



Commune du Département  
de Seine et Marne

# GRETZ-ARMAINVILLIERS



# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 02 décembre 2015 approuvant la révision du P.L.U



Le Maire,  
Jean-Paul GARCIA



# TABLE DE MATIERES

<b>PARTIE 1 DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>6</b>
<b>1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....</b>	<b>6</b>
1.1 Un riche passé.....	6
1.1.1 Gretz : berceau des grandes avancées du 19ème siècle .....	6
1.1.2 Les massifs boisés.....	6
1.2 Le contexte actuel.....	7
1.2.1 Localisation .....	7
1.2.2 Intercommunalité .....	7
<b>2 LES PRÉVISIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.....</b>	<b>10</b>
2.1 L'évolution démographique.....	10
2.1.1 La répartition des classes d'âges.....	11
2.1.2 Le parcours résidentiel.....	11
2.2 Caractéristiques du parc de logements.....	11
2.3 le cadre réglementaire en matière de logements.....	13
2.4 L'accueil des gens du voyage.....	13
2.5 Le foncier et les ressources des habitants.....	14
2.6 Les équipements aux personnes.....	15
2.6.1 Les équipements scolaires et para scolaires.....	15
2.6.2 Les équipements associatifs.....	15
2.6.2.1 Les équipements culturels et sportifs.....	16
2.6.2.2 Le tissu associatif.....	16
2.6.3 Les équipements sanitaires et sociaux.....	17
2.6.4 Les équipements administratifs.....	17
<b>3 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>18</b>
3.1 La population active.....	18
3.2 Les pôles d'emploi.....	18
3.3 L'activité agricoles et ses besoins .....	19
3.3.1 Le Plan Régional de l'agriculture Durable (PRAD).....	19
3.3.2 Présentation de la structure agricole.....	21
3.4 L'activité forestière et ses besoins .....	21
3.4.1 Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF).....	21
3.4.2 Le contexte local.....	22
3.5 L'industrie et l'artisanat.....	22
3.6 Les commerces et les services.....	23
3.7 L'économie touristique.....	23
<b>4 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>24</b>
4.1 L'organisation du développement urbain.....	24
4.2 Les caractéristiques architecturales et urbaines.....	25
4.2.1 Le centre ancien.....	25
4.2.2 Les zones pavillonnaires mixtes.....	25
4.2.3 Les quartiers identitaires.....	26
4.2.4 Les entités isolées.....	26
4.2.5 Les zones artisanales et industrielles.....	27
4.2.6 La végétation urbaine ou de frange.....	28
4.3 Le patrimoine architectural.....	28
<b>5 LES DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>29</b>
5.1 Le plan de déplacements urbains de l'Île-de-France.....	29
5.2 Le réseau routier.....	30
5.2.1 La desserte routière.....	30
5.2.2 Les voies a grandes circulations.....	30
5.2.3 La sécurité routière.....	31
5.2.4 La circulation agricole .....	32
5.3 Les circulations douces.....	32

5.4 Les transports collectifs.....	32
5.4.1 Le réseau ferré.....	32
5.4.2 Les lignes de cars.....	33
5.4.3 Le covoiturage.....	34
5.5 Le transport des marchandises et des informations.....	34
5.5.1 La desserte en marchandise.....	34
5.5.2 Les infrastructures de transport de matières dangereuses.....	35
5.5.3 La desserte en communication électronique.....	35
5.6 L'accessibilité.....	36
5.7 Le stationnement.....	37
<b>6 LES BESOINS ET POTENTIELS.....</b>	<b>39</b>
6.1 La synthèse démographique.....	39
6.2 Les besoins et potentiels.....	40
6.2.1 l'enveloppe bâtie.....	40
6.2.2 La densité des espaces d'habitat.....	41
6.2.3 La densité humaine.....	41
6.3 La décohabitation et le point mort.....	42
6.4 Le bilan économique et les besoins.....	43
6.5 Les besoins en déplacements, loisirs et équipements.....	43
6.6 Les capacités d'accueil.....	43
<b>PARTIE 2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>45</b>
<b>1 LA GÉOMORPHOLOGIE.....</b>	<b>45</b>
1.1. Le climat.....	45
1.2. Le relief.....	45
1.3. La géologie.....	45
1.4. L'hydrologie.....	46
1.4.1 La Seine.....	46
1.4.2 L'Yerres.....	47
1.4.3 Le réseau hydrologique local.....	47
1.5. Les risques naturels .....	48
<b>2 LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL.....</b>	<b>49</b>
2.1. L'organisation paysagère.....	49
2.1.1 Les massifs boisés.....	49
2.1.2 Les parcs et domaines.....	49
2.1.3 Les espaces naturels ouverts.....	50
2.1.4 Le bourg.....	51
2.2. Les protections paysagères.....	51
2.3. La consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers.....	51
<b>3 L'ÉCOLOGIE.....</b>	<b>53</b>
3.1. Les documents et outils.....	53
3.1.1 Les protections.....	53
3.1.2 Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	53
3.1.3 La trame verte et bleue.....	54
3.2. Les sites d'enjeux.....	56
3.2.1 Les corridors écologiques.....	56
3.2.2 Les espaces naturels sensibles (ENS).....	56
3.2.3 Les zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF).....	57
3.2.4 Le réseau Natura 2000.....	58
3.2.5 Les milieux humides.....	58
<b>4 LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>62</b>
4.1. Le bruit.....	62
4.1.1 Les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement.....	62
4.1.2 Les nuisances des infrastructures terrestres.....	62
4.2. Les nuisances et risques technologiques.....	64
4.2.1 Les risques technologiques .....	64
4.2.2 Les nuisances et risques industriels.....	64
4.3. L'air et l'énergie.....	65

4.3.1 Le climat.....	65
4.3.2 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).....	65
4.3.3 Le Schéma Régional Éolien (SRE).....	66
4.3.4 Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET).....	67
4.3.5 Présentation des données générales.....	67
4.3.6 État de la situation.....	69
4.3.7 Les principales sources de consommation énergétiques.....	69
4.4. L'eau.....	69
4.4.1 Le SDAGE Seine-Normandie.....	70
4.4.2 Le SAGE de l'Yerres.....	70
4.4.3 L'eau potable.....	71
4.4.4 L'assainissement.....	72
4.5. Les pollutions des sols .....	72
4.5.1 La gestion des déchets.....	72
4.5.1.1 Les déchets ménagers, les déchets dangereux et les déchets d'activités de soin à risques infectieux.....	72
4.5.1.2 Les déchets de chantiers de travaux publics et du bâtiment.....	73
4.5.2 Les facteurs de pollution du sol .....	73
<b>5 SYNTHÈSE DES ENJEUX.....</b>	<b>75</b>
<b>PARTIE 3 : EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....</b>	<b>76</b>
<b>1 LES CADRES SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>76</b>
1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.).....	76
1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.).....	77
1.3. Les servitudes d'utilité publique.....	77
<b>2 LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.....</b>	<b>80</b>
2.1. Les choix fondamentaux du P.A.D.D. ....	80
2.2. Le scénario dégagé.....	82
2.3. Œuvrer pour un aménagement durable.....	83
<b>3 LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE.....</b>	<b>86</b>
<b>4 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE S.CO.T .....</b>	<b>87</b>
<b>PARTIE 4 LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>90</b>
<b>1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT.....</b>	<b>90</b>
<b>2 LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS.....</b>	<b>94</b>
2.1. Les espaces boisés classés.....	95
2.2. le secteur de continuité écologique.....	96
2.3. Le secteur à risque naturel.....	97
2.4. Le secteur de nuisance.....	97
2.5. Le secteur paysager.....	97
2.6. Les bâtiments remarquables.....	98
<b>3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</b>	<b>98</b>
<b>4 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....</b>	<b>98</b>
4.1. La délimitation des zones urbaines.....	98
4.2. Les dispositions réglementaires communes aux zones U .....	100
4.3. Les dispositions de la zone UA.....	101
4.3.1 Les dispositions réglementaires.....	101
4.3.2 Les capacités de la zone UA .....	102
4.4. Les dispositions de la zone UB .....	103
4.4.1 Les dispositions réglementaires.....	103
4.4.2 Les capacités de la zone UB.....	104
4.5. Les dispositions de la zone UC.....	104
4.6. Les dispositions de la zone UE .....	104
<b>5 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AU.....</b>	<b>105</b>
<b>6 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N.....</b>	<b>106</b>

6.1.Présentation de la délimitation des zones.....	106
6.1.1 La partition zones A et N.....	106
6.1.2 Les zones « zh ».....	106
6.2.Présentation des dispositions des zones A.....	107
6.3.Présentation des dispositions des zones N.....	107
6.3.1 La zone NL.....	107
6.3.2 La zone NG.....	107
<b>PARTIE 5 LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>109</b>
<b>1 LA SATISFACTION DES BESOINS.....</b>	<b>110</b>
1.1.En logements.....	110
1.2.En équipements.....	110
1.3.En activités économiques.....	110
<b>2 LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES.....</b>	<b>111</b>
2.1.Le bilan global.....	111
2.2.la consommation des espaces agricoles.....	112
2.3.Bilan des surfaces de zones.....	113
<b>3 LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES.....</b>	<b>113</b>
<b>4 LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES.....</b>	<b>115</b>
4.1.La ressource en eau.....	115
4.2.La production sylvicole.....	115
<b>5 LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ .....</b>	<b>115</b>
5.1.Les incidences sur la diversité des milieux.....	115
5.2.les massifs.....	116
5.3.Les milieux humides.....	116
5.4.Les lisières.....	117
<b>6 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....</b>	<b>117</b>
<b>7 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....</b>	<b>118</b>
<b>8 LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE NUISANCE.....</b>	<b>118</b>
<b>9 LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>119</b>
9.1.Le recentrage du bourg.....	119
9.2.Le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.....	119
<b>PARTIE 6 INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU P.L.U.....</b>	<b>120</b>

L'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie depuis les espaces publics ou ouverts au public.

Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement et du patrimoine bâti ou écologique.

## 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Gretz-Armainvilliers est une commune du département de la Seine-et-Marne en région Île-de-France, qui bénéficie d'une histoire riche et d'un cadre de vie de qualité de par les espaces boisés qui composent son territoire.

### 1.1 UN RICHE PASSÉ

La commune est issue de la réunion de deux territoires : Gretz, hameau de la paroisse de Tournan-en-Brie et Armainvilliers du nom d'Hermainvilliers signifiant la Villa d'Hermann.

Plusieurs seigneuries et royaumes se sont succédés sur le territoire jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle, époque où les financiers Rothschild et Pereire acquièrent des terres dans la région. À la fin du siècle, Isaac et Émile Pereire font bâtir un château sur le territoire de Gretz tandis que la famille Rothschild fait rebâtir dans le domaine d'Armainvilliers un château de style anglo-normand, ceci à quelques centaines de mètres sur la commune de Tournan. Le château des frères Pereire fut détruit dans les années 1950. C'est à la même période que Gretz devient Gretz-Armainvilliers.

#### 1.1.1 GRETZ : BERCEAU DES GRANDES AVANÇÉES DU 19<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

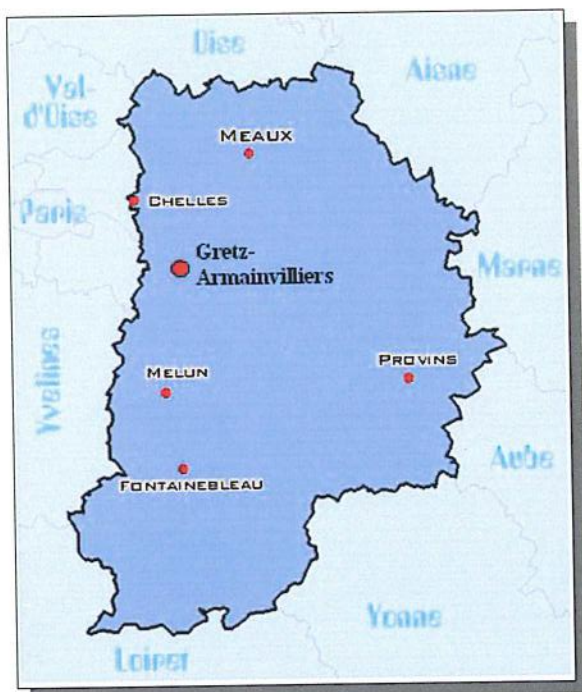
Les frères Pereire et le Baron Edmond de Rothschild furent les principaux actionnaires des compagnies de chemin de fer. L'arrivée du rail à Gretz-Armainvilliers avec la création de la ligne Paris-Bâle en 1855 fut le moteur du développement de la ville. Le réseau a été complété en 1861 par une ligne entre Gretz-Armainvilliers et Mortcerf.

