caractérise par une alternance de couches dures calcaires représentées par la formation des calcaires de Brie et de couches tendres sableuses, argileuses ou limoneuses de recouvrement. De par la présence des calcaires, la région présente une tendance à la karstification. De ce fait, la Brie comporte un réservoir aquifère important : la nappe des calcaires de Champigny, profonde, productive et très exploitée notamment pour l'alimentation en eau potable et la nappe des calcaires de Brie plus limitée géographiquement.



- **TOPOGRAPHIE** : La vallée de l'Yerres et de ses affluents est constituée de plateaux légèrement inclinés vers le sud-ouest et découpés par des vallées d'orientation générale est-ouest. Ces plateaux sont plus ou moins ondulés et leur altitude varie de 75 à 150 mètres. La vallée de l'Yerres est fortement encaissée dans le plateau de Brie surtout à l'aval avec des pentes proches de 30%. L'Yerres se jette dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges (94) à 30 mètres NGF d'altitude.
- **HYDROGRAPHIE**: le bassin versant de l'Yerres est drainé par un réseau hydrographique d'une longueur d'environ 450 kilomètres. L'Yerres s'écoule depuis la Seine et Marne (sa source se situe sur la commune de Hautefeuille) jusqu'en Val de Marne (confluence avec la Seine sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges) et reçoit plusieurs affluents principaux en rive gauche et droite. Ainsi de l'amont vers l'aval : ru de l'étang de Beuvron (RG), ru de la Visandre (RG), ru de l'Yvron (RG), ru du Bréon (RD), ru de la Marsange (RD), ru d'Avon (RG), ru de la Barbançonne (RD), ru du Réveillon (RD).

Thèmes majeurs sur le territoire

- Protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis à vis des nitrates et des phytosanitaires
- Incidence des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières
- Inondations en basse vallée
- Préservation des milieux naturels et aquatiques

Il a été décidé par la CLE d'orienter plus spécifiquement les travaux de reconquête de la qualité de l'eau en travaillant sur l'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau (travaux de restauration de la continuité écologique*, restauration hydromorphologique* des cours d'eau) afin de rétablir la capacité auto-épuratoire du milieu d'accueil. Il a également été décidé de prioriser les travaux à réaliser sur les réseaux d'assainissement au niveau des points noirs dans un premier temps. Par ailleurs, le SAGE préconise la réouverture des zones naturelles d'expansion de crue* afin de minimiser le risque d'inondations en aval et de retrouver une fonctionnalité des zones humides et des bras morts* attenants. L'intégration de ces éléments, parmi d'autres, dans les PLU permettra d'atteindre les objectifs du SAGE et leur compatibilité avec le SAGE de l'Yerres.

Le PLU privilégiera une logique de gestion préventive des eaux pluviales (parkings absorbants, toitures végétalisées, noues infiltrantes, etc.) plutôt qu'une logique de gestion curative et ce dans une optique environnementale et de bonne gestion de l'argent public.

Ainsi, les 5 enjeux du SAGE seront déclinés dans les différents documents du PLU, à savoir :

- Protection des milieux aquatiques
- Gestion des eaux pluviales,
- Inondations,
- Assainissement,
- Ressource en eau

Les documents d'urbanisme, via l'occupation des sols qu'ils définissent, ont un impact sur l'eau et les milieux aquatiques à travers ces 5 thématiques. Il paraît donc fondamental de les aborder de manière distincte. Les documents d'urbanisme sont donc des outils incontournables pour atteindre les objectifs de préservation et de valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.



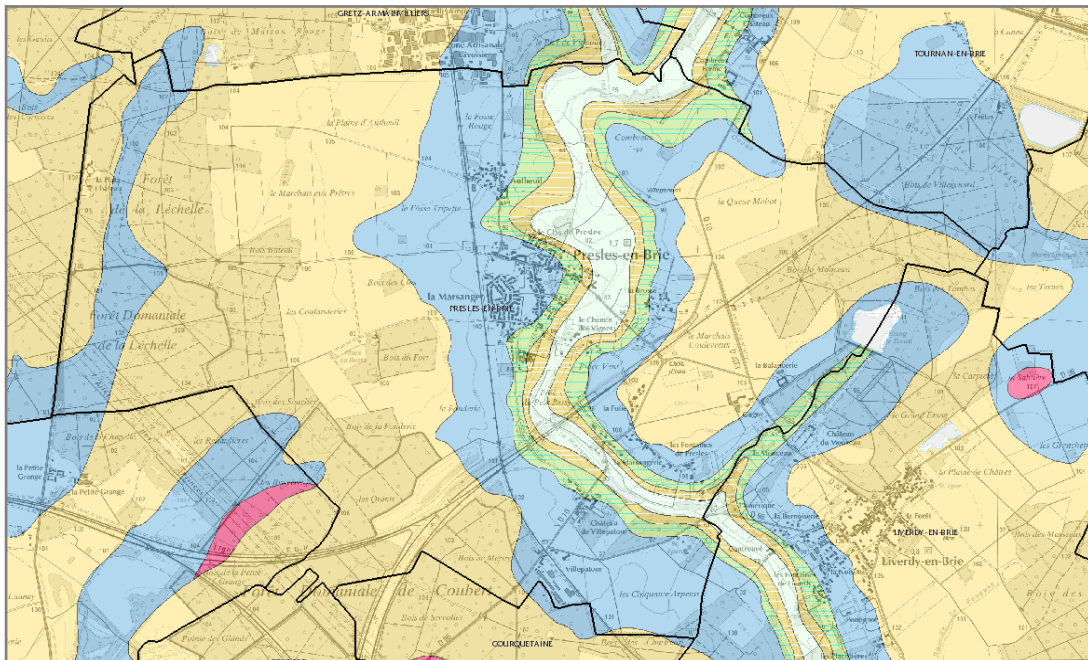
Synthèse

- La commune de PRESLES-EN-BRIE est inscrite dans un milieu naturel où la pression de la région Ile de France est très présente.
- PRESLES-EN-BRIE fait partie de la Communauté de Communes Val Bréon. Elle est également intégrée aux périmètres du SDRIF, du PDUIF, du SRCEA, du SRCE, du SDAGE, du SyAGE et du PCET. Le PLU devra être compatible avec ces documents de rang supérieur.
- Localisée en région parisienne mais avec un cadre naturel préservé, PRESLES-EN-BRIE doit affirmer son identité et son appartenance territoriale à travers son développement.








Milieu Physique

Géomorphologie - Géologie



Source : BRGM

LEGENDE:

-  Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil
-  Calcaire de Brie stampien et meulières plio-quaternaire indifférenciées
-  Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville)
-  Limon des plateaux
-  Réseau hydrographique, étangs, lacs, gravières inondées

D'après les informations de la carte géologique du BRGM, la composition géologique de PRESLES-EN-BRIE se décline de la manière suivante:

- *Reliquats de formation de Brie (argiles à Meulière et Marno-calcaire de Brie)*. Celle-ci est composée d'argile plus ou moins sableuse brune avec cailloux calcaire.
- *Argiles vertes*. Comprises entre 0.2 à 1.8 m de profondeur. Vitesses d'avancement rapides à moyennes (250 à 500 m/h).
- *Marnes Supragypseuses*. Comprises entre 4.0 à 4.2 m de profondeur. Cette formation est composée de deux faciès géologiques. En tête, on retrouve les *Marnes Blanches de Pantin* caractérisées par des argiles marneuses beiges dont les vitesses moyennes d'avancement sont de 100 à 500 m/h. On retrouve également des *Marnes bleues d'Argenteuil*, caractérisées par des marnes grises bleues dont les vitesses d'avancement moyennes varient de 100 à 250 m/h.
- Enfin, on retrouve également des *argiles plus ou moins sableuses* avec tissus racinaires apparentés à la terre végétale.

Morphologie générale



Source : Geoportail

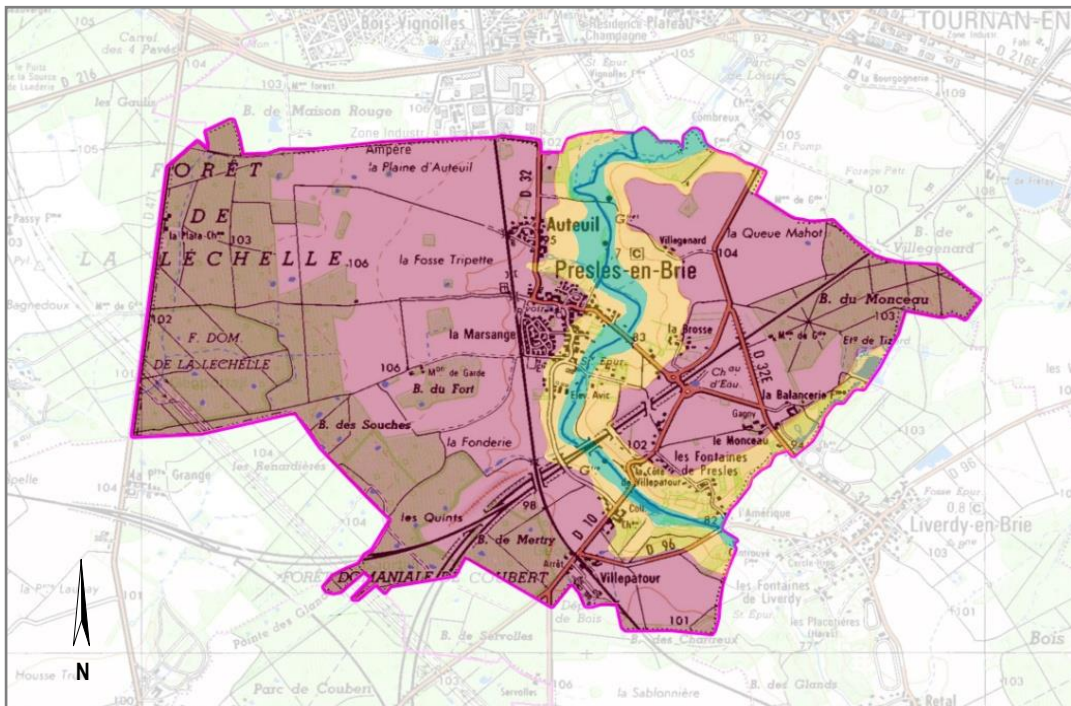
- La vallée est sillonnée par la Marsange. Le bassin versant de la Marsange, affluent rive droite de l'Yerres, s'étend à quelques 10 Km au nord de Melun, au cœur de la Brie française. La Marsange prend sa source en forêt de Crécy à BAILLY-ROMAINVILLIERS. Elle s'appelle alors Ru de la bonde, puis Ru Noir, sur la Commune de VILLENEUVE-LE-COMTE. La Marsange traverse ensuite les communes de NEUFMOUTIERS, FAVIERES, TOURNAN-EN-BRIE, PRESLES-EN-BRIE et LIVERDY-EN-BRIE. Elle conflue avec l'Yerres à OZOUER-LE-VOULGIS après un parcours de 30 Km.
- Lorsque ce cours d'eau pénètre sur le territoire de PRESLES-EN-BRIE au niveau du Parc de Vignolles, son altitude avoisine les 95 mètres. Puis tout au long de son parcours, parfois sinueux d'environ 6 km, il passe rapidement à 82.5 mètres. Cette pente est orientée selon un axe Sud-est – Nord-ouest.
- Les coteaux marquent la rupture entre la vallée de la Marsange et les plateaux. Il convient de dissocier les deux versants de la vallée.
- Le premier plateau, à l'Est, d'une altitude moyenne de 102.5 m, est marqué par sa vocation agricole et se termine en limite de la commune par la Bois du Monceau traversé par le ru de la Queue Mahot et composé de l'étang de Tizard sur les limites Sud-ouest de la commune.
- Le second plateau, à l'Ouest, est plus vaste. En partant de l'espace bâti vers les limites Est de la commune, on retrouve tout d'abord un plateau à vocation agricole composé de divers bois tels que le Bois des Clos ou encore le Bois du Fort. En poursuivant vers l'Est au-delà du Bois Bateau, le milieu physique est marqué par la présence d'espaces forestiers. On y retrouve la forêt de la Léchelle traversée par le ru de la Barbançonne.



Relief et hydrographie

- PRESLES-EN-BRIE est soumise à une topographie marquée.
- Comme l'indique le croquis ci-dessous, la commune est traversée par le ruisseau Marsange qui vient dessiner le fond de vallée.
- Les plateaux composés d'espaces agricoles et boisés, d'altitude moyenne 105 mètres, sont situés de part et d'autre de la vallée de la Marsange.
- Entaillée de plus de 15 mètres, cette vallée est composée de part et d'autre par des coteaux dont les lignes de crêtes sont plus ou moins tangibles. La ligne de crête Est est la plus sensible du fait du caractère plus pentu du coteau.

TOPOGRAPHIE



Source : IGN et TOPOS

LEGENDE

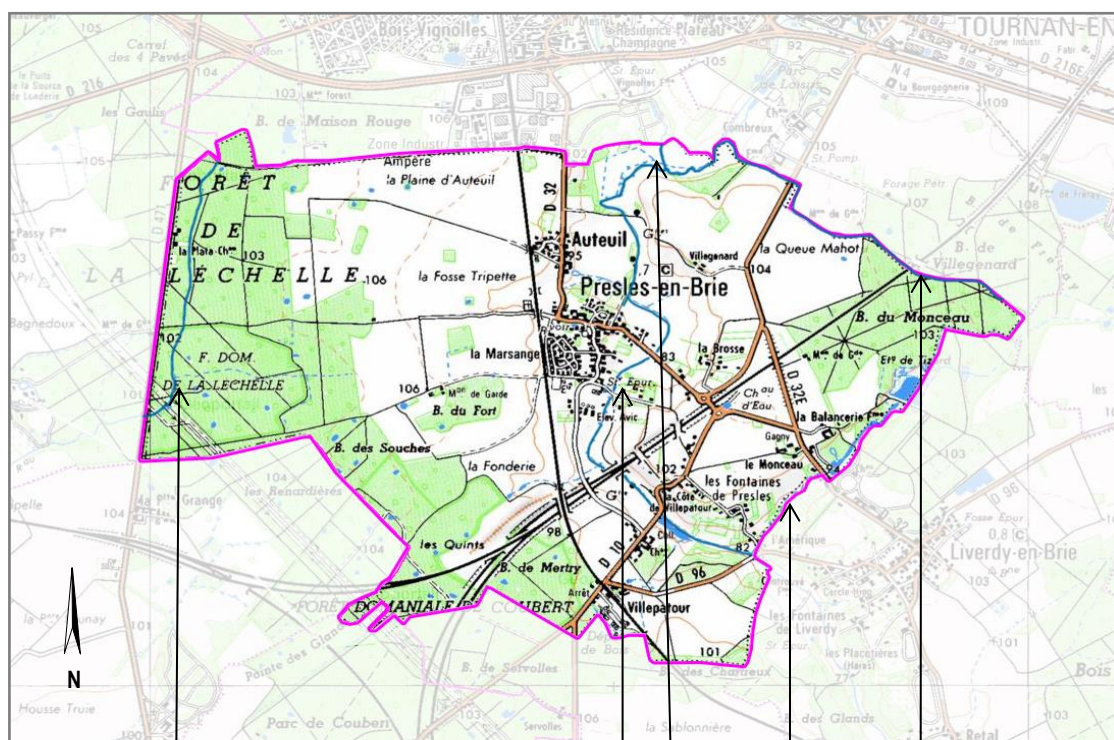
- altitude 100 à 105 m
PLATEAU
- altitude 85 à 100 m
COTEAUX
- altitude < 85 m
FOND DE VALLEE
- La Marsange

Hydrologie



- Le réseau hydrographique du territoire communal est caractéristique des régions calcaires.
- La commune de Presles-en-Prie fait partie des communes concernées par la Mesure Agro-environnementale territorialisée (MAEt) à enjeu eau.
- La plateaux est marqué par l'absence de tout écoulement pérenne.
- La vallée de la Marsange, où l'affleurement des marnes permet l'existence d'un réseau hydrographique superficiel.
- Trois gouffres captaient une grande partie des eaux de surface. Ils ont été comblés suite aux pollutions du cours d'eau. La récente réalisation de la station intercommunale de Gretz-Tournan-Presles permet une amélioration de la qualité des eaux et donc à terme permettre une réouverture des gouffres.
- La commune est concernée par l'existence d'enveloppes d'alerte potentiellement humides (voir par ailleurs).

HYDROGRAPHIE



Ru de la Barbançonne

La Marsange

Ru de la Queue Mahot

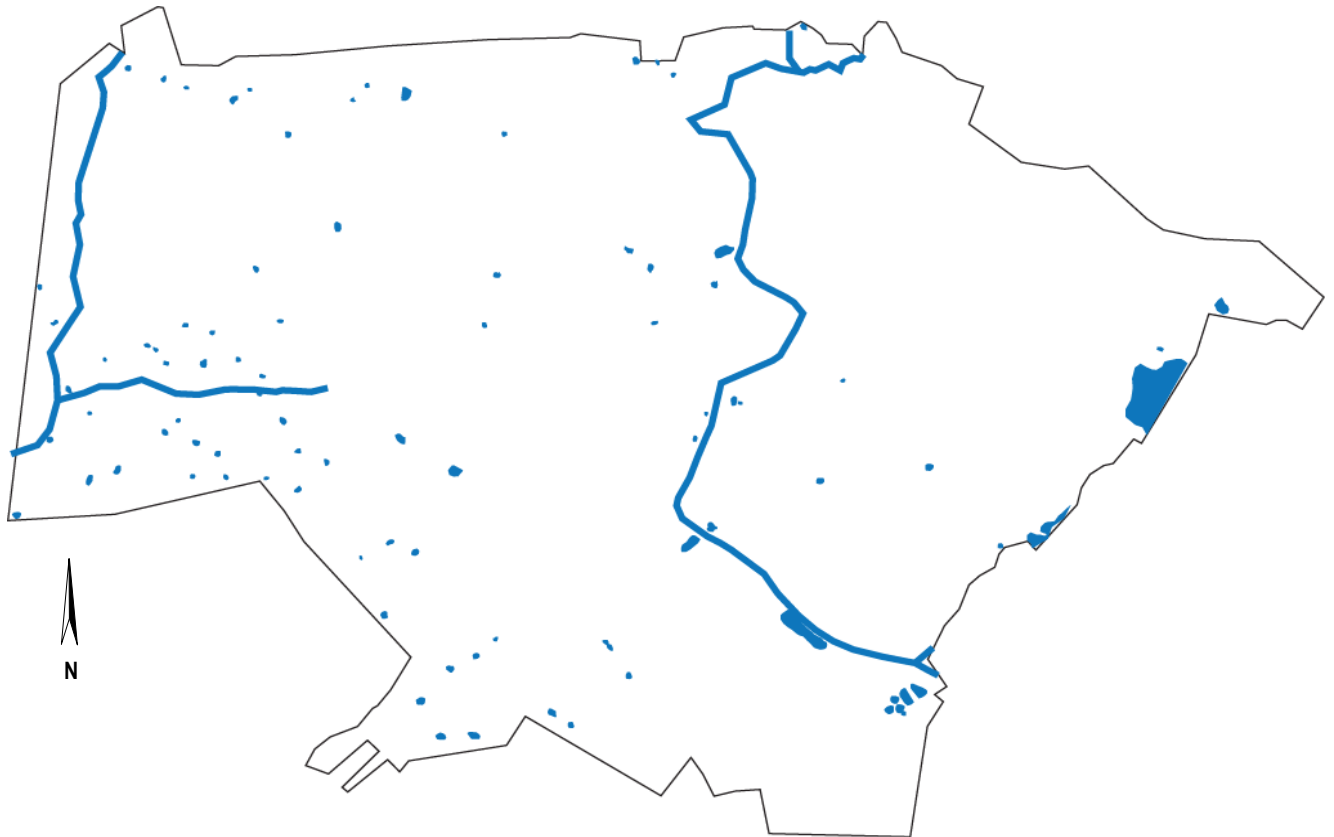
Ru de Monbarres

Ru de la Berthèlerie

Source : IGN et TOPOS



- Le réseau hydrographique du territoire communal est également marqué par la présence de nombreuses mares et notamment à l'ouest de son territoire. Ces mares constituent une caractéristique particulière de la commune qu'il faut préserver.



Réalisation TOPOS
Source : Géoportail

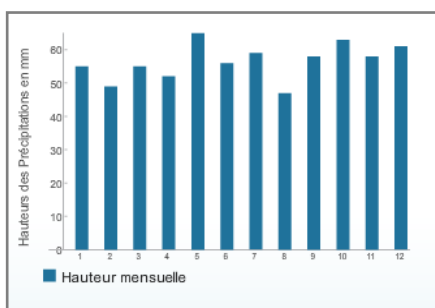
Climatologie



■ Le climat est tempéré intermédiaire entre celui des côtes atlantiques et celui plus continental de l'Est de l'Île de France. Il mêle ou fait succéder les caractères de ces deux types de climat. Il s'agit d'un climat de transition où la météorologie varie fréquemment mais sans excès. Les pluies, moindres que pour l'ensemble de la France, sont réparties pour l'essentiel entre l'été et l'hiver. C'est un climat de type tempéré océanique dégradé.

Précipitations

■ Sur la période 1971-2000, on remarque une pluviométrie relativement constante et importante. Avec une moyenne de 117 jours de pluie par an (précipitations supérieures à 1mm) et une hauteur de 677.6 mm de moyenne, le territoire est régulièrement soumis aux pluies. Le ruisseau de la Marsange draine une partie des précipitations.

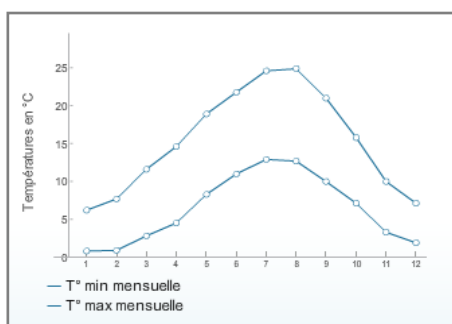


Source : météo France (station Melun)

Températures

■ Le climat est assez doux du fait de l'altitude modeste de la région. La température moyenne annuelle est égale à 11.3°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,5 °C, août est le mois le plus chaud avec une moyenne de 18.8 °C.

■ La durée d'ensoleillement de 1 731 h/an (1 973 h/an en France).



Source : météo France (station Melun)

Vents

■ L'IDF n'est pas réputée pour être une région très venteuse. Toutefois, la quasi absence de reliefs et sa position assez proche des influences maritimes l'expose à un certain nombre de phénomènes violents. De fortes rafales de vent peuvent être observées entre le mois d'octobre et le mois de mars. Les orages peuvent également occasionner de puissantes rafales, notamment en saison chaude. L'IDF est d'ailleurs l'une des régions où les tornades sont les plus fréquentes car les vastes plaines céréalières favorisent les conflits de masses d'air.

Risques naturels



- Il existe un type de risque naturel à PRESLES-EN-BRIE : **les mouvements de terrain.**

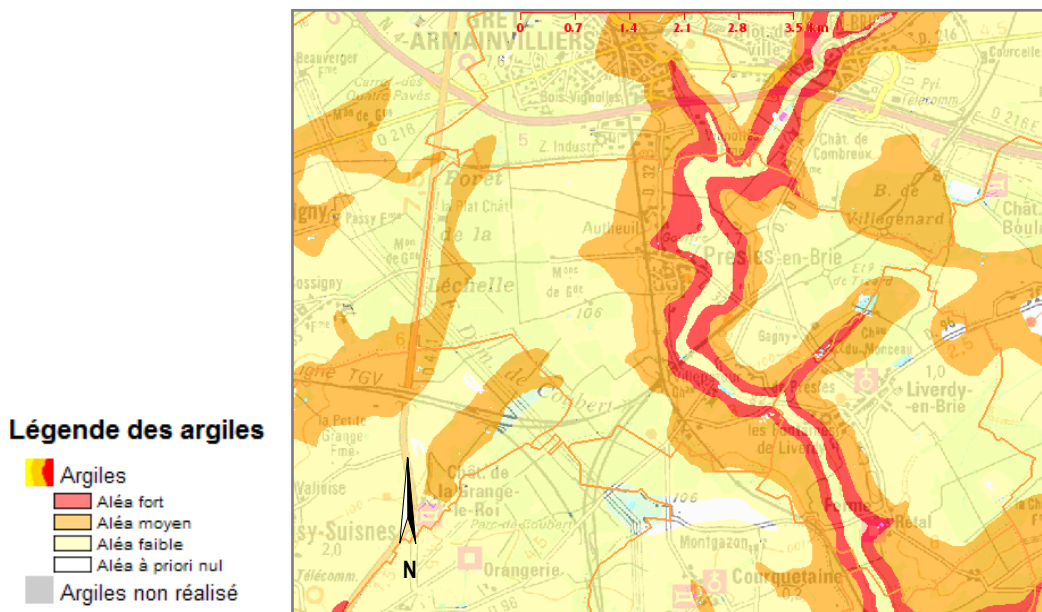
Ci-dessous, ce tableau liste les différentes catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrains sur la commune:

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue | 08/04/1983 | 10/04/1983 | 16/05/1983 | 18/05/1983 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/05/1989 | 31/08/1998 | 21/01/1999 | 05/02/1999 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles (source : site Internet prim.net)

A titre d'exemple, la maison située au 21 rue de Châtres a subi des désordres (fissures des murs et de la terrasse) en Août 2008 consécutif à un sinistre. Une étude géologique et géotechnique a été réalisée par le bureau d'études *Geoexperts* en août 2011.

Les aléas retrait/gonflement des argiles



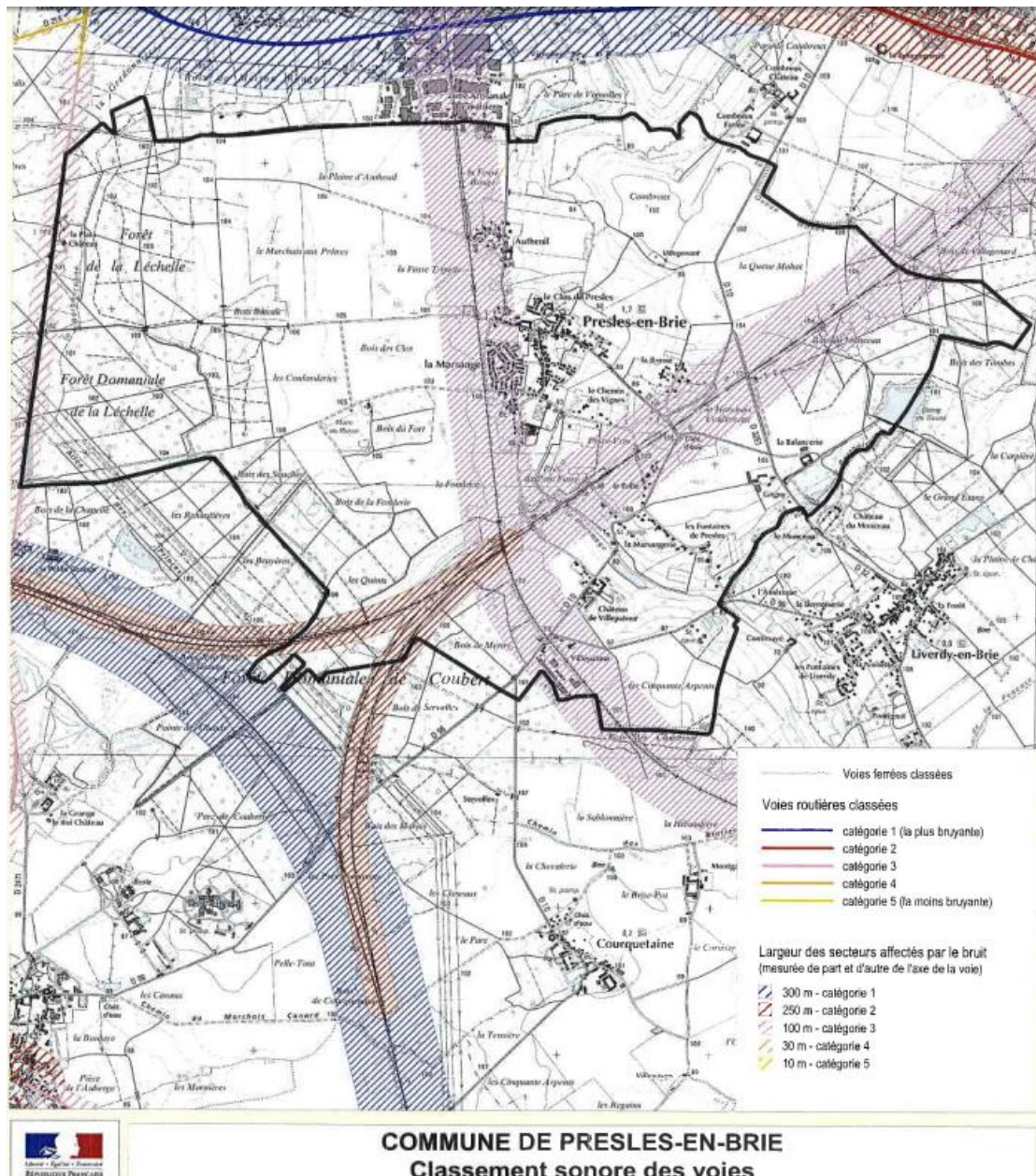
Source : www.argiles.fr

Définition : ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols. Ces minéraux argileux présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. La quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.



Bruit

- La commune est concernée sur son territoire par des routes bruyantes. Ces voies ont été classées, il s'agit des voies SNCF dont celle de la LGV.





Synthèse

- PRESLES-EN-BRIE s'est installée sur le plateau et s'étale sur les coteaux à l'ouest de la vallée du ruisseau de la Marsange.
- Les coteaux marquent la rupture entre la vallée de la Marsange et les plateaux. Il convient de dissocier les deux versants de la vallée.
- Les risques liés aux mouvements de terrains et aux retraits/gonflements des argiles doivent être pris en compte dans la définition des zones constructibles.

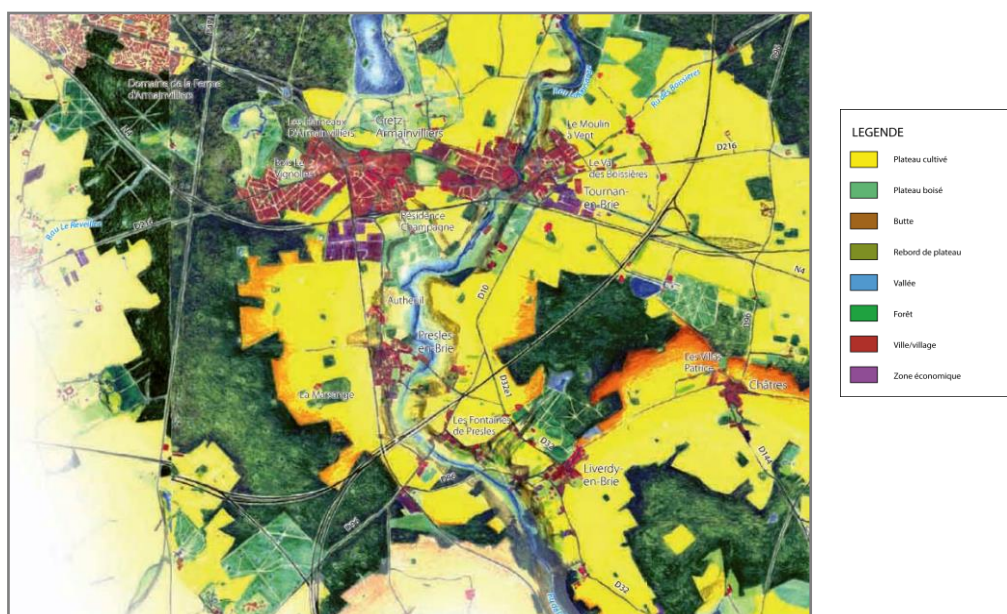


Milieu naturel



Entité paysagère Brie Boisée

- Une entité paysagère est un grand ensemble constitué de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect, un certain nombre de caractères communs dans les formes du relief, l'hydrographie, la végétation, etc.
- L'entité paysagère Brie boisée est un ensemble très étendu recouvert par de vastes forêts. Ses limites sont définies au Nord par les lisières forestières et la vallée du Grand Morin ; au Sud par les vallées de la Visandre, de l'Yerres et du Réveillon, complétées par les lisières de la forêt de Léchelle. L'ensemble intègre à l'Est, pour ses caractéristiques communes, la vallée de l'Aubetin jusqu'au bois des Marêts, et se poursuit ensuite vers l'Ouest dans le Val-de-Marne. La présence de nombreuses forêts s'explique par un sol humide, argileux, et par l'histoire des défrichements depuis le Moyen Age. Les espaces sont ainsi structurés par de vastes étendues boisées, qui définissent entre elles des clairières, soit cultivées, comme vers l'Est, soit urbanisées, plus à l'Ouest. Certaines communes apparaissent au centre des clairières culturelles ou aux abords des cours d'eau, comme PRESLES-EN-BRIE.
- Cette entité paysagère est soumise à la pression de l'agglomération parisienne. L'étalement urbain n'est pas toujours en mesure de tirer parti d'une charpente naturelle composée de vallons et de lisières.
- Ci-dessous, un extrait du dessin tiré de l'Atlas des paysages de Seine et Marne. Ce dessin vient illustrer les formes de l'entité paysagère Brie Boisée dont PRESLES-EN-BRIE fait partie intégrante.



Source : Atlas des paysages de Seine et Marne



Entité paysagère Brie Boisée (suite)

▪ A droite, une photographie qui vient illustrer les formes du paysage de la commune typique de la Brie Boisée. Dans ces paysages de clairières, chaque détail compte, le dessin de lisières autant que le cordon de végétation des bas-côtés de la route. Lisières arborées et herbacées semblent se compléter, dessinant un paysage.



Source :Presles-en-Brie / Atlas des paysages de Seine et Marne

Entité paysagère Val d'Yerres

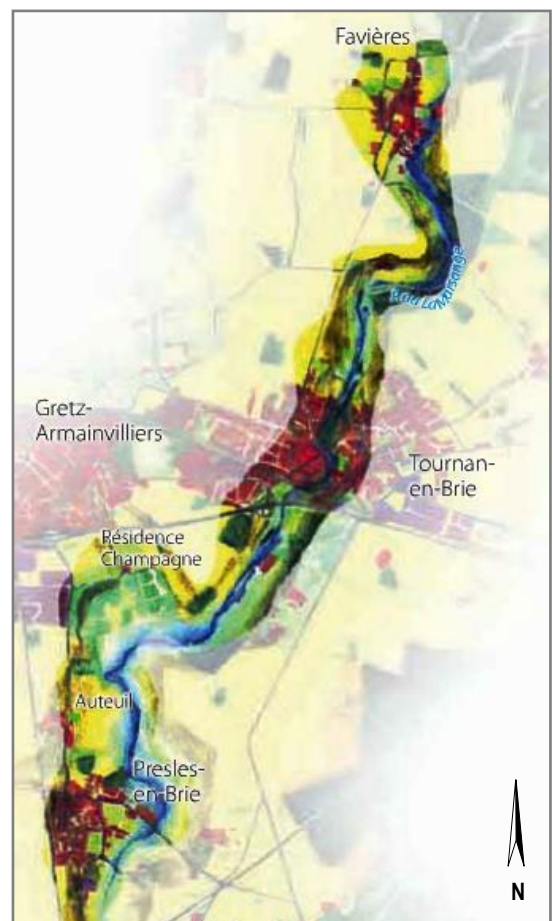
▪ PRESLES-EN-BRIE fait également partie de l'entité paysagère du Val d'Yerres, du fait du passage de la Marsange au cœur de la commune.

▪ Plusieurs épisodes sont définis par les boucles et les confluent du val d'Yerres. La Marsange, affluent en provenance de la Brie Boisée, n'y creuse qu'une inflexion légère.

▪ Un filtre crée par l'alternance des bois et des cultures sur les coteaux permet des continuités entre les espaces de la vallée et ceux des plateaux. Dans les boucles, les coteaux abrupts et boisés font face à des versants doux et cultivés.

▪ La vallée n'est que peu fournie en routes ou même chemins longitudinaux. Les localités, tel que PRESLES-EN-BRIE, ne sont pas situés directement sur le cours d'eau, mais sur les flancs, les promontoires des confluent ou sur le plateau.