Depuis, la commune a su tirer partie de cet avantage et s'appuie sur son réseau ferré pour accroître son dynamisme.

Gretz-Armainvilliers est aussi le berceau de l'aviation. C'est en effet dans le parc du domaine de la famille Pereire en octobre 1890 que Clément Ader fit décoller Éole, le premier avion.

#### 1.1.2 LES MASSIFS BOISÉS

La forêt d'Armainvilliers a été à l'origine de l'installation des familles de Rothschild et Pereire. Cette forêt aux essences multiples est restée en grande partie préservée par tous ses propriétaires. À l'automne, les grandes étendues d'eau accueillent un grand nombre d'oiseaux migrateurs.



Ce vaste massif est complété par la forêt de la Léchelle au Sud du territoire ainsi que par les jardins arborés des châteaux dont l'un d'entre eux (domaine du Val des Dames) accueille un arboretum.

## 1.2 LE CONTEXTE ACTUEL

### 1.2.1 LOCALISATION

Le territoire communal s'étend sur 1351 ha. Il est limitrophe des communes de Presles-en-Brie, Tournan-en-Brie, Favières, Pontcarré, Ozoir-la-Ferrière et Chevry-Cossigny.

Gretz-Armainvilliers bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire. Elle se trouve également à proximité de la francilienne (RN 104) permettant de rejoindre la capitale et sa banlieue.

Ces axes de transport assurent la liaison vers les pôles d'emplois les plus proches, à savoir Brie-Comte-Robert (13 km), Pontault-Combault (12 km), Marne-la-Vallée (25 km), et plus éloignés tels que Melun et Paris situés à une quarantaine de kilomètres.

Il s'agit d'une commune qui sur ces 1351 hectares a une densité de population de 586 habitants/km<sup>2</sup>, soit 2,5 fois la densité moyenne du département

### 1.2.2 INTERCOMMUNALITÉ

La commune a un territoire urbain très proche de celui de la commune de Tournan-en-Brie, la coupure d'urbanisation étant extrêmement ténue, voir quasi inexistante au droit de la RD350, rue de Paris.

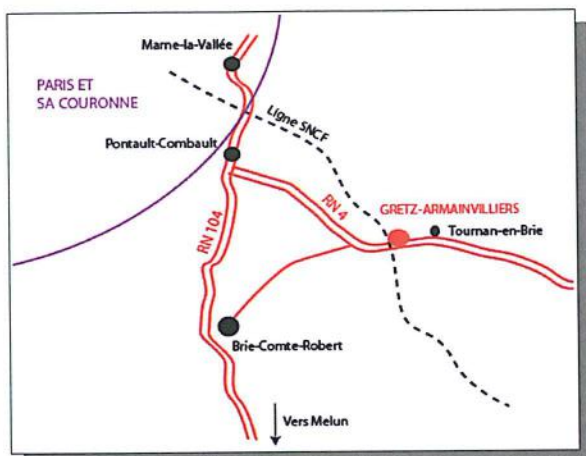
Elle est aussi en continuité urbaine avec la partie Nord de la commune de Presles-en-Brie, exclusivement vouée à l'activité économique.

Toutefois Gretz-Armainvilliers est tournée vers les communes dites « de la frange Ouest » de la région parisienne.

Elle a donc adhéré à la communauté de communes « Les Portes Briardes Entre Villes et Forêts ». Cette intercommunalité regroupe les communes de Férolles-Attilly, Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Ozoir-la-Ferrière. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune de Tournan-en-Brie a rejoint la communauté de communes.

#### Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace :
  - Instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte des communes ;
  - Gestion d'un système d'information géographique ;
  - Études et programmation des liaisons douces ;
  - Élaboration d'un schéma des équipements culturels et sportifs.



- **Développement économique :**

- Création, aménagement et gestion de zones d'activité économique d'intérêt communautaire ;
- Actions de développement économique d'intérêt communautaire, notamment en faveur de l'immobilier économique et de la création d'entreprises, d'une part, et des dispositifs en faveur de l'emploi (relais emploi, observatoire économique), d'autre part.
- Développement touristique d'intérêt communautaire, notamment par la création d'un office de tourisme intercommunal et par la mise en valeur des équipements et lieux touristiques existants.

### *Compétences optionnelles*

- **Protection et mise en valeur de l'environnement**

- Collecte et traitement des ordures ménagères, des déchets ménagers et assimilés ;
- Élaboration et suivi des schémas directeurs d'adduction d'eau et d'assainissement pluvial et des eaux usées.
- Actions d'intérêt communautaire en faveur de la protection et de la mise en valeur de l'environnement.

- **Politique du logement et du cadre de vie**

- Actions d'intérêt communautaire visant à favoriser l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées ;
- Création, aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

- **Équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**

- Création, aménagement et gestion d'équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire. La communauté sera compétente pour la création des équipements prévus par le schéma des équipements culturels et sportifs dont elle assure l'élaboration.
- Mise en réseau des équipements de lecture publique.

- **Action sociale d'intérêt communautaire**

- Actions d'intérêt communautaire en faveur de la petite enfance et de la jeunesse ;
- Création et gestion d'un service d'accueil médical initial ;

- **Voirie d'intérêt communautaire**

- Création, aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire, notamment en liaison avec la compétence transport ou les liaisons douces.

### *Compétences facultatives*

- **Transports**

- Réalisation d'une étude préparatoire à la mise en place d'un réseau de transport public.



- **Sécurité des biens et des personnes**
  - Dispositifs locaux d'intérêt communautaire de sécurité et de prévention de la délinquance : C.I.S.P.D.
- **Autres compétences :**
  - Étude pour la mise en place d'un centre de ressources pour les associations.

## 2 LES PRÉVISIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Les données concernant les populations sont établies annuellement et ont pour date de référence la date médiane des 5 dernières années. Les populations qui prennent effet au 1er janvier 2014, sont celles de fin 2013 ; elles font référence à l'année du milieu du cycle 2009-2013, soit à l'année 2011.

Le recensement de la population légale est, pour les communes de moins de 10 000 habitants, exhaustif à raison d'une commune sur 5, chaque année. Pour ces communes, recensées que tous les 5 ans, les données annuelles intermédiaires sont établies par extrapolation. La commune a été recensée en 2014. Ces chiffres seront publiés en fin 2016. L'analyse ci-dessous a donc été faite sur des données qui sont une extrapolation des données 2009.

### 2.1 L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La population légale 2011 se décompose en :

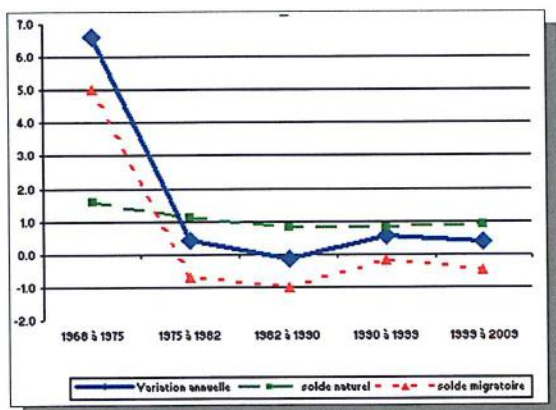
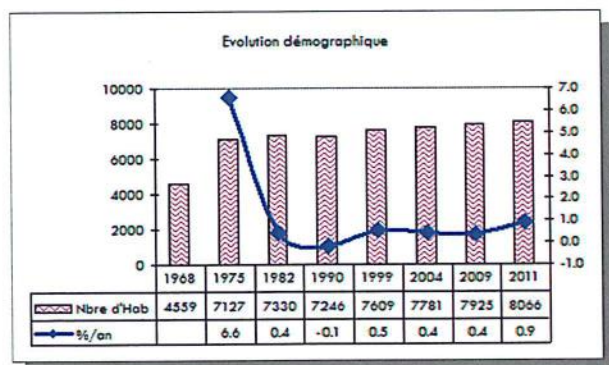
- population municipale : 8066 hab, qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune,
- population totale : 8139 hab, qui intègre certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune (exemple : étudiants, personnes âgées, etc.) qui logent dans une autre commune mais qui ont conservé leur résidence familiale sur le territoire de la commune.

Dans les années 1970, la commune enregistre une croissance démographique importante (+ 2500 habitants) principalement due à un solde migratoire largement positif associé à un solde naturel également positif.

La population communale a continué d'augmenter mais de façon moins rapide comme en témoigne la dépression de la courbe de croissance entre 1975 et 1982. Moins de personnes viennent s'installer à Gretz-Armainvilliers. Le maintien d'un taux de croissance positif est essentiellement dû au solde naturel.

La stabilisation démographique du territoire va se poursuivre dans les années 1980, période au cours de laquelle la commune se voit perdre des habitants. Le solde naturel ne suffit alors plus à absorber la perte de population liée au solde migratoire.

Depuis, Gretz-Armainvilliers est repartie dans une dynamique de croissance, enregistrant entre deux périodes inter-censitaires consécutives, une hausse de l'ordre de 150 à 200 habitants. Cette croissance reste toutefois modérée. A solde naturel constant, la variation de population enregistrée est principalement due au solde migratoire.



## 2.1.1 LA RÉPARTITION DES CLASSES D'ÂGES

L'analyse de la répartition des classes d'âges ne montre en soi pas d'évolution démographique majeure. Les classes d'âges les plus jeunes (de 0 à 44 ans) restent majoritaires dans le dessin démographique local avec plus de 60% de la population en 1999 et en 2009.

Pourtant, prises individuellement, les classes d'âges les plus matures (de 45 à plus de 75 ans) observent toutes une augmentation de leur représentation, significative d'un vieillissement de la population. Ce phénomène s'explique en partie par le prolongement de la durée de vie, tendance générale constatée dans les pays occidentaux et par le maintien d'une population qui a progressivement vieilli dans la commune voire dans le même logement.

Ce constat est confirmé par l'indice de jeunesse (population de moins de 20 ans/population de plus de 60 ans) qui atteste lui aussi d'un léger vieillissement de la population communale.

## 2.1.2 LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

La commune de Gretz-Armainvilliers permet un parcours résidentiel. Même si 65% des habitants sont installés dans leur logement depuis au moins 5 ans, 9% soit 616 personnes ont déménagé au profit d'un nouveau logement au sein de la commune.

Ces données révèlent certes un renouvellement de la population dans les logements entre 15 et 20%, mais montre qu'une part non négligeable des habitants adapte leur condition d'habitat en restant sur Gretz-Armainvilliers, plutôt que de rechercher un pavillon sur les villages briards. Ce parcours résidentiel est aussi due à une offre de logements diversifiée sur la commune et il intéresse surtout les personnes de plus de 55 ans.

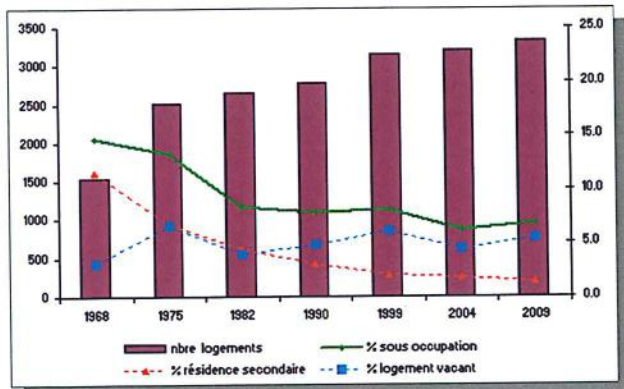
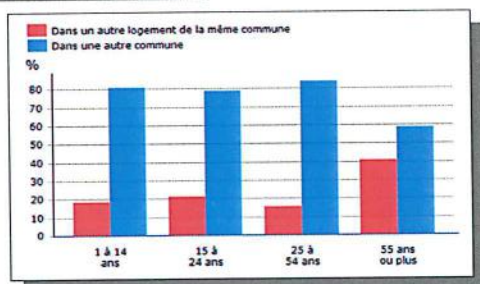
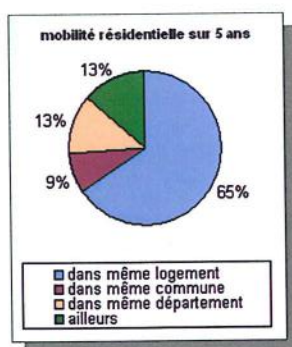
Le coût du logement y est certes important mais reste toutefois abordable pour les jeunes notamment par rapport aux commune de la Frange Ouest, comme à Ozoir-la-Ferrière.

## 2.2 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

En 2009, le parc de logements de la commune de Gretz-Armainvilliers était composé de 3 311 logements toutes catégories confondues, qui est passé à 3404 en 2011.

L'évolution du parc s'est faite de façon progressive, en suivant le même rythme que la croissance démographique.

La construction de logements s'accompagne d'une diminution du nombre de logements sous-occupés et notamment des résidences secondaires. En 2009, on recense 45 résidences secondaires et 182 logements vacants. Le taux de sous-occupation est de l'ordre de 7% attestant d'un marché immobilier tendu, sans excès. Les capacités en ré-investissement de ces logements sont faibles. Ce taux correspond



pour une part à la vacance momentanée dans les logements (délai entre la mise en vente et l'acquisition d'un bien) et pour une autre part à la rétention foncière de certaines propriétés.

Le parc de logements à Gretz-Armainvilliers est assez récent puisque seules 14% des constructions ont été édifiées avant 1949. L'urbanisation de la commune s'est structurée autour de vagues de constructions successives. La plus importante s'est produite entre 1949 et 1974, période à laquelle la commune enregistre une importante croissance démographique.

## Catégories et types de logements

En 2009, le parc de logements de la commune était composé à 93% par des résidences principales, soit plus de 3 100 logements.

Parmi les résidences principales en 2009, 56% étaient des maisons et 43,5% des appartements, témoignant donc d'un équilibre dans l'offre de logements.

Les logements qui se construisent à l'heure actuelle dans la commune sont principalement des appartements de type 2 et 3 pour une superficie moyenne de 50 m<sup>2</sup> et des pavillons de 4 à 5 pièces de 110 à 130 m<sup>2</sup>.

Mais on estime à environ 250, le nombre d'appartements supplémentaires depuis 1999. La pression foncière et la faible offre de terrains pourraient conduire à une modification progressive de la composition du parc de logement vers le logement collectif.

## Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des occupants des résidences principales étaient propriétaires de leur logement en 2009, soit 59%. Les locataires représentaient quant à eux environ 40%. Ces données reflètent là encore un équilibre.

Selon l'outil d'Exploitation informatisée des Conventions et des Loyers (Ecolo), 872 logements sociaux sont recensés dans la commune (en comptant les opérations financées et les opérations non encore livrées), soit une part de 28% en logement locatif social (source : Porter à Connaissance fournit par l'État).

## Taille des logements

Les logements de type 4 et 5 dominent le parc des résidences principales. Suivent les logements de type 3, taille moyenne des appartements de Gretz-Armainvilliers. Les petits logements de types 1 et 2 sont très peu représentés (15%) et sont même en diminution par rapport à 1999.

## 2.3 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

La commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat. Cependant elle est membre de la communauté de communes qui a obligation d'élaborer un tel document.

En absence actuellement de P.L.H. La commune se doit tout de même d'assurer une diversité de ces logements. Deux objectifs sont poursuivis par les textes :

- mettre en œuvre le droit au logement, introduit par la loi Quillot du 22 juin 1982 et la loi Besson du 31 mai 1990
- favoriser la mixité sociale introduite par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et qui vise au développement équilibré de l'offre en logement social afin d'assurer la diversité au sein des villes et des quartiers

Ces obligation ont été traduite dans l'article L 110 du code de l'urbanisme qui impose « ... d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, ... répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ...»

pour cela l'article L121-1 du code de l'urbanisme précise que le P.L.U. détermine le conditions permettant d'assurer « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, ... ».

La loi du 3 juin 2010 dite loi du grand Paris, fixe un objectif ambitieux en terme de construction de logements. Elle fixe aussi comme objectif une moyenne de 30 % des logements neufs en logements aidés.

Les objectifs pour le bassin de vie dit de la RN4 s'élève à 746 logements par an.

En absence de P.L.H., la commune se doit de satisfaire une diversité de ces logements. L'article 55 de la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social impose aux communautés de communes de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants d'offrir 25% de logements sociaux. A défaut, les communes de plus de 1500 habitants sont taxées.

GretzArmainvilliers appartient à la communauté de communes de « Les Portes Briardes Entre Villes et Forêts » qui compte plus de 50000 habitants.

La commune offrant 25% de logements aidés, satisfait donc les obligations légales.

## 2.4 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La Loi du 31 mai 1990, modifiée le 5 juillet 2000 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite Loi Besson, a imposé aux départements d'établir des schémas départementaux prévoyant

« les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage » et a obligé les communes de plus de 5 000 habitants à réserver aux gens du voyage des terrains aménagés sous réserve de dispositions contraires au schéma départemental.

Ces aires d'accueil ont pour vocation le séjour des gens du voyage de quelques jours à quelques mois et doivent permettre à ces familles itinérantes de trouver un terrain digne et apte à les recevoir.

Ils y trouveront des équipements sanitaires et de confort nécessaires à leurs besoins quotidiens.

Par ailleurs, ces aménagements doivent faciliter l'intégration des familles dans la vie communale en laissant le libre choix de l'itinérance ou de la sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré conjointement par le Préfet et le Conseil Général. Il prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation et définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

Les aires d'accueil doivent répondre aux besoins de séjours et de rassemblements :

- les aires de séjour sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Le règlement intérieur de chaque aire, au vu de l'évaluation des besoins et des dispositions du schéma, fixe la durée de séjour maximum autorisée,
- les aires de grand passage sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes environ. Leur durée de stationnement est le plus souvent d'une semaine. Leurs motifs peuvent être culturels, familiaux et économiques.

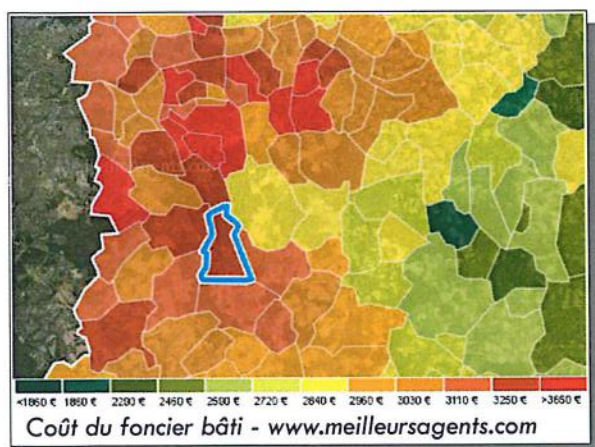
L'organisation de l'accueil des gens du voyage est une compétence de la Communauté de Communes. Une aire d'accueil d'une capacité de 30 places est en cours de réalisation sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière dont 10 places pour Gretz-Armainvilliers.

## 2.5 LE FONCIER ET LES RESSOURCES DES HABITANTS

L'avancée de la couronne parisienne soumet la frange Ouest de la Seine-et-Marne à une pression foncière importante. Gretz-Armainvilliers fait d'ores-et-déjà parti des secteurs les plus prisés.

Au 1<sup>er</sup> mars 2013, le prix du m<sup>2</sup> pour les maisons est estimé à 2685 € en moyenne (entre 1837 € et 3724€ selon les caractéristiques de la maison), et à 3227 € en moyenne (entre 2219 € et 4630 €) pour les appartements ; soit pour un pavillon de 120 m<sup>2</sup>, environ 300 000 € et pour un appartement de 50 m<sup>2</sup>, environ 160 000 €.

Pourtant, le revenu fiscal moyen par foyer est de 24651 €, inférieur



à celui du département (26004 €).

L'un des enjeux du P.L.U. est donc le maintien de l'équilibre en offre de logements entre maisons individuelles et appartements au regard de cette pression foncière et de la composition sociologique des habitants

## 2.6 LES ÉQUIPEMENTS AUX PERSONNES

### 2.6.1 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARA SCOLAIRES

Plusieurs équipements scolaires sont installés dans la commune qui assure la construction, l'entretien et le fonctionnement des écoles maternelles et élémentaires :

- Groupe scolaire Leclerc (place du Général Leclerc),
- Groupe scolaire Georges Travers (avenue Adrien Ledoux),
- Groupe scolaire Victor Hugo (boulevard Romain Rolland).

Un service de restauration scolaire est assuré pour les écoliers. Un accueil périscolaire est également proposé avant et après la classe.

Les collégiens sont accueillis au collège Hutinel, établissement de rattachement situé rue de Paris. Le transport scolaire vers le collège est assuré par les lignes de transport collectif (lignes 3,11 et 409).

Suivant l'orientation choisie, les lycéens se rendent dans les établissements suivants :

- le lycée d'enseignement général Charles le Chauve de Roissy-en-Brie pour lequel le transport scolaire est assuré de façon spécifique par le syndicat intercommunal,
- le lycée polyvalent Clément Ader de Tournan-en-Brie,
- le lycée des métiers de la santé et du social Lino Ventura de Ozoir-la-Ferrière.

Pour les deux derniers établissements, le transport scolaire est assuré par des lignes régulières de transport collectif (RER, Transilien, lignes 11 et 121 du réseau de bus).

Les jeunes fréquentent aussi les établissements d'enseignement professionnel de Chelles et Thorigny. Le transport est assuré par le syndicat intercommunal.

La commune possède plusieurs structures pour la petite enfance :

- un accueil collectif : une crèche est installée dans les locaux de l'Espace Carmen Carpentier (maison de la petite enfance),
- un accueil individuel chez des assistantes maternelles par le biais d'un syndicat intercommunal,
- un espace dédié à la protection maternelle et infantile.

La commune est donc particulièrement bien pourvue en équipements.

## 2.6.2 LES ÉQUIPEMENTS ASSOCIATIFS

### 2.6.2.1 Les équipements culturels et sportifs

Gretz-Armainvilliers compte parmi ces équipements publics, plusieurs structures à vocation culturelle ou sportive.

On recense au niveau culturel :

- une maison de la culture et des loisirs (avenue d'Armainvilliers),
- la salle Rothschild comprenant une salle de danse artistique et des équipements pour le tissu associatif (avenue d'Armainvilliers),
- un terrain de pétanque (rue de Vignolles),
- l'Uranoscope, observatoire d'astronomie et ses salles de conférence (allée Camille Flammarion),
- une bibliothèque municipale,
- un arboretum (parc du domaine du Val des Dames).

Les équipements sportifs suivants sont utilisés à la fois par les associations et par les établissements scolaires :

- le stade Lucien Laumondé possédant deux terrains de football dont un synthétique (avenue Georges Travers),
- le stade du Val des Dames (allée Camille Flammarion),
- le gymnase Victor Hugo (boulevard Romain Rolland),
- la salle polyvalente du Mesnil et son parc (rue de Vignolles),
- 4 courts de tennis (rue de Vignolles).

### 2.6.2.2 Le tissu associatif

La commune de Gretz-Armainvilliers possède un tissu associatif large proposant des activités très diversifiées.

Type d'association	Nom ou activité pratiquée
Association de collectionneurs	Club cartes collection Club philatélique de Gretz et ses environs The Timberwolves
Musique, théâtre, danse	École de musique Gretz'Harmony Toutatrac (troupe de théâtre) Danse classique et contemporaine Danse de salon, rock, salsa portoricaine
Nature et environnement	Pêche gretzoise Envol colombophile gretzois Société des amis de la forêt d'Armainvilliers
Sport (Sporting Club Gretz-Tournan SCGT)	Aïkido, Judo, Jiu-jitsu, Karaté, Muaythai, Taekwondo-hapkido, Viet-Vo-Dao Badminton, Tennis, Tennis de Table Basket, Football, Handball, Rugby, Volley-Ball Cyclisme, Cyclotourisme Gymnastique artistique, Gymnastique



	d'entretien Pétanque (Association la Pétanque de Gretz)
Divers	Scrabble Informatique et internet Alphabétisation Le Hérisson (association pour les jeunes enfants, adolescents et jeunes adultes handicapés) Club du Temps Retrouvé Club Échanges de Connaissances Club familial Société des amis de la bibliothèque Uranoscope d'Île-de-France Maison de la Culture et des Loisirs (MCL)

### 2.6.3 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Plusieurs médecins, aux disciplines variées, exercent dans la commune.

Il n'y a pas de centre hospitalier sur la commune. Les hôpitaux les plus proches se situent à Brie-Comte-Robert et Pontault-Combault.

Une clinique existe à Tournan-en-Brie et dispose notamment d'un service imagerie/radiologie/hémodialyse.

Un relais emploi a été mis en place sur la commune de Gretz-Armainvilliers en partenariat avec Pôle Emploi. Ce service relève de la compétence de la Communauté de Communes des Portes Briardes. Il s'agit d'un service d'accompagnement et d'aide à la recherche d'emploi.

Le Centre Communal d'Actions Sociales (C.C.A.S) a mis en place plusieurs services d'aide à la personne (aide à domicile, télé assistance, portage de repas, cours de gymnastique pour les seniors) et organise régulièrement des manifestations conviviales et festives (repas des anciens, colis de Noël...).