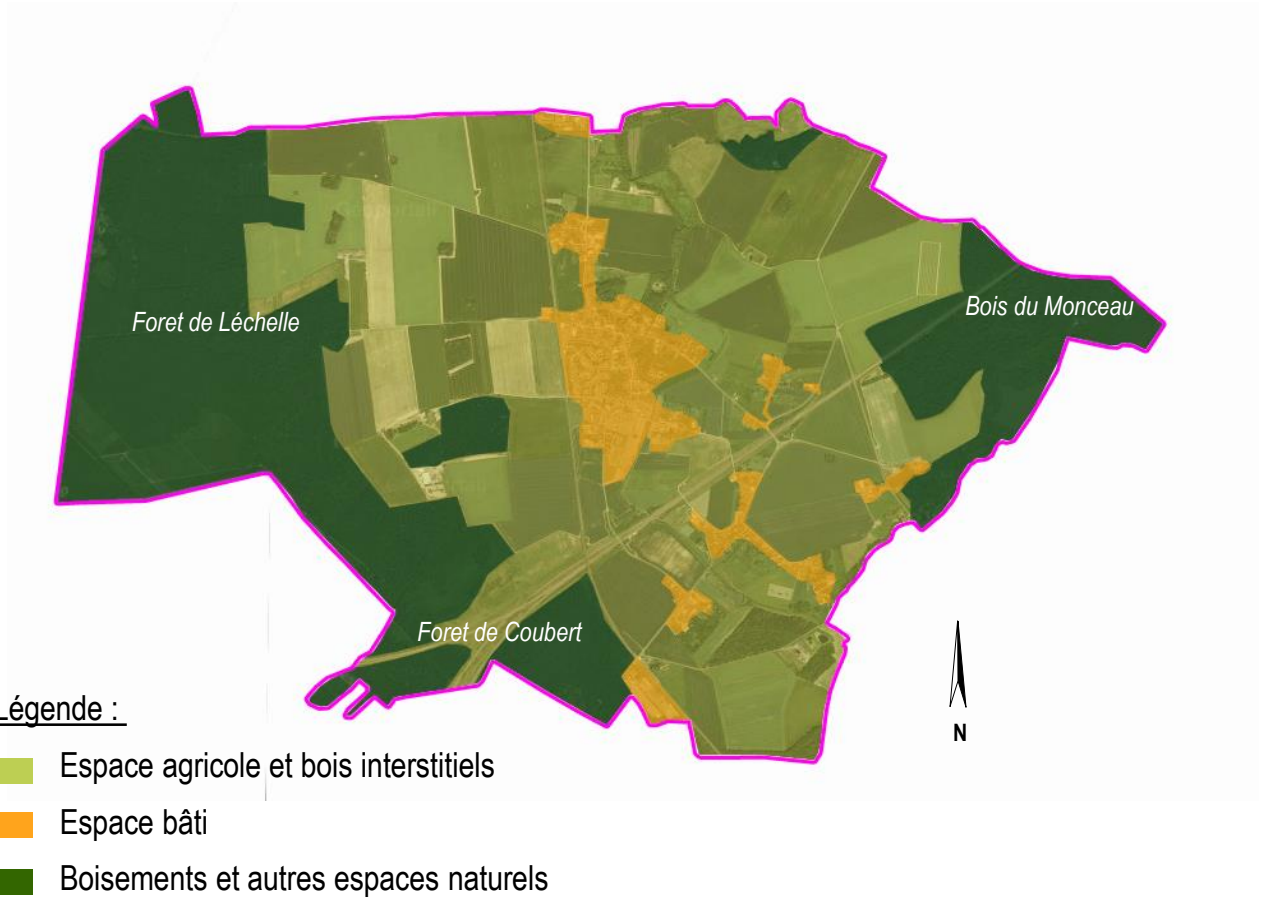
▪ A droite, un extrait du dessin de l'Atlas des paysages de Seine et Marne. On y retrouve PRESLES-EN-BRIE au sein de la vallée de la Marsange, milieu naturel intégré au Val d'Yerres.



Source :Atlas des paysages de Seine et Marne



Occupation des sols



Lisière de la Forêt de Coubert

Les espaces boisés

- Les surfaces boisées se situent essentiellement sur les franges Est et Ouest et représentent 36% du territoire communal.
- Les espaces boisés dominants sont : les forêts domaniales de Léchelle et de Coubert à l'Est et le bois du Monceau à l'Ouest.
- Globalement implantés dans les zones d'affleurements calcaires, ils sont composés de hêtres, frênes et quelques chênes sessiles (souvent chétifs). Ces massifs abritent un riche sous-bois de noisetiers, prunelus et aubépines.
- 590 hectares d'espaces boisés classés sont recensés lors de la modification du POS en 2005.



■ Les cultures

Les terres en cultures se répartissent sur le plateau de part et d'autre de la vallée de la Marsange. Ces espaces sont composés de grandes parcelles de cultures céréalières.



Terres en culture

- Les parcelles servent à l'agriculture intensive et saisonnière. La surface agricole est majoritairement à champs ouvert (openfield). Néanmoins, il n'est pas rare de voir des haies ou de petits boisements dans les champs. Ces derniers sont des réservoirs utiles à la biodiversité. Il convient de ne pas les supprimer de façon systématique.

Les possibilités de développement d'une biodiversité satisfaisante sont relativement limitées dans un milieu largement anthropisé présentant une certaine uniformité. Les méthodes culturales fondées sur la quasi monoculture et la mécanisation sont à l'origine de nombreuses disparitions ou déclin de haies bocagères pouvant entraîner une baisse de la population faunistique caractéristique. Il existe également quelques bandes enherbées sur le plateau agricole

Dès lors que les espaces ouverts agricoles se diversifient, par l'existence d'une haie, d'un buisson, d'un bosquet, la diversité faunistique s'améliore. La valeur écologique de ces espaces n'est pas nulle. Certains secteurs sont très utiles à la faune locale.

■ Les milieux aquatiques

Les marais sont nombreux à PRESLES-EN-BRIE. Ils sont répartis de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal. L'empreinte écologique de ces marais est importante et ils se doivent d'être protégés et préservés. La faune et la flore accompagnant ses marais sont riches et constituent un patrimoine naturel important pour la commune.

Le milieu aquatique qui prédomine sur la commune est l'étang de Tizard, situé au Sud-est. Il est relié au cours d'eau de la Berthélerie. Sa superficie s'étale sur plus de 7 hectares. Rattaché au bois de Monceau, on y retrouve un grand nombre de chemins de randonnées à ses alentours.



Vue aérienne de l'étang de Tizard

■ La végétation accompagnant le bâti



Mosaïque paysagère

Coulées vertes

Cœur du village

Source : Geoportail et TOPOS

C'est en zone urbaine que la végétation est la plus significative par son effet de masse mais aussi par l'existence de quelques sujets remarquables.

Deux espaces verts constitués de prairies et de jardins forment deux coulées vertes traversant d'Ouest en est et du Sud au Nord l'épaisseur du bourg. Ces espaces verts permettent d'avoir une belle perspective sur le clocher de l'église.

Au Nord du bourg, un espace naturel associant des prairies et des bosquets d'arbres forme une mosaïque paysagère attrayante qu'il convient de protéger.

Au cœur du village, on peut également remarquer les très beaux tilleuls qui bordent la place de l'église et surtout le superbe marronnier au centre même de cette place.



Entrée sud de la coulée verte



Cœur de village avec ses tilleuls et son marronnier.

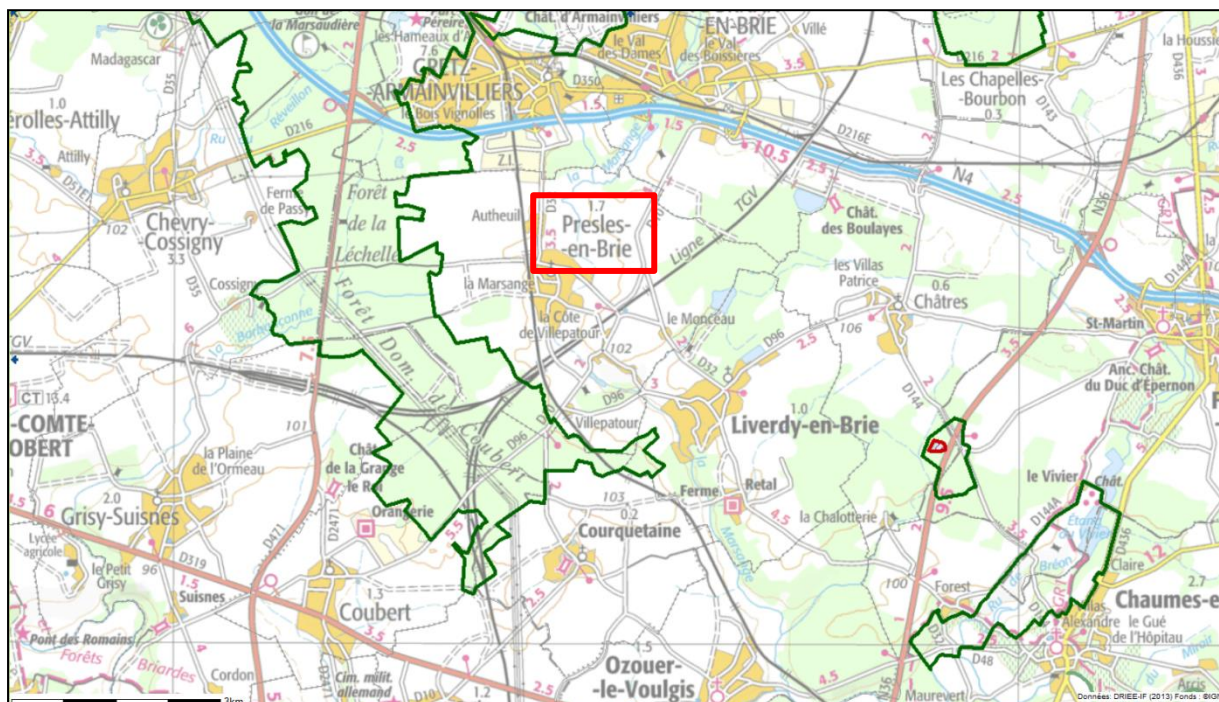


Les ZNIEFF

Une ZNIEFF de type II englobant la forêt Domaniale de Coubert se localise en limite Ouest du territoire de Presle-en-Brie.

C'est un Massif forestier aux connaissances fragmentaires, abritant de nombreuses mares, dont l'intérêt se situe sur le plan floristique, batracholastique et entomologique. Des prospections complémentaires pourraient permettre de définir des ZNIEFF de type 1, au moins dans les parties domaniales accessibles.

Source <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/110020154>



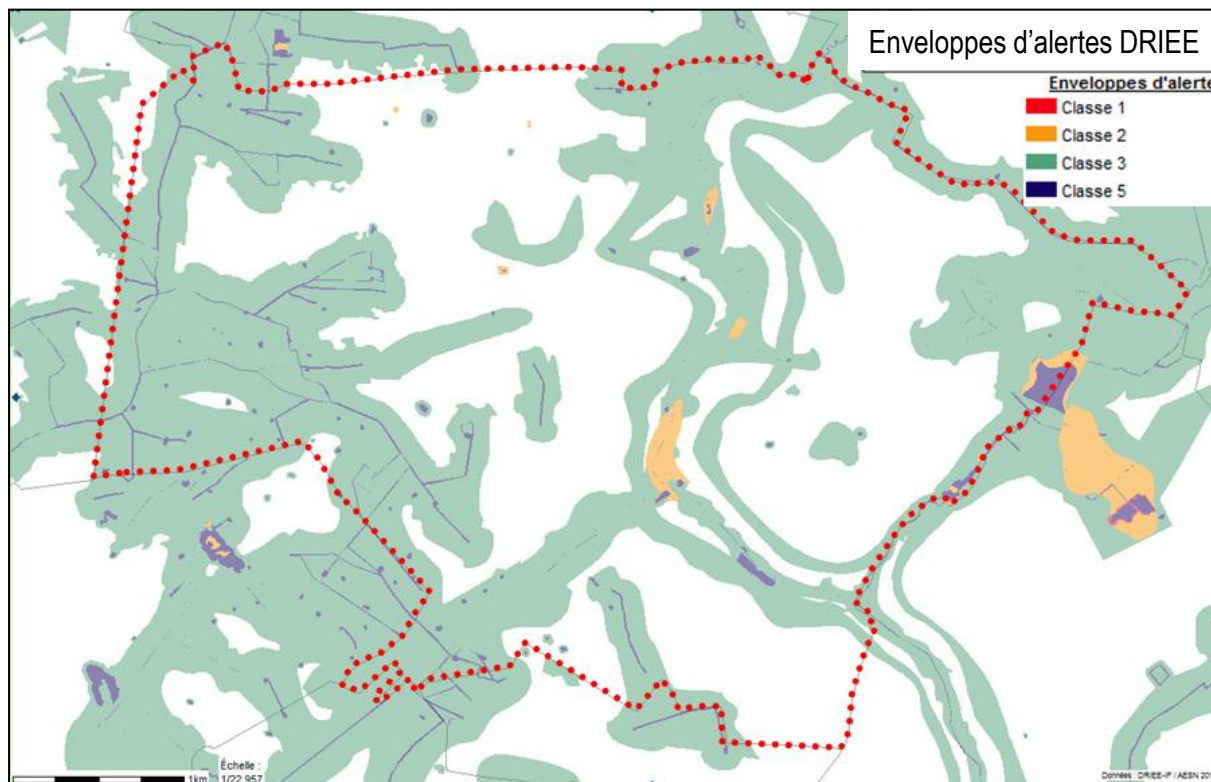
| | |
|--|------------------------------------|
| | Znieff type 1 |
| | Validée par le MNHN |
| | En cours de validation par le MNHN |
| | Znieff type 2 |
| | Validée par le MNHN |
| | En cours de validation par le MNHN |

La voie ferrée faisant office de limite de l'urbanisation du centre bourg de PRESLES-EN-BRIE est située à 1,4 kilomètre environ de la limite de la ZNIEFF. Les impacts du développement communal devraient être insignifiants à partir du moment où aucune zone de développement n'est localisée à l'Ouest de la voie ferrée.



Les zones humides : carte de prélocalisation potentielle

Le territoire de Presles en brie n'a pas fait l'objet d'un inventaire précis des zones humides. Le site de la DRIEE nous renseigne sur les enveloppes d'alerte.



| Classe | Type d'information | Surface (km2) | % de l'Ile-de-France |
|--------------|--|---------------|----------------------|
| Classe 1 | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié | 1 | 0,01 % |
| Classe 2 | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté | 227 | 1,9 % |
| Classe 3 | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. | 2 439 | 20,1 % |
| Classe 4 | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. | 9 280 | 76,5 % |
| Classe 5 | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides | 182 | 1,5% |
| Total | | 12 129 | 100 % |

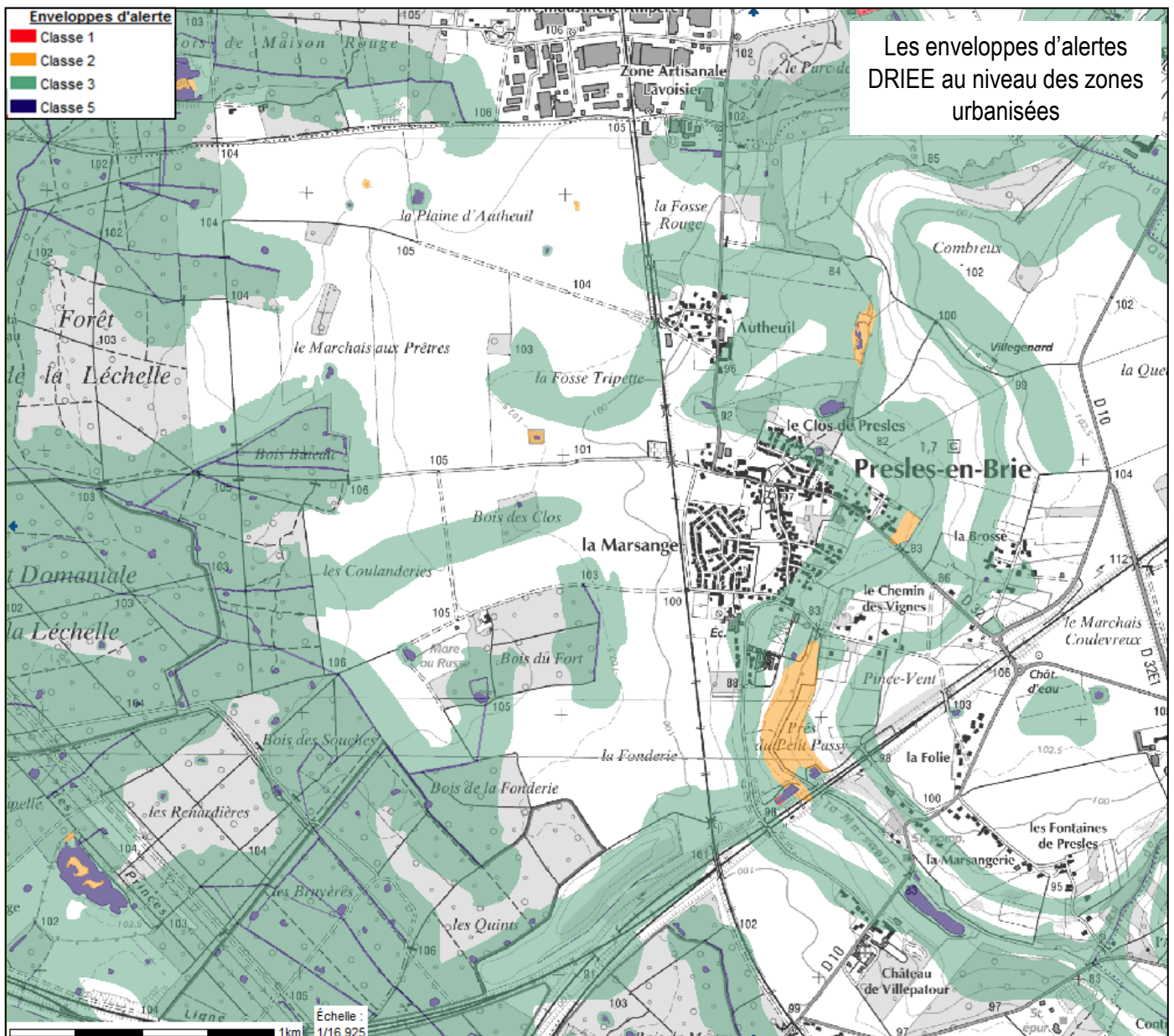
3 classes sont présentes sur le territoire. La classe 2 en orange, la classe 3 en vert et la classe 5 en violet.

Si les zones concernées par la classe 2 seront systématiquement classées en zone naturelle humide dans le PLU au même titre que les zones humides avérées repérées par le Syage*, celles de classe 3 devront le cas échéant bénéficier d'études complémentaires alors que celles de classe 5 sont relevées sur le plan de zonage et bénéficient de protections réglementaires au sein de leur zonage respectif.

**ces zones humides avérées l'ont été suite à des études de prospections réalisées par le Syage dans l'enveloppe des unités fonctionnelles relevées par le Syage en 2013 (cf. cartographies suivantes).*





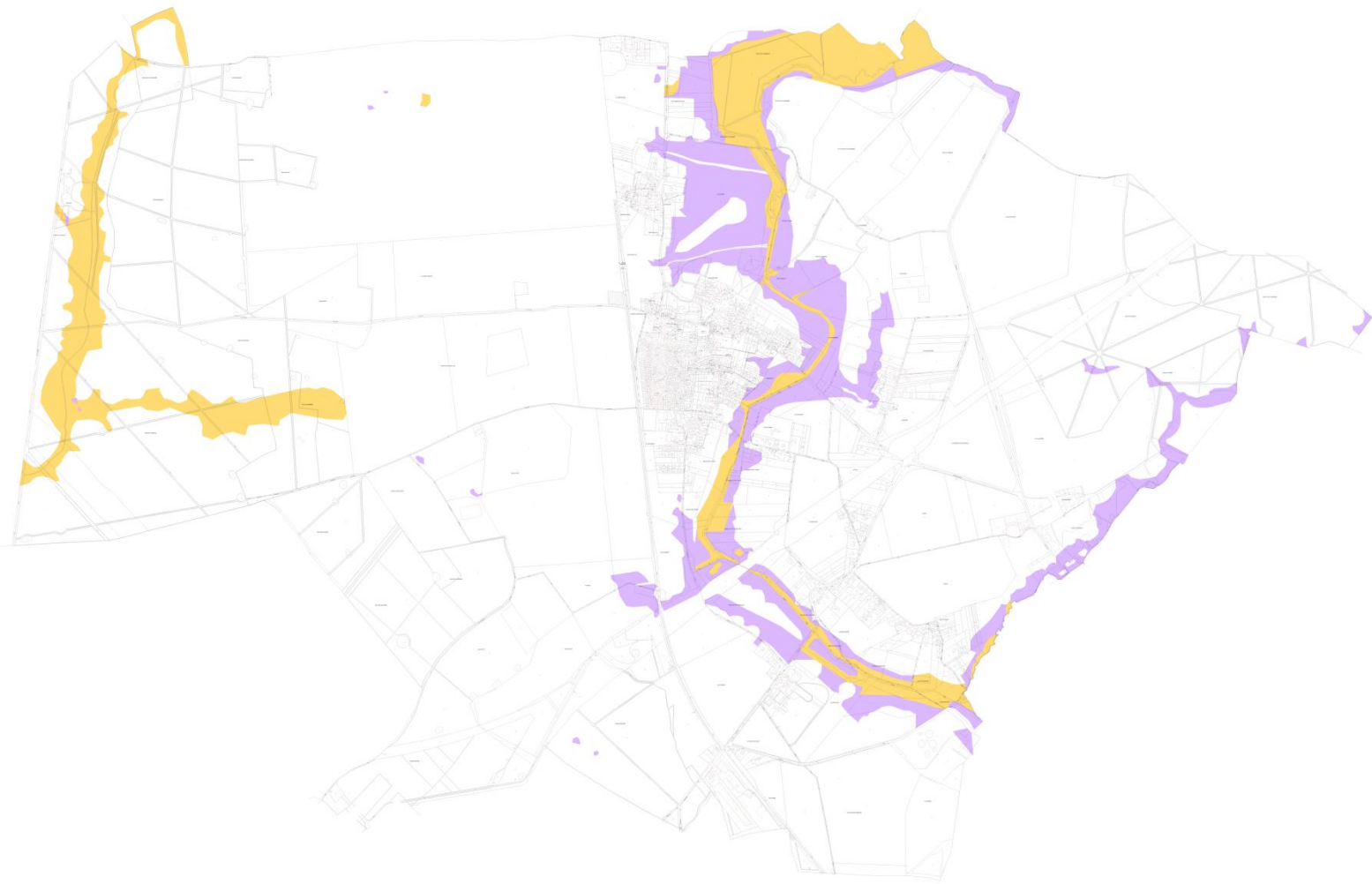
Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1000 m² en zone de classe 3 des enveloppes d'alerte de la DRIEE présentées ci-après, doit vérifier par des analyses de flore et de sol (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008) si la zone impactée est avérée humide selon ces critères. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher du bureau de l'eau de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec le règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1000 m² de zone humide avérées.





Comme indiqué précédemment, des études de prospections ont été réalisées par le Syage dans l'enveloppe des unités fonctionnelles relevées par le même Syage en 2013. Ces zones humides avérées ne sont pas exhaustives mais sont indiquées en orange sur la cartographie suivantes, elles seront au même titre que les zones de classe 2 de la DRIEE intégrées dans des zones naturelles humides dans le PLU. Quant aux unités fonctionnelles mettant en avant le corridor écologique lié à la Marsange, il figure en violet au niveau de la cartographie suivante. Les éventuels projets susceptibles d'impacter ce tracé devra faire l'objet d'une étude spécifique dans les règles de l'art afin de déterminer la présence avérée de zone humide et adapter ou annuler le projet en conséquence. En effet, pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit l'impact de plus de 1000 m² de zone humide avérées.

-  Zones humides avérées - SyAGE, partie constituante d'un corridor écologique*
-  Zones humides prioritaires - Unités fonctionnelles, partie constituante d'un corridor écologique*



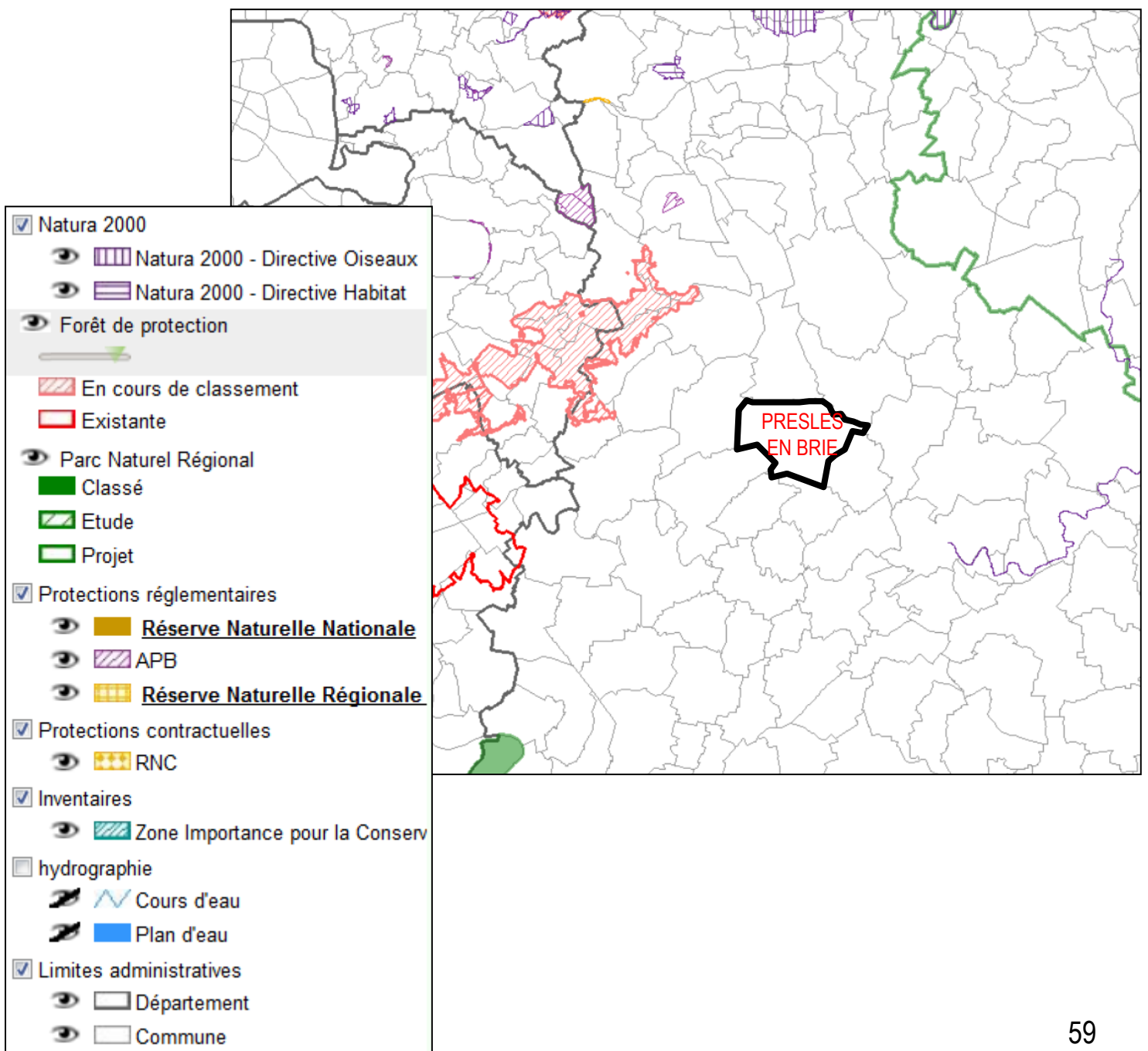
Au-delà de la vallée de la Marsange, les zones humides avérées se retrouvent au sein des entités boisées à l'Ouest du territoire au niveau du ruisseau la Barbançonne. A noter la succession de mares et de mouillères dans cette partie Ouest du territoire qui apparaitront au plan de zonage.



Les zones NATURA 2000, aires de protection de biotope (APB) et réserves biologiques.

Les premiers périmètres Natura 2000, APB ou Réserves biologiques sont distants de plus de 12km à vol d'oiseaux, notamment :

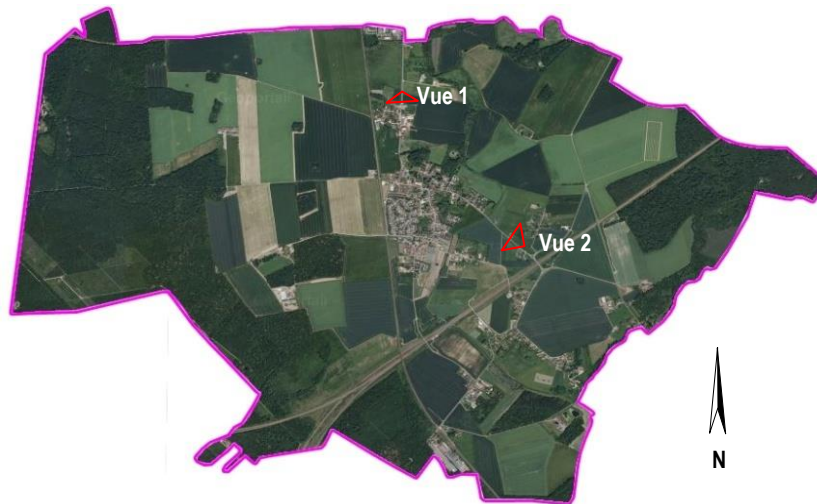
- les APB au niveau de l'Etang de Beaubourg, du Bois Saint-Martin au Nord-Ouest,
- la rivière l'Yerres qui prend naissance à 6km au Sud-Est est classée en Natura 2000-SIC,
- le Massif de Villefermoy classé en Natura 2000-ZPS plus au Sud.



Cônes de vues et repères visuels



Les points de vues « ouverts et dominants » sont localisés sur les points hauts de la commune et notamment sur le plateau à l'Ouest du ban communal en direction du centre bourg de PRESLES-EN-BRIE. Les échappées visuelles sont situées sur les routes départementales qui traversent le plateau agricole. Les photographies ci-dessous viennent illustrer les points de vues remarquables de la commune.



Vue 1 ouverte de la rue de Gretz vers le Bourg



Vue 2 ouverte de la rue de Châtres vers le Bourg

Cônes de vues et repères visuels (suite)



Points de vues « mixtes »

Les points de vues mixtes sont uniquement situés en milieu urbain. Ils sont formés par une vue initialement fermée mais qui s'ouvre par le jeu du relief. Certaines rues offrent ainsi quelques perspectives en forme de couloir.



Vue 1 – Rue Marsange



Vue 2 – Rue de l'Abbé Noël



Cônes de vues et repères visuels (suite)

Points de vues « restreints »

La présence importante des boisements limite les perspectives. Les points de vues « restreints » sont également dus à la configuration des routes en virages. On les retrouve notamment au sein de l'espace bâti du centre-bourg.



Vue 1 – RD 471



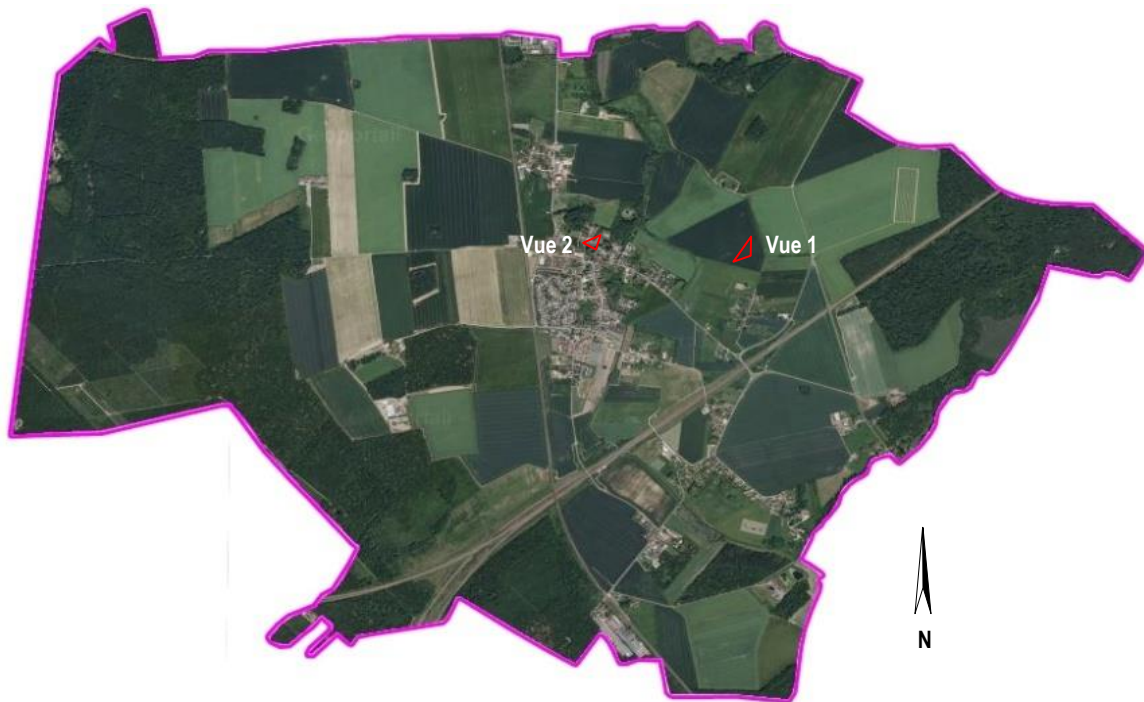
Vue 2 – Rue Abel Leblanc



Cônes de vues et repères visuels (suite)

Les repères visuels

Plusieurs éléments anthropiques servent de repères visuels dans le paysage communal. Ces éléments sont implantés dans la partie urbaine de la commune. L'église Notre Dame de l'Assomption et la voie ferrée sont littéralement les repères visuels de la commune.



Vue 1 – L'Église comme repère visuel de la RD 32



Vue 2 – Voie ferrée aux abords des terrains de sport



Espaces boisés classés

Qu'est ce qu'un EBC (Espace Boisé Classé) ?

▪ Les EBC sont régis par le code de l'urbanisme à l'article L130-1 qui précise que « les plans locaux d'urbanisme [ndlr: ou anciennement POS] peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

▪ Il peut s'agir également de terrains sans réelle valeur intrinsèque, mais considérés comme fragiles, parce que soumis à des pressions extérieures, telles que l'urbanisation ou un tourisme intensif.

▪ PRESLES EN BRIE, lors de l'élaboration de son POS a mis en place plusieurs EBC afin de garantir un cadre de vie agréable et préserver une richesse faunistique et floristique. Les EBC de la commune s'étirent sur les pourtours du ban communal et, pour certains, à proximité immédiate et dans l'espace bâti du centre bourg.

Description paysagère :

▪ Ce site s'inscrit parfaitement dans la continuité paysagère des massifs forestiers locaux.

▪ Les EBC ont été repris entre le POS et le PLU. De façon très majoritaire, ces derniers sont identiques. Une différence est constatée liée au détournement précis des chemins.



Synthèse

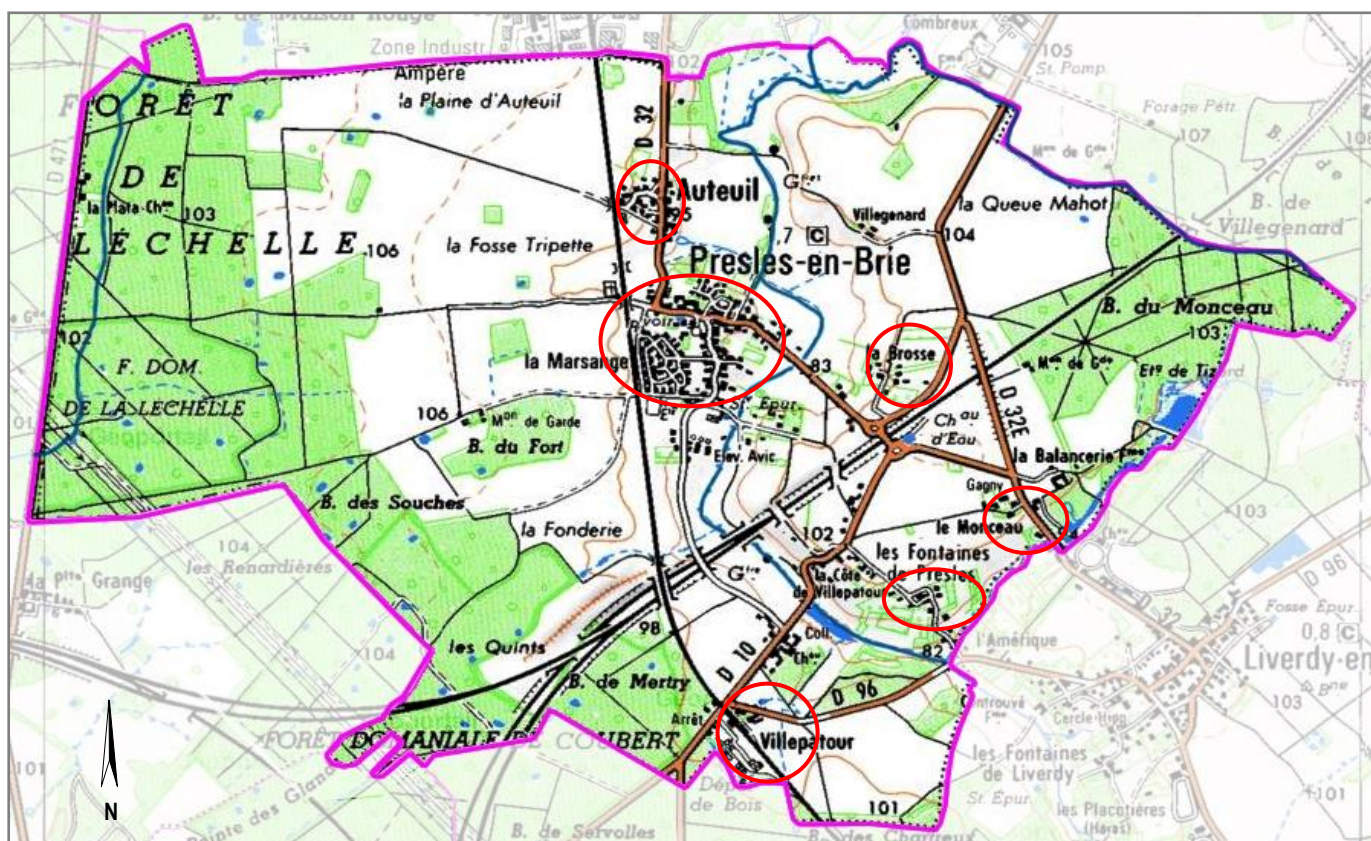
- PRESLES-EN-BRIE est une commune à caractère rural avec une organisation du paysage naturel simple. Les points de vues depuis le plateau offrent de larges perspectives sur l'environnement naturel local avec des ouvertures sur l'espace bâti.
- Les espaces naturels spécifiques (étangs et boisements notamment) se sont installés en bordure des cours d'eau et sur les plateaux. A noter que ces composantes paysagères sont riches en biodiversité et qu'il s'avère nécessaire de les préserver.
- La végétation au cœur du village est également remarquable et offre un charme indéniable à la commune. Il est essentiel de la préserver et de l'entretenir pour maintenir les liaisons douces propices à la circulation des piétons et cyclistes.



Paysages



Paysage urbain



- La carte ci-dessus montre bien le caractère diffus de l'organisation urbaine de PRESLES-EN-BRIE:
- La commune est composée du centre-bourg et de cinq lieux-dits et écarts plus ou moins importants. L'habitat principal est aggloméré dans le bourg situé au centre du territoire de la commune. Les autres noyaux urbains sont : Auteuil , La Brosse, Gagny, Les Fontaines et Villepatour.
- Chaque noyau possède de vieux vestiges identifiés. Des traces archéologiques ont été identifiées au niveau de l'église Notre Dame de l'Assomption, au Courval, à Villegénard, aux Quints, au hameau d'Auteuil, à Gagny, à la Brosse, au Château Villepatour et au lieu Le Fort de Presles (ancien château).



Evolution du tissu urbain

▪ Le principal site construit est celui du bourg. Il était initialement composé de deux rues perpendiculaires (rue de Châtres et rue Abel Leblanc), le long desquelles se sont disposés les constructions d'habitation, de commerces et de services ainsi que certains bâtiments de ferme.

Le bourg est marqué par une végétation importante, facteur non négligeable d'intégration du bâti dans le site naturel. L'imbrication du végétal dans le tissu urbain prend un caractère exceptionnel par deux percées visuelles que des jardins et prairies ménagent sur le rocher de l'église.

▪ Trois opérations d'ensemble sont venues épaissir fortement le bourg :

- La plus importante est la Z.A.C de la Marsange à l'Ouest créée en 1975 (190 lots). De forte densité et sans réelle liaison avec le village : accès par la rue de la Marsange au Sud et par la rue du bicentenaire au Nord.
- Au Nord, le lotissement du Clos de Presles (50 lots) a été réalisé en 1987.
- Entre ces deux ensembles urbains, un troisième îlot résidentiel a été créé en 2005 : Le Verger (± 30 lots). Cet ensemble est ceinturé par la rue Paul Jonchery et la rue des pommiers.

Les hameaux se sont constitués d'habitat plus contemporain qui s'est étalé le long des axes, en amorce du noyau ancien.

▪ Au-delà du développement de l'urbanisation du bourg, PRESLES-EN-BRIE est composé de plusieurs hameaux et écarts dont l'architecture est traditionnelle à caractère villageois. Ces entités urbaines sont : Auteuil, La Brosse, Gagny, Les Fontaines et Villepatour.

Leur localisation sur le territoire communal est diffuse et sans véritable lien avec le bourg. La vocation de ces écarts est avant tout résidentielle.






▪ Spatialement située dans le prolongement de la zone d'activité de Gretz-Armainvilliers, PRESLES-EN-BRIE enregistre la présence de la société Prologis (plate forme logistique) à l'Ouest de la voie ferrée. Cet espace est excentré par rapport au bourg et permet de limiter les nuisances (sonores, pollutions atmosphériques...) par rapport aux zones d'habitat. Cet aménagement réalisé en 2015 d'une surface proche de 14 ha utilise la totalité des possibilités de développement du tissu urbain de la commune au regard des possibilités offertes par le SDRIF en matière de développement urbain pour la commune de PRESLES EN BRIE.



Morphologie urbaine

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



-  Zone d'habitat ancien
-  Extension des années 1970 (ZAC de Marsange)
-  Extension des années 1980 (Clos de Presles)
-  Extension récente des années 2000 (Hameau Le Verger)
-  Zones d'équipements ou d'activités économiques



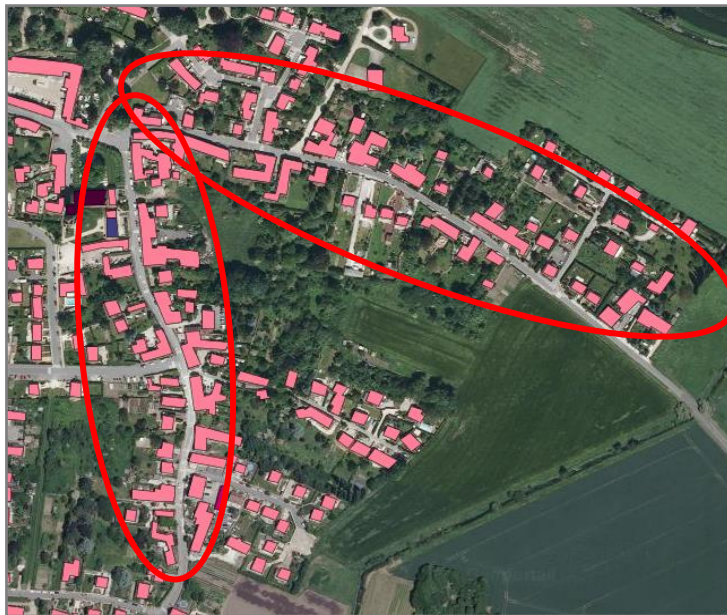


Morphologie urbaine par secteurs

■ Implantation originelle du bourg :

Le développement urbain du bourg s'est opéré sur le plateau Ouest de la commune. Cette physionomie est caractéristique des bourgs anciens, l'implantation de l'espace bâti se faisait le long des axes principaux pour faciliter les déplacements (rue de Châtres et rue Abel Leblanc). Il en résulte une densité importante du bâti caractéristique de la physionomie d'une commune du Moyen Age et des temps modernes (1491-1848).

DENSITE DU BATI DU BOURG



Source : www.geoportail.fr



Morphologie urbaine par secteurs

▪ Les extensions du bourg

PRESLES-EN-BRIE a connu trois extensions urbaines autour du bourg. Leur morphologie est sensiblement équivalente. Ces **extensions groupées**, construites sous forme d'opération de lotissement, se sont installées sur les franges du centre historique.

La trame urbaine des extensions diffère avec celles du centre ancien. Cependant, l'organisation viaire est venue se greffer sur la trame originelle.

Les 3 hameaux installés autour du Bourg sont :

- La plus importante est la Z.A.C de la Marsange à l'Ouest créée en 1975 (190 lots)
- Au Nord, le lotissement du Clos de Presles (50 lots) a été réalisé en 1987.
- Entre ces deux ensembles urbains, un troisième îlot résidentiel a été créé en 2005 : Le Verger (\pm 30 lots).

DENSITE DU BATI DE LA ZAC DE LA MARSANGE



DENSITE DU BATI DU CLOS DE PRESLES



DENSITE DU BATI DU HAMEAU DU VERGER



Sources : www.geoportail.fr

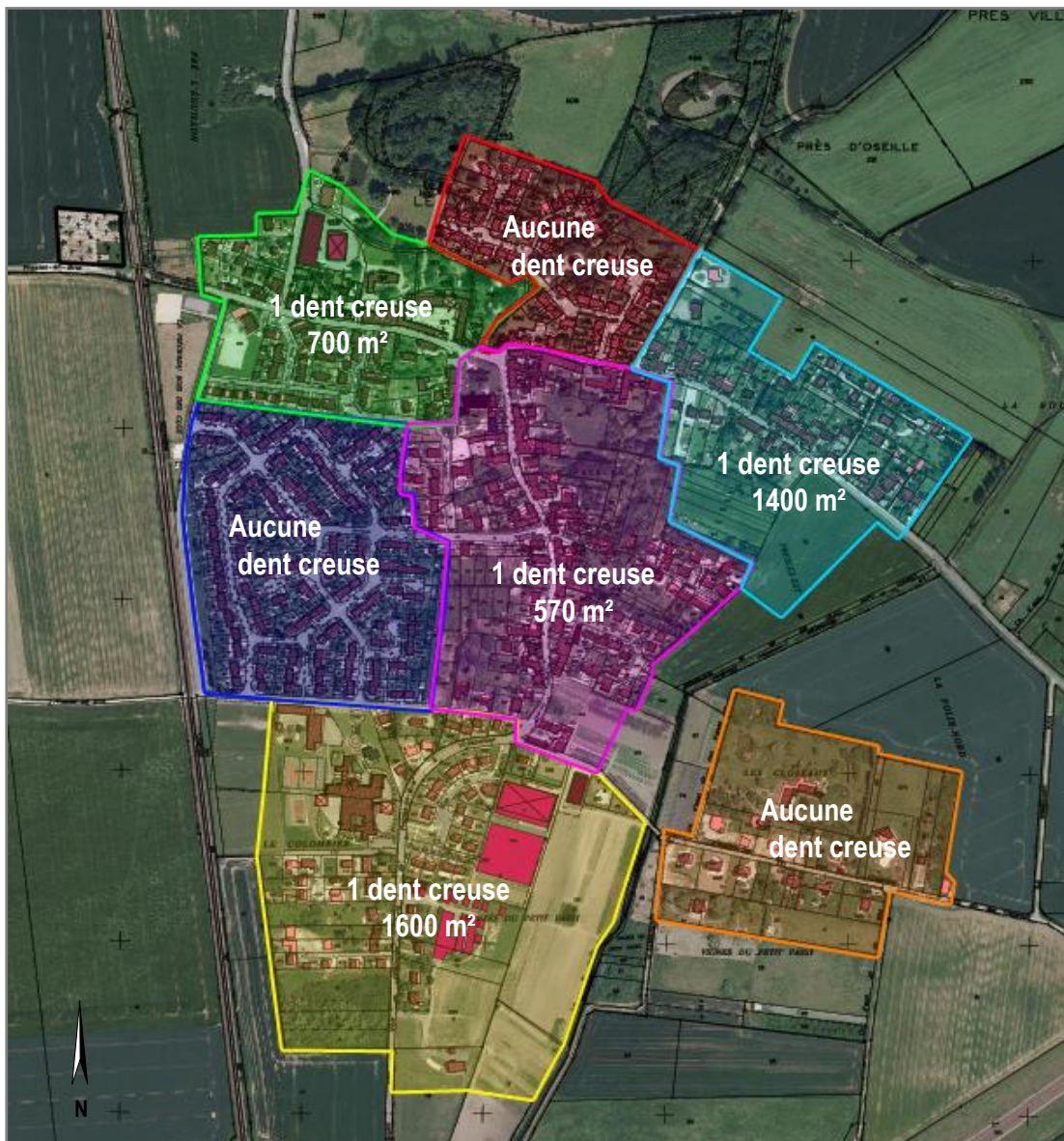


Carte des dents creuses

■ Définition

« Espace résiduel en attente de construction ou de reconstruction encadré par des parcelles bâties. »

La carte ci-dessous dénombre les dents creuses au sein de l'espace bâti de PRESLES-EN-BRIE. Le choix des zones est arbitraire, il permet de faciliter la lecture du document.



Source: TOPOS

4270 m² sont disponibles à travers 4 espaces différents que nous pourrions qualifier de dents creuses. Par ailleurs, 11 dents creuses (ou potentiels de construction) ont été déterminées dans les zones de hameaux pouvant bénéficier d'un classement en zone urbaine (9220 m²). Cela nous donne donc un potentiel de 15 dents creuses sur l'ensemble du territoire. Au regard des habitudes observées ces dernières années, de la configuration des terrains, de leurs localisations et des demandes enregistrées en mairie, nous estimons que ces 15 dents creuses correspondent à un potentiel de 18 logements dans l'absolue.

Morphologie urbaine par secteurs



■ Les hameaux et écarts

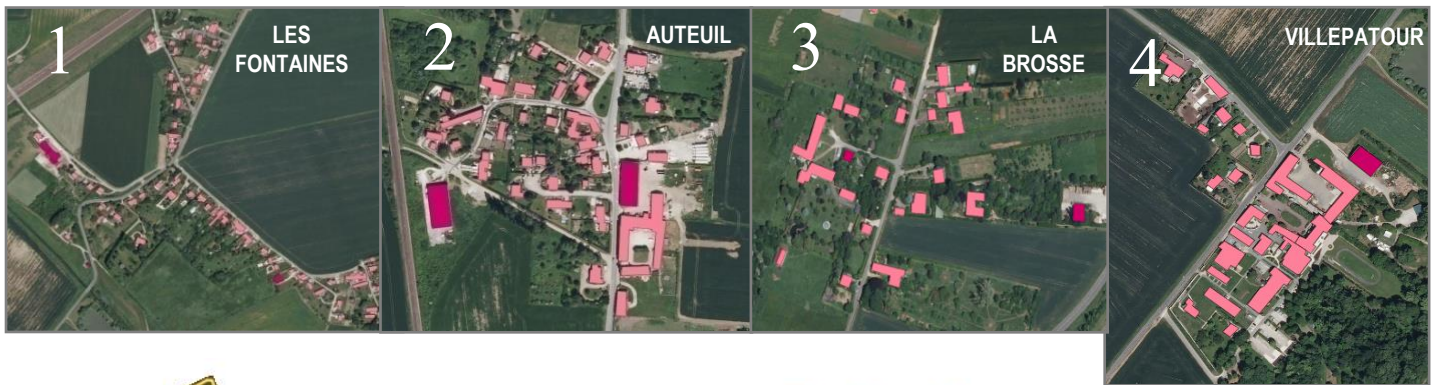
PRESLES-EN-BRIE est composée de plusieurs hameaux et écarts.

Ils sont généralement situés le long des axes majeurs de circulation de la commune : les routes départementales RD 10 et RD 32.

Ces îlots urbains sont éloignés du bourg et éparpillés de manière diffuse sur le territoire de la commune.

La vocation de ces hameaux est avant tout résidentielle. Les établissements artisanaux et commerciaux sont minoritaires (en rose foncé sur les photos).

Leur morphologie urbaine est semblable au niveau de la densité. D'après les photos, on se rend bien compte que les habitations sont rarement mitoyennes. Cette disposition est synonyme de l'époque où l'étalement urbain n'était pas restreint et pour des raisons liées à l'exploitation agricole.



La typomorphologie urbaine



■ Le centre ancien

➤ *Son implantation sur la parcelle :*

Il est principalement implanté à l'alignement le long des voies de communication soit parallèlement à la voie soit perpendiculairement n'ayant donc qu'un pignon sur rue. Ces alignements se réalisent soit par la présence de clôture en murs pleins en pierre soit par la façade des constructions assurant une continuité visuelle.

L'implantation des bâtiments en eux-mêmes offre différentes possibilités (perpendiculaire, parallèle à la voie).



Alignement des constructions, rue de Châtres

➤ *Les clôtures :*

Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont marquées par des murs ou des grilles qui préservent l'intimité de la parcelle.

La composition des murs est de deux sortes, on retrouve des murs maçonnés recouverts d'un enduit ou d'enduit à « pierres vues », ou d'un mur bahut, surmonté d'une clôture à clairevoie. La hauteur des clôtures est comprise entre 1,80 m et 2 m.



Les clôtures, rue de Châtres



➤ **Les toitures :**

Le bâti ancien se définit par son caractère groupé, la cohérence des volumes simples aux toits à deux pentes et une certaine harmonie des couleurs et des matériaux utilisés. On retrouve parfois des enchevêtrements de toitures marquant la forte densité du bâti.

La pente des toitures est comprise entre 35 et 45°.

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou d'ardoises.



Les formes de toitures, rue de Châtres

➤ **Le caractère du bâti traditionnel :**

Les constructions les plus anciennes du bourg sont caractérisées par :

- un rythme d'ouverture irrégulier,
- un enduit à joint beurré dissimulant les silex et les calcaires,
- la petite tuile plate,
- les lucarnes au droit de la façade et non en toiture,
- une hauteur de façade de R+1 ou R+2.





■ Les extensions récentes

➤ Sous forme de lotissements :

Les trois lotissements (ZAC de la Marsange, le Clos de Presles et le hameau du Verger) sont insérés dans le bourg par leur trame viaire. Cependant, ils forment des entités urbaines à part en marge du bâti traditionnel.

Au sein de ces nouvelles formes d'urbanisation, les voies ont été conçues pour favoriser les déplacements des véhicules.

Leurs architectures diffèrent de l'architecture traditionnelle locale : implantation en milieu de parcelle, volumétrie moins importante, couleur de revêtement, ouvertures, etc. Ces extensions revêtent un caractère plus uniforme que les précédentes.

La place des espaces publics est pris en compte avec l'installation de parkings, ou d'aires de jeux pour les enfants.

Les hauteurs des constructions varient et permettent la création de maisons R+1+combles.

Les clôtures sont généralement homogènes. La cohérence est assurée par le végétal.





■ La zone d'activités

Elle s'est développée au Nord de PRESLES-EN-BRIE.

L'aménagement de cette zone d'activités (en violet sur la photo aérienne) est l'extension spatiale de la zone d'activité de Gretz-Armainvilliers bien que les deux zones soient clairement différenciées par les deux communes. Mais en tout état de cause, cette entité constitue un tout dans son organisation urbaine.

L'architecture des bâtiments est typique des grandes zones d'activités, des grands ensembles en tôle ondulée, sans lien les uns avec les autres.

Cette zone est stratégiquement bien située, excentrée de plusieurs kilomètres du bourg, elle ne porte aucune nuisance aux résidents de la commune.

Son développement récent s'est effectué au profit de la société Prologis pour accueillir une plateforme logistique sur une superficie de 14ha que nous ne voyons pas encore sur les photographies aériennes disponibles.



Vue aérienne de la zone d'activités.



L'organisation viaire de la commune

Différents axes traversent la commune :

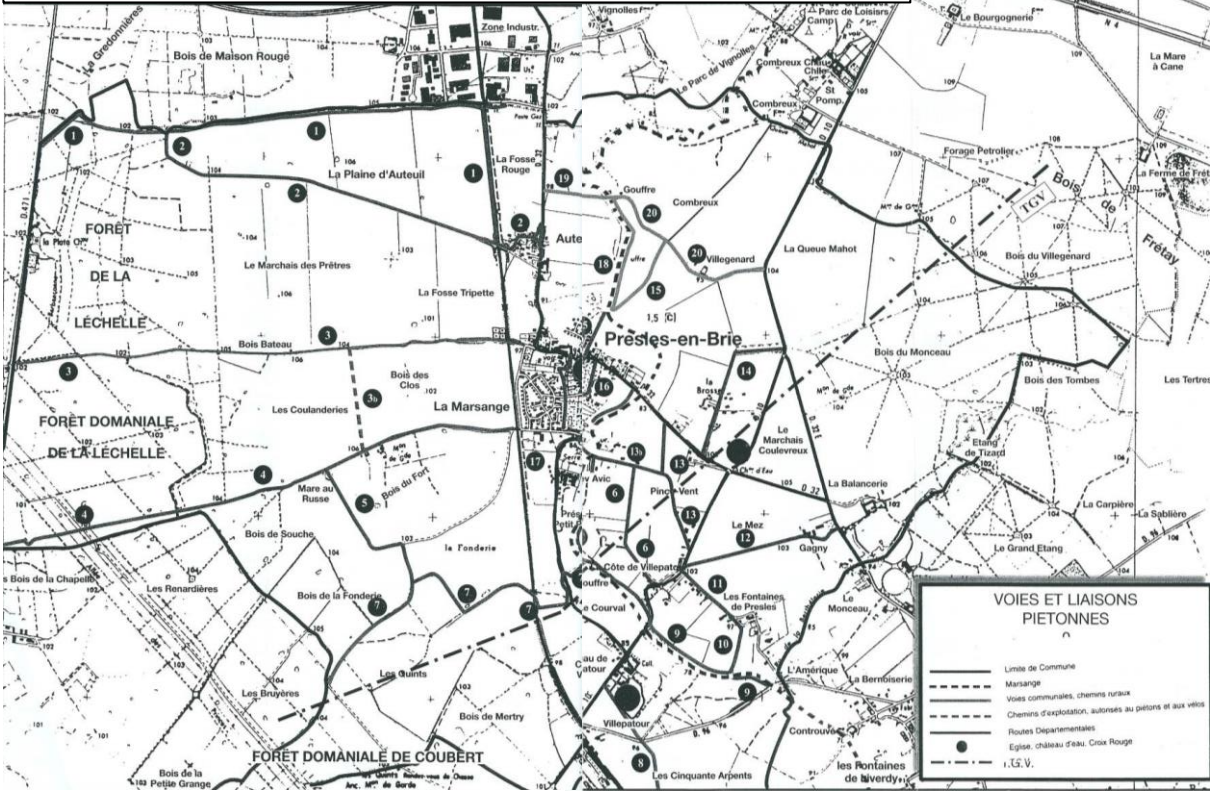
- Les axes principaux et structurants de la commune sont les routes départementales RD 32 et RD 10.
- Les axes secondaires qui structurent le bourg sont : la rue Abel Leblanc, la rue Paul Jonchery, la rue de Châtres, la Rue de la Marsange, la Rue des Pommiers, et la rue de l'Abbé Noël.
- Les autres voies sont majoritairement empruntées par les habitants de ces rues comme la rue du Bois du Fort ou encore la ruelle des Pierres.
- Il existe également des sentes qui ceignent le plateau agricole et de nombreux chemins de randonnées.



Source :Google maps



Chemins de randonnées sur la commune



- ① Chemin Vert
- ② Chemin d'Autheuil
- ③ Chemin du Bois Bateau
- ③b Chemin des Maîtres
- ④ Chemin de la Mare au Russe
- ⑤ Chemin de la Fonderie
- ⑥ Chemin du Mez
- ⑦ Chemin du Courval
- ⑧ Chemin des Chartreux
- ⑨ Chemin des Vignes de la Marsange
- ⑩ Chemin des Prairies
- ⑪ Chemin des Fontaines
- ⑫ Chemin de Gagny
- ⑬ Chemin de Pince Vent
- ⑬b Chemin des Closeaux
- ⑭ Chemin de la Brosse
- ⑮ Chemin du Moulin de Villegenard
- ⑯ Chemin du Lavoir
- ⑰ Chemin de la Tour
- ⑱ Chemin des Gouffres
- ⑲ Chemin des Glacis
- ⑳ Chemin de Villegenard

Les chemins n° 15 - 18 - 19 - 20 ne sont pas encore tous praticables.



Entrées de la commune

- L'analyse succincte des entrées et des sorties d'agglomération permet d'avoir une première approche sensible et visuelle du territoire communal.
- L'importance de ces voies, qui introduisent l'entrée dans l'espace urbain, est primordiale dans la perception que l'utilisateur aura de la commune.
- Elle permet aussi de souligner si un conflit d'usage existe.
- Dans l'analyse suivante, l'implantation des panneaux d'agglomération est soulignée uniquement en cas de problèmes : panneaux dissimulés, implantation non cohérente par rapport aux constructions...





1 Entrée Sud depuis la Route de Liverdy (RD 32)

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE

L'entrée dans le village en venant de Liverdy-en-Brie se réalise par la route départementale RD 32 d'une largeur importante.

En arrivant, nous restons dans une vue fermée par des haies d'arbres (conifères) et de buissons. Les perspectives visuelles sont guidées par l'alignement d'arbres plantés tout au long de la voie puis le panorama s'ouvre vers les terres agricoles. Le château d'eau vient ensuite se profiler à l'horizon, c'est un marqueur du paysage de PRESLES-EN-BRIE.

La voirie est bordurée mais il n'y a aucun trottoir. Cet axe est relativement sécurisé.



2 Entrée Sud par la Route Cinquante Arpents (RD 96)

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE

L'entrée dans la commune se réalise par une route de largeur réduite.

Après avoir passer le pont au dessus de la Marsange, le conducteur se retrouve sur un tronçon marqué par un espace boisé de plus de 500m sur la droite. L'aménagement paysager sur le côté gauche de la route vient « cacher » la station d'épuration.

Après plus d'un kilomètre, les perspectives visuelles s'ouvrent sur les terres agricoles jusqu'au croisement avec la RD 10 où l'espace bâti de PRESLES-EN-BRIE se dévoile à l'horizon.





3

Entrée Sud par la rue de Coubert (RD 10)

L'entrée dans PRESLES-EN-BRIE par la rue de Coubert se fait dans un espace boisé de part et d'autre de la route, marquée par une ligne droite assez longue. Après quelques dizaines de mètres, le regard est attiré par un ensemble bâti sur la droite (zone d'activité) puis le conducteur est invité à ralentir au passage à niveau. S'ouvre ensuite un panorama agricole marqué par l'entrée dans le hameau de Villepatour.

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE



4

Entrée Sud du bourg

Le relief joue un rôle important à cette entrée, elle est située sur un promontoire et permet au conducteur d'avoir un panorama remarquable de PRESLES-EN-BRIE. On voit apparaître toutes les entités paysagères de la commune: la vallée de la Marsange, l'espace bâti du bourg avec l'église comme marqueur spatial et un environnement boisé à l'horizon. La chaussée est bien entretenue et sécurisée.

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE





5

Entrée Nord par la rue de Gretz (RD 32)

L'entrée Nord par Auteuil est une voie sécurisée par la borduration et les trottoirs. Cette entrée est très différente des précédentes car elle possède un caractère plus urbain, moins agréable pour le conducteur mais plus sécurisé pour les résidents. L'entrée du hameau est marquée par son bâti résidentiel et son entrepôt. Le côté rural ressort par la présence d'un champs agricole sur la gauche de la voie. Cette entrée Nord figure dans le projet de SDRIF en tant que « front urbain d'intérêt régional ».

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE



6

Entrée Nord par la Route de Presles (RD32)

Cette entrée est marquée par la zone industrielle sur la droite de la voie. Sur la gauche, se prolonge le Parc de Vignolles avec son alignement d'arbres. Suite à cette zone, le conducteur se retrouve dans un espace ouvert avec un panorama sur les terres agricoles et le hameau d'Auteuil à l'horizon.

Entrée dans PRESLES-EN-BRIE





7

Entrée Nord-est par la RD 10

Cette entrée de PRESLES-EN-BRIE est remarquable par son côté paysager. Les paysages agricoles et forestiers se succèdent et après quelques centaines de mètres, la vue s'ouvre vers le bourg . Cette entrée n'est pas très sécurisée et la vitesse est relativement élevée sur ce tronçon.

↑
Entrée dans PRESLES-EN-BRIE



Éléments patrimoniaux



■ L'église Notre Dame de l'Assomption

La construction de l'église Notre-Dame de l'Assomption aurait été effectuée au cours du XIII^e siècle. Il est fait état de deux nefs du XIII^e siècle, dont les piliers rectangulaires reposeraient sur des bases carrées datées du XI^e siècle. Le portail serait, quant à lui, daté du XII^e siècle, mais son origine reste encore une énigme. La tour de grès qui y est accolée aurait été bâtie bien après la construction principale, vers le début du XVI^e siècle.

Cette église est l'un des témoignages principaux de l'histoire passée de la commune. On y trouve aujourd'hui encore, de nombreuses gargouilles, culs de lampes et tombeaux.



■ Le Château de Villepatour

La seigneurie de Villepatour existe au moins depuis le XV^e siècle. À la fin du XVI^e siècle, elle appartient à Fiacre Guédon, dit également seigneur de Presles. Le château est ancien, mais il subit plusieurs remaniements au XIX^e siècle, alors qu'il appartient à la famille De Mackau, bienfaitrice de la commune. Pour faciliter ses voyages vers la capitale, cette famille fait en outre construire, tout près du château, une gare qui fonctionne jusque dans les années 1970.

Aujourd'hui, ce château est occupé par la Croix Rouge français et cet institut accueille des personnes en situation de handicap moteur avec ou sans troubles associés et ce quelle que soit la cause de leurs déficiences.





Synthèse des entités urbanisées et végétalisées



Légende :

- Secteur bâti ancien
- Secteur extension du bâti (années 1970 – 80's)
- Secteur extension bâti (années 1990-2000)
- Plateau agricole
- Plateau arboré
- Espace de loisirs et zones d'activités et industrielle

Synthèse



- PRESLES-EN-BRIE est un village caractéristique de Seine et Marne. Entourée de vastes étendues cultivées qui constituent des coupures agricoles entre les différentes unités urbaines, la commune s'est établie sur le versant ouest du plateau et l'urbanisation s'est réalisée autour de l'église marquant la croisée des chemins.
- Le paysage urbain est frappé par sa diversité architecturale. La partie ancienne du bourg est caractérisée par une architecture typique de la région. Les extensions récentes installées dans le bourg, dont les voies de circulation sont inscrites sur la trame viaire originelle, n'ont pas gardé d'éléments architecturaux typiques de la commune.
- Les entrées de ville sont marquées de différentes séquences qui reflètent les paysages agricoles et forestiers et offrent des panoramas remarquables par la topographie marquée du territoire communal.



Paysage socio-économique

Démographie

■ L'évolution de la population de la commune

La commune de PRESLES compte 2288 habitants au recensement de 2012. La courbe de l'évolution de la population est en constante hausse depuis le recensement de 1968 où la commune comptait 596 habitants.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 |
|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population | 596 | 1 506 | 1 526 | 1 620 | 1 680 | 2 067 | 2 288 |
| Densité moyenne (hab/km ²) | 34,3 | 86,6 | 87,8 | 93,2 | 96,6 | 118,9 | 131,6 |

Source : INSEE – RP2012

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +14,2 | +0,2 | +0,7 | +0,4 | +2,6 | +2,1 |
| due au solde naturel en % | +1,0 | +0,4 | +0,7 | +0,6 | +1,2 | +0,9 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | +13,2 | -0,2 | +0,1 | -0,2 | +1,4 | +1,2 |
| Taux de natalité (‰) | 15,8 | 9,2 | 11,2 | 10,7 | 16,1 | 13,3 |
| Taux de mortalité (‰) | 5,8 | 5,5 | 4,4 | 4,2 | 3,7 | 4,3 |

L'évolution démographique de la commune est croissante. Durant la première période intercensitaire (entre deux recensements), la population a cru de 14.2% par an correspondant à un quasi triplement de la population en 7 ans ! Entre 1975 et 1999, cet accroissement de la population s'est perpétué sur un rythme moins soutenu (inférieur à 1% d'augmentation annuel). Cette augmentation de population s'est de nouveau accrue entre 1999 et 2012 avec un taux d'accroissement légèrement supérieur à 2%.

Cette augmentation de population, notamment à la fin des années 70, s'explique par un déversement de l'urbanisation et des activités économiques en périphérie de Paris.

Bien que connaissant une croissance constamment positive depuis 1968, la commune de PRESLES-EN-BRIE est clairement redevenue attractive depuis 1999.



■ La commune dans son environnement

PRESLES-EN-BRIE appartient à l'arrondissement de MELUN comptabilisant 349580 habitants en 2012. La commune pèse 0,65% de son arrondissement en matière de population et 0,60% en matière de ménage, la taille des ménages étant donc plus importante sur la commune.

Le département de Seine et Marne regroupe 1 353 946 habitants pour une densité de 220.4 hab./km². La population du département est en hausse par rapport au dernier recensement avec une augmentation annuelle de 0,1%.

A la lecture des soles naturels et migratoires, nous pouvons constater que la différence en matière d'augmentation de la population s'opère exclusivement par le biais des entrées qui sont bien supérieures aux sorties sur la commune alors que le solde naturel est relativement comparable au sein des différentes entités. L'attraction communale est donc plus importante par rapport aux entités territoriales de rang supérieur comme l'arrondissement ou le département. Le prix du foncier et la recherche d'espaces plus importants sont très certainement des facteurs permettant d'expliquer cette situation au détriment des zones urbaines plus importantes.

| Population | Presles-en-Brie | Arrondissement de Melun | Seine-et-Marne |
|---|-----------------|-------------------------|----------------|
| Population en 2012 | 2 288 | 349 580 | 1 353 946 |
| Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2012 | 131,6 | 340,6 | 228,9 |
| Superficie (en km ²) | 17,4 | 1 026,5 | 5 915,3 |
| Variation de la population : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en % | +2,1 | +0,8 | +1,0 |
| dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en % | +0,9 | +1,0 | +0,9 |
| dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en % | +1,2 | -0,1 | +0,1 |
| Nombre de ménages en 2012 | 802 | 133 213 | 521 048 |

Source : INSEE – R P 2012

Cette situation pose une problématique importante en matière de politique urbaine notamment au niveau de la production de logement et leur localisation. La commune peut afficher un besoin en la matière relativement important au regard de sa population en comparaison avec les autres entités mais les documents de planification de rang supérieur ne lui permettent pas forcément. L'augmentation mécanique de la population communale risque d'être stoppée ou tout du moins fortement ralentie dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF.



Scénarii d'évolutions démographiques

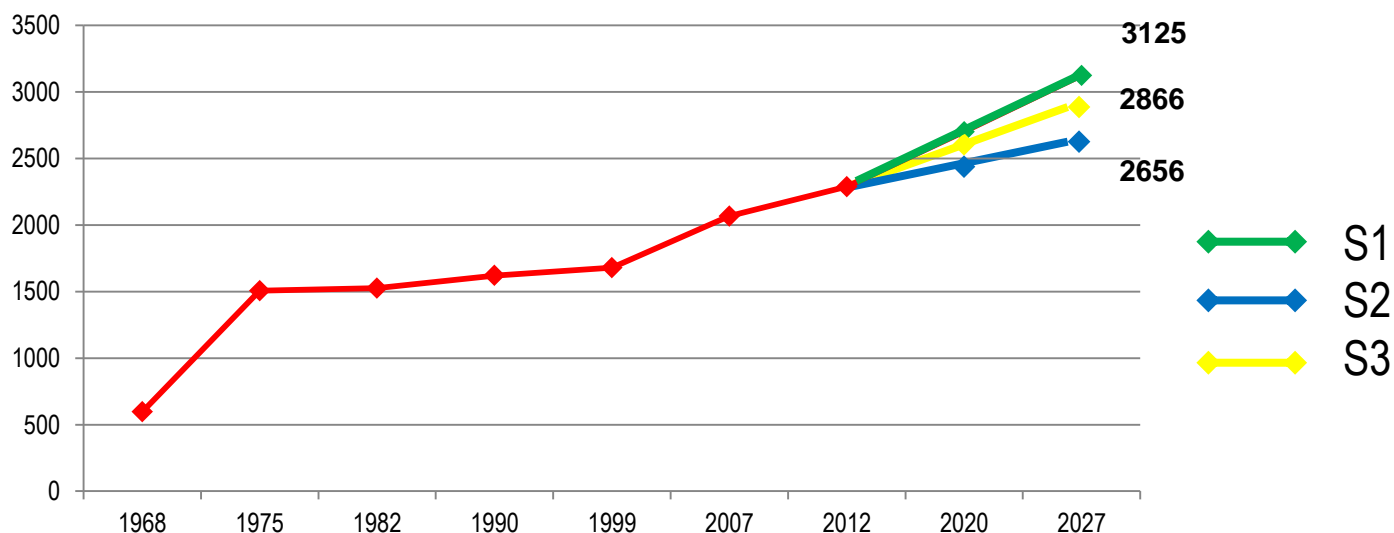
Des prévisions théoriques de développement démographique peuvent être établies pour la commune de PRESLES-EN-BRIE. Les scénarii suivants se présentent :

Le **premier scénario (S1)** se base sur le taux de variation annuel, propre à la commune, enregistré sur la période 2007-2012 soit 2,1% d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune de PRESLES-EN-BRIE accueillerait en 2027 une population de 3125 habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 837 personnes, soit un besoin de 300 logements supplémentaires occupés soit 20 logements par an (hors point mort).

Le **deuxième scénario (S2)** se base sur le taux de variation annuel, propre au département, enregistré sur la période 2007-2012, soit 1% d'augmentation par an. Dans ce deuxième cas, la commune de PRESLES-EN-BRIE accueillerait en 2027 une population de 2656 habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 368 personnes, soit un besoin de 130 logements supplémentaire occupés soit entre 8 et 9 logements par an (hors point mort).

Le **troisième scénario (S3)** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1990-2012, soit 1,5% d'augmentation par an. Dans ce troisième cas, la commune de PRESLES-EN-BRIE accueillerait en 2027 une population de 2866 habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 578 personnes, soit un besoin de 205 logements supplémentaire occupés soit entre 13 et 14 logements par an (hors point mort).

Evolution de la population communale depuis 1968 et perspectives

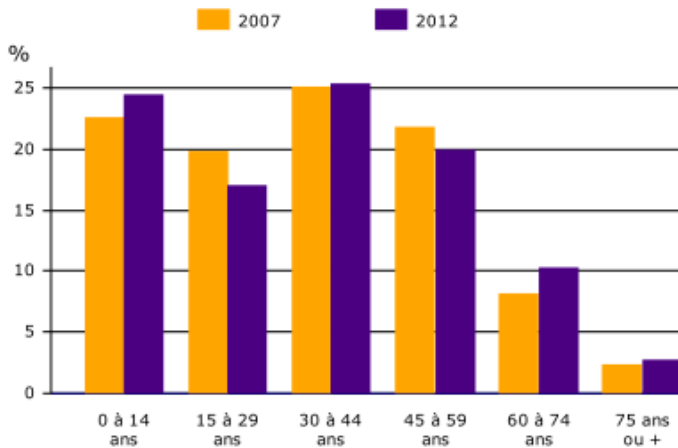


Sources : INSEE – RP 2012 / TOPOS

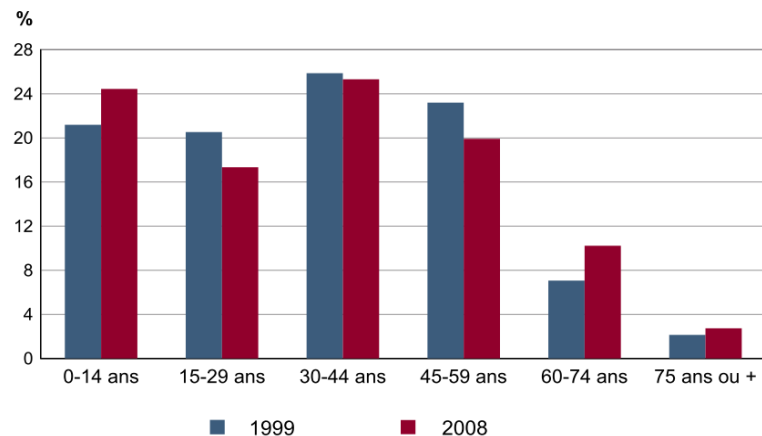
Au regard des possibilités spatiales s'offrant à la commune du fait des orientations des documents de rang supérieur, les élus retiennent un scénario démographique plus bas que ceux envisagés ci-dessus. Le taux de croissance annuel retenu est de + 0,5% à l'horizon 2027 soit une augmentation de la population d'environ 160 habitants pour atteindre 2450 personnes. Cela permettra par ailleurs de diminuer fortement la consommation d'espace au profit de l'habitat.