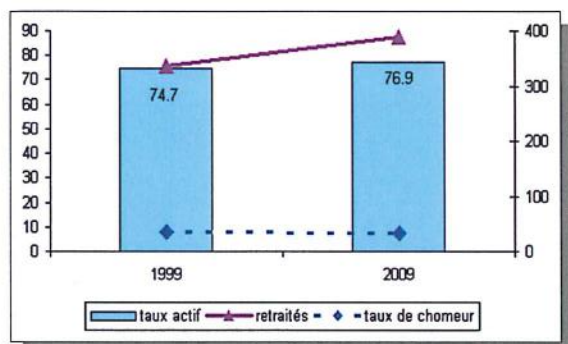
### 2.6.4 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune possède comme équipements administratifs :

- la mairie,
- les locaux des services techniques.

## 3 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

### 3.1 LA POPULATION ACTIVE



Entre 1999 et 2009, le taux d'actif a augmenté chez les 15-64 ans passant de 74,7% à 76,9%, soit une hausse de l'ordre d'une centaine d'actifs.

Le nombre de retraités est également en progression par rapport à 1999. Les retraités représentent 22% de la population de 15 ans et plus en 2009, soit la catégorie sociale qui compte le plus de personnes.

En 2009, la structure socioprofessionnelle de la population active de Gretz-Armainvilliers était majoritairement représentée par les ouvriers (30%), suivis par les professions intermédiaires (24%) et les employés (20%).

Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés, et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social.

Parmi les actifs de plus de 15 ans ayant un emploi, 19% travaillent à Gretz-Armainvilliers et 38% se dirigent vers les bassins d'emplois seine-et-marnais pour travailler. La part de personne travaillant sur la commune est significative.

La proximité avec Paris et sa couronne explique que plus de 40% des actifs exercent leur activité professionnelle dans un autre département de la région Île-de-France. Cette situation implique des mouvements pendulaires importants justifiant la mise en place d'un système de transports performant.

### 3.2 LES PÔLES D'EMPLOI

Les principaux pôles d'emplois sont :

- Tournan-en-Brie (pôle administratif important),
- Ozoir-la-Ferrière,
- Pontault-Combault,
- Marne-la-Vallée,
- Paris et sa couronne.

La zone logistique du Val Bréon emploie une centaine de Gretzois. Son poids est relativement faible en raison de transports vers la zone, peu performants.

Le gisement d'emplois sur la commune est non négligeable et représente environ 2800 postes toutes catégories confondues.

Mais contrairement à ce que pourrait laisser penser la répartition

spatiale de ses entreprises, la commune accueille essentiellement des établissements de moins de 10 personnes dans le secteur du commerce et du service.

## 3.3 L'ACTIVITÉ AGRICOLES ET SES BESOINS

### 3.3.1 LE PLAN RÉGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE (PRAD)

Lancé en 2011, le Plan Régional de l'Agriculture Durable fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la Région en tenant compte des spécificités des territoires, des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

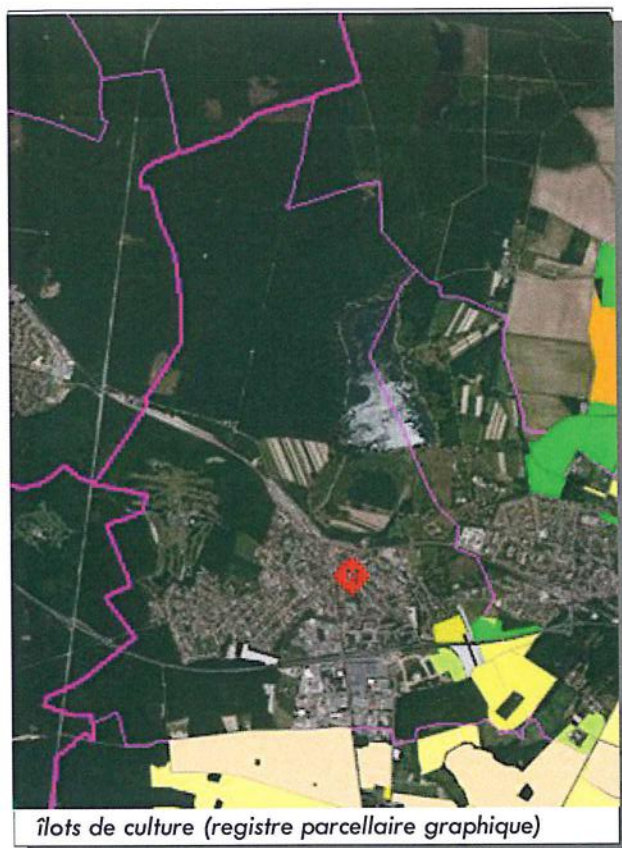
Il a pour objet d'organiser la réduction de la consommation des espaces agricoles et de définir les moyens qui limitent cette réduction.

Bien que n'ayant pas de lien juridique avec les documents d'urbanisme, il est lié à l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui sont consultés avant toute approbation d'un document d'urbanisme.

Le P.R.A.D. présente l'état des lieux de l'agriculture francilienne et propose un plan d'actions organisées autour de 4 enjeux majeurs auxquels les secteurs agricoles et agroalimentaires devront répondre dans les 7 années à venir. Ces enjeux sont ensuite déclinés en orientations puis en fiches actions.

Les enjeux identifiés sont :

1. Renforcer la place de l'agriculture au sein de la Région Île-de-France.
2. Contribuer aux enjeux alimentaires, environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne.
3. Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles franciliennes.
4. Faciliter l'adaptation de l'agriculture francilienne et accompagner ses évolutions.



îlots de culture (registre parcellaire graphique)

ORIENTATIONS	ACTIONS
Développer des espaces agricoles fonctionnels, répondant aux besoins de l'agriculture francilienne	<p>PÉRENNISER LE FONCIER AGRICOLE ET MAINTENIR DES UNITÉS AGRICOLES COHÉRENTES ET FONCTIONNELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer à améliorer la prise en compte d'activités de diversification (logements de salariés ou d'étudiants à la ferme)</li> <li>- Inciter à réserver du foncier pour l'installation d'infrastructures liées à l'activité agricole (collecte, transformation)</li> <li>- Développer la prise en compte de la consommation des espaces et une meilleure gestion plus économe dans les études d'impact des plans programmes et projets</li> </ul>

# DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éviter les délocalisations de bâtiments agricoles ou de sièges d'exploitation loin des lieux de production</li> <li>- Inciter à la densification urbaine (valoriser les « interstices » de l'urbain) et à l'utilisation de structures existantes (zones logistiques, zones d'activités) pour le développement de nouvelles activités économiques</li> <li>- Reconquérir des terres agricoles en incitant les élus à valoriser les friches agricoles</li> </ul> <p>RÉALISER UNE VEILLE FONCIÈRE, ANTICIPER ET SUIVRE LE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre à jour la base de données des P.L.U. pour identifier les projets de consommation d'espaces agricoles (zone AU), à croiser avec les besoins de logement et la localisation des parcelles agricoles</li> </ul>
<p>Développer une communication et une sensibilisation sur l'agriculture et les filières agricoles et alimentaires</p>	<p>FAVORISER LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DÉCISIONS LOCALES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la reconnaissance des surfaces agricoles dans les P.L.U. et S.Co.T. (éviter le passage en zone AU sans justification claire d'une stratégie)</li> <li>- Lors d'un changement d'usage des sols, prendre en compte la valeur agronomique des sols, vérifier la viabilité des exploitations et prévoir des clauses de retour à l'utilisation agricole si les projets d'urbanisation sont abandonnés</li> <li>- Insister sur l'importance de la densification et sur le pas de temps nécessaire pour l'élaboration des documents d'urbanisme</li> <li>- Amener les décideurs à prendre les dispositions dans les P.L.U. et S.Co.T. permettant de maintenir les exploitations agricoles et les industries agroalimentaires sur leur territoire</li> <li>- Promouvoir la mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP)</li> <li>- Inciter les décideurs à favoriser l'installation d'industrie agroalimentaire et le maintien des exploitations agricoles</li> </ul> <p>VALORISER LES PRODUCTIONS LOCALES AU NIVEAU RÉGIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les initiatives des producteurs en circuits-courts</li> <li>- Soutenir les démarches pour satisfaire la demande locale en produits locaux, de qualité, en variétés...</li> </ul> <p>ENTRETIENIR LE LIEN URBAIN-RURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la diversification des exploitations périurbaines vers des activités à destination des habitants du territoire : logements, activités pédagogiques, vente, cueillette à la ferme...</li> <li>- Valoriser la richesse du patrimoine agricole francilien, notamment à travers le bâti agricole : logements locatifs ou logements pour les salariés agricoles, gîtes, tourisme vert, parcours d'interprétation agricole...</li> </ul>

ORIENTATIONS	ACTIONS
<p>Promouvoir un modèle agricole associant productivité et performance écologique et énergétique des exploitations agricoles</p>	<p>CONFORTER L'AGRONOMIE ET LES ÉCOSYSTÈMES AU CŒUR DES MODÈLES AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir ou développer la productivité au sein des exploitations agricoles et encourager des mesures pour le maintien et l'amélioration des rendements</li> <li>- Soutenir les pratiques culturales préservant l'eau, la biodiversité, la qualité des sols et de l'air</li> <li>- Encourager la mise en place et le maintien de haies, mares et autres</li> </ul>



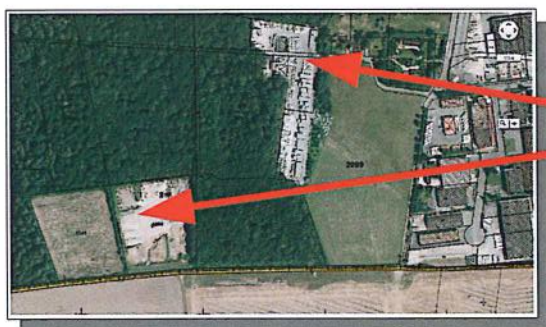
<p>Sécuriser les revenus des exploitations agricoles</p>	<p>éléments topographiques favorisant la biodiversité</p> <p>SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PAR DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la diversification énergétique des exploitations agricoles (méthanisation, photovoltaïque, chaudière biomasse...)</li> <li>- Soutenir la création de gîtes pour le tourisme rural</li> <li>- Promouvoir les activités de services ruraux</li> </ul> <p>EN ZONES PÉRIURBAINES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser le bâti agricole existant qui n'est plus utilisable pour des activités agricoles (car trop inséré dans le tissu urbain), par des logements pour les salariés agricoles ou des locaux commerciaux loués à des entreprises</li> <li>- Créer des activités ouvertes au public (fermes pédagogiques, vergers pédagogiques, conservatoires agricoles, ateliers de transformation) et réfléchir au développement du tourisme rural en Île-de-France</li> <li>- Développer les activités de vente et de cueillette à la ferme</li> </ul> <p>Pour la filière équine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les activités de pension de chevaux dans les exploitations agricoles</li> <li>- Mener une réflexion sur la mise en place d'un circuit culturel et touristique</li> </ul>
--	---

### 3.3.2 PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE AGRICOLE

L'agriculture est très peu présente dans le paysage communal. Seuls quelques îlots de culture subsistent au niveau du hameau de Vignolles et au sein du domaine d'Armainvilliers.

D'après le recensement agricole général de 2000, aucune exploitation n'exerce sur le territoire de Gretz-Armainvilliers.

A titre indicatif, la commune est incluse dans l'aire géographique AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) pour le Brie de Meaux et le Brie de Melun. Mais il n'existe pas d'élevage laitier sur la commune.



Il faut aussi constater que des terres agricoles sont actuellement utilisées par une entreprise de BTP qui y entrepose un grand nombre d'installations et de constructions, sans aucune autorisation et sans que l'agriculteur exploitant ne s'insurge.

## 3.4 L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE ET SES BESOINS

### 3.4.1 LE PLAN PLURIANNUEL RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT FORESTIER (PPRDF)

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) a été institué par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 28 juillet 2010. Cohérent avec les orientations régionales forestières et compatible avec les documents cadres forestiers régionaux, le PPRDF est un programme de travail opérationnel

décliné géographiquement par massifs forestiers en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois.

Il poursuit trois objectifs :

- identifier les massifs forestiers insuffisamment exploités,
- analyser par massif les causes du manque d'exploitation,
- définir un programme d'actions prioritaires afin d'étendre géographiquement la gestion multifonctionnelle et durable de ces massifs.

Ce plan s'inscrit dans la démarche de développement durable des territoires (lutte contre le changement climatique en développant l'usage du bois en comme matériau renouvelable) et participe au développement économique local.