■ Structure de la population



Source : INSEE – RP 2007-2012



Source : INSEE – RP 1999-2008

La classe d'âges qui prédomine est celle des 30-44 ans, suivie par la classe d'âges des 0-14 ans.

Sur la période 2007-2012, les classes d'âges qui ont connu l'augmentation la plus importante sont celles des 60-74 ans et des 0-14 ans. Celle qui a le plus diminué est celle des 15-29 ans.

En 2012, le phénomène de rajeunissement de la population vient contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population. La tranche d'âges de 0 à 29 ans reste relativement stable alors que la population âgée des plus de 60 ans gagne 4 points.

Il est intéressant de comparer cette structure sur un temps plus long pour comprendre d'autres phénomènes. La structure de la population entre 1999 et 2008 a connu un phénomène comparable. Les deux structures intercensitaires sont étonnamment identiques. Seule la tranche d'âge des 30-44 ans connaît un léger regain entre 2007 et 2012 alors qu'elle connaissait une légère baisse entre 1999 et 2008.

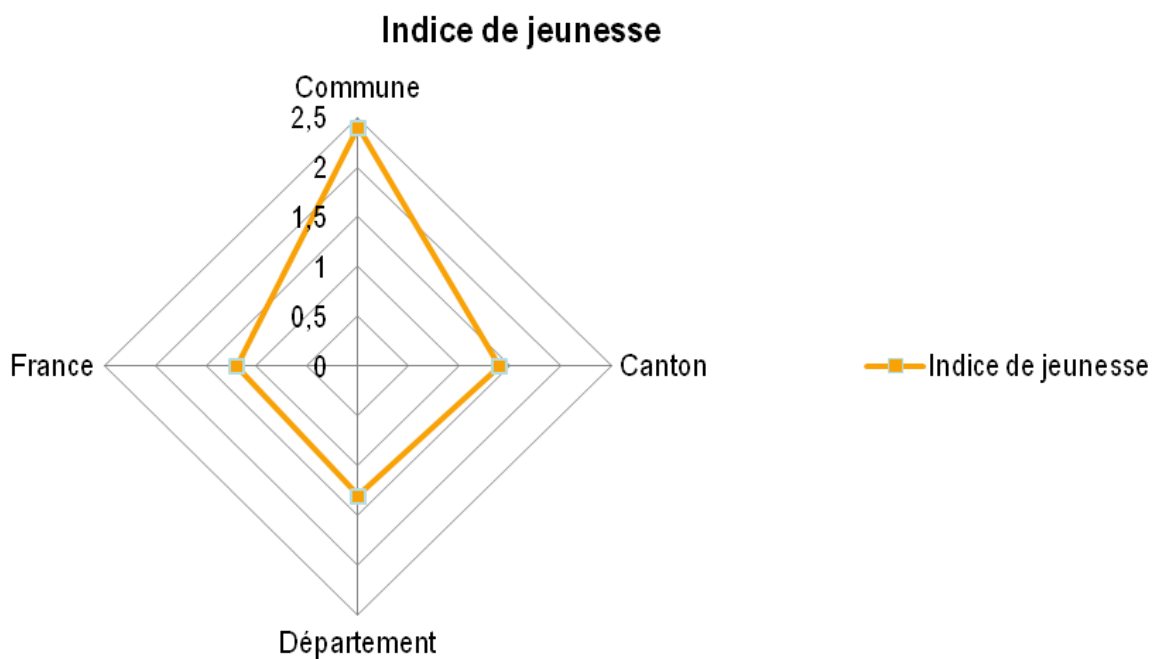
Ce mimétisme permet de comprendre d'autres facteurs locaux notamment en ce qui concerne la taille des ménages qui reste stable depuis plusieurs années.

En revanche, il est fort probable que ce phénomène de mimétisme ne perdure pas dans les années à venir du fait de l'objectif démographique affiché. Un glissement risque de s'opérer entre les classes d'âge les plus jeunes vers les classes d'âge intermédiaires traduisant un relatif vieillissement de la population et éventuellement une baisse concomitante de la taille des ménages (voir par ailleurs).



■ L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune. Plus l'indice est faible, plus la population est âgée.



L'indice de jeunesse pour l'année 2012 montre que PRESLES EN BRIE possède une population relativement jeune (indice de 2.4). Cet indice est supérieur à ceux de la France entière (1.2), du département de Seine et Marne (1.3) et du canton (1.4).

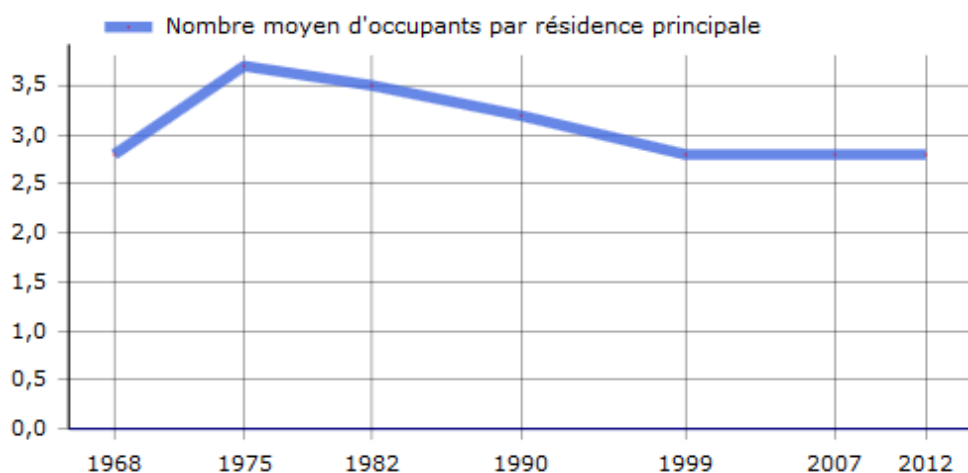
Toutefois, il s'agit d'un instantané qui ne prend pas en compte les changements de fond sur un pas de temps important. Analysé au regard de la structure de la population et de l'objectif démographique affiché par la commune, il est fort probable que l'indice communal se rapproche de ceux des entités supérieures à l'horizon 2027 du fait d'un glissement des classes d'âges jeunes vers les classes d'âge plus âgées.



■ Évolution des ménages

La courbe d'évolution des ménages de la commune ne possède pas une structure que l'on retrouve dans la plupart des collectivités de rang comparable. Après une évolution importante entre 1968 et 1975 liée à l'afflux important de population en âge de procréer, la courbe s'est progressivement abaissée pour atteindre 2,8 personnes par foyer en 1999. Dès lors, elle n'a cessée de rester stable jusqu'au dernier recensement de la population de 2012.

Au regard de la structure par âge de la population et des perspectives attendues, il est difficile de tabler sur une évolution positive ou négative. La tendance nationale est certes à la baisse mais nous maintiendrons une taille de 2,8 dans les calculs prospectifs faute d'éléments suffisamment précis et infaillibles. Nous pouvons toutefois partir du principe qu'une hausse n'est pas attendue du fait d'un vieillissement de la population à court et moyen terme. Cependant, nous ne pouvons affirmer avec certitude que la baisse sera effective d'où cette position de stagnation à nouveau pour les années à venir.



Source : INSEE – RP 2012

La conjugaison de la stagnation de la taille des ménages et de la hausse simultanée des ménages d'une personne et des couples sans enfant nous indique que le nombre d'enfant par foyer a augmenté. Par ailleurs, l'augmentation relative de la part des familles monoparentales accentue le besoin d'une typologie de logement différente à celle actuellement présente sur le territoire. Du moins à partir du moment où le parcours résidentiel souhaite être garanti sur la commune. Dans l'impossibilité d'offrir un parcours résidentiel à tous les habitants, c'est le turnover intercommunal qui garantira un maintien de la taille des ménages comme c'est le cas depuis quelques années.

| | Nombre de ménages | | | | Population des ménages | |
|---|-------------------|--------------|------------|--------------|------------------------|--------------|
| | 2012 | % | 2007 | % | 2012 | 2007 |
| Ensemble | 798 | 100,0 | 728 | 100,0 | 2 223 | 2 051 |
| Ménages d'une personne | 151 | 18,9 | 117 | 16,1 | 151 | 117 |
| <i>hommes seuls</i> | 90 | 11,2 | 54 | 7,5 | 90 | 54 |
| <i>femmes seules</i> | 61 | 7,7 | 63 | 8,6 | 61 | 63 |
| Autres ménages sans famille | 16 | 2,0 | 0 | 0,0 | 33 | 0 |
| Ménages avec famille(s) dont la famille principale est : | 631 | 79,1 | 611 | 83,9 | 2 039 | 1 934 |
| <i>un couple sans enfant</i> | 232 | 29,1 | 209 | 28,7 | 493 | 440 |
| <i>un couple avec enfant(s)</i> | 379 | 47,4 | 368 | 50,6 | 1 482 | 1 415 |
| <i>une famille monoparentale</i> | 20 | 2,6 | 33 | 4,6 | 65 | 80 |



Synthèse

- L'évolution démographique est positive de 1968 à nos jours. Cette augmentation tend à se renforcer depuis 1999.
- Un vieillissement de la population risque de s'opérer dans les années à venir même si la taille des ménages risque de stagner à nouveau autour des 2,8 personnes par foyer.
- La commune devrait orienter sa politique de développement sur un élargissement du panel en matière de logement mais la concentration de son développement dans les zones déjà urbanisées n'offre pas toutes les garanties en la matière. Cependant, la faible existence relative des zones de développement risque d'accentuer les projets de réhabilitations des constructions anciennes et corrélativement augmenter le nombre de logement de petite ou de moyenne taille. Aucune certitude cependant concernant cette éventualité.





Logement

■ Les résidences principales et secondaires, les logements vacants et le type de logement

La répartition des logements en fonction de l'occupation réelle nous apprend deux points importants. Nous laisserons de côté l'analyse des logements vacants. Ils ont tendance à stagner depuis 2007 représentant 3,2 % des logements ce qui est une part normale dans ce genre de commune.

1^{er} point : les résidences secondaires ont baissé en relatif comme en absolu pour représenter 1,2 % des logements.

2^e point : les appartements ont augmenté en relatif comme en absolu.

Ainsi nous pouvons affirmer que le développement de l'offre de logement commence à appréhender un besoin en logement de plus petite taille (voir par ailleurs). Le nombre de logement total augmente dans l'ordre des choses puisque la population augmente pendant que la taille des ménages stagne. Les nouvelles maisons se trouvent principalement au Clos de Presles et au hameau du Verger alors que les appartements sont situés principalement en cœur de village.

| | 2012 | % | 2007 | % |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| Ensemble | 839 | 100,0 | 771 | 100,0 |
| <i>Résidences principales</i> | 802 | 95,6 | 724 | 93,9 |
| <i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i> | 10 | 1,2 | 22 | 2,8 |
| <i>Logements vacants</i> | 27 | 3,2 | 25 | 3,3 |
| | | | | |
| <i>Maisons</i> | 712 | 84,9 | 666 | 86,3 |
| <i>Appartements</i> | 120 | 14,3 | 103 | 13,3 |

Source : INSEE – RP 2012

| | 2012 | % | 2007 | % |
|-------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Ensemble | 802 | 100,0 | 724 | 100,0 |
| <i>1 pièce</i> | 31 | 3,8 | 19 | 2,6 |
| <i>2 pièces</i> | 49 | 6,1 | 42 | 5,8 |
| <i>3 pièces</i> | 76 | 9,5 | 69 | 9,5 |
| <i>4 pièces</i> | 191 | 23,9 | 194 | 26,7 |
| <i>5 pièces ou plus</i> | 455 | 56,7 | 401 | 55,3 |

Source : INSEE – RP 2012

Le tableau ci-dessus confirme la tendance au développement des logements de petite taille même si les logements de plus de 3 pièces représentent toujours 80,6 % des logements contre 82 % en 2007. Ce sont les logements d'une seule pièce qui augmente le plus en relatif mais ils continuent à peser faiblement dans le parc total (3,8 % contre 2,6 en 2007).



■ Le neuf et l'ancien

L'analyse est peu concluante et ne permet pas de mettre en avant un enjeu particulier. Le renouvellement continue de se faire dans des proportions comparables aux décennies précédentes.

■ Les propriétaires et les locataires

Corrélativement à l'augmentation des logements de petite taille, la part des locataires augmente significativement pour passer à 19,2 % contre 16,6 en 2007.

| | 2012 | | | | 2007 | |
|---|------------|--------------|---------------------|---|------------|--------------|
| | Nombre | % | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | Nombre | % |
| Ensemble | 802 | 100,0 | 2 241 | 13,4 | 724 | 100,0 |
| <i>Propriétaire</i> | 629 | 78,4 | 1 848 | 15,3 | 583 | 80,5 |
| <i>Locataire</i> | 154 | 19,2 | 352 | 5,8 | 120 | 16,6 |
| <i>dont d'un logement HLM loué vide</i> | 3 | 0,4 | 11 | 1,7 | 3 | 0,4 |
| <i>Logé gratuitement</i> | 19 | 2,4 | 41 | 13,6 | 21 | 2,9 |

■ Calcul du « point mort »

■ Tous les logements construits ne permettent pas d'augmenter la population d'un territoire, certains permettent de compenser d'autres phénomènes :

- L'augmentation du nombre de ménages à population égale, due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales, c'est ce qu'on appelle le phénomène de desserrement bien qu'absent sur la commune dans les faits depuis 1999.
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.
- Le renouvellement du parc de logements démolis, changeant d'usage ou restructurés, qui absorbe une part de la construction neuve.

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est à dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte les phénomènes précédemment exposés. Le nombre issu du point mort concerne forcément les nouveaux logements consommateurs d'espace.

Une résidence secondaire devenant résidence principale ne consomme pas d'espace tout comme une ancienne maison de village réhabiliter en plusieurs appartements.



| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Total logements | Constructions neuves | Population totale | Taille des ménages |
|---------------|------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| 2007 | 724 | 22 | 25 | 771 | / | 2067 | 2,8 |
| 2012 | 802 | 10 | 27 | 839 | / | 2288 | 2,8 |
| 2007/ 2012 | +78 | -12 | +2 | +68 | 67 | 221 | = |

- Le calcul du point mort indique que PRESLES EN BRIE avait besoin de construire 1 logement supplémentaire pour maintenir sa population.
 - Renouvellement +11 (différence entre l'augmentation théorique du nombre de logement et la réalité).
 - Variation -10 (différence entre la baisse des logements secondaires et vacants).
 - Desserrement 0 (fonction de l'évolution de la taille des ménages).

- Une grande majorité des nouveaux logements a permis d'accueillir de nouveaux habitants. En pratique, le parcours résidentiel et le turnover inter-communal atténuent ses propos.

- Toutefois, le calcul du point mort sur la période 2007-2012 permet d'anticiper le point mort pour la période 2013-2027 à venir.

- La part des logements vacants devrait baisser légèrement. Cette part correspond déjà à un état du marché locatif relativement tendu (inférieur à 5% du parc total de logement) mais elle devrait s'accroître du fait du peu de surface de développement proposé dans le PLU. Nous prendrons le nombre de 21.

- La part des résidences secondaires devrait continuer à décroître du fait de la situation économique mais cette baisse sera moins importante car ces résidences atteignent un nombre assez faible. Nous prendrons le nombre de 8.

- Par ailleurs, nous avons déjà indiqué que nous ne tableons pas sur une baisse de la taille des ménages.

- Le point mort pour la période 2013-2027 serait alors de 25 logements.
 - Renouvellement +33 (extrapolation de la période précédente soit 3 fois plus).
 - Variation -8 (différence entre la baisse des logements secondaires et vacants).
 - Desserrement 0 (fonction de l'évolution de la taille des ménages).



Synthèse

- La propriété privée et l'individuel dominant sur la commune bien que l'offre locative soit en hausse. La commune devrait continuer ses efforts en développant davantage le secteur locatif permettant d'attirer des jeunes sur le territoire. Toutefois cela risque d'être différé dans le temps au regard des possibilités offertes par le SDRIF sur la prochaine période de référence.
- Les élus envisagent toutefois une augmentation de la population en permettant le développement interne de la zone bâtie et en espérant dans le même temps que les projets individuels de réhabilitation puissent voir le jour. Ainsi le développement du locatif pourrait continuer.



Économie et vie sociale



■ Population active

Sur une population de 2 288 habitants, 78,1 % soit 1 789 personnes sont des actifs contre 76,2 dans le département. Parmi elles, 4,9 % sont au chômage contre 10,8 % dans le département.

Corrélativement, notons que le taux de pauvreté est nettement inférieur à celui du département (4,5 % contre 11,1 %).

| | 2012 | % | 2007 | % |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble | 1 766 | 100,0 | 1 656 | 100,0 |
| Agriculteurs exploitants | 12 | 0,7 | 8 | 0,5 |
| Artisans, commerçants, chefs entreprise | 69 | 3,9 | 59 | 3,5 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 187 | 10,6 | 184 | 11,1 |
| Professions intermédiaires | 395 | 22,4 | 368 | 22,2 |
| Employés | 391 | 22,1 | 301 | 18,2 |
| Ouvriers | 195 | 11,1 | 272 | 16,4 |
| Retraités | 301 | 17,1 | 230 | 13,9 |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 215 | 12,2 | 233 | 14,1 |

Répartition des CSP sur la commune

Nous observons une augmentation absolue comme relatives de l'ensemble des catégories à l'exception des ouvriers et des chômeurs.

La part des retraités et des employés sont celles qui ont progressé le plus.

| | 2012 | 2007 |
|--|-------|-------|
| Ensemble | 1 546 | 1 463 |
| Actifs en % | 78,1 | 76,6 |
| actifs ayant un emploi en % | 73,1 | 71,5 |
| chômeurs en % | 4,9 | 5,1 |
| Inactifs en % | 21,9 | 23,4 |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 9,2 | 11,3 |
| retraités ou préretraités en % | 7,9 | 6,7 |
| autres inactifs en % | 4,9 | 5,4 |

Population par type d'activité



13,5 % des actifs travaillent dans la commune. Cette proportion d'actifs a tendance à baisser depuis 2007 et même depuis 2009. 41,8 % des actifs de PRESLES-EN-BRIE vont travailler hors du département de la Seine et Marne.

| | 2012 | % | 2007 | % |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble | 1 133 | 100,0 | 1 051 | 100,0 |
| Travaillent : | | | | |
| <i>dans la commune de résidence</i> | 153 | 13,5 | 148 | 14,0 |
| <i>dans une commune autre que la commune de résidence</i> | 980 | 86,5 | 903 | 86,0 |
| <i>située dans le département de résidence</i> | 500 | 44,1 | 430 | 40,9 |
| <i>située dans un autre département de la région de résidence</i> | 473 | 41,8 | 459 | 43,7 |
| <i>située dans une autre région en France métropolitaine</i> | 7 | 0,6 | 12 | 1,1 |
| <i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i> | 0 | 0,0 | 2 | 0,2 |

■ Vocation économique de PRESLES-EN-BRIE

La Commune dispose de sa propre zone artisanale : la Z.A. LAVOISIER.

Les commerces sont, quant à eux, exclusivement situés dans le centre ville de PRESLES-EN-BRIE.

Ainsi la commune dispose d'un panel de commerces (alimentaires ou non alimentaires) et de services très intéressants. Ils permettent d'assurer les besoins primaires des habitants.

Sont également représentés dans la commune de nombreux artisans qui interviennent dans différents secteurs : bâtiments, peinture, plomberie, maçonnerie... ainsi que des exploitations agricoles. 491 emplois sont présents sur PRESLES-EN-BRIE en 2013 ce qui représente un indicateur de concentration d'emploi de 45%.

■ Tissu des entreprises

Il se compose essentiellement de Petites et Moyennes Entreprises et d'Artisans. Les activités sont relativement diversifiées.

105 entreprises sont identifiées dans l'espace urbain communal.



Entreprise à Auteuil



Boulangerie dans le centre bourg 100



■ Commerces

L'offre commerciale est relativement développée au sein de la commune de PRESLES-EN-BRIE.

En effet, on notera la présence d'une boulangerie, de trois coiffeurs, d'un restaurant, d'un bar-tabac, d'une épicerie, d'un marchand de biens immobiliers, d'un service de taxi ainsi que d'autres types de commerces.



Restaurant, bar-tabac, épicerie



Zone artisanale

■ Artisans

La commune de PRESLES-EN-BRIE compte de nombreux artisans sur son territoire. Il y a notamment des électriciens, des professionnels du bâtiment, des installateurs thermiques et d'autres domaines d'activités variées.



■ Milieu associatif

Le milieu associatif est fortement représenté sur la commune de PRESLES-EN-BRIE autant pour les associations sportives que pour les associations culturelles.

La commune compte les 22 associations suivantes :

- Le foyer rural,
- La Rando Briarde,
- La Boule Presloise
- Presloisir Tandem DV
- E.D.P (Dessin)
- A.P.A
- Tennis Club Preslois
- Du côté des enfants
- Ecole de couture
- Comité de Jumelage
- Comité Paroissial
- Savate et Boxe Française
- Le Point d'Orgue
- V.T.T Club Preslois
- Les Petites Frimousses
- Bibliothèque et Poterie
- Comité des fêtes
- Association des Chasseurs
- Croix Rouge Française
- Racing Club Preslois (Foot)
- Association Danse et Gymnastique
- Judo Club Preslois



Salle des fêtes



Terrain multisports



Synthèse

- PRESLES-EN-BRIE dispose d'un bon tissu économique de services, de commerces et d'activités agricoles. Ces derniers se partagent entre la Z.A. Lavoisier, le centre bourg et les exploitations agricoles.
- La commune, à travers son PLU, souhaite favoriser l'accueil des équipements et des services pour préserver son attractivité.



Analyse de la consommation foncière

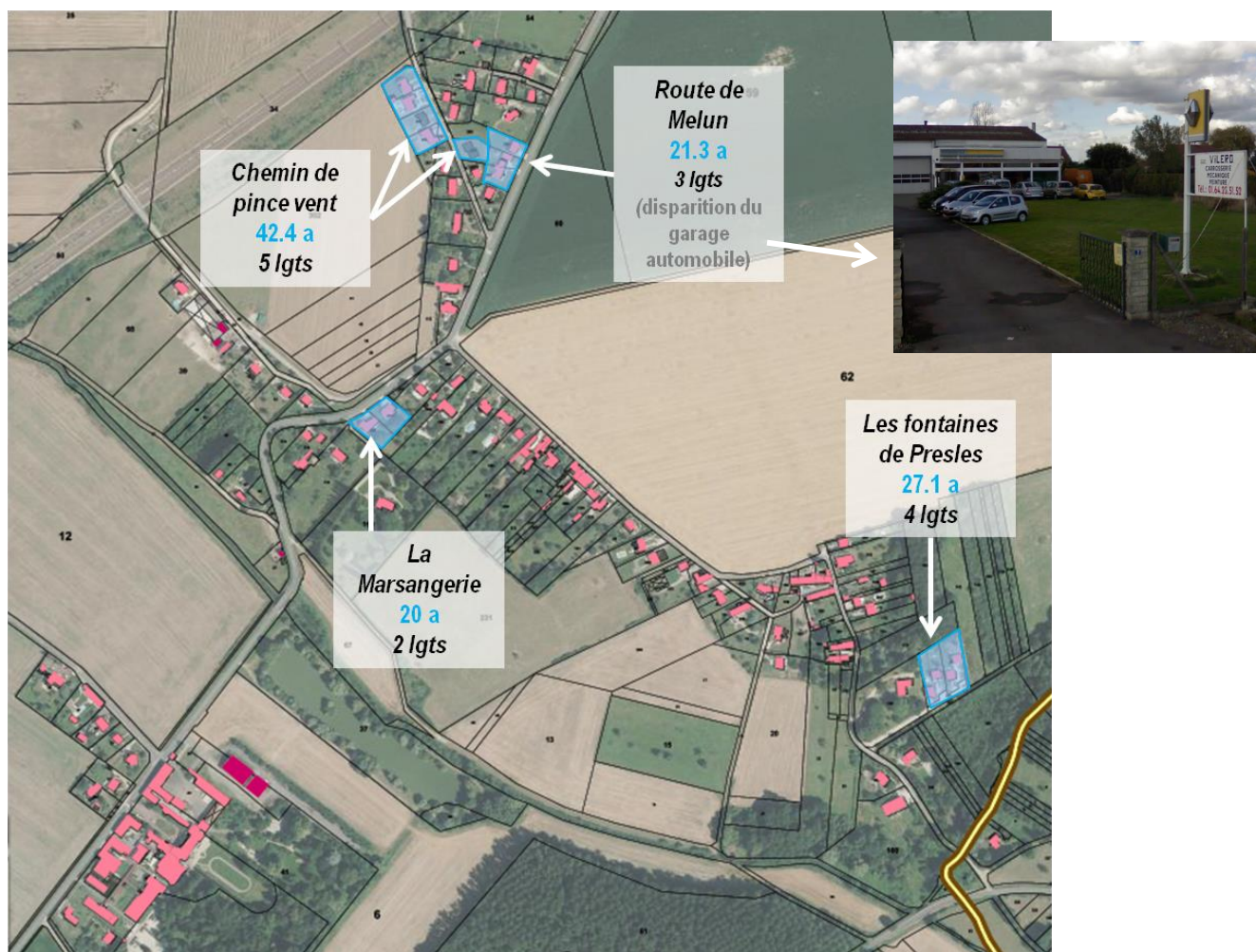


Une analyse de la consommation foncière de la commune sur la période 2003/2013 nous présente une urbanisation au coup par coup, à la fois au sein de l'entité bâtie principale mais également à l'intérieur des différents hameaux présents sur le territoire (Autheuil, Villepatour, les fontaines de Presles, la Marsangerie...). Ce développement a été réalisé à travers des opérations du type petit lotissement (route de l'école : 8 logements, rue de la sarriette : 6 logements, rue du romarin : 10 logements, rue des colombes : 9 logements) ou plus ponctuellement à travers la construction de logements au sein des différentes dents creuses présentes sur la commune (route de Melun, chemin de pince vent, la fontaine de Presles...).

On recense 72 nouveaux logements sur la commune pour une consommation foncière dédiée à l'habitat estimée à 5.579 hectares soit environ 5,58 hectares. Cela représente une moyenne de 7,75 ares par logement pour la construction d'un peu plus de 7 logements/an sur la commune représentant une densité de 12,9 logements par hectare.

Analyse des différents hameaux :

Hameaux – Sud-Est (source : géoportail)



Construction de 14 logements pour une consommation foncière estimée à 1,11 hectare.

Chemin de pince vent / Route de Melun : on note la disparition du Garage automobile route de Melun avec désormais un secteur essentiellement dédié à l'habitat individuel. 8 logements ont été construits sur ce secteur pour une consommation de 63,7 ares ces dix dernières années.



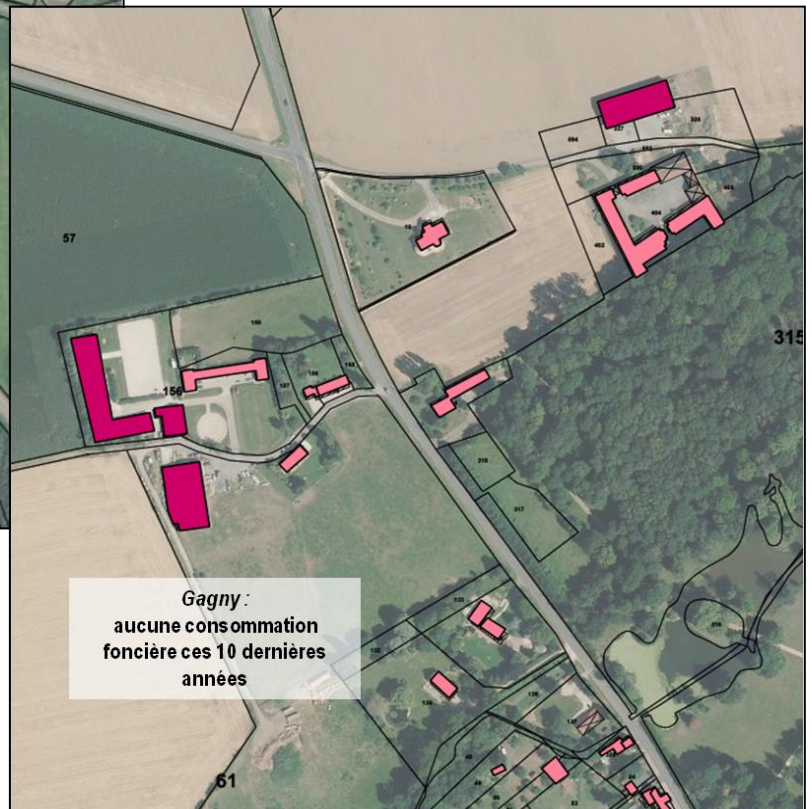
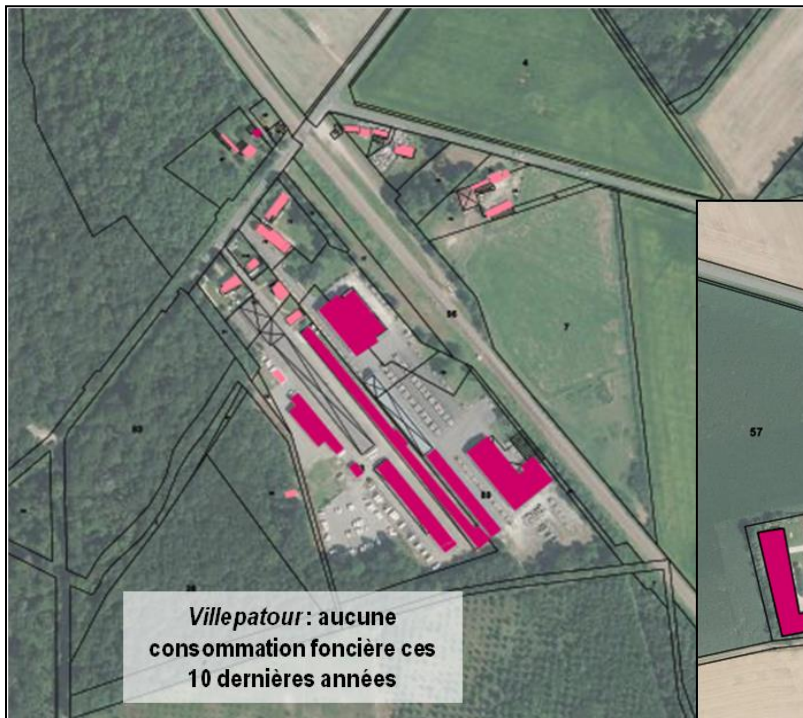
Les fontaines de Presles : construction de 4 logements pour une consommation de 27,1 ares en dix ans.

La Marsangerie : 2 logements construits sur des terrains de 1000 m² chacun. (ci-dessous)



Hameaux – Sud-Est - La Marsangerie (source : google streetview)

Les secteurs **Villepatour** et **Gagny** ne présentent aucune construction nouvelle sur la période 2003/2013.

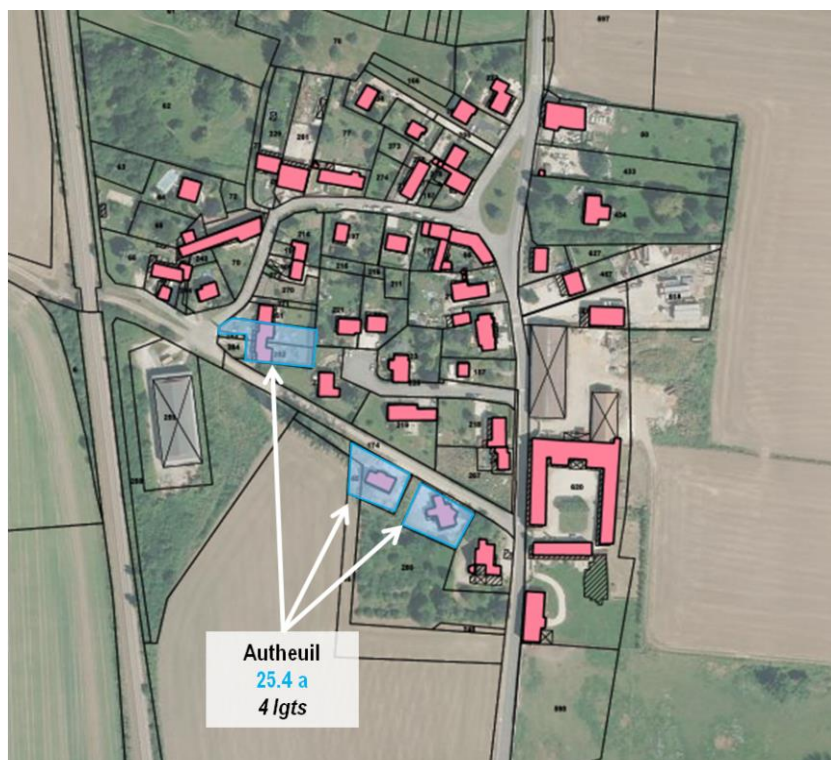




Le **Collège-Lycée de Villepatour** a fait l'objet d'un nouveau bâtiment de 400m² dont nous ne tiendrons pas compte dans l'analyse de la consommation foncière dédiée à l'habitat du fait de sa destination.

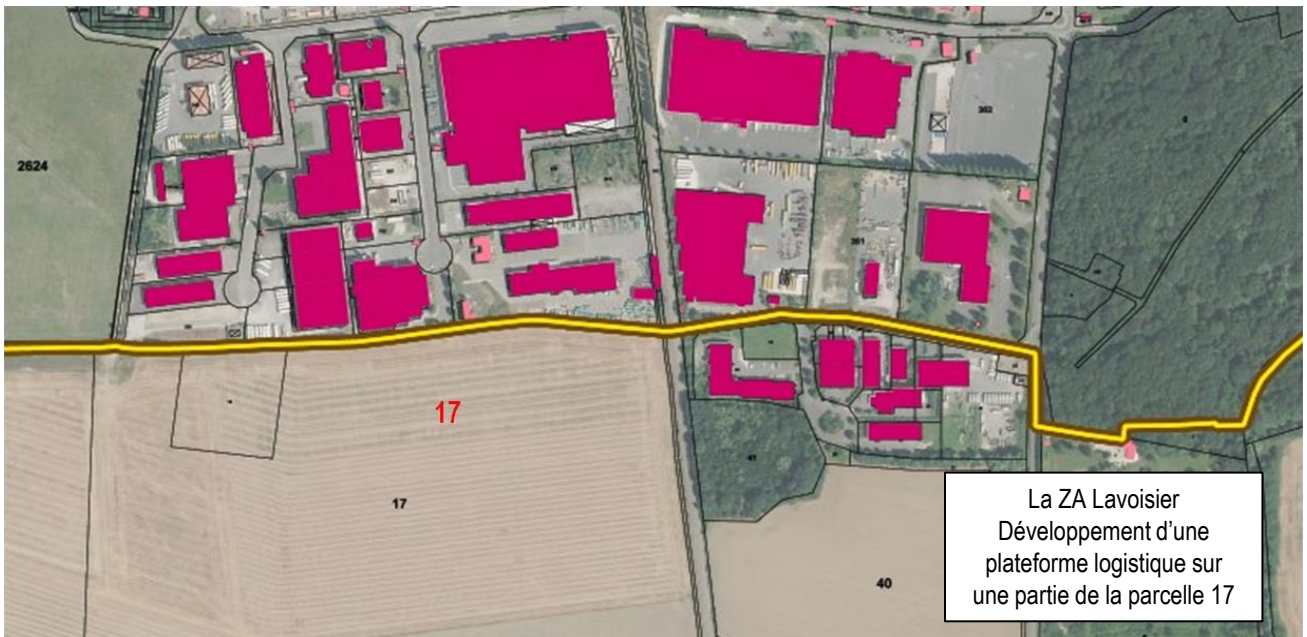


Le **hameau Autheuil**, au Nord de l'entité bâtie principale du village, fait apparaître la construction de 4 nouveaux logements individuels, pour une surface consommée de 25,4 ares.

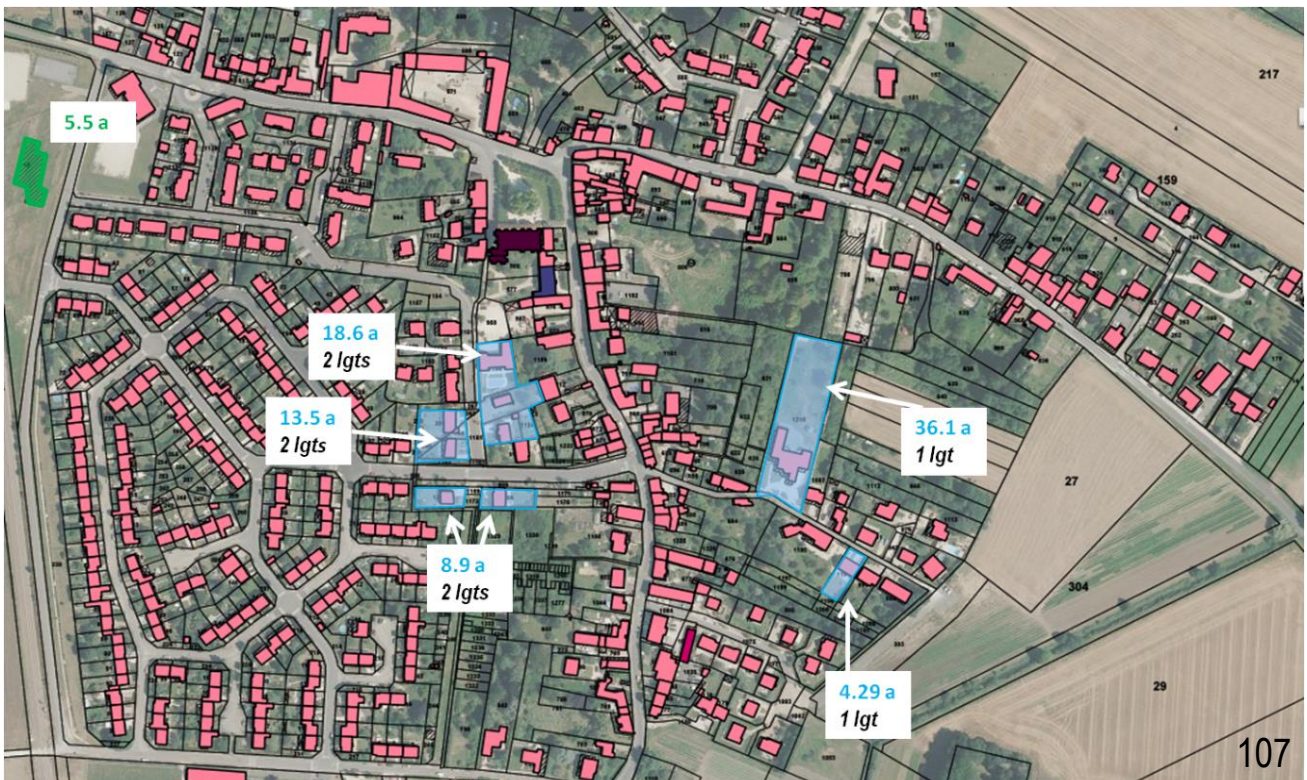




La ZA Lavoisier, au nord du ban communal, correspond au prolongement spatial de la **zone d'activités** présente, dans sa majeure partie, sur le territoire de Gretz, et dans une moindre mesure, sur le territoire communal. Le récent projet de développement d'une plateforme logistique de la société Prologis s'est développé sur une superficie proche de 14ha. La totalité des possibilités de développement et de surface d'extension accordée par le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) est utilisée au sein de cet espace bien que l'intérêt soit clairement intercommunal et non communal.



Analyse de l'entité bâtie principale (partie Nord) :





La partie Nord de l'enveloppe urbaine principale a fait l'objet d'opérations ponctuelles sur la période 2003/2013. En effet on ne relève aucun projet de type lotissement mais plutôt des opérations de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses. Cela concerne la construction de 7 logements pour une surface consommée de 81.39 ares, soit environ 81,4 ares .

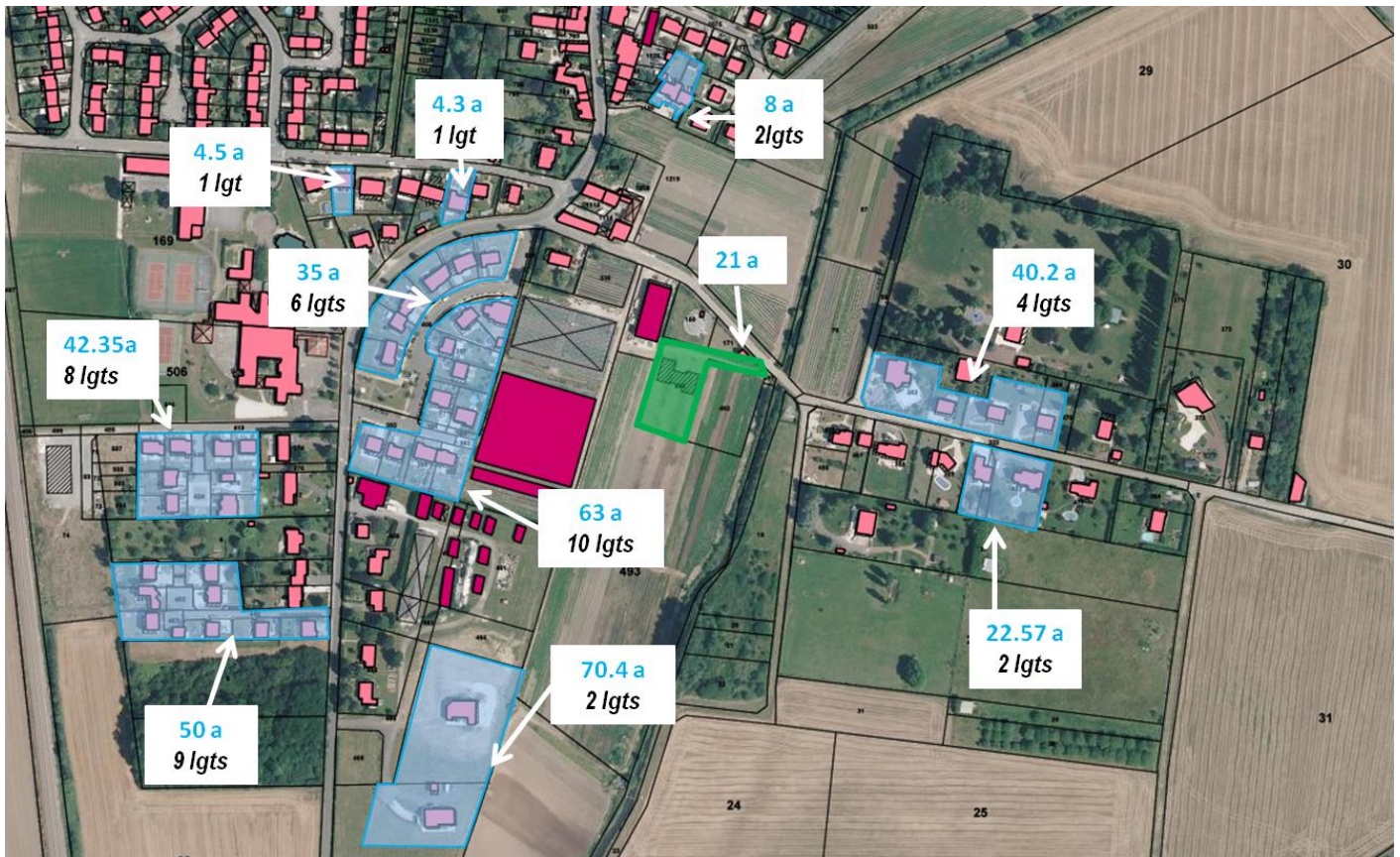
Un bâtiment (hors habitat) de 550 m² environ a été construit rue de la plaine (parcelle cadastrée n°12).



Partie Nord – Rue des Maronniers : 4 logements (32,1 ares) - (source : google streetview)



Analyse de l'entité bâtie principale (partie Sud) :



Au Sud, ce sont 45 logements de plus qui ont été construits en dix ans, à la fois à travers des opérations de type petit lotissement ou bien des constructions individuelles dont la consommation foncière est plus élevée, notamment les 2 maisons individuelles isolées et présentent au Sud de la carte ci-dessus, route de Villepatour (au-delà du Centre de Production et de Distribution Avicole).



Partie Sud – Route de Villepatour (source : google streetview)



Rue du Romarin et rue de la Sarriette : 16 logements ont été construits pour une consommation foncière estimée à 98 ares soit près de 1 hectare destiné à des logements individuels tous pourvus de jardin.



Partie Sud : Rue de la sarriette – Rue du Romarin (source : google streetview)

La consommation foncière de la commune a été relativement importante avec la construction de plus de 70 logements sur le territoire communal sur une période de dix ans. Rappelons qu'entre 1999 et 2012, la commune a vu sa population augmenter de 608 habitants, qu'il a donc fallu accueillir à travers la construction de logements individuels de type maison + jardin.

La partie Sud de l'entité principale a été la plus active avec la construction de 45 logements individuels ayant permis la densification de ce secteur.

Depuis l'année 2013, quelques constructions ont vu le jour sur le territoire mais sous forme de comblement de dents creuses. Aucun programme de logement significatif a été réalisé. Toutefois, une consommation importante a eu lieu au Nord de la commune au niveau de la ZA Lavoisier. La société Prologis y a aménagé un espace d'environ 14 ha pour la création d'une plateforme logistique (bâtiments + zones de circulation, de chargement et de parkings + aménagement divers).

La commune se retrouve confronter à une problématique importante puisque la totalité des surfaces permises au développement urbain par le SDRIF a été utilisée par le développement récent de cette plateforme logistique.

Ainsi, ce sont près de 20 ha qui ont été consommés de 2003 à nos jours, principalement des surfaces agricoles et en majorité pour de l'activité économique.

Réseaux, équipements et services publics



Infrastructures et déplacements

■ Voies de communication routière

PRESLES-EN-BRIE est encadrée par quatre axes routiers importants : la RN.4 au nord, la RN.319 au sud, la RD.471 à l'ouest et la RN.36 à l'est. Le territoire communal est desservi par trois routes départementales : la RD.32 de GRETZ à CHAUMES-EN-BRIE qui traverse la partie nord du bourg, la RD.10 de LAGNY à SOIGNOLLES et la RD.96 de COUBERT à MEAUX.

Les habitants de PRESLES-EN-BRIE ont accès à un service de bus à la demande (Proxibus du Val Bréon) mais aussi au réseau de transport N°4 mobilités et SOL'R.

La commune est desservie par deux lignes régulières d'autocars appartenant au réseau Sol'R et faisant l'objet d'une participation financière du Département dans le cadre d'une convention partenariale :

- La ligne 3 « Presles – Tournan RER » qui offre 4 allers retours par jour toute l'année vers la gare RER de Tournan
- La ligne 409 « Châtres – Tournan RER » qui offre 4 allers et 5 retours par jour toute l'année vers la gare RER de Tournan

Ces deux lignes ont aussi vocation de transports scolaires avec la desserte, en période scolaire, du collège Vermay et du lycée Clément Adler de Tournan ainsi que du collège Hutinel de Gretz.

■ Voie ferrée

Bien que traversée par des lignes SNCF, la commune ne bénéficie pas d'une desserte ferroviaire propre. Le territoire est ainsi coupé du nord au sud par la ligne SNCF PARIS-BALE et du sud-ouest au nord-est par la voie d'interconnexion des TGV en région parisienne, reliant les lignes TGV nord, Atlantique et Sud-est. Les gares les plus proches sont celles de GRETZ et TOURNAN qui permettent une desserte régulière en direction de PARIS en moins de 45 min grâce au RER E. Par ailleurs, des trains directs de la ligne P du Transilien (branche Coulommier) permettent de relier la gare de Tournan à Paris en moins de 30 min.

■ Les dysfonctionnements

Il faut noter que la largeur des rues les plus anciennes du centre bourg ne permettent pas de se déplacer aisément, ce qui entraîne des dysfonctionnements importants.

En effet, la circulation au sein des rues est rendue difficile notamment du fait de la faible largeur des rues ou de leur rétrécissement. Cela crée des goulets d'étranglement. Ces goulots ne possèdent pas que des désavantages car ils permettent également de réduire la vitesse des véhicules et donc d'augmenter la sécurité routière.

Les problèmes de stationnements sont présents dans l'ensemble de la ville, et notamment dans les extensions réalisées « au coup par coup » du fait des découpages parcellaires à posteriori. Les positions excentrées du stationnement de la gare ne permettent pas une utilisation optimale comme celui d'un parking permettant un accès sécurisé aux commerces et services. Le projet de PDUIF prévoit un encadrement des normes minimales de places de stationnement à créer pour les opérations de logements et la définition de normes plafond de stationnement pour les opérations de bureau.



Réseaux

▪ Assainissement et traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement de la commune est géré par la Nantaise des eaux. Des travaux sont en cours pour l'assainissement du Hameau de la Brosse.

La plus grande majorité des constructions de la commune est raccordée à l'assainissement collectif. Les espaces en assainissement individuel sont Les Fontaines, la Folie, Gagny et La Plata. La station d'épuration, située à au Sud-est du ban communal possède une capacité de 50 000 équivalent habitants. Cette station est utilisée à la moitié de sa capacité aujourd'hui.

▪ Réseau d'eau potable

L'entretien et l'exploitation du réseau d'eau potable a été confié au SIAEP.

L'eau potable vient de la Seine. L'adduction est suffisante dans la commune. Il n'y a pas de secteurs plomb.

▪ Électricité et télécommunications

La gestion du réseau d'électricité est réalisée par le Syndicat Intercommunal des Energies de Seine et Marne (SIESLM Melun).

Le réseau de télécommunication est considéré comme à débit suffisant. 3 fournisseurs d'accès internet au moins de haut débit sont présents sur la commune d'après la DATAR.

D'après la DATAR la commune est également bien couverte par le réseau de téléphonie mobile.

Le territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du réseau public de transport d'électricité suivants :

- Liaison aérienne à 400kV n°1 LE CHESNOY-MORBRAS*
- Liaison aérienne à 400kV n°2 LE CHESNOY-MORBRAS*
- Liaison aérienne à 400kV n°1 BOCTOIS-MORBRAS*
- Liaison aérienne à 400kV n°2 BOCTOIS-MORBRAS*
- Liaison aérienne à 225kV n°1 COSSIGNY-COUBERT*
- Liaison aérienne à 63kV n°1 COSSIGNY-TOURNAN EN BRIE
- Liaison aérienne à 63kV n°2 COSSIGNY-TOURNAN
- Liaison souterraine à 63kV n°1 COSSIGNY-TOURNAN

**Ces lignes font partie des lignes stratégiques du RTE très haute tension identifiées dans le SDRIF. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable. Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ce usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.*

▪ Déchets

Le Syndicat intercommunal SIETOM possède la compétence en matière de collecte des déchets. Il est situé à TOURNAN-EN-BRIE.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu deux fois par semaine.

La commune a mis en place un tri sélectif. Le ramassage des déchets recyclables en verres et cartons ont lieu 1 fois par semaine tandis que les ordures ménagères sont ramassées 2 fois par semaines.

Des points d'apports volontaires sont également à disposition dans la commune ainsi que des bacs pour les déchets recyclables.



La collecte des encombrants est assurée une fois par mois.

La déchetterie la plus proche est sur la commune de GRETZ ARMAINVILLIERS.

Le traitement des déchets est assuré à OZOIR LA FERRIERE pour les ordures ménagères et à TOURNANT-EN-BRIE pour les déchets recyclables.

Équipements publics

■ Services administratifs

Les services publics et équipements publics existants sur la commune de PRESLES-EN-BRIE sont :

- la mairie,
- 1 école maternelle et primaire,
- la bibliothèque,
- l'ALSH,
- le foyer rural,
- les ateliers municipaux,
- la salle polyvalente,
- la plateforme multisports,
- le boulodrome,
- le Dojo,
- le stade de football,
- le cimetière,
- le terrain de tennis,
- la maison des associations.

Même si les équipements peuvent toujours être développés, il convient de disposer des équipements nécessaires à un seuil de population. Nous pouvons affirmer que les habitants de PRESLES EN BRIE disposent d'un bon niveau d'équipements et de services. Le déménagement du stade de football est envisagé plus au sud du bourg afin de répondre aux exigences de plus en plus accrue en matière de normes. Une réflexion reste à mener pour le devenir du terrain actuel. L'extension du cimetière devra être envisagée dans un avenir proche du fait du peu de places encore disponibles dans l'enceinte actuelle.

■ Services médicaux et sociaux :

Les services de santé sont présents au sein de la commune. Nous pouvons noter la présence de :

- 1 médecin généraliste,
- la Croix Rouge Française.
- Les autres profession médicales sont situées sur GRETZ ARMAINVILLIERS ce qui ne permet pas d'affirmer un manque en la matière car pallier à proximité.



La mairie



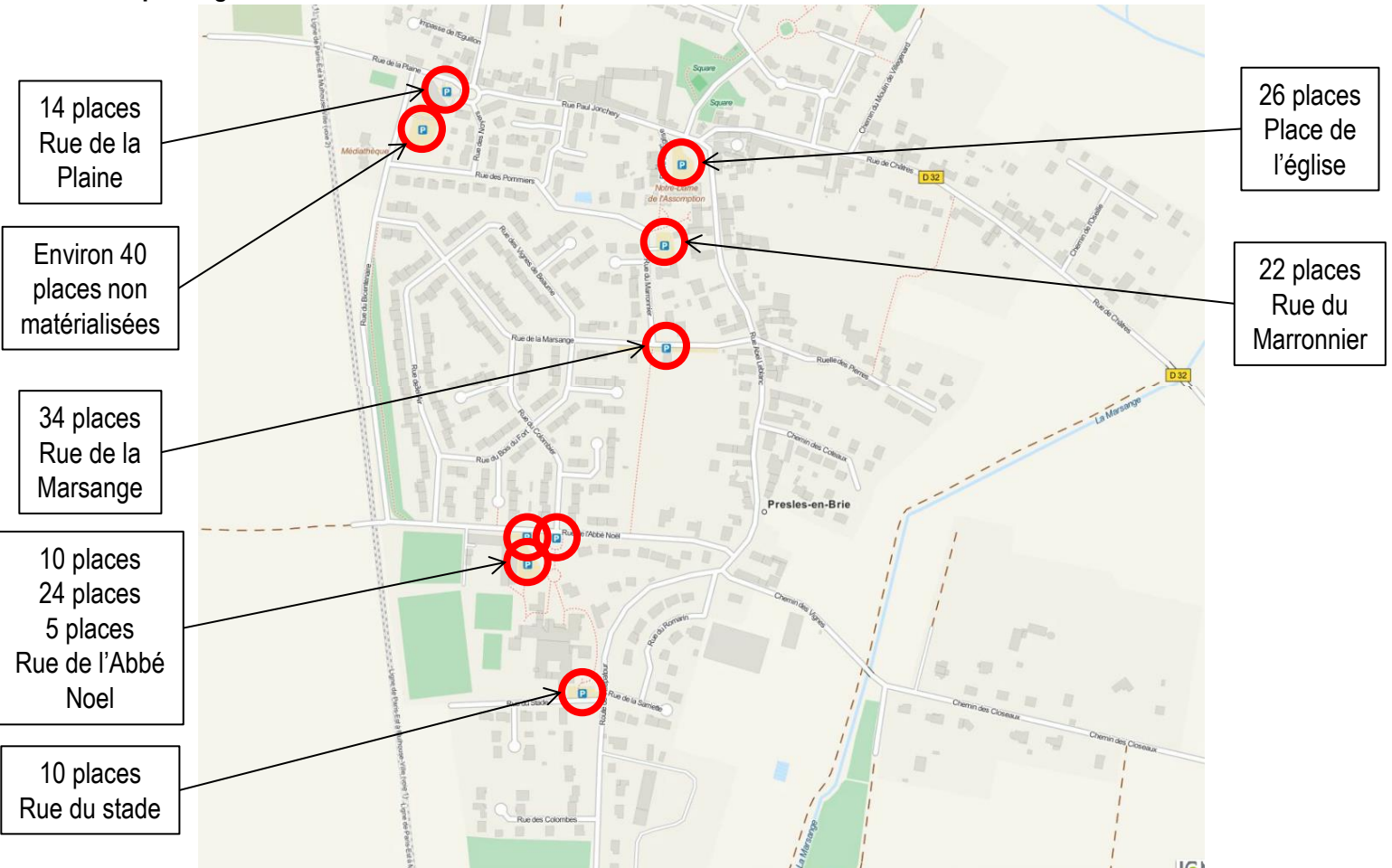
Bibliothèque



Ecole maternelle et primaire



■ Les parkings



Localisation des parkings sur la commune

8 parkings sont présents sur le territoire communal principalement à proximité des équipements structurants. Aucun parking pour le covoiturage ou pour les voitures électriques ou hybrides n'existe. Un manque de place de parking est enregistré dans les ensembles d'habitat où les véhicules sont très souvent stationnés sur les trottoirs. Toutefois, le manque de place collective n'est pas la seule explication de ce phénomène. Les pratiques des usagers sont également à prendre en compte. La plupart des places privées ne sont pas utilisées à bon escient. Les emplacements pour les deux roues sont seulement visibles au niveau du groupe scolaire.

185 places sont distribuées sur l'ensemble du territoire à travers ces 8 parkings dont une quarantaine ne sont pas matérialisées. Il convient d'ajouter à ces véritables parkings des places matérialisées le long des voies entre la bande roulante et les trottoirs permettant de palier à un manque structurel sur le territoire. La fonction quasi exclusivement résidentielle dans les hameaux ne favorise malheureusement pas la présence de parkings publics.

Un besoin existe donc dans certains hameaux de manière absolue mais les pratiques liées à l'habitat ne favorisent pas l'utilisation de ce genre d'équipements, qui plus est excentrés par rapport aux cœurs des agglomérations de type petite ville / villages. Les places le long de la chaussée devant les logements sont beaucoup plus efficaces. Il conviendra de prévoir ce genre d'aménagement dans les zones de développement. Les équipements sportifs situés au Sud de Presles pourraient bénéficier de plus de places de parkings ou le stationnement semble anarchique les jours d'affluences.



Synthèse

PRESLES dispose d'un très bon niveau d'équipements qu'il convient de préserver et éventuellement de développer.



Milieu agricole*



- Petite région agricole « Brie boisée », elle reste très humide en raison de la proximité de la couche d'argiles à meulières. La commune se situe en limite de la Brie Française et enregistrent de grosses et moyennes exploitations.
- La surface utilisée sur la Commune par des exploitations agricoles en 2010 est de 768 ha. Cette SAU a connu une évolution en dent de scie car 784 hectares étaient utilisés en 1988 et 744 ha en 2000.
- Sur les 9 exploitants de la commune, 5 y ont leur siège. Les autres sont dans des communes limitrophes. Les SAU vont de 24,62 ha à 230,11 ha. 2 exploitations font moins de 60 ha et la plupart sont entre 130 et 180 ha. Une seule dépasse les 180 ha. La plus grosse exploitation possède l'ensemble de ces terres sur la commune.
- Il est à noter 2 exploitations d'élevages. Les parcelles sont de tailles variables mais plutôt de grandes trilles, voire de très grande tailles (certains îlots dont plus de 100 ha) et bien regroupées géographiquement.
- L'ensemble cultural est bien structuré et les parcelles bien regroupées géographiquement. La présence de hameaux, de forêts, de la ligne TGV et de plusieurs lignes SNCF forment des coupures qui peuvent être difficilement franchissables. L'espace agricole vient en continuité de l'agglomération.
- Hormis les hameaux, il n'y a pas trop de mitage. Le territoire dispose d'une bonne séparation entre l'espace urbain et l'espace agricole. Les zones d'activités de Gretz-Armainvilliers débordent sur la commune de Presles en Brie.
- Le système d'exploitation dominant reste la polyculture de type grandes cultures avec l'utilisation de prairies. Un maillage de chemins ruraux et communaux permet de desservir le parcellaire.
- En termes d'emplois, 24 personnes travaillent dans ces 9 exploitations. Ce chiffre est en hausse par rapport à 2000 (+8 personnes) mais inférieur aux 39 équivalent temps plein de 1988.
- Le cheptel, quant à lui, a augmenté de manière significative sur les 20 dernières années. En effet, en 2010, il était recensé 98 UGB (Unité Gros Bétail) contre 37 en 2000 et 88 en 1988. Les données PAC de 2011 indiquent la présence de 82 bovins.
- Néanmoins, l'élevage reste largement minoritaire sur la commune qui est avant tout tournée vers la cultures et plus précisément la grande culture (céréales, oléagineux, protéagineux...). Cela se traduit par une superficie de terres labourables importante. 761 ha sont recensés en 2010 contre 719 en 2000 et 752 en 1988.
- Bien que la planification à long terme permet aux exploitants une bonne visibilité sur le devenir et l'évolution de leurs exploitations, cela ne sera pas possible dans cette version du PLU au regard des contraintes règlementaires liées à l'interprétation SDRIF.

assolement 2011 commune de Presles en Brie (source PAC 2011)

| Pacège | Agrumes | Avoine | Autres utilisations | Blé dur | Blé tendre | Betteraves | Colza | Chanvres fibres | Fourrage | féveroles | Gel | Luzerne | Mais | Maraichage | Orge | Pois | Prairie | seigle | Usage non agricole | Total | |
|----------|---------|--------|---------------------|---------|------------|------------|--------|-----------------|----------|-----------|-------|---------|-------|------------|-------|-------|---------|--------|--------------------|-------|--------|
| 77000243 | | | | | 9,76 | | | | | | | | | | | | | | | 9,76 | |
| 77000752 | | | | | 61,26 | | 24,98 | | | | 1,83 | | | | | | 9,95 | | | 98,02 | |
| 77001939 | | | | | 108,69 | 15,5 | 92,66 | | | | 10,11 | | | | | | | | | 3,15 | 230,11 |
| 77002161 | 0,2 | | 9,45 | | 81,97 | 15,17 | 26,26 | | | | 0,85 | | | 2,45 | 0,45 | | 14,07 | | | | 150,87 |
| 77002599 | | | | | 36,6 | | 11,24 | 12,85 | | 11 | 3,11 | | | | 9,68 | | | | | | 84,48 |
| 77151984 | | 1 | 0,12 | | 11,59 | | 3,52 | | | | | | | | 3,17 | | 3,52 | | | | 22,92 |
| 77151986 | | | | | 44,65 | | 1,35 | | | 3 | | | 20,08 | | 13,49 | 24,14 | | | | | 106,71 |
| 77154123 | | | | 6,53 | 44,53 | | | | | | 2,22 | | | | 1 | | | | | | 54,28 |
| 77155087 | | | 1,3 | | 23,94 | 12,68 | | | 3,04 | | 0,12 | 8,83 | | | | | | | 4,9 | | 54,81 |
| Total | 0,2 | 1 | 10,87 | 6,53 | 422,99 | 43,35 | 160,01 | 12,85 | 3,04 | 14 | 18,24 | 8,83 | 20,08 | 2,45 | 27,79 | 24,14 | 27,54 | 4,9 | 3,15 | | 811,96 |

* Données issues du Recensement Général Agricole 2010 et de la PAC 2011.

Servitudes d'utilité publique (SUP)



- **A1 : Forêts soumises au régime forestier** (Servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestiers).
- **A4 : Conservation des eaux** (Servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages).
- **EL7 : Alignement des voies** (Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales et communales).
- **I3 : Canalisations de Gaz** (Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz).
- **PT2 : Télécommunications** (Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état ; lignes hertziennes).
 - Liaison hertzienne Paris – Dijon II Tronçon Chennevières – Rampillon – Marcilly le Hayer.
 - Liaison hertzienne Tournan en Brie – Verneuil l'Etang.
 - Liaison hertzienne Tournan en Brie – Grisy Suisnes.
 - Liaison hertzienne Melun – Tournan en Brie.
- **T1 : Voies ferrées** (Servitudes relatives aux chemins de fer).
 - le territoire de la commune est traversé par les emprises des lignes ferroviaires suivantes :
 - ligne de PARIS-Est – Mulhouse
 - ligne de raccordement d'interconnexion nord-sud (LGV)
 - ligne de raccordement de Coubert (LGV)
- **I4 : Servitude relative au transport d'énergie électrique.**
 - Liaison aérienne à 400kV n°1 LE CHESNOY-MORBRAS*
 - Liaison aérienne à 400kV n°2 LE CHESNOY-MORBRAS*
 - Liaison aérienne à 400kV n°1 BOCTOIS-MORBRAS*
 - Liaison aérienne à 400kV n°2 BOCTOIS-MORBRAS*
 - Liaison aérienne à 225kV n°1 COSSIGNY-COUBERT*
 - Liaison aérienne à 63kV n°1 COSSIGNY-TOURNAN EN BRIE
 - Liaison aérienne à 63kV n°2 COSSIGNY-TOURNAN
 - Liaison souterraine à 63kV n°1 COSSIGNY-TOURNAN
- **PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**
 - Section hertzienne Tournan en Brie.
- **PT3 : Réseaux de télécommunication téléphoniques télégraphiques.**
 - Câble n°1455.

Le plan de ces SUP est annexé au présent PLU.



Deuxième partie

Choix retenus



Superficie des zones



| ZONES | Descriptif | Surface totale (m²) | Surface totale (ha) | % |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 1AU | Développement pour l'habitat | 25 432,14 | 2,54 | 0,15 |
| A | Agricole | 9 515 403,06 | 951,54 | 54,54 |
| N | Naturelle | 5 795 098,34 | 579,51 | 33,21 |
| Ne | Equipements en zone naturelle | 50 002,55 | 5,00 | 0,29 |
| NI | Loisirs | 12 938,00 | 1,29 | 0,07 |
| Nzh | Zones humides | 1 016 347,84 | 101,63 | 5,82 |
| Ua | Centre ancien | 73 927,35 | 7,39 | 0,42 |
| Ub | Extensions urbaines | 343 524,06 | 34,35 | 1,97 |
| Ub1 | Lotissement | 83 585,68 | 8,36 | 0,48 |
| Ue | Equipements en zone urbaine | 39 607,17 | 3,96 | 0,23 |
| Uh | Hameaux | 212 522,96 | 21,25 | 1,22 |
| Ux | Activités | 279 751,99 | 27,98 | 1,60 |
| TOTAL GENERAL | | 17448139,48 | 1 744,81 | 100,00 |

Tableau des surfaces par secteurs

| ZONES | Descriptif | Surface totale (m²) | Surface totale (ha) | % |
|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| U | Zones urbaines | 1032919,21 | 103,29 | 5,92 |
| AU | Zones à urbaniser | 25432,14 | 2,54 | 0,15 |
| A | Zones agricoles | 9515403,061 | 951,54 | 54,54 |
| N | Zones naturelles | 6874386,726 | 687,44 | 39,40 |
| TOTAL GENERAL | | 17448139,48 | 1744,813948 | 100,00 |

Tableau des surfaces par zones

Evolution POS / PLU



Présentation synthétique des principaux changements

| Principaux changements | Motifs |
|--|---|
| <p>De manière globale, le zonage urbain du PLU n'est que très sensiblement différent de son prédécesseur. Il reprend les principes de l'ancien en les adaptant aux évolutions constatées.</p> <p>Adaptation du zonage à la typologie et à la nouvelle occupation du sol.</p> <p>Prise en compte des espaces urbains mixtes (habitat, activité peu nuisante, services, etc.).</p> <p>Meilleure distinction des types d'occupation du sol au niveau des zones urbaines, naturelles et agricoles.</p> | <p>Evolution de la situation communale</p> <p>Souhait d'accueillir de nouveaux habitants</p> <p>Prise en compte des différences de morphologies urbaines présentes dans le tissu aggloméré.</p> <p>Protection des espaces naturels et agricoles.</p> |
| Regroupement de secteurs. | Le PLU différenciait les secteurs urbains non ancien. Le contexte actuel indique que cela n'est pas opportun. |
| Changement de secteurs Na. | Certains secteurs d'urbanisation future sont aujourd'hui urbanisés. Leur classement a donc été revu en zone urbaine. |
| Modification des zones Nb. | Les secteurs « naturels bâtis » n'ont plus à être considérés comme tel. Ces secteurs sont urbanisés. Néanmoins, la municipalité souhaite préserver ces secteurs en ne permettant que la densification dans certaines zones Uh et en laissant seulement la possibilité de faire des extensions et des annexes dans la zone A ou N pour les autres constructions isolées. |
| Modification du zonage à Auteuil. | Principal hameau avec une population importante, ce secteur n'est plus classé en N mais en U. Situé à proximité de la RN' et du pôle Gretz – Tournan, il semblait nécessaire de classer ces secteur en Ub. |
| Suppression de la zone Uy. | Les secteurs destinés aux domaines ferroviaires n'ont plus à faire l'objet d'un secteur spécifique car il s'agit d'équipements publics et d'intérêt collectif. |
| Intégration des constructions isolées zone A. | Permettre aux constructions isolées dans un milieu agricole de se développer en fonction des conditions récemment encadrées par la loi Macron. |
| Modification des emplacements réservés. | Les emplacements réservés ont été repensés et mis à jour avec les besoins actuels et ceux qui ont été réalisés ont été supprimés comme ceux qui n'ont plus lieu d'être. |
| La commune a souhaité rendre plus lisible le PLU. | Le règlement a été épuré des dispositions non obligatoires, inutiles ou obsolètes. |

Les modifications au niveau du zonage



| Plan Local d'Urbanisme | | Plan d'Occupation des Sols |
|------------------------|--------------|---|
| Zones | Surface (ha) | Zones |
| UA | 7,39 | UA |
| UB | 42,71 | UB + UD + partie ND d'Auteuil + NA + IINA |
| UE | 3,96 | UE + NDb + NDh |
| UH | 21,25 | NB + partiellement NC + partiellement ND |
| UX | 27,98 | UX + NAX + NBd |
| 1AU | 2,54 | Partiellement Nda |
| A | 951,54 | Partiellement NC + partiellement ND + partiellement UY |
| N | 579,51 | Partiellement NDb + partiellement NDc + Partiellement NDd + Partiellement NDa |
| Ne | 5,00 | Partiellement Nda + partiellement NDf + partiellement NC + partiellement UY |
| NI | 1,29 | NDg |
| Nzh | 101,63 | Partiellement ND + partiellement NC |

Evolutions POS → PLU

| Plan Local d'Urbanisme | | Plan d'Occupation des Sols | |
|------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Zones | Surface (ha) | Zones | Surface (ha) |
| UA | 7,39 | Ua | 7,71 |
| UB | 42,71 | Ub Uc Ud | 32,56 |
| UE | 3,96 | NDd | 12,35 |
| UH | 21,25 | NB | 34,40 |
| UX | 27,98 | Ux NAX | 3,25 12,25 |
| Total | 103,29 | Total | 102,52 |
| 1AU | 2,54 | NA | 4,59 |
| Total | 2,54 | Total | 4,59 |
| A | 951,54 | NC | 597,78 |
| Total | 951,54 | Total | 597,78 |
| N | 579,51 | ND (hors NDg et NDd) | 978,61 |
| Ne | 5,00 | | |
| Nzh | 101,63 | | |
| NI | 1,29 | NDg | 1,28 |
| Total | 687,44 | Total | 979,89 |

Différences de surface en fonction des zones comparables



La balance des surfaces agricoles et naturelles

- Zone Agricole
 - Perte/Gain
 - + 353,76 ha par rapport au POS

- Zone Naturelle
 - Perte/Gain par rapport au POS
 - - 292,45 ha

- Total surfaces naturelles et agricoles dans le PLU
 - 1638,98 ha

- Perte/Gain par rapport au POS
 - + 61,31 ha

Nous pouvons observer un gain important en faveur des zones naturelles et agricoles dans ce projet de PLU par rapport au POS. Cela est dû principalement aux nouvelles possibilités offertes en matière réglementaire pour les constructions isolées dans ces espaces et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole ou forestière. Ainsi, les écarts ne sont pas classés en zone urbaine et retrouvent une classification agricole. Par ailleurs, la faible surface mobilisée pour le développement de l'habitat favorise également cette situation. Enfin, la suppression de la zone UY liée à l'emprise SNCF permet également à la zone agricole de s'agrandir tout du moins d'un point de vue de la nomenclature liée à la classification du document de planification. Dans les faits, cela demeure bien de l'artificialisation, tout du moins pour ce qui est des voies ferrées.



Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé :

Renouvellement urbain : ce document favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier les zones urbaines et mobiliser les quelques espaces restant disponibles.

Développement urbain maîtrisé : le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement) → estimation réalisée dans le calcul du point mort,
- le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants → estimation réalisée dans le calcul du point mort,
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat → en anticipant l'éventuelle baisse de la taille des ménages à l'horizon 2027.

Le desserrement des ménages : nous avons pu voir au sein du diagnostic que la baisse de la taille des ménages n'a pas été un facteur pris en compte dans ce document. En effet, la structure de la population, l'offre en matière de logement de petite taille et la conjoncture démographique attendue à court terme sur le territoire ne permet d'indiquer avec certitude que la baisse des ménages sera effective dans les prochaines années sur la commune. Il a été décidé de conserver la taille de 2,8 personnes par ménage dans les projections démographiques et dans la détermination du besoin en matière de logements.



▪ **Le point mort** est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il s'agit donc, dans cette première phase, de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population. En effet, si les effectifs de population ne variaient pas, les changements de modes de vie et l'évolution du parc de logements entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations (cf. partie logement du diagnostic).

Point mort 2012/2027 :

| | |
|--------------------------|-----|
| A/ Renouvellement | +33 |
| B/ Variation | -8 |
| C/ Desserrement | 0 |
| Point mort | 25 |

Le point mort de la commune sur la période 2012 / 2027 correspondrait à un effort de construction minimal de 25 logements.

▪ **La densification** : le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement est estimé à 100 % sur la base du potentiel réel de comblement en fonction de la situation des dents creuses et de la configuration du bâti à proximité. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers. En cas de blocage foncier, la réhabilitation, difficilement estimable, doit pouvoir rééquilibrer la production de logement.

| | Nombre | Taux de comblement estimé d'ici 2027 | Nombre de logements attendus | Potentiel de population |
|---|--------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Dents creuses immédiatement disponibles | 15 | 100 % | 18 | 50 |

Il subsiste à l'heure actuelle 27 logements inhabités d'après l'INSEE (RP 2012) 3,2 %.

Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune se situe dans une situation tendue. Au regard de la situation communale et des faibles possibilités de développement mise en avant dans les zones AU, nous tablons malgré cette situation déjà tendue sur une baisse de la vacance pour atteindre le nombre de 15 logements.

▪ **Les extensions urbaines** : la commune possède 2,54 hectares bruts de zone 1AU dédiée à l'habitat à court terme. En partant d'une densité de 15 logements à l'hectare, la zone 1AU représente un potentiel de **38 logements minimum soit 106 habitants** à raison de 2,8 personnes par ménage à l'horizon 2027.