Les forêts privées de plus de 25 hectares doivent obligatoirement faire l'objet d'un plan simple de gestion. Les propriétaires qui le souhaitent peuvent aussi déposer un plan simple de gestion dès lors qu'ils regroupent 10 hectares d'un seul tenant ou non.

Lorsque le boisement est compris dans un plan simple de gestion les coupes et abattages se font dans le cadre de ce plan et sont exonérés des déclarations et autorisations préalables, même lorsque le boisement est classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

### 3.4.2 LE CONTEXTE LOCAL

Le PPRDF identifie sur le territoire de la commune des zones d'actions prioritaires dans lesquelles des actions sont à engager pour accroître la mobilisation de bois. Il s'agit plus particulièrement du Bois de Maison Rouge.

### 3.5 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

La commune dispose de trois pôles d'activités économiques sur son territoire, installés en appui de la RN4 et de la voie ferrée :

- la **zone industrielle Ampère**, entièrement remplie, accueillant une trentaine d'entreprises et notamment un certain nombre d'entrepôts de grande distribution,
- la **zone artisanale Eiffel**, regroupant une quarantaine d'entreprises artisanales (garagiste, imprimeur, maçonnerie, transporteur...),
- la **zone Gilbert Pillet**, inaugurée en 2009, située à l'Est de la ZI Ampère et de la RD32 et qui s'étend sur 13 ha. Elle est en cours de réalisation et accueille quelques entreprises ou services (fast-food, concessionnaire automobile, station de lavage de véhicules...). Le caractère provisoire des équipements qui dure depuis de nombreuses années rend la commercialisation des terrains assez difficile.

Les entreprises industrielles ne représentent que 8% du tissu économiques mais sont celles qui offrent le plus d'emplois.

## 3.6 LES COMMERCE ET LES SERVICES

Par contre la très grande majorité du tissu économique est composée à 66% de petites entreprises du secteur tertiaire, commerces et services.

Le tissu commercial et de services de Gretz-Armainvilliers est assez complet.

Il est bien représenté et diversifié :

- des petits commerces de proximité se concentrent sur le centre ville autour de 2 pôles : celui du boulevard Victor Hugo et celui de la rue de Paris. Le tissu commercial offre essentiellement du service et des produits de première nécessité,
- de petites ou moyennes surfaces commerciales se répartissent sur ces même secteurs, permettant une accessibilité aisée pour la grande majorité des habitants

Pour les achats de masse ou l'acquisition de produits spécifique, les habitants se rendent principalement à Ozoir-la-Ferrière et Pontault-Combault sur les très grands pôles commerciaux.

Le secteur de la fonction publique est légèrement sous représenté à seulement 10%.

## 3.7 L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

Les activités touristiques tournent autour du patrimoine de la commune liée à son histoire.

L'arboretum du Val des Dames, créé en 1880, s'étend sur 16 ha où sont rassemblées plus de 200 essences d'arbres originaires des 5 continents (tilleul à grandes feuilles, thuya géant, cèdre de l'Himalaya, séquoia géant...).

Situé en plein centre-ville, ce grand parc accueille un observatoire astronomique, l'Uranoscope d'Île-de-France. Il est ouvert tous les jours et toute l'année en visite libre.

Ces patrimoines sont insuffisamment connus et fréquentés.

Dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (P.D.I.P.R.), plusieurs circuits sont identifiés sur le territoire :

- le chemin de grande randonnée GR14, reliant Paris à Vitry-en-Perthois dans le département de la Marne.,
- le circuit des trois mares,
- la liaison Tournan-Verneuil,
- un sentier pédestre non balisé.

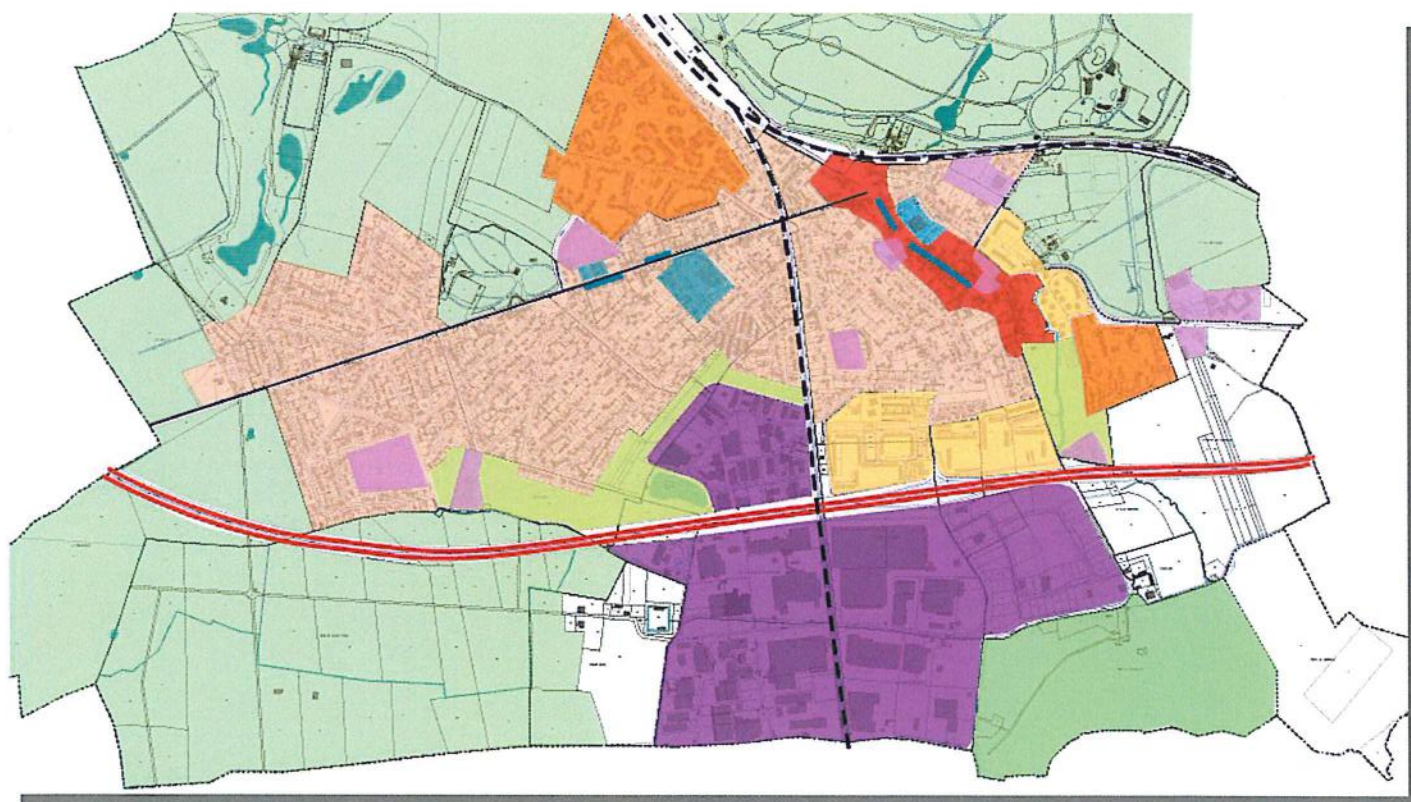
## 4 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2008, l'urbanisation s'étend sur environ 400 ha soit 30% de la superficie totale du territoire.

### 4.1 L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'urbanisation se concentre dans la partie sud du territoire. Le bourg s'est progressivement développé autour des massifs forestiers et des parcs boisés des vastes propriétés.

Le bourg ancestral s'est développé à l'Est dans les secteurs à l'angle des voies ferrées. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la RD350. L'urbanisation s'est poursuivie vers l'Ouest en appui de l'ancienne voie menant au château d'Armainvilliers (RD216 ou boulevard Victor Hugo). Le bourg s'étend aujourd'hui jusqu'au droit des espaces naturels, laissant très peu de possibilités d'extension.



<span style="color: red;">■</span> centre ancien	<span style="color: blue;">■</span> commerces	<span style="color: green;">■</span> parcs et boisements	<span style="color: red;">—</span> infrastructures de transport
<span style="color: orange;">■</span> tissu pavillonnaire mixte	<span style="color: purple;">■</span> équipements	<span style="border: 1px solid black;">□</span> cultures ou pâturages	<span style="color: black;">- - -</span> de transport
<span style="color: orange;">■</span> quartiers résidentiels	<span style="color: purple;">■</span> zones d'activités économiques		
<span style="color: yellow;">■</span> quartiers d'habitat social	<span style="color: green;">■</span> espaces verts publics		



Le tissu bâti est essentiellement mixte tant dans les époques, dans les formes architecturales et l'usage des constructions. Se mêlent les habitations (individuelles ou collectives), les équipements, les commerces, les services. Certains quartiers d'habitat présentent toutefois une forte identité grâce à un bâti particulier.

## 4.2 LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES

L'analyse du tissu urbanisé a permis d'identifier différentes entités aux caractéristiques architecturales et urbaines particulières.

### 4.2.1 LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien s'est structuré autour du boulevard Aristide Briand et des rues de Paris et de la Fontaine. Les constructions sont implantées soit en alignement alternant façades et pignons sur rue, soit avec un léger recul de 2,5m environ, et créant un front bâti dense. Les bâtiments sont essentiellement en R+1 ou 2 étages +combles.

Dans la rue de Paris, le rez-de-chaussée est souvent occupé par des commerces ou des services en vitrine sur rue.

Ce secteur reçoit également l'église et la mairie. Un supermarché est installé en face de la mairie en complément des commerces de proximité installés rue de Paris.

Cet ensemble forme un tissu bâti dense sur un parcellaire lanieré. Il n'offre quasiment plus de possibilité de remplissage et les constructions neuves se réalisent le plus souvent en lieu et place d'anciens édifices.

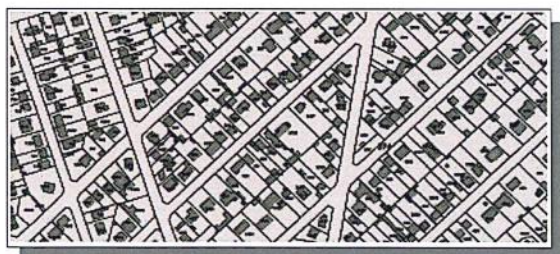
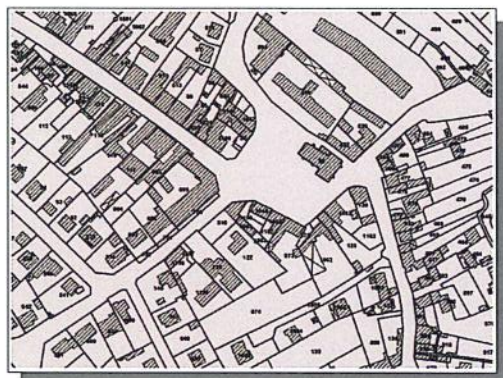
### 4.2.2 LES ZONES PAVILLONNAIRES MIXTES

La plus grande partie du territoire est occupée par un tissu pavillonnaire mixte aux formes architecturales variées, du bâti traditionnel briard jusqu'au pavillon contemporain.

Le parcellaire est organisé autour d'une trame viaire géométrique composée d'axes rayonnants à partir du boulevard Victor Hugo et dessinant un motif de parcelles orthogonal et répétitif. Les constructions sont pour la plupart implantées en recul par rapport à la voie, laissant des espaces verts à l'avant des constructions. Les jardins d'agrément occupent les fonds de parcelle. L'ensemble associé à une densité limitée contribue à une image urbaine aérée.

La constitution d'un front bâti continu en appui du boulevard Victor Hugo est amorcée et tend à créer une continuité avec le centre bourg et de renforcer le caractère urbain sur les axes principaux de la commune.

Le pôle commercial localisé à l'angle de la rue de la Ferme et du Boulevard Victor Hugo se distingue dans le tissu pavillonnaire par la volumétrie, la forme et les matériaux des bâtiments. Il constitue un



pôle attractif et participe au dynamisme de la commune.

## 4.2.3 LES QUARTIERS IDENTITAIRES

Plusieurs quartiers d'habitat de Gretz-Armainvilliers présentent une forte identité architecturale qui contraste avec le reste du tissu.

### • Les quartiers d'habitat social

Ils sont localisés en frange du bourg, au Sud entre le tissu bâti et la RN4 et à l'Est, entre le ru des Monbarres et le parc du Val des Dames.

Ils se matérialisent sous la forme de barres d'immeubles collectifs en R+4. Ces grands ensembles ont été récemment réhabilités leur conférant un aspect plutôt entretenu. Ils sont entourés par de vastes espaces verts et d'importantes surfaces de stationnement.