Projections démographiques :

En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendue peut être estimé à :

- Zones U : 18 logements habités en plus
- Zones AU : 38 logements habités en plus
- Baisse de la vacance des logements : 12 logements en moins qu'en 2012
- Nombre de logement occupé supplémentaire à travers ce PLU : 68 logements
- Nombre de logement nécessaire pour le point mort : 25 logements.
- Nombre de logement occupés en plus d'ici 2025 permettant d'accueillir une nouvelle population : 43 (68 – 25)
- Objectif démographique affiché par la commune : 2450 habitants à l'horizon 2025
- Population théorique à l'horizon 2025 au sein du PLU : 2408 habitants (2288 habitants en 2012 + 43 logements x 2,8 personnes)
- Delta entre population théorique et population attendue : - 42 habitants

Au total l'urbanisation permise dans le PLU peut accueillir 2408 habitants à l'horizon 2025. Cet apport doit être regardé par le prisme de la liberté d'entreprendre. Le delta de 42 habitants pourra très bien être comblé par des projets d'envergure plus importants que ceux envisagés théoriquement dans les justifications. En effet, il est difficile voire impossible d'imaginer les futurs projets au sein des zones urbaines notamment. Rien de nous dit combien de logement il y aurait réellement en cas de programme de logement dans la zone UA par exemple bien que les possibilités restent faibles. Par ailleurs, la réhabilitation de certains bâtiments permet la multiplication du nombre de logement à l'échelle parcellaire. Il n'est donc pas à exclure que la population souhaitée de 2450 habitants puisse être atteinte à l'horizon 2025 d'autant plus que beaucoup de prévisions ont été réalisées pour 15 ans à compter de 2012 soit pour 2027. De plus, la densité affichée dans la zone 1AU pourrait également être plus importante car l'orientation d'aménagement n'empêche pas un programme de logement plus ambitieux.

Justification du PADD



La commune de PRESLES EN BRIE cherche à préserver son paysage communal et à maîtriser son développement urbain tout en augmentant la qualité de ses services pour une attractivité satisfaisante en terme démographique, social, environnemental et économique. Par ailleurs, la commune intègre dans ses choix l'ensemble des contraintes supra-communales qui lui incombent. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Le développement urbain devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain afin de préserver les possibilités d'extensions sur le long terme ; en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes...). Ce contrôle des réserves foncières permet par ailleurs d'assurer le maintien du dimensionnement des équipements publics. Il est de toute manière encadré par le SDRIF.

Objectifs du PADD

Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population

La commune observe une progression démographique régulière de 1968 jusqu'à aujourd'hui. Elle a vocation à poursuivre son développement démographique et économique de manière raisonnée en prenant en compte les problématiques liées notamment aux risques naturels. La commune envisage donc de proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitations que d'accueil d'activités économiques à moyen et long terme tout en limitant l'étalement urbain.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie surtout sur les possibilités de densification du tissu bâti, sur la requalification des espaces et dans une moindre mesure sur l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération en adéquation avec la situation des équipements communaux.

La commune souhaite par ailleurs promouvoir la diversification des logements notamment pour les populations plus jeunes et plus âgées.

La seule extension proposée dans ce PLU est intégrée au tissu existant afin de limiter l'usage des transports individuels comme la voiture et de ne pas être considérée à proprement parlé comme de l'extension ou tout du moins comme de l'agrandissement de la zone urbaine. Il s'agit plus d'une très grande dent creuse que d'une extension.

Préserver les espaces naturels et agricoles dans un souci de développement durable de la commune

Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels. L'accent est mis sur la valorisation des milieux naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces boisés, des espaces le long des cours d'eau) sans toutefois mettre en place des systèmes de préservation trop contraignant. La prise en compte des eaux de surface et souterraines ainsi que des espaces ouverts est un enjeu fort pour la commune. La mise en place d'une bande de 50 mètres à la lisière des forêts et l'intégration des mares et de règles visant leur protection vont dans ce sens.

L'objectif est de permettre le développement de la commune en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune. Cet objectif passe également par le développement des cheminements doux, la préservation des zones humides et la protection des berges de la Marsange comme toute autre continuité écologique.



Permettre à la commune de conserver son caractère rural tout en considérant son activité économique et agricole

La commune possède un patrimoine riche. Ce patrimoine aussi bien naturel que bâti doit être préservé.

La Marsange est un marqueur fort de l'identité communale. Elle est également l'exutoire des écoulements des eaux de pluie et doit donc être protégée. Le corridor qui en découle est indiqué au niveau du plan de zonage.

L'identité de la commune passe également par ses espaces naturels mais également par le bâti. La mise en valeur de ou tout du moins la préservation de ce dernier reste une priorité tout en permettant le développement du tissu économique. En effet, l'activité économique est vecteur d'emploi, il semble donc opportun de permettre la création mais aussi le développement des commerces, artisans ou industries déjà en place.

Cet enjeu est à mettre en parallèle avec la volonté de maintenir une activité agricole pérenne, garante de la préservation de la diversité paysagère. Ainsi la commune souhaite ne pas entraver le développement des exploitations agricoles et aucun développement n'aura lieu au-delà de la voie ferrée et sur les coteaux.

Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une commune. Le PADD met l'accent sur la pérennisation du niveau d'équipements de la commune, tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants du bourg. En gardant à l'esprit l'objectif d'assurer un développement urbain maîtrisé, le PLU permettra à la commune de réaliser ses projets communaux.

La commune souhaite permettre le développement des services tout en les conciliant avec la prise en compte des besoins constatés et à venir.

La commune souhaite s'appuyer sur l'accueil des enfants et l'aide aux personnes âgées, la diversification de la palette des lieux de rencontre, les services et les commerces de proximité dans un contexte de consommation foncière tendue lié à l'interprétation du SDRIF et du développement de la zone d'activité au Nord. La création d'un gymnase au sein de la zone urbaine actuelle devrait permettre partiellement de répondre à cet objectif tout comme l'aménagement d'un nouveau terrain de football au Sud de la zone bâtie.



Modérer la consommation de l'espace (extrait du PADD)

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.

Justification du zonage et du règlement



Le zonage proposé à travers l'élaboration du PLU répond aux volontés communales affichées dans le PADD. Au regard du potentiel accordé et de son environnement à une échelle intercommunale, la commune souhaite atteindre une population proche de 2450 habitants.

Toutefois, cette production ne devra être se faire au détriment de la qualité des équipements proposés sur l'ensemble du territoire et devra être menée en améliorant la densité de l'espace bâti afin de limiter la consommation d'espace.

Les chiffres clés du projet de PLU de la commune :

| | |
|--|--------------------------|
| Population (RGP 2012) | 2 288 habitants |
| Taille des ménages attendue | 2,8 habitants par foyer |
| Zone urbaine liée à l'habitat | 71,35 ha |
| Nombre de logement (RGP 2012) | 839 |
| Espaces libres de constructions (ELC) en zone urbaine | 15 |
| Nombre de logement attendu dans les ELC | 18 |
| Rétention foncière prise en compte dans les ELC en zone urbaine | 0 % |
| Logements vacants (RGP 2012) | 27 |
| Nombre de logement pour absorber le point mort | 25 |
| Baisse de la vacance attendue | 12 |
| Nombre de logements prévus dans les zones AU | 38 |
| Nombre de logement : (ELC + zones AU + logements vacants – point mort) : | $18 + 38 + 12 - 25 = 43$ |
| Nombre potentiel d'habitants supplémentaires | $43 \times 2,8 = 120$ |
| Nombre potentiel d'habitants total : | 2 408 habitants |
| Croissance potentielle d'habitants : | + 5,2 % |
| Densité humaine actuelle : (voir par ailleurs) | 20,78 |
| Densité humaine projetée : (voir par ailleurs) | 21,28 |
| Surface urbanisée : (voir par ailleurs) | 131,6 |
| Surface urbanisée projetée : (voir par ailleurs) | 148,7 |



Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie : Zone U / Secteur A

Il s'agit du centre historique de la commune. Une partie des rue Abel Leblanc, rue de Châtres et rue Paul Jonchery sont en zone UA. Elles sont caractérisées par une structure bâtie plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et de services.

La zone UA suit les axes historiquement structurants de la commune.

Le découpage parcellaire s'appuie autant que possible sur les limites parcellaires. Le but est d'intégrer le secteur ancien dans cette zone. Ainsi chaque unité foncière faisant partie d'un secteur ancien est classée en UA.

Surface : 7,39 ha

La zone UA est un secteur à vocation multiple. La première est l'habitat. En ce sens les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Dans ce sens, les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Les constructions à usage agricole et/ou forestières seront autorisées si un corps de ferme préexiste. Les potentiels nouveaux corps de fermes sont destinés à être localisés en zone A.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 6,40 mètres dont un trottoir de largeur réglementaire pour les personnes à mobilité réduite. Elles devront soit se raccorder à une voie de gabarit opportun pour une bonne circulation soit un bouclage soit une placette de retournement pour les services civils de protection. Ceci doit permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront encadrés dans le même but.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs Ua. Les constructions, dans cette zone, sont plus anciennes. De fait, le recul est souvent inexistant. Le règlement indique une bande de constructibilité de 0 – 35 mètres afin de conserver un relatif linéaire bâti. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est imposé et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué que les constructions pourront s'édifier de façon traditionnelle, à savoir sur limites séparatives. En cas de recul, ce dernier sera d'au moins 3 mètres afin de conserver un ensoleillement optimal.

Dans la même optique que l'article 7, un recul deux fois plus important entre deux constructions principales est à réaliser. Pour des raisons de sécurité, un recul plus important pourra être demandé.



L'article 9 est réglementé à hauteur de 60 % Cela permettra de densifier le centre ancien comme l'indique le PADD.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Avoir une même hauteur, peu importe la forme des toitures, permettra une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

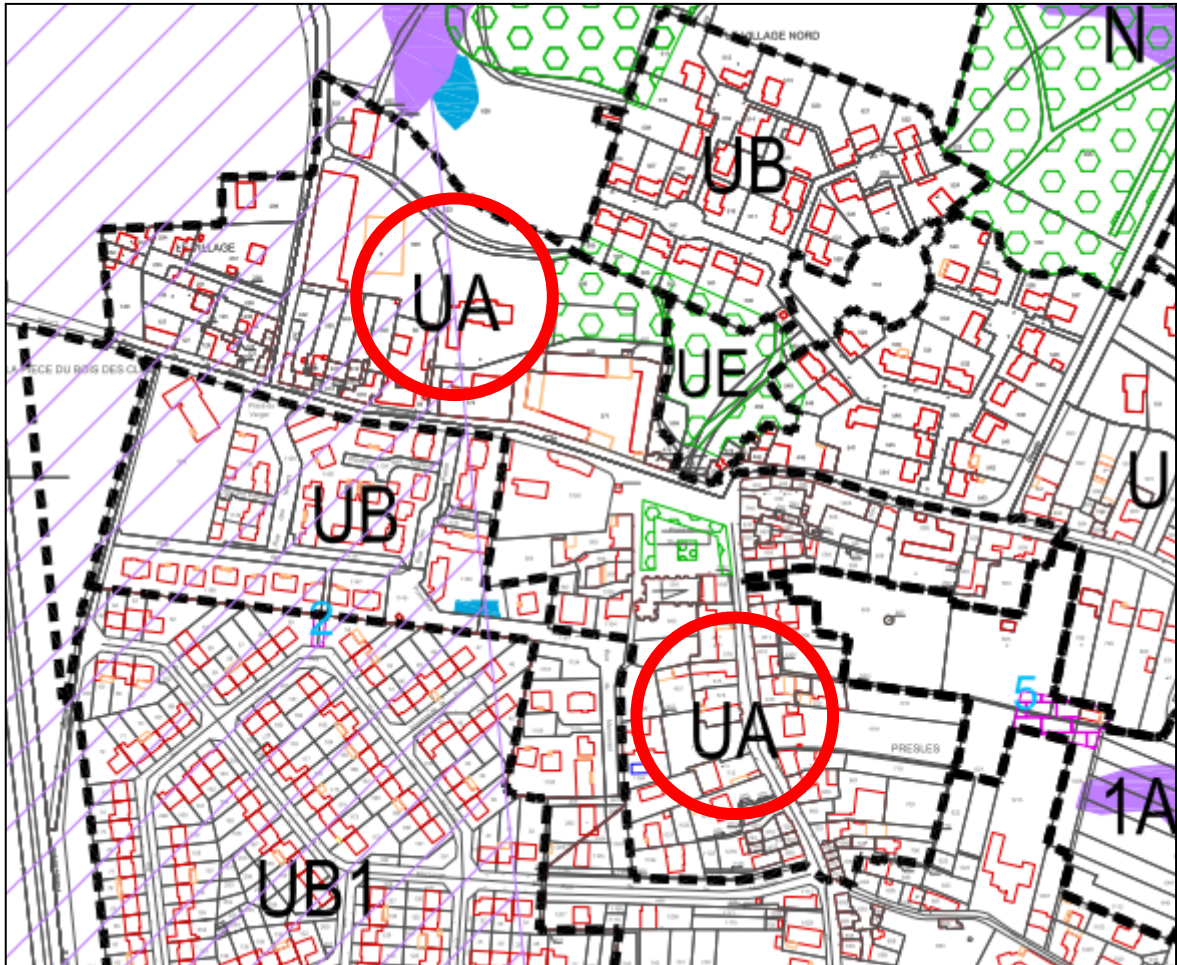
L'article 11 de la zone UA est une reprise du règlement national de l'urbanisme et de prescriptions spéciales. Il indique un angle pour la toiture, le traitement de ces dernières en cas de réfection totale ou partielle, le traitement des façades ainsi que les clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. En effet, en limite d'emprise publique, les clôtures devront être composées d'un mur bahut. Cela a pour but de rendre visible les potentielles constructions. L'architecture locale est la vitrine de la commune, elle se doit donc d'être un minimum visible. De même, les toitures devront respecter la forme traditionnelle du bâti à savoir une pente allant de 35° à 45°.

Le stationnement doit être fait en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont imposées. Par la suite, le nombre de places de stationnement à créer est fonction de la taille du projet d'habitations. Logiquement, plus l'habitation est grande et plus le nombre d'habitants et donc de véhicules est important. Pour les autres constructions, le nombre de stationnement est également fonction de l'envergure du projet. Le but est de ne pas avoir plus de véhicules qu'actuellement sur la voie publique. Notons que l'obligation réglementaire en matière de création de place pour vélos instaurée par la loi ALUR est respectée. Au regard de la situation communale, elle n'est toutefois pas très contraignante.

Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester perméables (art. 13). Les haies plantées sont préconisées et devront respecter les essences annexées au règlement. Enfin, des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieurs devront être perméables et les espaces enrobés limités (art. 12). Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

L'article 15 se veut pédagogique. Certes la constructions devra répondre aux normes en vigueur (normes RT...) mais pourra aussi s'implanter de manière à privilégier les pièces de vie au soleil.

L'article 16 impose de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.



Localisation de la zone UA



Typologie : Zone U / Secteur B

La zone UB correspond aux extensions urbaines datant des années 1960 à aujourd'hui. Elle comprend à ce titre des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Les zones affectées à cette typologie sont les espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Les zones UB sont pour la plupart situées autour des zones UA mais sont moins denses au niveau du bâti. Le découpage de la zone UB s'appuie sur le parcellaire existant. Les constructions faisant partie du centre bourg et d'Autheuil et qui sont vouées à l'habitat et leur compléments logiques sont dans la zone UB. Néanmoins, lorsque la parcelle est trop profonde, afin d'éviter les constructions en double rideau qui demanderait, dans l'absolu, à la commune de doubler les réseaux, le périmètre est limité en profondeur. Cette limite s'appuie sur les limites contigües. Un travail a été fait par la municipalité afin de garantir une équité spatiale. A savoir que si un terrain est situé face à une parcelle bâtie avec passage d'une voie carrossable et des réseaux au droit de la parcelle, le terrain est généralement constructible.

Surface : 42,71 ha dont 8,36 ha d'Ub1

La zone UB est un secteur à vocation multiple. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Dans ce sens, les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont réglementés avec une largeur minimum de 6,40 mètres dont un trottoir de largeur réglementaire pour les personnes à mobilité réduite. Elles devront soit se raccorder à une voie de gabarit opportun pour une bonne circulation soit un bouclage soit une placette de retournement pour les services civils de protection. Ceci doit permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront encadrés dans le même but.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas réglementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UB. Les constructions, dans cette zone, sont plus récentes mais la municipalité a souhaité faire de PRESLES EN BRIE un espace cohérent. Le règlement indique une bande de constructibilité de 0 – 35 mètres afin de conserver un relatif linéaire bâti. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est imposé et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué que les constructions pourront s'édifier de façon traditionnelle, à savoir sur limites séparatives. En cas de recul, ce dernier sera d'au moins 3 mètres afin de conserver un ensoleillement optimal.

Des dispositions particulières existent pour le secteur Ub1 du fait d'une distribution du bâti très serrée et afin d'éviter toute pratique problématique notamment à l'avant des parcelles.



Dans la même optique que l'article 7, un recul deux fois plus important entre deux constructions principales est à réaliser. Pour des raisons de sécurité, un recul plus important pourra être demandé.

L'article 9 est réglementé à 40 %. Cette règle diffère de la zone UA car les parcelles sont généralement plus grandes et le paysage plus lâche en matière de densité de construction. Si l'emprise au sol était trop importante, l'infiltration des eaux pluviales deviendrait difficile à réaliser sur la parcelle d'accueil du projet et le paysage urbain s'en verrait modifié. Toutefois, la réglementation reste largement acceptable et permet une densification adaptée à ce genre de secteurs.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

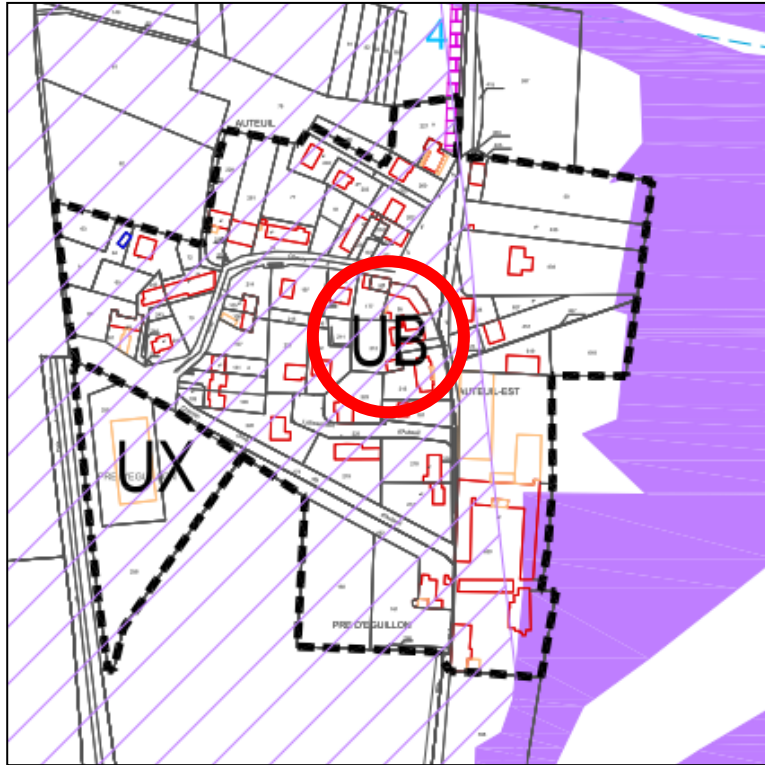
L'article 11 de la zone UB est une reprise du règlement national de l'urbanisme et de prescriptions spéciales. Il indique un angle pour la toiture, le traitement de ces dernières en cas de réfection totale ou partielle, le traitement des façades ainsi que les clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. En effet, en limite d'emprise publique, les clôtures devront être composées d'un mur bahut. Cela a pour but de rendre visible les constructions. L'architecture locale est la vitrine de la commune, elle se doit donc d'être un minimum visible. De même, les toitures devront respecter la forme traditionnelle du bâti à savoir une pente allant de 35° à 45°.

Le stationnement doit être fait en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont imposées. Par la suite, le nombre de places de stationnement à créer est fonction de la taille du projet d'habitations. Logiquement, plus l'habitation est grande et plus le nombre d'habitants et donc de véhicules est important. Pour les autres constructions, le nombre de stationnement est également fonction de l'envergure du projet. Le but est de ne pas avoir plus de véhicules qu'actuellement sur la voie publique. Notons que l'obligation réglementaire en matière de création de place pour vélos instaurée par la loi ALUR est respectée. Au regard de la situation communale, elle n'est toutefois pas très contraignante.

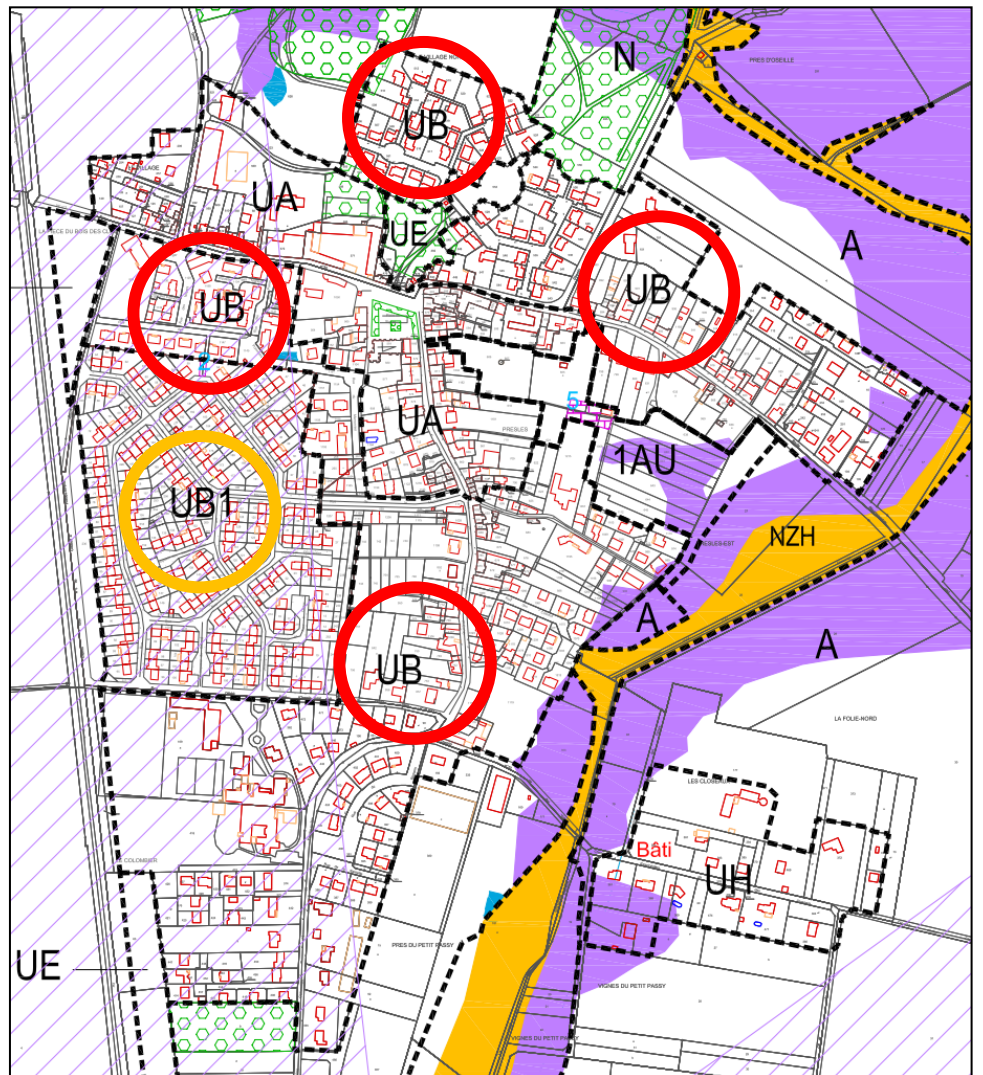
Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester perméables (art. 13). Les haies plantées sont préconisées et devront respecter les essences annexées au règlement. Enfin, des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieurs devront être perméables et les espaces enrobés limités (art. 12). Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

L'article 15 se veut pédagogique. Certes la constructions devra répondre aux normes en vigueur (normes RT...) mais pourra aussi s'implanter de manière à privilégier les pièces de vie au soleil.

L'article 16 impose de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.



Localisation de la zone UB au hameau d'Auteuil



Localisation de la zone UB au contact du village



Typologie : Zone U / Secteur E

La zone UE correspond à l'ensemble des équipements publics et ou d'intérêt collectif disséminés sur l'ensemble du territoire. Le centre de la Croix rouge, la maison de retraite, le secteur viaire et le parc des résidences du château ainsi que le projet de gymnase sont en UE. Le tracé de la zone UE s'appuie sur le parcellaire et permet le renforcement des équipements.

Surface : 3,96 ha

La zone UE est un secteur qui est destiné aux équipements publics et ou d'intérêt collectif. Les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles, artisanales et de commerces sont interdites. Cette interdiction garantit la destination première de la zone. Les autres constructions sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 6,40 mètres dont un trottoir de largeur réglementaire pour les personnes à mobilité réduite. Elles devront soit se raccorder à une voie de gabarit opportun pour une bonne circulation soit un bouclage soit une placette de retournement pour les services civils de protection. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UE. Les constructions existantes et à venir sont en retrait de la voirie. Ces derniers sont et seront par ailleurs relativement imposants. De ce fait un recul d'au moins 10 mètres est exigés pour tout nouveau projet de construction. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué que les constructions devront s'édifier au-delà de 5 mètres afin de limiter l'impact visuel pour les parcelles adjacentes.

Les articles 8, 9, 10 et 13 ne sont pas ou peu règlementés afin de permettre l'implantation de toutes constructions qui seraient utiles pour tous.

L'article 11 de la zone UE ne comprend pas de dispositions particulières. Seules les dispositions générales sont reprises à savoir que les constructions devront être traitées de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement dans lequel elles seront bâties.

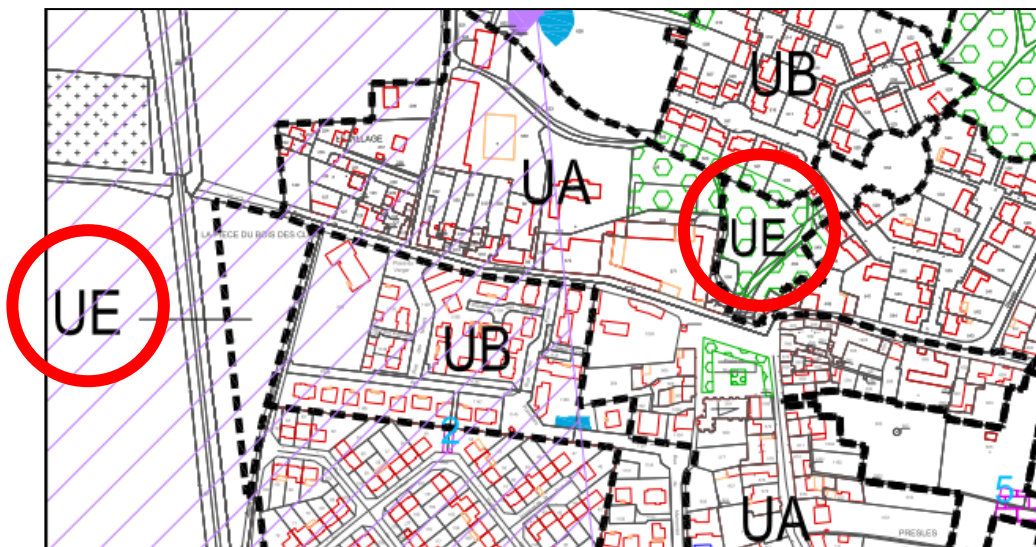


Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement de gardiennage, 2 places minimum sont imposées. Le stationnement devra être proportionnel à la surface du projet. Cela s'applique à tout type de projet.

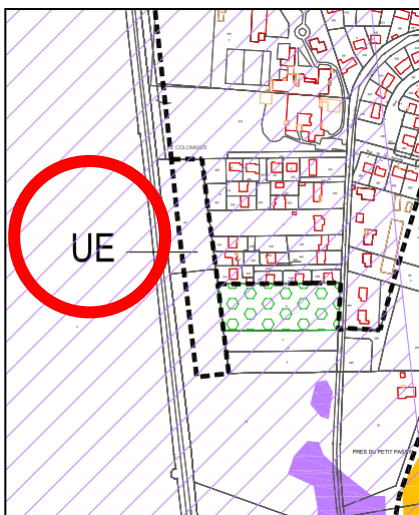
Par ailleurs, les aires de stationnement extérieurs devront être perméables et les espaces enrobés limités (art. 12). Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

L'article 15 se veut pédagogique. Certes la constructions devra répondre aux normes en vigueur (normes RT...) mais pourra aussi s'implanter de manière à privilégier les pièces de vie au soleil.

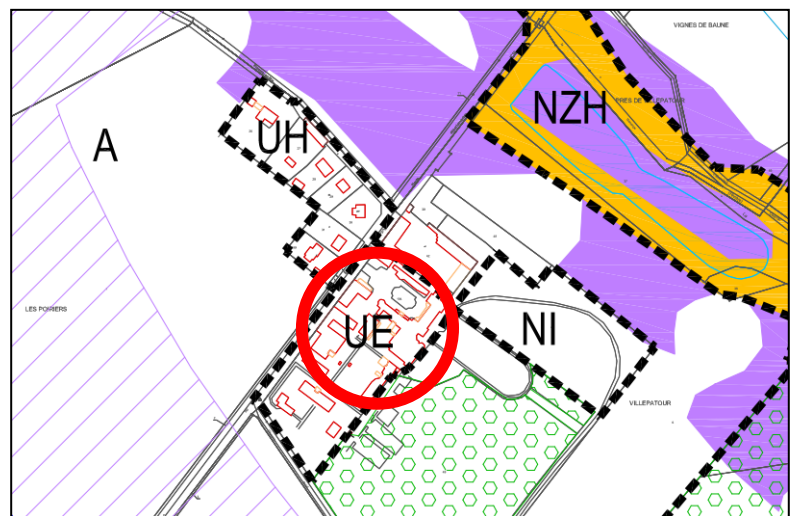
L'article 16 impose de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.



Gymnase + parc



Futurs vestiaires du terrain de football



Villepatour – Croix rouge



Typologie : Zone U / Secteur H

La zone UH est un secteur regroupant les principaux hameaux de la commune. 4 espaces bâtis de La Brosse, Les Clozeaux, Les Fontaines et Villepatour sont classés en UH. La commune, pour une question de mixité fonctionnelle a décidé de permettre aux activités économiques de s'implanter plus aisément dans ces secteurs sans toutefois connaître l'existence de projet avéré. Ces secteurs au regard de leur récente densification sont considérés comme des zones urbaines propres et ne sauraient être considérés comme des zones d'habitat diffus comme les constructions isolées conservées en zone agricole à la constructibilité limitée. Au sein de cette zone, la densification reste possible.

Le découpage des secteur UH suit, globalement le parcellaire. Néanmoins, lorsque la parcelle est trop profonde, la limite de zone s'appuie sur 40 mètres de profondeur. Les limites du secteur UH s'appuient globalement sur celles du POS (NB) mais ont été revues dans les secteurs où les enjeux ont changé depuis le POS.

Surface : 21,54 ha

La zone UH est un secteur à vocation multiple. La première et la principale reste l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions à usage industriel sont interdites. Les autres constructions en dehors de celles liées à l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 6,40 mètres dont un trottoir de largeur réglementaire pour les personnes à mobilité réduite. Elles devront soit se raccorder à une voie de gabarit opportun pour une bonne circulation soit un bouclage soit une placette de retournement pour les services civils de protection. Ceci doit permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront encadrés dans le même but.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UH. Bien que les constructions, dans cette zone, soient d'époques différentes, le linéaire est relativement conservé. Le règlement indique à ce titre une bande de constructibilité de 0 – 35 mètres afin de conserver ce relatif linéaire bâti. Les annexes pourront toutefois s'implanter plus en retrait dans la limite du fond de zone. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué que les constructions pourront s'édifier de façon traditionnelle, à savoir sur limites séparatives. En cas de recul, ce dernier sera d'au moins 3 mètres.



Dans la même optique que l'article 7, un recul deux fois plus important entre deux constructions principales est à réaliser. Pour des raisons de sécurité, un recul plus important pourra être demandé.

L'article 9 est réglementé à 35 %. Les hameaux se sont bâtis sur des parcelles de tailles disparates mais assez grandes en moyenne. Dans un souci de préservation du paysage urbain extérieur au village, la surdensification de ces secteurs n'est pas souhaitable même si le comblement des espaces vierges reste possible.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

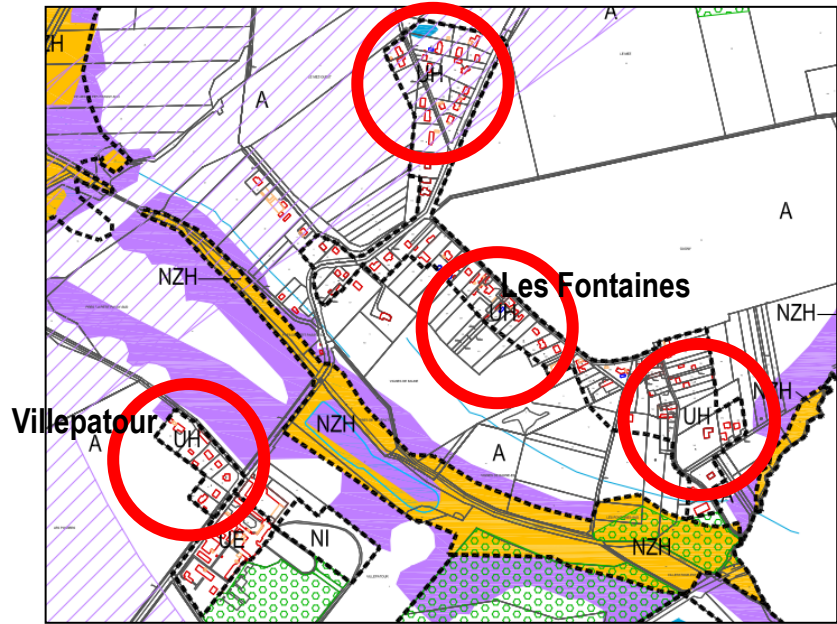
L'article 11 de la zone UH est une reprise du règlement national de l'urbanisme et de prescriptions spéciales. Il indique un angle pour la toiture, le traitement de ces dernières en cas de réfection totale ou partielle, le traitement des façades ainsi que les clôtures. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut avec un traitement spécifique indiqué dans le règlement permettant de les intégrer au mieux à l'ambiance de la zone. En effet, en limite d'emprise publique, les clôtures devront être composées d'un mur bahut. Cela a pour but de rendre visible les potentielles constructions. L'architecture locale est la vitrine de la commune, elle se doit donc d'être un minimum visible. De même, les toitures devront respecter la forme traditionnelle du bâti à savoir une pente allant de 35° à 45°. Rappelons utilement que nous sommes en présence d'une zone largement comparable à celle de la zone UB, le règlement est sensiblement identique.

Le stationnement doit être fait en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement, 2 places minimum sont imposées. Par la suite, le nombre de places de stationnement à créer est fonction de la taille du projet d'habitations. Logiquement, plus l'habitation est grande et plus le nombre d'habitants et donc de véhicules est important. Pour les autres constructions, le nombre de stationnement est également fonction de l'envergure du projet. Le but est de ne pas avoir plus de véhicules qu'actuellement sur la voie publique.

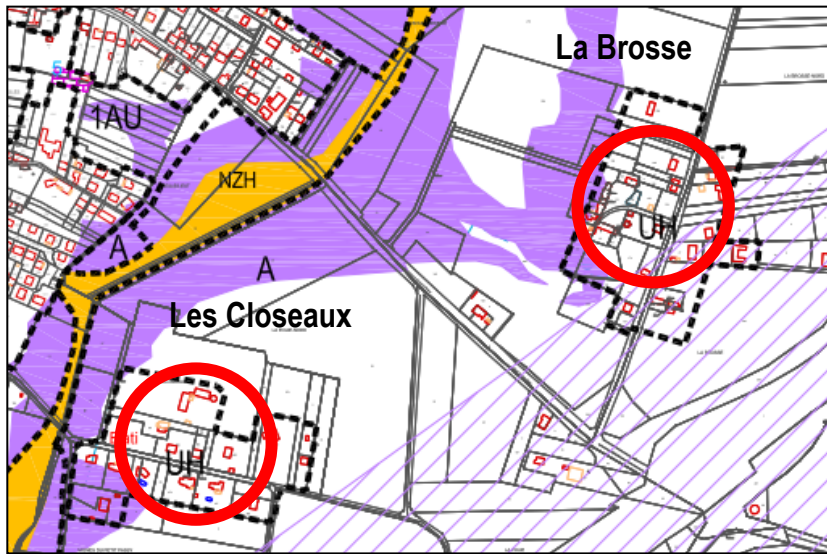
Afin de permettre l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, au moins 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester perméables (art. 13). Les haies plantées sont préconisées et devront respecter les essences annexées au règlement. Enfin, des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieurs devront être perméables et les espaces enrobés limités (art. 12). Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

L'article 15 se veut pédagogique. Certes la construction devra répondre aux normes en vigueur (normes RT...) mais pourra aussi s'implanter de manière à privilégier les pièces de vie au soleil.

L'article 16 impose de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.



Villepatour + Les Fontaines



Les Closeaux + La Brosse



Typologie : Zone U / Secteur X

La zone UX est une zone qui a une vocation économique. Cette zone comprend la Zone d'Activités au Nord de PRESES EN BRIE, au contact de Gretz-Armainvilliers, aux constructions économiques d'Autheuil et au secteur économique de Villepatour (activité liée au bois).

La limite de zone s'appuie sur le parcellaire tout en considérant le projet logistique au Nord de la commune en cours d'aménagement.

Surface : 27,98 ha

La zone UX est un secteur qui est destiné principalement aux activités économiques. Les constructions à usage agricole et/ou forestières sont interdites. Cette interdiction garantit la destination première de la zone. Les autres constructions sont autorisées sous condition de ne pas nuire à l'environnement immédiat des zones d'habitat. Les constructions à usage d'habitations doivent rester exceptionnelles et utiles au gardiennage des autres constructions.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 7,40 mètres dont un trottoir de largeur réglementaire pour les personnes à mobilité réduite. La largeur est plus importante que dans les autres secteurs urbains car les besoins sont aussi différents notamment par rapport aux véhicules généralement rencontrés dans ce genre de secteur. De ce fait, si le projet demande des besoins spécifiques, une plus grande largeur pourra être exigée. En effet, ces secteurs doivent pouvoir permettre une circulation aisée aux poids lourds effectuant des livraisons par exemple. Des particularités pourront toutefois être acceptées en fonction des situations.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions dans les secteurs UX. Les constructions existantes et à venir sont en retrait de la voirie. Un recul d'au moins 10 mètres est exigé pour tout nouveau projet de construction (hors annexe inférieure à 20m²). En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est imposé et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7. Dans l'article 7, il est d'ailleurs indiqué que les constructions devront s'édifier au-delà de 5 mètres afin de limiter les impacts visuels d'une parcelle à l'autre.



Pour des raisons de sécurité, le recul entre deux constructions sur une même unité foncière pourront, selon le projet, observées un certains recul à déterminé en fonction du besoin de sécurisation. Par exemple, on voit mal une activité classée pour la protection de l'environnement jouxtant un supermarché.

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface de la parcelle afin de permettre aux projets de se réaliser sans contraintes particulières sur ce point.

La hauteur est limitée à 16 mètres laissant une grande possibilité d'action pour les entreprises en fonction de leur besoin. Celle des logements de fonction est toutefois plus encadrée.

L'article 11 de ne comprend pas de dispositions particulières. Seules les dispositions générales sont reprises à savoir que les constructions devront être traitées de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement dans lequel elles seront bâties.

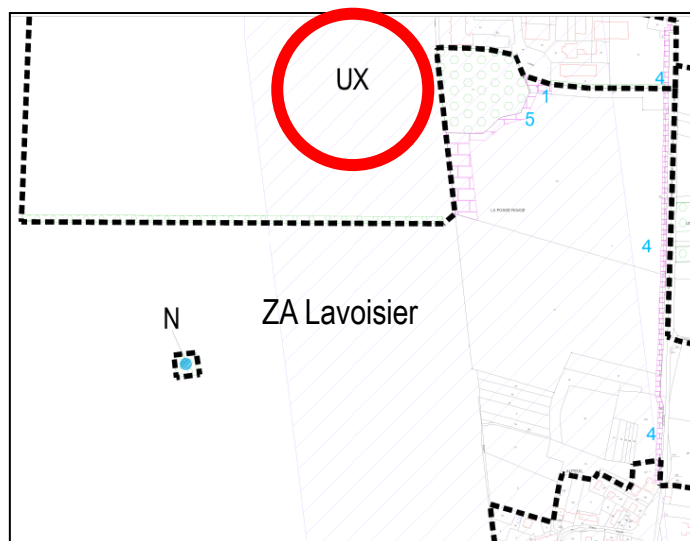
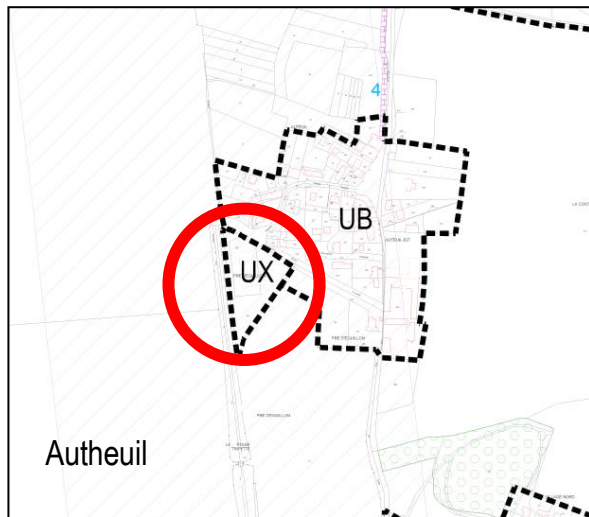
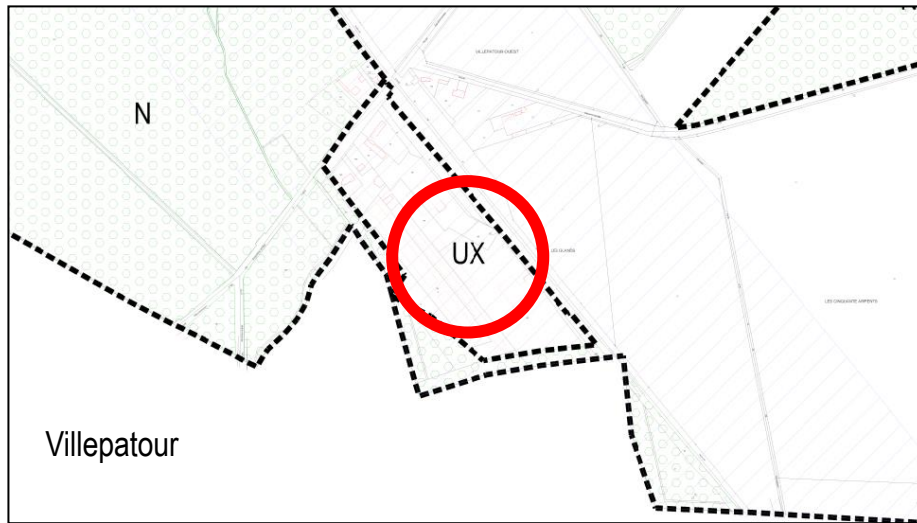
Le stationnement doit être fait en dehors de domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour tout logement de fonction, 2 places minimum sont imposées. Pour les autres constructions, le stationnement est proportionnel à la surface du projet. Cela s'applique à tout type de projet.

Par ailleurs, les aires de stationnement extérieurs devront être perméables et les espaces enrobés limités (art. 12). Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

Une intégration paysagère est demandée à travers l'article 13.

L'article 15 se veut pédagogique. Certes la constructions devra répondre aux normes en vigueur (normes RT...) mais pourra aussi s'implanter de manière à privilégier les pièces de vie au soleil.

L'article 16 impose de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.





Généralités de la zone AU : il s'agit d'une zone naturelle ou agricole destiné à accueillir de l'habitat dans le cadre d'un développement cohérent.

Typologie : Zone AU / secteur 1

L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Le zonage AU est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une seule zone de développement est proposée dans ce PLU contrairement à ce qu'aurait souhaité les élus. En effet, les demandes, l'historique récent, les besoins pouvaient laisser entrevoir un PLU plus ambitieux en matière de développement mais l'interprétation stricte du SDRIF ne le permettait pas. L'enveloppe de consommation potentiellement acceptable en matière de développement de la zone urbanisée est totalement utilisée par l'aménagement de la zone d'activité ZA Lavoisier au Nord de la commune disposant d'un rayonnement dépassant la seule échelle communale.

Cette zone 1AU a été déterminée de façon à ce que l'enveloppe urbaine ou la zone urbanisée ne soit pas augmentée. Ainsi, la zone 1AU est interprétée comme intégrée aux parties actuellement urbanisées. Sa taille relativement modeste de 2,54 ha et ses contours particuliers doivent permettre une intégration facilitée des futurs habitants. Une attention particulière a été apportée aux découpages des arrières de parcelle au contact de cette zone.

D'un point de vue réglementaire, les articles sont très proches de ceux de la zone Ub car la morphologie recherchée ou attendue est comparable. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un encadrement plus approprié que ce que permet un règlement écrit notamment en matière de mixité des typologies de logement (voir par ailleurs).

L'enveloppe de classe 3 des zones humides détectée par la DRIEE concerne partiellement la zone 1AU au même titre que le corridor écologique de la Marsange déterminé par le Syage. Par conséquent une étude spécifique a été conduite sur ce secteur afin de statuer et déterminer avec précision le contour de la réelle zone humide.

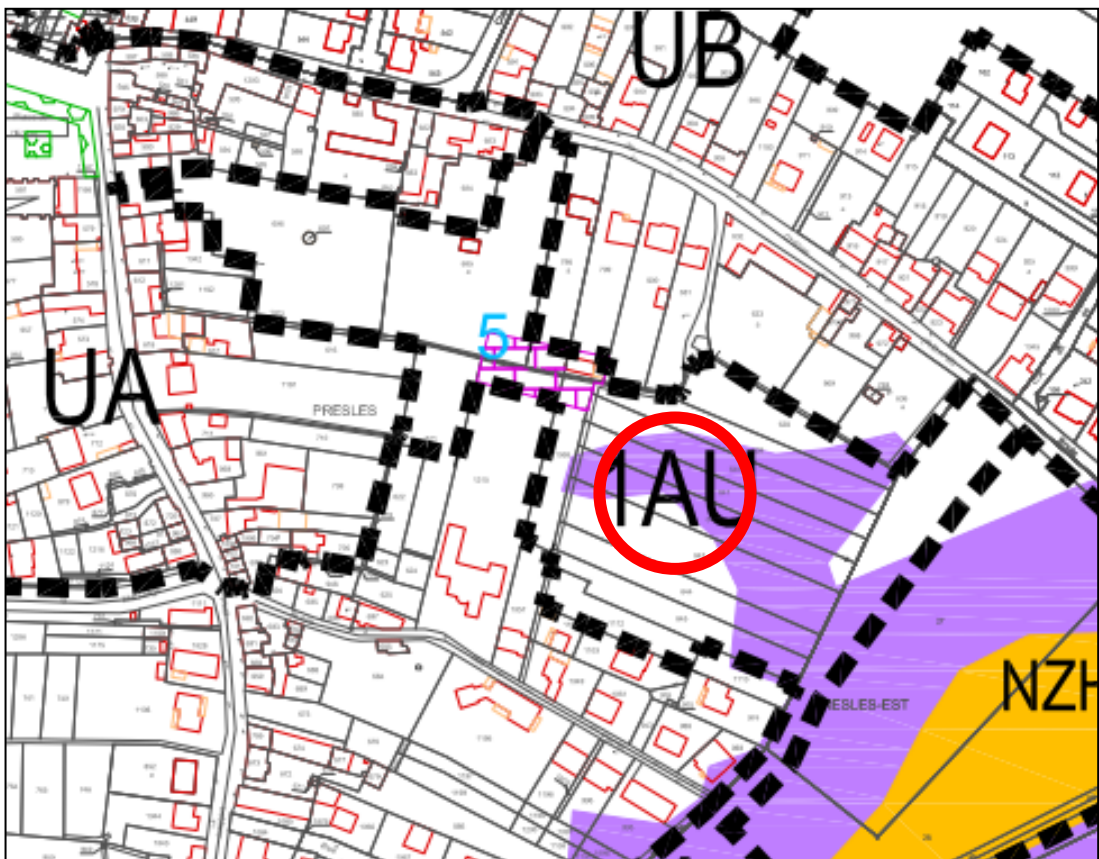
Les résultats sur la zone 1AU montrent la présence d'un petit boisement répondant aux critères végétation zone humide. Le critère pédologique reste négatif sur l'ensemble du reste de la zone 1AU. La zone humide reste localisée sur les cultures en fond de vallon, le long de la Marsange où les sols rentrent dans la nomenclature zone humide.

L'étude et les relevés complémentaires sont présents en annexe du PLU.

Surface : 2,54 ha



Une localisation intégrée au tissu urbain actuel



Localisation de la seule zone 1AU



Généralités de la zone A : il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Les espaces ouverts sont principalement localisées en zone agricole à l'exception de certaines zones humides.

Typologie : Zone A

La zone A a été identifiée dans les espaces ouverts de la commune où l'activité agricole est déjà implantée, où l'implantation de bâtiments d'exploitation serait la moins impactante du point de vue paysager et où les impacts sur le patrimoine naturel serait moindre.

La zone A comprend notamment les espaces localisés sur le Plateau des Garennes. La zone A est une zone où seules les constructions à usages agricoles et/ou forestiers et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés en respectant certaines conditions. Aucun secteur de la zone A n'est proposé sur le territoire pouvant être considéré comme un STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Superficie : 951,54 ha

Ce secteur est réservé aux constructions à usages agricoles et/ou forestiers. Les autres constructions, en dehors des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, sont interdites. Les logements utiles et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions. Ces derniers doivent notamment respecter des conditions d'implantation et ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher. A noter que les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitat (hors exploitants) existantes sont possibles, elles sont strictement encadrées dans les articles 6 / 7 / 8 / 9 / 10.

Les accès et voiries devront être pensés en fonction des usages qu'ils devront supporter.

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les possibilités de constructions étant limitées, les constructions devront observer un recul par rapport à toutes limites (séparatives ou emprise publique). 10 mètres par rapport à l'emprise publique et 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'article 8 est principalement utilisé pour les annexes potentielles des constructions à usage d'habitat existantes en limitant leur implantation à moins de 20 mètres de la construction principale.

Toujours dans le cadre des possibilités offertes pour les constructions isolées à usage d'habitat, l'article 9 permet une emprise maximale pour ce genre de construction annexes comprises de l'ordre de 180 m². A noter qu'environ 2/3 de cette emprise est à minima utilisée pour ce genre de construction laissant la possibilité de faire une extension et une annexe.

Les hauteurs sont limitées à 15 mètres hors tout afin de permettre un stationnement et les manœuvres des engins agricoles sous les bâtiments. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 4 mètres afin de limiter les impacts visuels dans des espaces ouverts.

Les articles 11 et 13 permettent un encadrement minimal des projets en matière d'insertion paysagère alors que le 12 demande de répondre aux besoins sans être plus précis. Les aires de stationnement extérieurs devront tout de même être perméables et les espaces enrobés limité. Pour éviter une prolifération non souhaitable, les plantes invasives sont interdites (art. 13).

Les articles 15 et 16 ne sont pas règlementés.



Généralités de la zone N : il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle correspond à plusieurs zones du ban communal et participe à l'objectif de préservation du cadre de vie naturel de la commune.

Il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger où le caractère environnemental et forestier impose une occupation du sol mesurée.

Typologie : Zone N

La zone N comprend des 3 secteurs différents de taille limitée. Il y a le secteur Ne qui correspond aux équipements collectifs situés à l'extérieur du bourg (station d'épuration), le secteur NI qui correspond à l'espace de camping et le secteur Nzh qui correspond aux zones humides avérées de la commune relevées par la DRIEE ou le Syage.

Surface de la totalité de la zone N : 579,51 ha

Surface du secteur Ne : 5,00 ha

Surface du secteur NI : 1,29 ha

Surface du secteur Nzh : 101,63 ha

Seul le secteur NI constitue un STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Le secteur Ne permet simplement l'implantation d'équipement collectifs en lien avec la station d'épuration alors que le secteur Nzh permet moins de chose que ce que l'article L.123-1-5 permet.

Seules les possibilités offertes au sein de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme sont possibles dans la zone N. A ce titre, les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitat existantes sont possibles, elles sont strictement encadrées dans les articles 6 / 7 / 8 / 9 / 10.

En revanche, les aménagements nécessaires à l'activité économique d'un camping sont autorisés dans la zone NI comme le permet l'instauration de STECAL.

Dans la zone Ne, seuls les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un) et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers, cyclables réalisées en matériaux perméables et non polluants, etc.) sont autorisés.

Au niveau des accès, un travail est imposé avec le gestionnaire des RD en cas de besoin. Pour les réseaux, la réglementation en vigueur devra être respectée. Les aires de stationnement (art.12) devront rester perméables et les plantes invasives sont interdites (art.13).

L'article 5 n'est pas règlementé tout comme le 14 conformément aux récentes dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.



Au regard des possibilités offertes, les reculs sont relativement permissifs dans les articles 6 et 7 à l'exception de ceux potentiels liés à la RD 471.

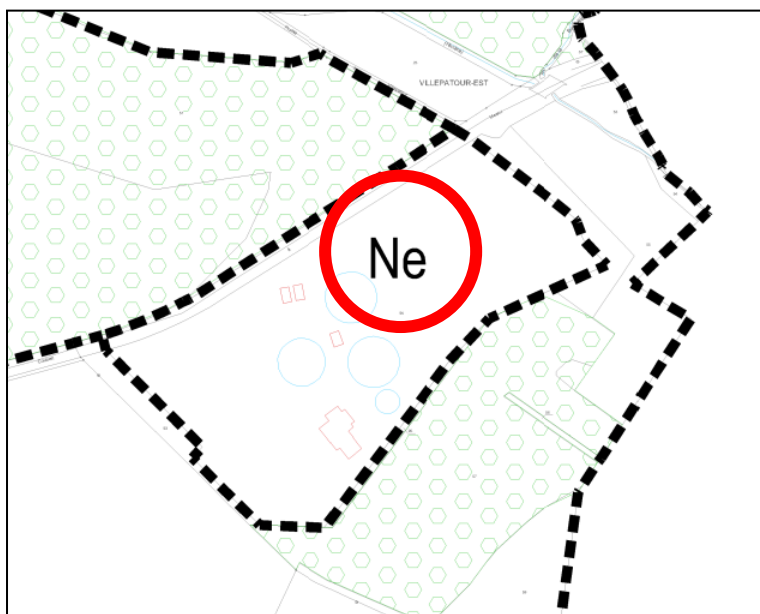
L'article 8 est exclusivement utilisé pour les annexes potentielles des constructions à usage d'habitat existantes en limitant leur implantation à moins de 20 mètres de la construction principale.

Toujours dans le cadre des possibilités offertes pour les constructions isolées à usage d'habitat, l'article 9 permet une emprise maximale pour ce genre de construction annexes comprises de l'ordre de 180 m². A noter qu'environ 2/3 de cette emprise est à minima utilisée pour ce genre de construction laissant la possibilité de faire une extension et une annexe.

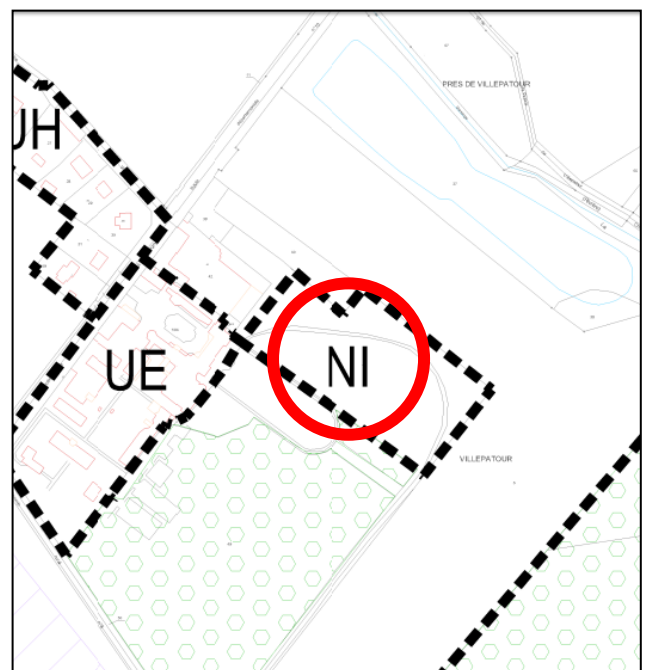
Les hauteurs sont limitées à 4 mètres pour les constructions autorisées en zone N alors qu'il n'y a pas de hauteur maximum dans les sous-secteurs au regard des projets potentiels.

Les articles 11 et 13 permettent un encadrement minimal des projets en matière d'insertion paysagère alors que le 12 demande de répondre aux besoins sans être plus précis. A noter que l'article 13 est toutefois adapté à chaque secteur.

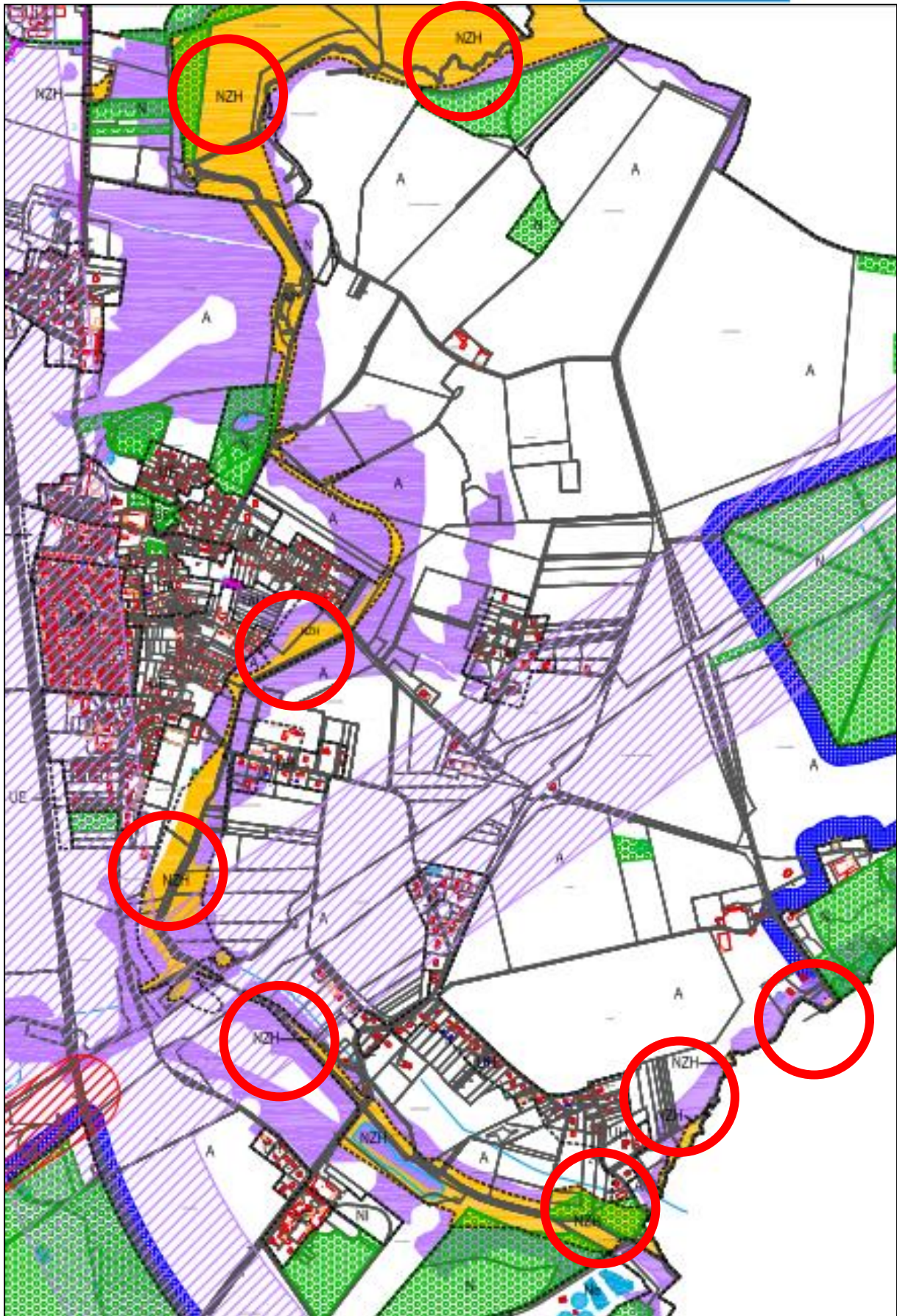
Les articles 15 et 16 ne sont pas réglementés.



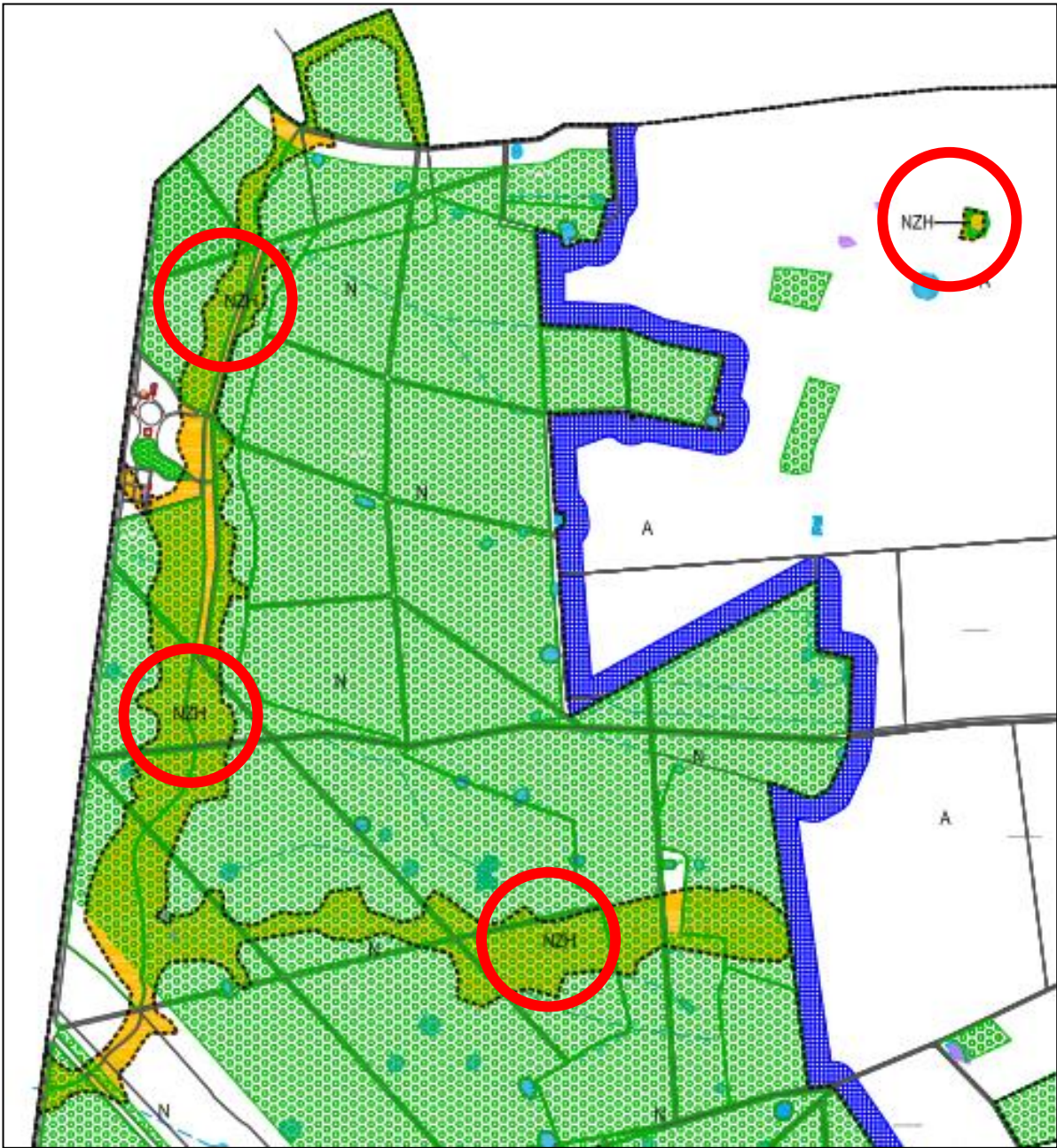
*Localisation de la zone Ne
liée à la STEP*



*Localisation de la zone NI
liée au camping*



Localisation des zones Nzh à l'Est du territoire



Localisation des zones Nzh à l'Ouest du territoire

Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »

Surface de la zone : 2,54 hectares.

A travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les élus souhaitent encadrer le développement de la zone 1AU.

A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des différents domaines. Ces préconisations et leurs raisons sont les suivantes :

Accès : 4 accès principaux sont imposés pour permettre une utilisation optimum de la zone et une fluidité dans les dépassements. La zone est connectée au centre ancien par l'accès situé à l'Ouest et à la rue de Chatres au Nord par deux endroits différents. Ainsi l'aménagement en plusieurs tranches reste possible sans toutefois passer par l'instauration temporaire de place de retournement.

Voirie : la voirie principale ne pourra être en impasse. Certaines voies secondaires permettant d'accéder à un nombre de logement limité pourra être envisagé.

Transition paysagère : des plantations devront être aménagées à des secteurs stratégiques de la zone afin de limiter l'impression de proximité avec les zones déjà urbanisées. Par ailleurs cela participera également à une insertion paysagère de qualité en proposant un environnement végétalisé. Le cheminement piétonnier qui fera office de transition entre les espaces bâtis et l'espace agricole à l'Est devra également être traité végétalement.

Densité de logement : la densité minimum imposé est de 15 logements à l'hectare. Elle est entendue sur la totalité de la zone et correspond à une moyenne. Il est entendu que la densité dans le secteur d'habitat intermédiaire et dans les éventuels secteurs proposant de l'habitat collectif sera plus importante.

Liaisons douces : aucune obligation en matière de déplacement piétonniers à l'intérieur de la zone mais ce n'est pas pour cela que les voies principales notamment ne pourront pas être doublées par ce genre d'équipement. Toutefois, un cheminement de ce type devra être prévu entre la rue de Chatres et la rue Pierre. La rue Pierre devra être connectée à deux endroits différents.

Programmation : l'aménagement de la zone pourra se faire en 3 opération distinctes. Dans tous les cas, une opération ne pourra être inférieure à 1 hectare comme indiqué dans le règlement écrit afin de privilégier des aménagements cohérents. L'ordre pourra être inversé en fonction des opportunités. L'idée directrice n'est pas de permettre un aménagement d'un seul tenant même si cela n'est pas interdit.

Environnement : l'étude zone humide réalisée au niveau de la zone 1AU a mis en lumière la présence d'un petit boisement répondant aux critères végétation zone humide. Il conviendra de le prendre en compte dans les futurs aménagements.

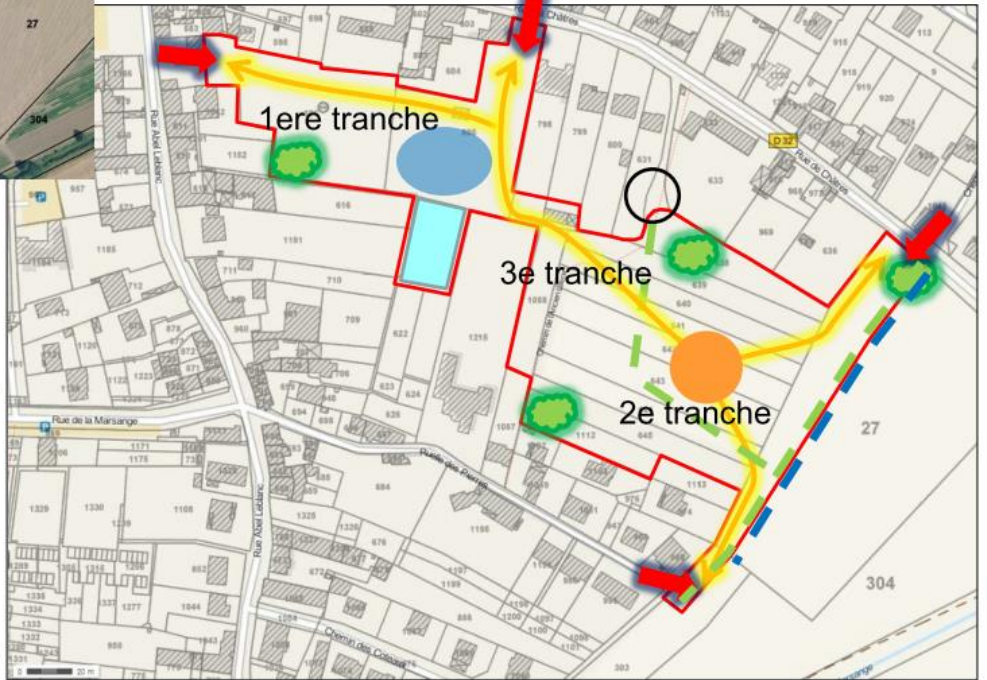


ZONE 1AU « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »

- Surface : 27140 m²
- Nombre minimum de logement attendu : 41
- Pourcentage de logement aidé : 15 %



-  Accès principaux
-  Desserte principale
-  Centralité à créer
-  Connexion obligatoire du cheminement piétonnier
-  Habitat intermédiaire obligatoire
-  Végétation à renforcer sous forme de bosquet
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Transition paysagère végétalisée à créer
-  Zone humide à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement



Le schéma de principe de l'OAP



Densité et diversité des formes bâties :

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 et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare.

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 permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.

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 ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

Accessibilité et desserte interne :

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.



Qualité environnementale et paysagère :

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

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.

Afin de donner un caractère opposable à ces prescriptions argumentées, elles sont reprises au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation disposant d'un caractère opposable.

Justification des emplacements réservés (ER)



L'ER 1 (d'une superficie de 305 m²) doit permettre la création d'une voirie qui relierait la ZA Lavoisier à la rue de Gretz. Cette liaison permettrait de mieux gérer la circulation sur ce site.

L'ER 2 (d'une superficie de 100 m²) est un reliquat du POS. Il s'agit de la création d'une voirie entre le lotissement de la Marsange et la rue des Pommiers en s'appuyant sur un chemin préexistant entre l'ER et la rue des Pommiers. Le but est également de permettre un meilleur bouclage du secteur.

L'ER 3 (d'une superficie de 4 540 m²) est destiné à la création d'un trottoirs entre Autheuil et la ZA Lavoisier. Le but de ce trottoirs est de pouvoir se rendre aisément à Gretz dans de bonnes conditions de sécurité. De nombreux piétons empruntent chaque jour la rue de Gretz sans sécurité et avec des véhicules roulant en moyenne à 90km/h.

L'ER 4 (d'une superficie de 5 090 m²) est une demande de Réseau Ferré de France. RFF électrifie l'ensemble de la ligne Paris – Bâle. Pour ce faire, un poste de sectionnement électrique est nécessaire ainsi qu'une voirie pour y accéder.

L'ER 5 (d'une superficie de 980 m²) est prévu afin de faciliter la connexion entre les 2 secteurs de la zone 1AU.

Justification des espaces boisés classés (EBC)



Les EBC sont des espaces boisés existants ou à créer que la commune souhaite préserver. Cette mesure était déjà employée dans le POS.

Les différents boisements communaux font l'objet d'un classement en zone EBC. Certains EBC sont également en zone urbaine. Lorsque les boisements proche ou sein de la zone urbaine sont des marqueurs paysagers forts, ils sont classés en EBC.

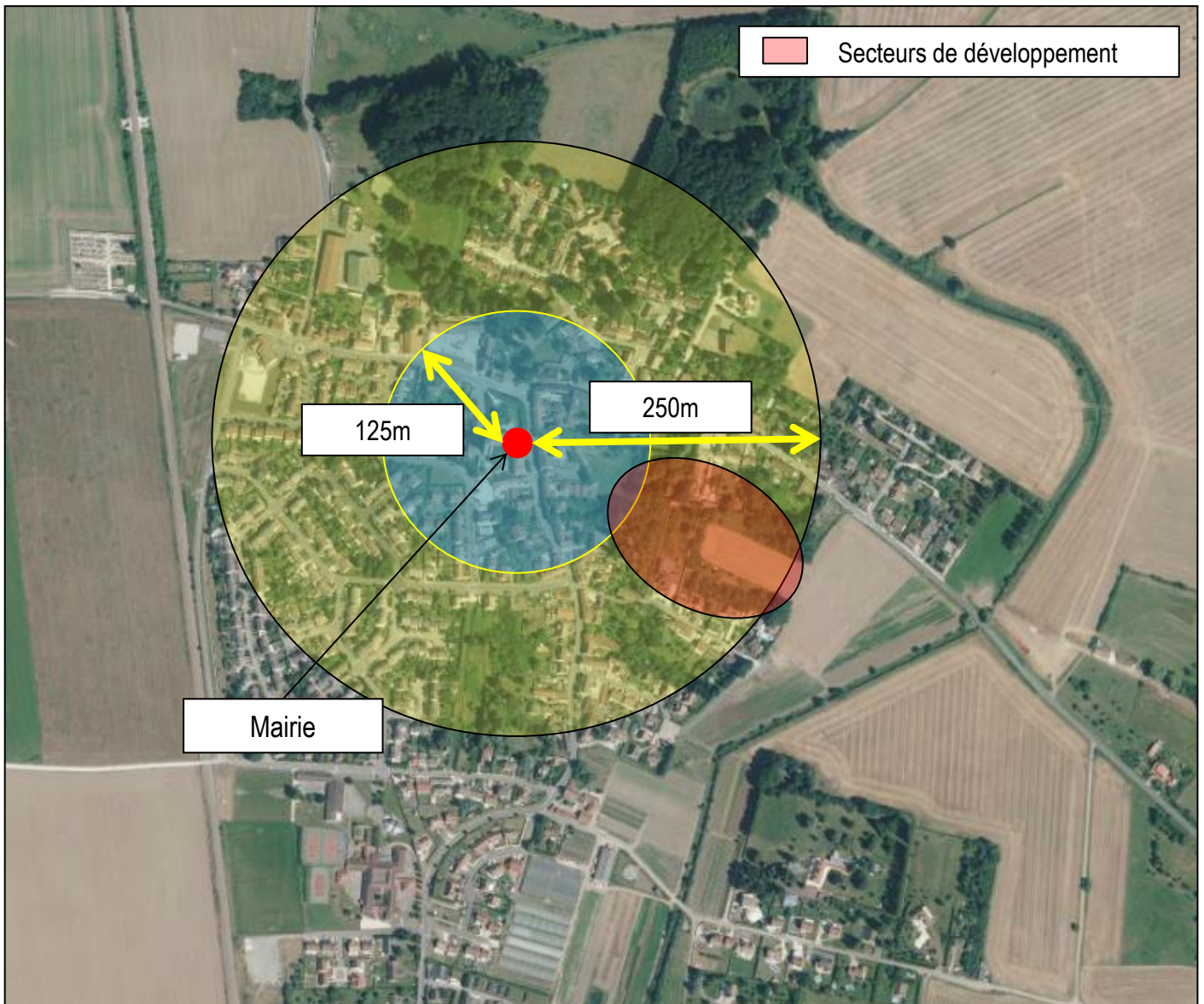
61,63 hectares sont déclassés des EBC entre le POS et le PLU. Cela s'explique par le détournement de l'ensemble des chemins de la commune contenu dans les EBC.