### • Les habitations individuelles groupées

Au Nord, les hameaux d'Armainvilliers se distinguent dans le paysage bâti. Ce quartier s'étend depuis l'Avenue Isaac Pereire, le Boulevard Romain Rolland jusqu'à la rue d'Alsace.

Il se compose de petites maisons individuelles disposées soit en grappes organisées autour de placettes, soit en bandes organisées le long des rues et adossées à des espaces verts centraux. Les habitations sont de facture contemporaine, en rez-de-chaussée et avec une toiture plate.

Les voiries publiques sont assez étroites, munies d'accotement enherbés et de haies plantées. De nombreux espaces verts occupent les cœurs d'îlots participant à la végétalisation du secteur.

À l'Est, la résidence champagne bâtie dans le parc du château du Mesnil présente une organisation similaire avec des voiries étroites et plantées. Les constructions présentent également une certaine homogénéité.

## 4.2.4 LES ENTITÉS ISOLÉES

L'urbanisation de la commune s'étend principalement au nord de la RN4. Au sud, on retrouve de part et d'autre des zones d'activités économiques, deux petites entités isolées :

- le secteur de Maison Rouge : la maison ancienne munie de douves a été conservée et le reste des terrains est utilisé par une activité de location de bungalow de chantier,
- le lieu-dit « Vignolles » : les bâtiments de l'ancien corps de ferme ont été réhabilités en habitations. Une menuiserie est attenante à ces bâtiments. Dans ce secteur, on remarque également la présence d'un pavillon classique et d'anciens bâtiments agricoles (probablement pour l'élevage) visiblement abandonnés.



La fosse rouge



Les Hameaux d'Armainvilliers



## 4.2.5 LES ZONES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les zones artisanales et industrielles de la commune bénéficient d'un traitement très inégal.

### • La Zone Artisanale Eiffel

La zone Eiffel se trouve au Nord de la RN4, tout au Sud du bourg de Gretz-Armainvilliers. Elle est à proximité immédiate des zones d'habitat desquelles elle est séparée par une butte paysagère. Les bâtiments d'activités sont pour la plupart recouverts d'un bardage métallique et occupent des volumes raisonnables. Un vaste terrain est encore inoccupé. Il est envahi par des dépôts de toute sorte.

En entrée de zone, on retrouve plusieurs habitations. Certains bâtiments d'activités semblent également dévier vers le logement dans ce même secteur.

Ce quartier n'offre plus de possibilité de construire.

### • La Zone Industrielle Ampère

Localisée à proximité de la RN4 et traversée par un embranchement fer, la zone bénéficie d'une bonne desserte contribuant à son attractivité. En témoigne, l'absence de terrains libres dans cette zone. Les bâtiments sont de volumétrie importante et occupent de vastes parcelles. La large emprise des voies facilite la circulation des poids-lourds.

Toutefois cette zone en bénéficiant d'un embranchement fer souffre de sa contrepartie qui est l'existence, en plein milieu, d'un passage à niveau qui :

- fait courir des risques inhérents à ce type d'ouvrage, d'autant que ce sont surtout des poids lourds qui sont concernés et que ceux-ci ont beaucoup plus d'inertie que les voitures
- crée des embouteillages à chaque traversée d'un train.

Ce quartier n'offre plus de possibilité de construire.

### • La ZAC Gilbert Pillet

La zone Gilbert Pillet a été créée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté et confié par le biais d'une convention à un aménageur.

Cet opérateur a quelque peu délaissé l'opération : Elle connaît plusieurs difficultés dans sa réalisation ce qui impacte largement la commercialisation des terrains. En effet, seuls quelques terrains sont à ce jour bâtis et occupés par des entreprises, principalement les terrains attenants à la route de Presles, d'autres sont occupés par des dépôts renforçant l'image négative de cette opération.

Désormais l'opérateur est en liquidation judiciaire et la finalisation de la ZAC va dépendre des conclusions et de la rapidité des contentieux qui vont en découler.

Actuellement les terrains qui ne sont pas bâtis sont pour la plupart dans un état dégradé soit :

- par des chantiers de constructions inachevés, où gisent les matériaux et les engins de construction,

- par des débris et des dépôts de toute sorte, qui au-delà du fait de participer au caractère négligé de la zone peuvent également être responsables d'une éventuelle pollution,
- par des monticules de terres.

L'état actuel totalement négligé des terrains de la ZAC Gilbert Pillet et la mise en liquidation de l'aménageur ne facilitent aucunement la commercialisation. Des efforts sont donc à fournir pour offrir à cette zone un caractère accueillant et fonctionnel dès que les contentieux permettront de faire repartir les commercialisations.

#### 4.2.6 LA VÉGÉTATION URBAINE OU DE FRANGE

Le végétal tient une place prépondérante dans le paysage urbain de la commune aussi bien au cœur du tissu bâti qu'à ces franges.

Un vaste parc public est présent au Sud-Ouest depuis l'avenue Georges Travers et la rue de Maison Rouge. Il est composé d'un plan d'eau, d'espaces engazonnés et boisés. Une butte paysagère longe cet espace depuis la zone Eiffel et marque une coupure entre le bourg et la RN4. Un cordon boisé est également présent entre la zone artisanale et la zone pavillonnaire du bois Vignolles.

Le ru des Monbarres traversent les secteurs urbanisés de la commune. Ces abords ont été aménagés en un parc public propice à la détente et à la récréation, dessinant une coulée verte. Les espaces entre le parc et la voirie ont été aménagés en place publique et en espaces de stationnement.

Le végétal est aussi très présent dans les jardins et les cœurs d'îlots plantés.

#### 4.3 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Aucun bâtiment de la commune n'est classé monument historique. La commune jouit toutefois d'un patrimoine architectural important représenté par :

- l'église Saint-Jean Baptiste,
- la mairie,
- les douves de la ferme de Maison Rouge,
- le lavoir,
- les châteaux et les maisons bourgeoises,
- la fontaine Péreire.



## 5 LES DÉPLACEMENTS

### 5.1 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Les Plans de Déplacements Urbains (PDU) ont été créés par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique.

L'élaboration d'un plan de déplacements urbains est obligatoire depuis 1998 dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Ces plans de déplacements urbains :

- définissent les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre des transports urbains,
- visent à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part,
- doivent permettre un usage coordonné de tous les modes de déplacement en favorisant les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie,
- précisent les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre,
- cherchent à modérer l'usage de la voiture.

L'Île-de-France est couverte d'un PDU depuis le 15 décembre 2000. Celui-ci préconise de privilégier les modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

L'évaluation des PDU est obligatoire aux termes d'une période de 5 ans. Ils peuvent le cas échéant faire l'objet d'une révision. Le STIF (Autorité organisatrice des transports en Île-de-France), a donc lancé début 2007 l'évaluation de ce document qui a conduit à sa mise en révision, approuvé le 19 juin 2014. Tout comme le premier document, il préconise de privilégier les modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

Le PDUIF peut être complété, en certaines de ses parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu. Ils sont élaborés à l'échelle d'un bassin de vie articulant la problématique des transports et celle de l'urbanisme. Ce sont des outils de prospective et de mise en œuvre d'actions concrètes déclinant à l'échelle locale les orientations du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France.

Le PDU d'Île-de-France a identifié 20 gares seine-et-marnaises comme "pôle" dont le contrat de pôle doit fixer les aménagements

nécessaires à l'amélioration de l'accès de la gare pour les modes de transports (deux-roues, marche à pieds, transports en commun) ainsi que l'information aux voyageurs et l'intermodalité.

Le PDU a aussi inscrit un réseau principal de lignes de bus d'intérêt régional, 13 axes ont été retenus en Seine-et-Marne dont 8 lignes du réseau départemental "Seine-et-Marne Express". Chaque axe fait l'objet d'un contrat d'axe qui définit des aménagements de voirie visant à améliorer la performance, la sécurité et l'accessibilité de la ligne.

La commune n'est pas desservie par Seine-et-Marne express.

## 5.2 LE RÉSEAU ROUTIER

### 5.2.1 LA DESSERTE ROUTIÈRE

La commune de Gretz-Armainvilliers est desservie par :

- **RN 4**, axe Est-Ouest de Paris vers Nancy, qui sépare les secteurs d'habitat des zones d'activités ;
- **RD 216** traversant le bourg d'Est en Ouest. Cet axe permet de rattraper la RN4 et de rejoindre Chevry-Cossigny et Brie-Comte-Robert ;
- **RD 350**, axe Nord-Sud assurant la liaison vers Ozoir-la-Ferrière et Tournan-en-Brie ;
- **RD 471**, axe Nord-Sud de Melun à Lagny-sur-Marne qui longe le territoire à l'Ouest.

La proximité de la francilienne (RN 104) est un atout en terme d'accessibilité et de déplacements.

La voiture reste le moyen de transport privilégié pour les déplacements domicile/travail aussi bien pour les habitants que pour les personnes qui viennent travailler à Gretz.

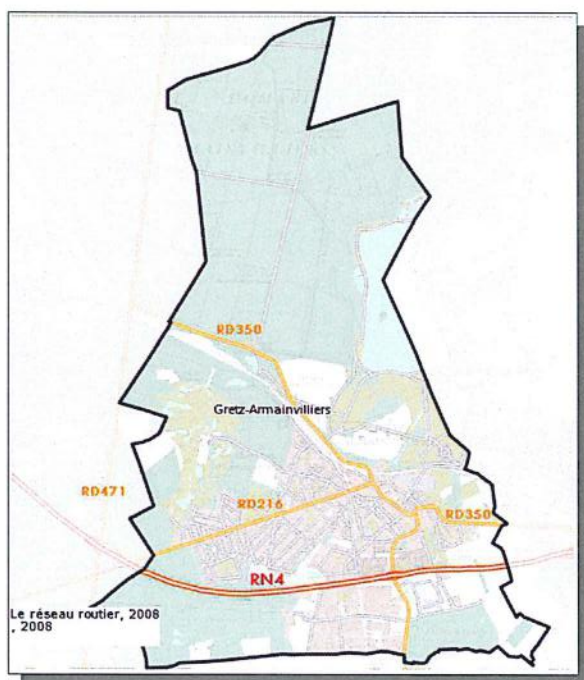
La RN4 constitue un axe essentiel de la vie économique du pays (liaison Paris-Strasbourg) ainsi que des communes qui dépendent de sa zone d'influence, d'autant qu'à Gretz, la RN4 échange avec la voirie locale par l'intermédiaire des échangeurs :

- RN4/RD216/RD471 juste après la limite Ouest du territoire, au niveau de Chevry-Cossigny,
- RN4/RD32 de desserte de la ZI Ampère,
- RN4/RD350/Rd10 juste après la limite communale à l'Est, sur la commune de Tournan-en-Brie.

Cette voie est particulièrement accidentogène, notamment au droit de la commune au niveau des échangeurs.

### 5.2.2 LES VOIES A GRANDES CIRCULATIONS

La **RN 4** est un axe classé à grande circulation en application du décret du 3 juin 2009 et la **RD 471** en application du décret du 31 mai 2010.



En juin 1994, M. le Sénateur DUPONT signait un rapport intitulé « *Les entrées de ville ou redonner le goût de l'urbanisation* ». Ce rapport, partant d'une préoccupation essentiellement paysagère sur l'état de dégradation des entrées de ville, concluait à la nécessité d'une intervention des pouvoirs publics visant à qualifier les processus d'urbanisation de ces zones. Faisant suite, la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (dite « Loi Barnier ») est apparue comme une tentative de réponse au problème de l'urbanisation le long des grandes infrastructures. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dont la rédaction est issue de cette Loi, a pour objectif d'inciter à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation.

L'article L.111-1-4 dispose « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. ». Il rajoute « Le plan local d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances de la sécurité soumises à la législation de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

En conséquence, le long de la RN 4 et de la RD 471 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autres que :

- pour les aménagements et extensions de l'existante,
- celles nécessaires ou exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,

sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf à ce qu'une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que les règles du P.L.U. sont compatibles avec la prise en compte des nuisances et de la sécurité, ainsi que de la qualité urbanistique architecturale, et paysagère.

La RD 471, la RD 350, la RN 4 et les deux lignes SNCF sont classées par arrêté préfectoral en infrastructures terrestres bruyantes. De part et d'autre de ces voies, à une distance fixée par arrêté préfectoral et annexé au présent P.L.U., les constructions doivent être réalisées avec une isolation acoustique.

### 5.2.3 LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Les choix effectués pour le développement de l'urbanisation ont des conséquences directes sur les besoins de déplacements et donc sur les conditions de sécurité routière dans la commune. Au delà des caractéristiques des infrastructures, le P.L.U. peut ainsi influencer sur la sécurité routière, par le choix des zones de développement, par les modalités de déplacement offertes aux usagers, par la perception

du danger en zone bâtie et par les conditions de fluidité du trafic.

Entre 2006 et 2010, 27 accidents corporels dont 7 mortels ont été recensés sur la commune de Gretz-Armainvilliers, représentant une part non négligeable des accidents du département.

Ils ont fait 36 victimes dont 8 personnes tuées (8 automobilistes), 15 personnes blessées hospitalisées et 13 personnes blessées non hospitalisées. Parmi ces victimes, 20 sont des automobilistes, 14 sont des usagers de deux roues motorisées, 1 usager de bicyclette et 1 piéton.

52% des accidents se sont produits en agglomération.

Les voies les plus concernées sont :

- la RN4 avec 10 accidents dont 2 mortels,
- la RD32 avec 3 accidents dont 2 mortels,
- les voies communales avec 10 accidents dont 1 mortel,
- la RD350 avec 3 accidents,
- la RD216 avec 3 accidents.

#### 5.2.4 LA CIRCULATION AGRICOLE

La commune ayant une faible composante rural elle n'est quasiment pas empruntée par les engins agricoles.

La circulation des engins agricoles est d'autant plus réduite que les quelques terres agricoles sont des prairies.

### 5.3 LES CIRCULATIONS DOUCES

Soucieux d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de l'amélioration de la qualité de vie, en articulation avec la charte régionale des circulations douces, le Conseil Général de Seine-et-Marne a élaboré un Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (S.D.I.C.) afin de réunir les conditions nécessaires à la mise en place progressive d'un réseau cohérent.

La commune de Gretz-Armainvilliers est concernée par deux projets de liaisons cyclables :

- un itinéraire entre Gretz à Ozoir-la-Ferrière traversant la forêt d'Armainvilliers,
- un itinéraire de Combs-la-Ville à Gretz via Brie-Comte-Robert dont une partie est d'ores-et-déjà aménagée entre Brie-Comte-Robert et Chevry-Cossigny.

### 5.4 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

#### 5.4.1 LE RÉSEAU FERRÉ

Une gare est installée sur le territoire communal. Elle est desservie par la ligne RER E Paris-Haussman – Saint-Lazare – Tournan-en-Brie. Gretz-Armainvilliers est la dernière ville avant le terminus de la



ligne.

Le RER circule de 5h à 1h30 du matin.

Une autre voie ferrée traverse la commune selon un axe Nord-Sud. Elle dessert notamment les zones d'activités économiques communales et se prolonge jusqu'à Presles-en-Brie. Cet embranchement est en fonctionnement mais seulement deux entreprises l'utilise.

Ce réseau est dépendant du STIF (syndicat de transport Île-de-France).

L'utilisation des transports ferrés est limitée par les capacités de rabattement sur la gare, les aires de stationnement aménagés étant notablement insuffisants et la commune souffrant d'une « canibalisation » de ses espaces publics tout autour, mais aussi sur les quartiers d'habitat non loin.

De plus la gare n'a pas été aménagée pour faciliter l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Mais surtout, cette voie ferrée supporte trois points accidentogènes liés à l'existence de trois passages à niveaux.

Le premier est dans la zone industrielle au sud de la voie ferrée. Les risques sont liés à une importante fréquence de poids lourds dont l'inertie est préjudiciable aux consignes de sécurité (dégager au plus vite, la section sur voie ferrée). C'est toute la moitié ouest de la zone industrielle qui doit emprunter l'unique voie avec passage à niveau. L'urbanisation tout autour rend totalement impossible la création d'un passage dénivelé.

Le second est sur la voie que toute la circulation doit emprunter pour se rendre à la gare. Les espaces libres aux abords appartiennent pour une grande part au domaine ferré mais les coûts de réalisation de l'ouvrage font que celui-ci n'est toujours pas d'actualité.

Le troisième est de loin le plus délicat puisqu'il se situe au cœur du centre ville sur le boulevard Aristide Briand. Depuis longtemps les collectivités cherchent une solution à la réalisation d'un passage dénivelé, sans succès, l'urbanisation étant très présente. Outre les risques d'un tel carrefour, chaque passage de train aux heures de points conduit à un important embouteillage des deux cotés de la voie ferrée.

## 5.4.2 LES LIGNES DE CARS

Le réseau de transports collectifs routiers proposés aux Gretzois est relativement complet.



difficultés de stationnement autour de la gare



Le réseau TRANSDEV N°4 Mobilités qui propose 4 lignes vers les communes alentours :

- Sol'R ligne 3 : Presles -en-Brie/Gretz/Tournan-en-Brie.
- Sol'R ligne 409 : Chatres/Liverdy/Presles-en-Brie/Gretz/Tournan-en-Brie.
- N°4 ligne 11 : Ozoir-la-Ferrière/Gretz/Tournan-en-Brie.
- N°4 ligne 121 : Tournan-en-Brie/Gretz/Ozoir-la-Ferrière (sauf les samedis, dimanches, jours fériés et vacances scolaires).

Le réseau TRANSDEV Darche-Gros offre, via la ligne 30, la liaison vers Brie-Comte-Robert, Coubert et Melun sauf pendant les périodes de vacances de scolaires.

En complément, le service d'autocar Noctilien (ligne 142) est un réseau de bus nocturne qui propose un trajet toutes les heures entre Paris-Gare de l'Est et Tournan-en-Brie entre 0h30 et 5h30 du matin.

La commune a mis en place un service de navette gratuite dont le but premier est de faciliter les échanges entre les quartiers, le centre-ville, les zones d'activités et la gare. Le minibus peut transporter jusqu'à 8 personnes.

Trois parcours sont proposés aux habitants :

- une desserte des zones d'activités économiques du lundi au vendredi,
- une desserte des quartiers résidentiels et du centre-ville comprenant au total 29 arrêts,
- une desserte vers Tournan-en-Brie deux fois par semaine vers les principaux services publics administratifs et pôles de santé (hôpitaux, clinique, centre de soin, trésor public...).

### 5.4.3 LE COVOITURAGE

Il n'existe pas de site de rabattement institutionnalisé pour le covoiturage.

Toutefois, le Conseil Général de Seine-et-Marne a mis en ligne un site dédié au covoiturage permettant de mettre en relation les seine-et-marnais qui souhaitent participer à la démarche.

## 5.5 LE TRANSPORT DES MARCHANDISES ET DES INFORMATIONS

### 5.5.1 LA DESSERTE EN MARCHANDISE

Le transport des marchandises se fait essentiellement par la route en ce qui concerne le territoire communal.

La RN4 notamment supporte un très important trafic de poids lourds et assure la desserte des zones d'activités communales.

Les zones d'activités Ampère et Lavoisier sont traversées par une voie ferrée. Certaines des entreprises implantées disposent d'un embranchement fer mais très peu d'entre elles l'utilise pour le transport de marchandises.

## 5.5.2 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est concernée par les contraintes en matière de maîtrise de l'urbanisme liées à l'exploitation de canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques qu'elles génèrent.

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Deux canalisations de distribution et de transport de gaz. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité.

## 5.5.3 LA DESSERTE EN COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

En matière d'aménagement numérique, la Seine-et-Marne est, et demeure, pionnière. Dès que le législateur le lui a permis, en 2004, le Département a entrepris de lutter contre la fracture numérique, notamment au travers du déploiement des 1 200 km de fibre optique répartis aujourd'hui sur l'ensemble du plus grand département d'Île-de-France.

Après avoir obtenu de nombreux succès et une reconnaissance au niveau national et international, le Département élabore son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) pour éviter à la Seine-et-Marne une nouvelle fracture numérique source d'inégalités territoriales. La réalisation d'un tel schéma directeur conditionne par ailleurs l'éligibilité du projet au fonds nationaux d'aménagement numérique des territoires.

Chaque département doit être pourvu d'un SDTAN. C'est un document opérationnel de court, moyen et long terme décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du département. Il identifie les moyens d'y parvenir.

En Seine-et-Marne, ce document a été établi. Il prévoit d'apporter progressivement le très haut débit sur tout le territoire, soit dans un premier temps par l'évolution du réseau téléphonique de France Télécom ou d'autres technologies hertziennes (satellite, WiMax, nouvelle génération de téléphonie mobile...), soit par le déploiement d'ici dix ans de la fibre optique depuis le réseau Sem@for77. Parallèlement, le SDTAN a également pour but d'informer

officiellement l'ensemble des collectivités concernées sur les actions réalisées, initialisées et planifiées par le Département.

Le schéma propose un phasage (un calendrier) pour le déploiement du FTTH sur l'ensemble du territoire, phasage qui comprend également des investissements d'attente comme, par exemple, l'amélioration du débit ADSL. L'objectif principal est de garantir à l'ensemble des Seine-et-Marnais un réseau de débit de 10 Mégabits pour tous dans 10 ans, dont 75% par déploiement de la fibre optique. Le reste de la population sera fibré d'ici 20 ans environ. Cette proposition devra être confrontée avec les acteurs locaux durant la prochaine phase de concertation, ainsi qu'avec les volontés manifestes de certains territoires d'investir dans ces infrastructures.

Le schéma sert de base à des discussions avec les acteurs locaux, principalement à l'échelle des EPCI, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires susceptibles de contribuer à sa réalisation (État, Région...). En effet, le Département ne saurait à lui seul prendre en charge le coût de sa réalisation. La poursuite de la concertation doit donc permettre :

- une validation des choix techniques proposés ;
- la mobilisation de tous les acteurs autour d'un scénario et d'un phasage de réalisation cohérents avec les moyens mobilisables ;
- la mise au point concertée d'une solution de portage du projet impliquant tous les partenaires, par exemple au travers de la création, à l'échelle départementale, d'un syndicat mixte dédié, regroupant tous les partenaires concernés : Département, Région (qui a donné son accord de principe pour y participer), EPCI, ...

La commune est couverte par le déploiement ADSL situé à Tournan-en-Brie depuis 2001. La TV par ADSL est disponible sur le quartier situé autour de l'Église.

Des offres non dégroupées s'appuyant sur le réseau France Télécom sont disponibles chez Free, Orange et Nordnet jusqu'à 18 mégas mais aussi chez de nombreux autres fournisseurs français jusqu'à 8 mégas tels que Alice, Budget Telecom, Darty, etc.

Un programme communal de montée du haut débit est en cours de déploiement et devrait être opérationnel fin 2013.

Les zones d'activités sont quant à elles bien desservies en télécommunication par la fibre optique et la fibre téléphone.

## 5.6 L'ACCESSIBILITÉ

La Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, met en œuvre le principe d'accessibilité généralisée qui doit permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental ou psychique) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

L'article 45 précise que « la chaîne du déplacement », qui comprend

le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transports collectifs et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

En effet, chacun doit être libre de résider, se déplacer, travailler et s'adonner à ses activités dans un environnement adapté.

Aussi, les collectivités doivent mettre en œuvre des dispositifs spécifiques de planification et de programmation à travers les diagnostics d'accessibilité du cadre bâti, les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectifs et les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

## 5.7 LE STATIONNEMENT

La problématique du stationnement fait face à une dualité d'intérêt :

- une trop grande mise à disposition d'aires de stationnement incite à un utilisation excessive de la voiture individuelle
- un manque de stationnement conduit à une désaffectation de certains équipements qui deviennent inaccessibles

La satisfaction des besoins en stationnement porte sur :

- la possibilité de garer ses véhicules lorsqu'on est à son domicile
- la possibilité de garer son véhicule plus ou moins proche des équipements ou services fréquentés, cela en fonction des marchandises ou produits à déplacer : Ex : on a besoin de stationnement proche des commerces d'épicerie....

Enfin, il convient de prendre en compte que la création d'aires de stationnement est consommatrice d'espace et qu'il faut, comme pour tous les usages de la ville en être économe.

C'est à la recherche de ces équilibres que la loi A.L.U.R. préconise une mutualisation des aires de stationnement.

Or, Le manque de transport collectif performant impose l'utilisation des voitures pour tous les actes de la vie quotidienne et le centre bourg n'a pas été conçu pour organiser le stationnement et celui-ci est donc particulièrement problématique.

Sur les 3172 foyers résidant sur la commune, 1590 ont un véhicule et 1572 en ont au moins deux. Ce sont donc 4700 véhicules au moins qui stationnent sur la commune, auxquels il faut rajouter les nombreuses voitures qui permettent aux résidents des communes alentours de venir y faire leur courses, fréquenter les équipements et accomplir des démarches administratives.

La commune dispose de presque 1400 emplacements de stationnements ouverts au public dont presque 400 qui sont des parking privés (en grande partie liés aux surfaces commerciales)

# DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Inventaire Parkings et places de stationnement					
Intitulé	Localisation	Nombre de places	Privé / Public	Liberté d'accès	Observations/Mutualisation
Gare SNCF (côté voies)	Avenue de la Liberté	122	Public	Libre d'accès	gare
Gare SNCF (côté piste cyclable)	Avenue de la Liberté	156	Public	Libre d'accès	gare
Gare SNCF passerelle	Rue d'Alsace	90	Public	Libre d'accès	habitat/gare
Parking Rue Carnot	Rue Carnot	14	Public	Libre d'accès	habitat/commerce
Stade Du Val Des Dames	Allée Camille Flammarion	50	Public	Libre d'accès	Stade/MCL/Cimetière
Parking Eglise	Place du Général Leclerc	45	Public	Libre d'accès	Ecole/commerce/habitat
Parking E. Breton	Rue de Paris	54	Public	Libre d'accès	Commerce/habitat
Parking magasin DIA	Rue de Paris	105	Privé	Créneau Horaires	Commerce/habitat/poste
Stationnement mairie et mairie annexe + parking + crèche	Rue Thiers et rue Hutinel	45	Public	Libre d'accès	mairie/poste/crèche
Parking Félix Bontemps	Rue Arthur Papon	30	Public	Libre d'accès	habitat
Parking Intermarché + Primeur	Rue de la Ferme	212	Privé	Créneau Horaires	commerce
Parking Leader Price	BLV V hugo	50	Privé	Créneau Horaires	commerce
Boulevard V Hugo devant pharmacie, pizzeria etc	Blv V Hugo	15	Public	Libre d'accès	commerce
Parking avenue A, Ledoux devant école G Travers	Avenue Adrien Ledoux	19	Public	Créneau Horaires	ecole
Parking de l'école	Avenue Adrien Ledoux	25	Public	Libre d'accès	commerce/habitat
Singe Vert	Avenue Isaac Pereire	17	Public	Libre d'accès	commerce/habitat
Rue Alfred de Musset	Rue Alfred De Musset	15	Privé	Libre d'accès	habitat
Boulevard Romain Rolland devant école V Hugo	Boulevard Romain Rolland	47	Public	Libre d'accès	ecole/gymnase
MCL / Salle Rothschild	Avenue d'Armainvilliers	35	Public	Créneau Horaires	Maison de la culture
Place des Fêtes	Rue de Vignolles	100	Public	Libre d'accès	Habitat/association boulistes
Centre de Loisirs	Avenue Georges Travers	32	Public	Créneau Horaires	ALSH/ periscolaire/cantine
Stade Lucien Laumondé	Avenue Georges Travers	40	Public	Libre d'accès	Stade/habitat
Cimetière	Avenue d'Armainvilliers	9	Public	Libre d'accès	cimetiere/ MCL
Château du Val Des Dames	Chemin du Val Des Dames	32	Public	Créneau Horaires	Arboretum/ecole de musique
Rue Lamartine croisement avec BLV R Rolland	Rue Lamartine	10	Public	Libre d'accès	ecole/habitat
Boulevard V Hugo (en face du Cabinet d'architecture et de la station de carburant)	Blv V Hugo	25	Public	Libre d'accès	Commerce/habitat
	<b>TOTAL</b>	<b>1394</b>			

Sur ces aires de stationnement il n'y a aucune aire qui est équipée pour les véhicules hybrides.

## 6 LES BESOINS ET POTENTIELS

### 6.1 LA SYNTHÈSE DÉMOGRAPHIQUE

Au niveau démographique, la population communale n'a cessé d'augmenter depuis 1990. Elle enregistre un taux de croissance positif mais qui s'est favorablement stabilisée, inférieur à 1%/an. Cette croissance est principalement due au solde naturel limitant les « à coup » des soldes migratoires.

Pourtant, l'analyse de la répartition des classes d'âges montre une progression des classes les plus matures attestant d'un léger vieillissement de la population.

Un paradoxe naît de la confrontation de ces données.

La croissance démographique est le fait d'un solde naturel positif, signifiant qu'il y a plus de naissances que de décès sur la commune. Cette information doit cependant être pondérée dans la mesure où une partie des franciliens quitte la région au moment de la retraite, pouvant expliquer une partie de la baisse du taux de mortalité localement. A Gretz-Armainvilliers, le recoupement avec d'autres informations comme par exemple les effectifs scolaires, montre toutefois que le nombre de jeunes progresse dans la commune.

Le vieillissement de la population est un autre paramètre important à prendre en compte. C'est une tendance généralisée à l'ensemble des pays occidentaux et qui se caractérise par le prolongement de la durée de vie.

La raison de ce mélange générationnel est le parcours résidentiel. Les dernières années ont été marquées par une diversification importante du parc de logements avec une très nette progression des appartements et du locatif dont le locatif aidé qui représente en 2009, 28% du parc de logements. Ces types d'habitat répondent à la fois aux besoins :

- des jeunes ménages soit parce qu'ils ne peuvent pas accéder à la propriété et privilégient le locatif, soit parce qu'il sont primo-accédant et que l'achat d'un appartement est souvent plus supportable financièrement qu'un pavillon,
- des personnes âgées qui se retrouvent seules et pour qui la maison familiale n'est plus forcément adaptée soit parce qu'elle est devenue trop grande ou que son entretien coûte trop cher.

## 6.2 LES BESOINS ET POTENTIELS

### 6.2.1 L'ENVELOPPE BÂTIE

Les données du MOS Île-de-France affichent :

- des espaces urbanisés recevant du logement sur 157 hectares
- des espaces urbanisés recevant des entreprises sur 62 hectares
- des espaces urbanisés recevant des équipements 9 ha

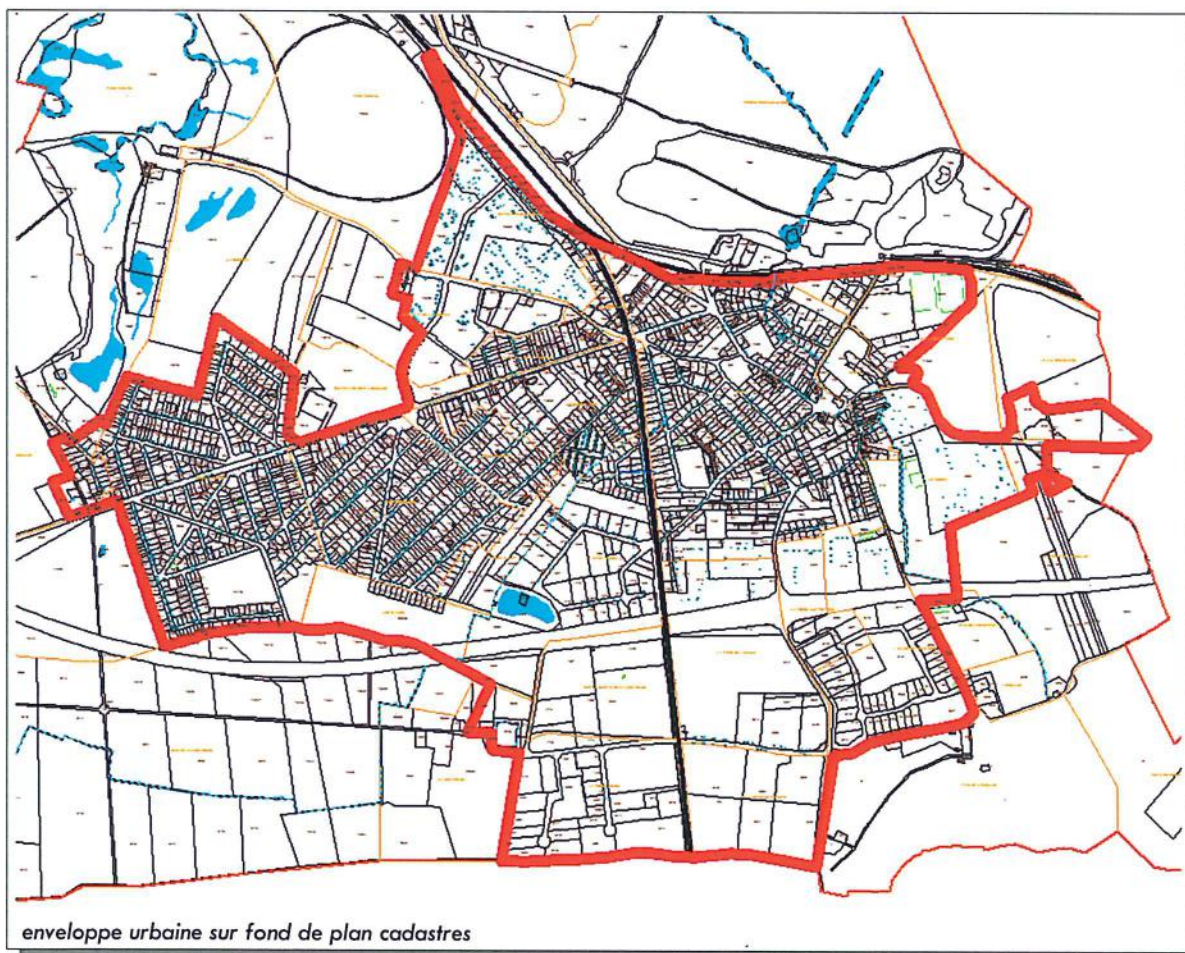
Les espaces urbanisés répertoriés au titre du MOS couvrent donc 228 ha

Une partie des infrastructure de transport qui totalisent 44 ha est intégrée au tissu urbaine

Mais ce MOS inventorie en espace semi naturel des terrains qui sont en fait totalement artificialisés comme

- les terrains de sports en limite d'agglomération
- des logements collectifs
- les entreprises de la ZAC Pillet.

Occupation du sol en hectares	Surface 2012
1 Forêts	760,94
2 Milieux semi-naturels	3,59
3 Espaces agricoles	100,52
4 Eau	59,64
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>924,69</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	152,47
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>152,47</b>
6 Habitat individuel	140,48
7 Habitat collectif	16,30
8 Activités	61,70
9 Equipements	9,09
10 Transports	43,93
11 Carrières, décharges et chantiers	6,42
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>277,93</b>
<b>Total</b>	<b>1 355,08</b>



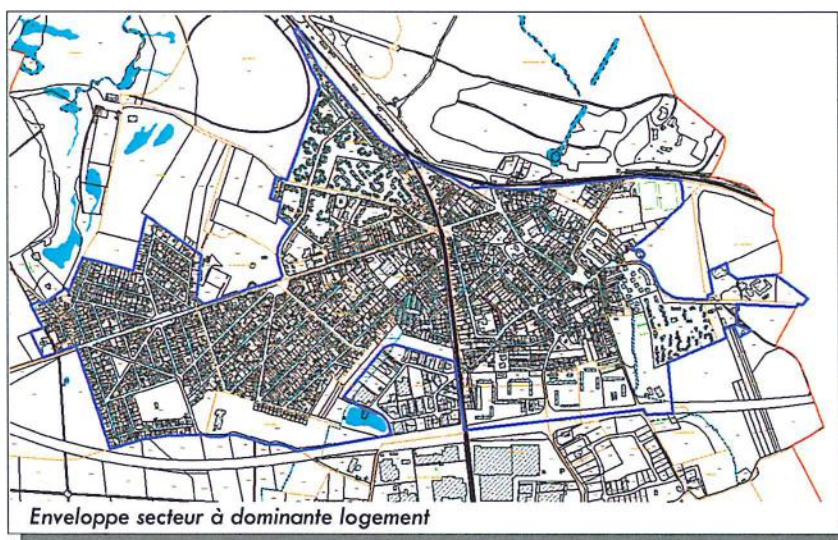


A partir du cadastre, les données sont différentes : l'enveloppe urbaine couvre 299 ha dont 80 hectares de zones d'activités économiques.

- En application des modalités de calcul du S.D.R.I.F. l'enveloppe globale :
- intègre les espaces verts urbains qui existent derrière la zone d'activités Eiffel et qui se prolongent en longeant la RN4 jusqu'au groupe scolaire
- intègre les terrains de sport en limite Est de la commune, ceux qui bordent la voie ferrée au Val des Dames et ceux qui accompagnent le collège en limite avec la commune de Tournan-en-Brie.
- Exclue les terrains de la voie ferrée et de la gare
- Inclue les terrains dits de la ZAC Pillet donc l'urbanisation est en cours, les aménagements étant achevés et les constructions étant en grande partie réalisées (sur environ les 2/3).

Les espaces urbanisés définis sur les fonds de plan cadastraux paraissent plus proches de la réalité que ne l'est le MOS, le chiffre retenu