Justifications au regard du développement durable

- Assurer la diversité de l'occupation du territoire

Implantation de la zone 1AU :



Le cercle bleu ci-dessus se rapporte au centre de la commune de PRESLES-EN-BRIE avec quelques équipements, services et commerces et la présence de la mairie. Le cercle jaune représente un périmètre autour de la mairie d'un rayon de 250 mètres. La forme rouge représente la zone à urbaniser. Nous pouvons estimer que la zone de développement permet une proximité des habitants avec le centre de la commune. Sa localisation devrait faciliter les déplacements piétonniers. L'attractivité de la zone devra être renforcée par cette situation.



Mixité des fonctions urbaines :

Le PLU, à travers son règlement, autorise la diversité d'occupation du sol. Pour ne citer qu'un exemple : en zones UA et UB (zones dédiées à l'habitat) les activités économiques compatibles avec la proximité des habitations sont autorisées pour maintenir la dynamique économique de la commune. Ainsi la pérennité des diverses fonctions est maintenue tout en s'assurant de la préservation du cadre de vie des habitants.

La zone 1AU est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation qui induisent une mixité et une diversité des logements à proximité du bourg centre pour encourager et dynamiser l'activité économique.

▪ **Faciliter l'intégration urbaine des populations**

Continuité et rupture physique :

De part son organisation concentrique, la commune est dotée de nombreuses voies de communication. Par ailleurs les orientations d'aménagement fixées dans le PLU imposent la création, dans la zone à urbaniser, d'axes et de voies de desserte à l'échelle de son environnement direct. De fait le PLU prévoit une bonne liaison entre les quartiers péricentraux et le centre du village.

La zone 1AU est en liens directs avec les espaces déjà urbanisés ce qui permet de ne pas engendrer de rupture physique entre deux espaces urbanisés.

Accessibilité et déplacements :

Le PLU à travers ses orientations d'aménagement met en avant la volonté communale de favoriser les déplacements en mode doux communaux et d'améliorer le stationnement et le déplacement des véhicules et deux roues. De plus la création de la zone à urbaniser à proximité du centre urbain permettra de réduire l'utilisation quotidienne de la voiture.

Loisirs et espaces collectifs :

Des équipements sont situés à proximité du centre ancien et du secteur à urbaniser. De fait, la commune favorise la mutualisation de ces équipements communaux. Par ailleurs, l'aménagement de la zone 1AU doit permettre à travers les OAP l'aménagement de certains équipements en lien avec la zone de développement.

▪ **Valoriser le patrimoine**

Trames vertes et bleues :

La trame verte est un programme régional en faveur de la biodiversité. Il consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensemble de vergers...), pour permettre le passage de la faune et de la flore, les extensions de l'urbanisation ayant causé leur morcellement. L'objectif est ici de créer un maillage sur le territoire régional permettant la bonne circulation des espèces naturelles et végétales, garantie de leur maintien à long terme.



La commune est bordée de trames vertes et bleues qui correspondent à des secteurs à protéger. Ces corridors qui seront à préserver correspondent sur le zonage du PLU à la zone N, aux mares localisées et aux secteur Nzh qui sont strictement protégés. De fait le passage de la faune et de la flore ne sera en rien altéré. Le tracé de la Marsange principale trame bleue de la commune est soit située en zone A ou en zone Nzh. Dans tous les cas, des reculs importants sont imposés au sein du règlement écrit dans l'article 6 en cas de projet. Pour ce qui est de la zone Nzh, tout aménagement est proscrit.

Paysage et identité :

- Le PLU projette des mesures de valorisation du patrimoine et des paysages naturels et urbains. Des zones faisant parties des corridors écologiques ont été identifiées et ne sont pas intégrées aux zones à urbaniser (la Marsange ou les zones boisées). De même l'ensemble des zones non bâties ont été spécifiquement identifiées et ont un règlement leur assurant un degré de protection propre (zone N et zone A). Dans le même sens, les zones urbaines ont un règlement qui leur permet de conserver les caractéristiques architecturales existantes. C'est la raison pour laquelle la commune souhaitait que l'article 11 du règlement qui impose des réglementations sur l'aspect extérieur, soit réglementé pour chacune des zones urbaines ou à urbaniser.

▪ Economiser les ressources naturelles

Economie d'énergie :

Le règlement permet l'installation de dispositifs permettant la production d'énergies douces et permet également une localisation des constructions en fonction de l'ensoleillement.

Diversité faune-flore :

Le PLU identifie et préserve la diversité de la faune et de la flore à travers des règlements de zones spécifiques et protecteurs : protection des berges, zone N, secteurs Nzh...

Maitrise de la consommation d'espace :

Le PLU porte une politique limitant l'étalement urbain conformément au directive du Grenelle 2 de l'environnement et du SDRIF. Il prône cette limitation à travers une densification des secteurs déjà urbanisés et de la future zone de développement en instaurant dans cette dernière une densité moyenne de 15 logements à l'ha minimum. Le PLU fait le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village. Les principes cités précédemment se retrouvent dans le PADD ainsi que dans le choix de la localisation du secteur à urbaniser dans le futur.

▪ Assurer la santé publique

Le PLU réglemente strictement pour l'ensemble des zones les conditions de desserte des réseaux. Les servitudes d'utilités publiques s'imposant à la commune permettent également une gestion des risques naturels.



▪ Organiser la gestion des territoires

Planification et gestion intégrée :

Le PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'imposent à la commune notamment le SDRIF et les orientations du SDAGE.

Favoriser la démocratie locale

La population et les services de l'Etat ont été associés tout au long de l'élaboration du PLU. Des informations relatives au PLU ont été affichées en mairie (panneaux explicatifs, documents tenus à la disposition du public...). De plus, des réunions ont été réalisées à destination des habitants. Par ailleurs les personnes publiques associées (PPA) ont été invitées à certaines réunions de travail et à des réunions de consultation.

Justifications au regard des documents de rangs supérieurs



SDAGE et Syage

Au niveau du SDAGE et du Syage, le document prend en compte l'existence des zones humides avérées et du corridor écologique matérialisé par la Marsange. La détermination de la zone 1AU a été réalisée en fonction d'une étude zone humide annexée au présent PLU avec ses études complémentaires. Les milieux aquatiques sont préservés, la gestion des eaux pluviales est avérée au niveau du règlement et des OAP. Le maintien d'une perméabilisation des sols est imposée dans les futurs aménagements (parkings absorbants notamment).

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'élément naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, assèchement...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

SDRIF

Le SDRIF indique que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire en fonction de leur place dans l'armature urbaine de l'Île-de-France. La commune consomme ses possibilités offertes en matière de développement urbain puisque l'aménagement récent lié à Prologis enregistre une superficie de 14ha.

L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

En 2013, il y avait 491 emplois sur le territoire pour une population de 2244 habitants. La superficie de l'espace urbanisé (différent de la superficie des zones urbaines) est quant à elle de 131,6 ha. (donnée DDT). Cela nous donne une densité humaine de 20,78 en 2013.

En 2030, 714 emplois sont prévus [en prenant le parti de maintenir les emplois actuels et d'y adjoindre les emplois au niveau de Prologis (soit 223 aujourd'hui)] pour une population visée de 2450 personnes. La surface urbanisée devrait être de l'ordre de 148,7 ha (surface actuelle + projet Prologis + zone AU). Ainsi cela nous donnerait une densité humaine de 21,28 soit une augmentation de + 2,4% soit assez loin des 10% préconisés par le SDRIF pour la commune. Néanmoins, il conviendrait que les surfaces urbanisées soient moins importantes pour respecter les 10% d'augmentation minimum de la densité humaine et la zone 1AU est déjà dans le tissu urbain actuel et le projet Prologis est déjà réalisé. Ou alors il faudrait plus d'emplois projetés et là il est difficile de maîtriser cette variable notamment avec l'impossibilité de développer les zones UX.

En revanche, la densité moyenne des surfaces d'habitat est bien augmentée de manière significative dans la zone 1AU puisque une densité de 15 logements à l'ha est imposée alors que celle rencontrée ces dernières années était proche de 12,5. Soit une augmentation de +16,3%.

Pour ce qui est de l'augmentation de 5% de la surface urbanisée, la commune ne peut rien y faire étant donné que l'augmentation de 14ha est liée à l'artificialisation du projet Prologis au Nord de la commune. Ce projet est déjà réalisé et fait augmenter de plus de 12% l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande des 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués. La phrase précédente est indiquée dans le règlement écrit des zones concernées et la bande est matérialisée sur les plans de zonage.

Le déplacement du front urbain est présenté dans le diagnostic du fait de la présence du projet Prologis au contact de la limite Nord de la commune.



PDUIF

Le PLU favorise les déplacements à pieds avec une zone de développement au cœur de l'urbanisation et des liaisons à créer au sein des OAP. L'augmentation de la population doit pouvoir renforcer les transports en commun présents sur le territoire. Le projet favorise la densification en proposant qu'une seule zone de développement, les déplacements intra urbains non motorisés sont ainsi encouragés.

Les autres défis que le PDUIF lance ne peuvent pas être relevés par le PLU de PRESLES EN BRIE comme « rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement » ou alors de manière très indirecte, « rationaliser l'organisation des flux de marchandise et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train », « construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ». Quant au dernier défi « faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements », l'offre en déplacement actuelle n'est pas assez développée pour y parvenir et les possibilités de développement très limitées dans cette version de PLU n'aide en rien pour atteindre cet objectif.

SDENS

Aucun ENS n'est présent sur le territoire et aucune création d'ENS n'est prévue.

SRCE

Le PLU préserve la TVB régionale comme locale par un zonage approprié et la mise en place d'outils comme l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour les mares localisées au plan de zonage. Il protège les lisières de forêts importantes (+100 ha) et met en avant le corridor fonctionnel de la Marsange également sur le plan de zonage comme les zones humides avérées.

Aucune zone de développement ne remet en cause le fonctionnement écologique actuel. La localisation de la zone 1AU a même été confrontée à une étude spéciale afin de vérifier les limites exactes de la zone humide présente à proximité afin de délimiter la zone dans les meilleures conditions en respect avec l'élément constitutif de la trame bleue (étude disponible en annexe du PLU).

Au niveau de la restauration, les seuls points noirs présents sur le territoire sont les ruptures importantes ayant pour conséquence les passages contraints (4) sur le linéaire des voies ferrées. Toutefois, il paraît compliqué voire impossible de restaurer notamment le corridor forestier présent au Nord en l'état actuel des choses.

SRCAE

Les objectifs et orientations du SRCAE sont difficilement toutes applicables à un document de planification. Néanmoins, nous pouvons affirmer que l'absence d'étalement urbain favorise une limitation des gaz à effet de serre. L'augmentation de la population devrait toutefois faire augmenter le trafic routier puisque le transport principal sur la commune reste la voiture. A noter malgré tout que le projet de PLU favorise la densification des espaces actuels et que la seule zone 1AU est intégrée aux espaces urbains actuels ce qui devrait favoriser les déplacements doux. A noter également que les OAP préconise la qualité environnementale et le confort thermique des logements par économie d'énergie, gestion des eaux pluviales, et qualité paysagère des sites à aménager.

SRE

Bien que la commune de PRESLES EN BRIE soit située dans une zone favorable sous contrainte, aucun projet n'est à envisagé et encore moins à l'étude sur le territoire.



PCET

Le PLU répond aux objectifs du PCET dans les mêmes proportions que les réponses qu'il apportent pour le SRCAE et le PDUIF.

SDENS

Aucun ENS n'est présent sur le territoire et aucune création d'ENS n'est prévue.

SRCE

Le PLU préserve la TVB régionale comme locale par un zonage approprié et la mise en place d'outils comme l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour les mares localisées au plan de zonage. Il protège les lisières de forêts importantes (+100 ha) et met en avant le corridor fonctionnel de la Marsange également sur le plan de zonage comme les zones humides avérées.

Aucune zone de développement ne remet en cause le fonctionnement écologique actuel. La localisation de la zone 1AU a même été confrontée à une étude spéciale afin de vérifier les limites exactes de la zone humide présente à proximité afin de délimiter la zone dans les meilleures conditions en respect avec l'élément constitutif de la trame bleue (étude disponible en annexe du PLU).

Au niveau de la restauration, les seuls points noirs présents sur le territoire sont les ruptures importantes ayant pour conséquence les passages contraints (4) sur le linéaire des voies ferrées. Toutefois, il paraît compliqué voire impossible de restaurer notamment le corridor forestier présent au Nord en l'état actuel des choses.

SRCAE

Les objectifs et orientations du SRCAE sont difficilement toutes applicables à un document de planification. Néanmoins, nous pouvons affirmer que l'absence d'étalement urbain favorise une limitation des gaz à effet de serre. L'augmentation de la population devrait toutefois faire augmenter le trafic routier puisque le transport principal sur la commune reste la voiture. A noter malgré tout que le projet de PLU favorise la densification des espaces actuels et que la seule zone 1AU est intégrée aux espaces urbains actuels ce qui devrait favoriser les déplacements doux. A noter également que les OAP préconise la qualité environnementale et le confort thermique des logements par économie d'énergie, gestion des eaux pluviales, et qualité paysagère des sites à aménager.

SRE

Bien que la commune de PRESLES EN BRIE soit située dans une zone favorable sous contrainte, aucun projet n'est à envisagé et encore moins à l'étude sur le territoire.



Troisième partie

Incidences sur l'environnement et indicateurs de suivis





Incidences du projet sur le milieu physique

1. Topographie

PRESLES EN BRIE présente un relief particulier marqué par ses boisements et la vallée de la Marsange, principale porte de sortie des eaux de pluie. L'urbanisation se situe dans les secteurs moyens en contrebas des coteaux de la commune. L'implantation des nouvelles constructions se fera au cœur de l'urbanisation existante dans des secteurs prédéfinis. L'urbanisation des autres zones est plus que limitée.

De ce fait, les incidences du PLU sur la topographie sont quasiment nulles. Les modifications intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation topographique du ban communal.

2. Géologie – Pédologie

Le PLU ne réglemente pas l'occupation végétale du sol. L'extension de la zone urbaine prévue par le PLU se situe en continuité de l'urbanisation actuelle sur des sols équivalents.

La localisation de l'extension urbaine devrait créer un impact relatif des constructions sur les terres fertiles à proximité immédiate de l'espace bâti.

3. Climat

PRESLES EN BRIE connaît un climat océanique doux et humide avec une prédominance des vents d'Ouest à Sud Ouest.

Les choix du PLU ne modifieront pas le climat local, ni le comportement des vents locaux. Toutefois, l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage peut entraîner des nuisances olfactives.

4. Les eaux de surface

Le ban communal de PRESLES EN BRIE (et ses zones bâties) est principalement irrigué par la Marsange et dans un second temps par la Barbançonne qui ne concerne pas des parties bâties. Afin d'éviter sa saturation, les eaux de pluie doivent être infiltrées à la parcelle. Toujours dans ce sens des emprises maximums sont mises en place ainsi qu'une règle sur les surfaces non affectées aux constructions. Et enfin, les places de stationnement doivent rester également perméables.

Le PLU doit contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et à leur protection en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.

Le choix de la commune pour le zonage du PLU permet de préserver la ressource en eau autant que possible.



Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent :

- *l'augmentation du ruissellement.*

Ce phénomène est accentué par l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser. En effet, la capacité d'infiltration des sols diminue et le ruissellement s'intensifie. La réalisation de structure peut faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et modifier le sens du ruissellement.

Pour palier à cela, le règlement du PLU prévoit de laisser une place au végétal notamment avec l'instauration d'emprise au sol maximale des constructions, une insertion paysagère obligatoire dans les projets (règlement et OAP).

- *l'augmentation de la pollution des eaux.*

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées, dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques sont limités par le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif rendu obligatoire ou à un assainissement individuel aux normes.

Incidences du projet sur le milieu naturel

Le territoire communal présente un environnement riche reconnu. La présence de boisements à l'Est et à l'Ouest est une richesse communale indéniable, tout comme la présence des zones humides, mares et mouillères.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limitées, grâce à l'application des multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et de la rédaction du règlement notamment à travers un zonage spécifique, un classement de type EBC, un classement des mares comme élément remarquable du paysage et l'indication du corridor écologique au niveau de la Marsange.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la biodiversité ordinaire au sein de la zone urbanisée. Ainsi, l'une des dispositions du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions. Cette disposition a également un intérêt paysager marqué tout comme l'interdiction de planter des plantes invasives dans tous les articles 13.

Le PLU doit entraîner une diversification des essences au sein de la zone urbanisée, grâce à la préservation des espaces verts et de la coupure verte, mais également à l'incitation de plantations lors de nouvelles constructions.



Incidences du projet sur le milieu urbain

PRESLES EN BRIE possède un milieu urbain assez hétérogène, du fait notamment de sa diversité architecturale, témoin de son histoire. Ainsi, un des objectifs du PADD est de préserver le patrimoine bâti, tout en améliorant l'organisation urbaine actuelle.

Le zonage du PLU est adapté à cette volonté. Un zonage plus précis permet de définir les zones urbaines de manière plus spécifique et de préserver l'identité communale.

Afin de diversifier les différentes zones urbaines, une incitation à la mixité des usages a été préconisée. Ainsi, une des dispositions du PLU est l'autorisation des commerces (compléments évident de l'habitat) dans les zones U et AU.

De plus, dans le but de préserver un cadre de vie de qualité, le projet prévoit des mesures d'intégration des bâtiments, notamment grâce à la plantation d'arbres en cas de construction.

Les dispositions du PLU doivent permettre de préserver et d'accentuer la mixité et la diversité au sein de la zone urbanisée, du point de vue des usages mais également du point de vue paysager. De plus, certains éléments du projet entraînent la conservation de l'unité paysagère et l'amélioration de l'organisation du bâti à travers notamment une meilleure densification.

Incidences du projet sur l'environnement économique et social

L'évolution démographique est positive depuis 1968. L'objectif de la commune est de maintenir un rythme de croissance modéré prenant en compte les problématiques liées à l'urbanisation des coteaux. Pour que ce potentiel d'attractivité puisse être utilisé à bon escient par la commune, une adaptation de la politique de l'habitat et de l'offre s'avère nécessaire à moyen terme.

La commune devra prendre les mesures nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants. Le zonage du PLU propose une surface limitée de développement de l'habitat qui engendrera une arrivée de population que la commune sera en mesure de satisfaire d'un point de vue technique (réseaux, voirie...) et social (enseignement, activités extrascolaires, loisirs...).

Incidences du projet sur la qualité de l'air

Les stations les plus proches de PRESLES EN BRIE se trouvent à LOGNES (22km) et à CHAMPIGNY SUR MARNE (24 km).

La commune devra être en mesure de limiter les impacts sur la qualité de l'air. L'augmentation de la circulation ne sera pas un facteur positif. Toutefois, l'augmentation des liaisons douces et le comblement des espaces intra urbains doit pouvoir inciter les futures habitants à limiter leurs déplacements motorisés internes à la commune.

Source : airparif



Au cours des vingt dernières années, la baisse significative des concentrations de certains polluants observée dans toute l'Europe a été le résultat d'une meilleure maîtrise de leurs émissions atmosphériques. Pourtant, la qualité de l'air en Île-de-France reste insatisfaisante au regard des normes, notamment pour le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules et le benzène. De plus, depuis 2010 la réglementation s'est durcie. Ainsi, pour le dioxyde d'azote, l'objectif de qualité national ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle) est devenu une valeur limite à ne pas dépasser.

Les actions pour améliorer la qualité de l'air peuvent être transitoires ou permanentes ; réglementaires et coercitives, ou incitatives fondées sur l'éducation à l'environnement et le comportement individuel.

Des actions réglementaires pour la qualité de l'air quotidienne

Au niveau national, la Loi sur l'air de 1996 a fondé les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Elle a permis entre autres la mise en place de trois programmes d'amélioration de la qualité de l'air en Île-de-France en vue de respecter la réglementation :

- Le Plan régional de la qualité de l'air (**PRQA**), qui établit un diagnostic et des recommandations.
- Le Plan de protection de l'atmosphère (**PPA**), qui définit des mesures réglementaires contraignantes.
- Le Plan de déplacements urbains (**PDU**), qui organise les transports dans les grandes villes afin de favoriser les transports en commun et les circulations douces.

Plus récemment, de nouveaux plans ont vu le jour suite au Grenelle de l'environnement :

- Le Plan national santé environnement (PNSE 2 pour 2008-2013), décliné au niveau régional en Plan régional santé environnement (**PRSE**). Ces plans s'appuient sur les engagements du Grenelle de l'Environnement pour définir des actions prioritaires afin de réduire les atteintes à la santé liées à la dégradation de notre environnement.
- Le Plan climat énergie territorial (**PCET**) qui fixe des actions pour réduire les rejets de Gaz à effet de serre sur le territoire concerné.
- Le Schéma régional climat air énergie (**SRCAE**), défini par la loi Grenelle 2. Il vise à regrouper les problématiques de qualité de l'air et de changement climatique. Il intègre le PRQA, et donne des orientations en vue d'élaborer le PPA et le PCET.

L'objectif de ces plans est le respect des valeurs réglementaires sur la qualité de l'air. Malgré les actions entreprises, les niveaux observés pour plusieurs polluants restent insatisfaisants : pour les particules, l'ozone et surtout le dioxyde d'azote qui reste l'enjeu principal en matière de pollution atmosphérique en Île-de-France compte tenu de quatre facteurs :

La persistance d'une situation dégradée, tant du point de vue des niveaux enregistrés que de leur stabilité, est d'ores et déjà problématique.

Les améliorations obtenues depuis une dizaine d'année, grâce notamment à la généralisation des pots catalytiques, semblent avoir atteint leur optimum et tendent à s'essouffler.

La diésélisation du parc roulant nécessite l'usage de filtres à particules pour limiter les rejets de ce polluant qui sont liés à cette motorisation. Or, les filtres à particules catalysés, qui équipent aujourd'hui la grande majorité des nouveaux véhicules diesel, contribuent à une augmentation sensible des rejets directs de dioxyde d'azote. De plus, la présence de niveaux d'ozone toujours importants favorise elle aussi la formation de dioxyde d'azote à travers la chimie atmosphérique.

En parallèle les valeurs réglementaires ont été abaissées et doivent être respectées impérativement depuis 2010, induisant un risque de contentieux avec l'Europe.

Atteindre les objectifs demandera donc des efforts importants. En revanche, d'autres polluants, problématiques dans le passé, respectent les exigences réglementaires depuis plusieurs années (dioxyde de soufre, plomb, monoxyde de carbone...).



Les principaux polluants et autres sources de nuisances (source : aiparif)

| LES PRINCIPAUX POLLUANTS | | Impact sur l'Environnement | | Impact sur la santé | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|
| Polluants | | Origine | | Impact sur l'Environnement | | Impact sur la santé | |
| OXYDES D'AZOTE (NOx) (NOx = NO + NO ₂)  | Toutes combustions à hautes températures de combustibles fossiles (charbon, fioul, essence...), Le monoxyde d'azote (NO) relâché par les pots d'échappement s'oxyde dans l'air et se transforme en dioxyde d'azote (NO ₂) qui est à 90% un polluant-secondaire. | rôle de précurseur dans la formation d'ozone dans la basse atmosphère, contribue aux pluies acides qui affectent les végétaux et les sols, contribue à la concentration de nitrates dans les sols, | NO ₂ : gaz irritant pour les bronches (augmente la fréquence et la gravité des crises chez les asthmatiques et favorise les infections pulmonaires infantiles), NO non toxique pour l'homme aux concentrations environnementales, | Effets divers selon les polluants dont irritations et diminution de la capacité respiratoire, Considérés pour certains comme cancérigènes pour l'homme (benzène, benz(a)pyrène), | NO ₂ : gaz irritant pour les bronches (augmente la fréquence et la gravité des crises chez les asthmatiques et favorise les infections pulmonaires infantiles), NO non toxique pour l'homme aux concentrations environnementales, | Effets divers selon les polluants dont irritations et diminution de la capacité respiratoire, Considérés pour certains comme cancérigènes pour l'homme (benzène, benz(a)pyrène), | NO ₂ : gaz irritant pour les bronches (augmente la fréquence et la gravité des crises chez les asthmatiques et favorise les infections pulmonaires infantiles), NO non toxique pour l'homme aux concentrations environnementales, |
| HYDROCARBURES AROMATIQUES POLYCYCLIQUES (HAP) ET COMPOSÉS ORGANIQUES VOLATILS (COV) | Combustions incomplètes, utilisation de solvants (peintures, colles) et de dégraissants, produits de nettoyage, remplissage de réservoirs automobiles, de citernes... | précurseurs dans la formation de l'ozone, caractères oxydant (PAN, acide nitrique, aldéhydes...), | Nuisances olfactives fréquentes. | Gaz irritant pour l'appareil respiratoire et les yeux, Associé à une augmentation de la mortalité au moment des épisodes de pollution (étude EPRUINS/ORS Ile-de-France). | Irritation et altération de la fonction respiratoire chez les personnes sensibles, Peuvent être combinés à des substances toxiques voire cancérigènes comme les métaux lourds et des hydrocarbures, Associées à une augmentation de la mortalité pour causes respiratoires ou cardiovasculaires (EPRIUS/ORS Ile-de-France). | Irritation et altération de la fonction respiratoire chez les personnes sensibles, Peuvent être combinés à des substances toxiques voire cancérigènes comme les métaux lourds et des hydrocarbures, Associées à une augmentation de la mortalité pour causes respiratoires ou cardiovasculaires (EPRIUS/ORS Ile-de-France). | Irritation et altération de la fonction respiratoire chez les personnes sensibles, Peuvent être combinés à des substances toxiques voire cancérigènes comme les métaux lourds et des hydrocarbures, Associées à une augmentation de la mortalité pour causes respiratoires ou cardiovasculaires (EPRIUS/ORS Ile-de-France). |
| PARTICULES ou poussières en suspension (PM) | Combustions industrielles ou domestiques, transport routier diesel, origine naturelle (volcanisme, érosion...), Classées en fonction de leur taille : ● PM10 : particules de diamètre inférieur à 10 µm (retenues au niveau du nez et des voies aériennes supérieures) ● PM2.5 : particules de diamètre inférieur à 2,5 µm (pénètrent profondément dans l'appareil respiratoire jusqu'aux alvéoles pulmonaires) | contribue aux salissures des bâtiments et des monuments ; ● coût du ravalement des bâtiments publics d'Ile-de-France 1,5 à 7 milliards de francs par an (Source PRQA Ile-de-France), ● coût du nettoyage du Louvre en 1995 : de l'ordre de 30 millions de francs (Source PRQA Ile-de-France), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), |
| DI-OXYDE DE SOUFRE (SO₂)  | Combustions de combustibles fossiles (fioul, charbon, lignite, gazole...) contenant du soufre, La nature émet aussi des produits sulfurés (volcans), | contribue aux pluies acides qui affectent les végétaux et les sols, dégrade la pierre (cristaux de gypse et croûtes noires de micro particules cimentées), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), | Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques), |
| MONOXYDE DE CARBONE (CO)  | Combustions incomplètes (gaz, charbon, fioul ou bois), dues à des installations mal réglées (chauffage domestique) et provenant principalement des gaz d'échappement des véhicules, | participe aux mécanismes de formation de l'ozone, se transforme en gaz carbonique CO ₂ et contribue ainsi à l'effet de serre, | Intoxications à fortes teneurs provoquant maux de tête et vertiges (noté le coma et la mort pour une exposition prolongée), Le CO se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang. | Intoxications à fortes teneurs provoquant maux de tête et vertiges (noté le coma et la mort pour une exposition prolongée), Le CO se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang. | Intoxications à fortes teneurs provoquant maux de tête et vertiges (noté le coma et la mort pour une exposition prolongée), Le CO se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang. | Intoxications à fortes teneurs provoquant maux de tête et vertiges (noté le coma et la mort pour une exposition prolongée), Le CO se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang. | Intoxications à fortes teneurs provoquant maux de tête et vertiges (noté le coma et la mort pour une exposition prolongée), Le CO se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang. |
| MÉTAUX LOURDS plomb (Pb), mercure (Hg), arsenic (As), cadmium (Cd), nickel (Ni) | Provenant de la combustion des charbons, pétroles, ordures ménagères mais aussi de certains procédés industriels (production du cristal, métallurgie, fabrication de batteries électriques), Plomb : principalement émis par le trafic automobile jusqu'à l'interdiction totale de l'essence plombée (01/01/2000), | contamination des sols et des aliments, s'accumulent dans les organismes vivants dont ils perturbent l'équilibre biologique, | S'accumulent dans l'organisme, effets toxiques à plus ou moins long terme, Affectent le système nerveux, les fonctions rénales hépatiques, respiratoires... | S'accumulent dans l'organisme, effets toxiques à plus ou moins long terme, Affectent le système nerveux, les fonctions rénales hépatiques, respiratoires... | S'accumulent dans l'organisme, effets toxiques à plus ou moins long terme, Affectent le système nerveux, les fonctions rénales hépatiques, respiratoires... | S'accumulent dans l'organisme, effets toxiques à plus ou moins long terme, Affectent le système nerveux, les fonctions rénales hépatiques, respiratoires... | S'accumulent dans l'organisme, effets toxiques à plus ou moins long terme, Affectent le système nerveux, les fonctions rénales hépatiques, respiratoires... |
| POLLENS | Éléments reproducteurs produits par les organes mâles des plantes, se dispersent soit grâce aux insectes (roses, pissenlits, marguerites, arbores fruitiers), soit par le vent (graminées, oselle, armoises, ambrosie, cyprès, bouleau), |  | Allergie saisonnière au pollen des arbres, plantes, herbacées et graminées (pollinoose ou rhume des foies) ; ● concerne 10 à 30% de la population, ● les pollens les plus allergisants sont : bouleau, auline, noisetier, platane, olivier, frêne, chêne, graminées, plantain, armoise, ambrosie... | Allergie saisonnière au pollen des arbres, plantes, herbacées et graminées (pollinoose ou rhume des foies) ; ● concerne 10 à 30% de la population, ● les pollens les plus allergisants sont : bouleau, auline, noisetier, platane, olivier, frêne, chêne, graminées, plantain, armoise, ambrosie... | Allergie saisonnière au pollen des arbres, plantes, herbacées et graminées (pollinoose ou rhume des foies) ; ● concerne 10 à 30% de la population, ● les pollens les plus allergisants sont : bouleau, auline, noisetier, platane, olivier, frêne, chêne, graminées, plantain, armoise, ambrosie... | Allergie saisonnière au pollen des arbres, plantes, herbacées et graminées (pollinoose ou rhume des foies) ; ● concerne 10 à 30% de la population, ● les pollens les plus allergisants sont : bouleau, auline, noisetier, platane, olivier, frêne, chêne, graminées, plantain, armoise, ambrosie... | Allergie saisonnière au pollen des arbres, plantes, herbacées et graminées (pollinoose ou rhume des foies) ; ● concerne 10 à 30% de la population, ● les pollens les plus allergisants sont : bouleau, auline, noisetier, platane, olivier, frêne, chêne, graminées, plantain, armoise, ambrosie... |
| ODEURS | Substances chimiques de composition très variable comme certains COV, parfois uniquement détectables par le nez humain (outil le plus sensible mais subjectif), |  | Agaçantes ou désagréables (caractère subjectif), Peuvent être une atteinte au bien-être, Ne sont pas forcément liées au risque sanitaire, Ne font pas partie des critères de toxicité. | Agaçantes ou désagréables (caractère subjectif), Peuvent être une atteinte au bien-être, Ne sont pas forcément liées au risque sanitaire, Ne font pas partie des critères de toxicité. | Agaçantes ou désagréables (caractère subjectif), Peuvent être une atteinte au bien-être, Ne sont pas forcément liées au risque sanitaire, Ne font pas partie des critères de toxicité. | Agaçantes ou désagréables (caractère subjectif), Peuvent être une atteinte au bien-être, Ne sont pas forcément liées au risque sanitaire, Ne font pas partie des critères de toxicité. | Agaçantes ou désagréables (caractère subjectif), Peuvent être une atteinte au bien-être, Ne sont pas forcément liées au risque sanitaire, Ne font pas partie des critères de toxicité. |



| Thématique | Options d'aménagement | Incidences prévisibles |
|--|---|---|
| Zones agricoles et les espaces naturels | Protection des milieux naturels | Pérennisation des milieux naturels : - les espaces naturel boisés en zone N - les espaces agricoles (classés en A) - mise en place d'EBC (Espaces Boisés Classés) Préservation des habitats, de la biodiversité et de la diversité des paysages, des zones humides, des mares et mouillères et des lisières de forêts de plus de 100 ha |
| | Inconstructibilité le long des cours d'eau | Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau |
| | Préservation des terres agricoles | Préservation de l'espace de travail des agriculteurs Suppression du risque de conflit d'usage entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat Préservation du paysage agricole Absence de zone de développement à l'extérieur du bourg |
| | Préserver le cadre de vie et le caractère rural de la commune | Protection des espaces naturels (constructibilité limitée) Normes de plantations strictes Choix du secteur de développement futur en cohérence avec la forme actuelle de PRESLES EN BRIE. |
| Impacts sur l'environnement | L'imperméabilisation des sols | Risque d'imperméabilisation accru mais limité par la plantation des surfaces non affectées aux constructions et au stationnement Espaces de stationnements perméables Des zones de jardins sont présentes dans l'espace urbain ou à proximité |
| | Les paysages | Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement Les hauteurs sont limitées Les corridors sont maintenus |
| | Les pollutions et dégradations | Augmentation des volumes des eaux usées La station d'épuration sera agrandie |
| | Les milieux | Les emprises des constructions sont limitées, notamment en zones agricoles et naturelles Les espaces remarquables (marais, zone humide, Marsange) et les forêts sont protégés Les essences des plantations seront locales (annexes du règlement) Les espèces invasives sont interdites |



| | | |
|--|---|--|
| Développement économique | Permettre la pérennité des activités économiques | Amélioration de la mixité des fonctions au niveau du règlement Préservation d'une zone réservée à l'activité économique (Ux) Diversification et dynamisation du tissu urbain Evolution du caractère monofonctionnel des extensions urbaines Permettre le développement des activités agricoles en zone A. |
| | Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain | Développement des activités de la commune, sous conditions Favoriser l'implantation de commerces de proximité |
| Structuration de l'urbanisation | Prise en compte des différents types de déplacements et de la problématique du stationnement | Développement des liaisons douces au sein du bourg et entre les quartiers Meilleure circulation au sein de la commune par développement des liaisons douces et augmentation de la sécurité des habitants |
| | Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement | Meilleure circulation au sein de la commune par développement des liaisons douces et augmentation de la sécurité des habitants Développement des places de stationnement dans l'OAP Risque d'imperméabilisation accru |
| | Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol | Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans les centres historique (zone Ua) Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignement ou de reculs |
| | Structurer le développement urbain | Consommation d'espaces naturels ou agricoles très limitée Densification du tissu urbain Dynamisme démographique nécessitant le développement de nouveaux équipements (projection d'un nouveau stade et d'un gymnase) Accroissement des flux de déplacements |
| | Délimitation de zones pour l'accueil des équipements publics (zone UE et NE) | Pérenniser et développer les équipements d'intérêt collectif Consommation d'espace limitée à l'enveloppe actuelle pour la réalisation de ce type d'équipements Renforcement de l'attractivité de la commune |

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement et des zones de vergers et jardins. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'une extension urbaine en continuité des zones urbanisées. Par ailleurs, l'urbanisation des coteaux est stoppée tout comme le développement à l'Ouest de la voie ferrée. L'implantation de bâtiment est impossible dans une bande de 50 mètres des lisières de forêts.



→ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain. Les OAP sont également incitatifs dans ce sens.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

→ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit une zone de développement urbain en continuité des zones urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, son urbanisation sera faite de manière cohérente car elle devra être inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associé à des orientations d'aménagement.

L'urbanisation de cette zone va engendrer un accroissement de la circulation motorisée et augmentera le niveau sonore aux abords des principaux axes de circulation. Cependant, l'existence d'un véritable schéma de circulation de ce secteur permettra de ne pas engendrer de nuisances trop importantes.

→ La zone agricole

La protection des espaces agricoles constitue un des objectifs du PLU. L'encadrement réglementaire des constructions permettra une bonne insertion des bâtiments ou installations à usage agricole qui pourraient être implantés dans le site. En effet, la commune a strictement défini un secteur où il est possible d'implanter des bâtiments liés à l'activité agricole et le développement à l'Ouest de la voie ferrée est proscrit.

→ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux : secteurs naturels sensibles, secteurs déjà bâtis... et ainsi le règlement relatif à chacune de ses zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux. Un secteur NI et un secteur Ne permettent toutefois de développer les loisirs et la station d'épuration.



Indicateurs de suivi en matière d'habitat, d'équipement et d'urbanisation

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document.

| Thématiques | Indicateurs de suivi | Couverture géographique | Fréquence de suivi | Source |
|---------------------------------|---|---------------------------------|--------------------|--|
| Logement | Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha - typologie des logements | Ensemble des zones U et AU | Annuelle | Données communales |
| Renouvellement urbain | Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic | Ensemble des zones U | Triennale | Données communales |
| Ouverture des zones à urbaniser | Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements) | Ensemble des zones AU | Triennale | Données communales ou gestionnaire des réseaux |
| Infrastructures et équipements | Bilan des travaux effectués | Ensemble du territoire communal | Triennale | Données communales ou gestionnaire des réseaux |

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE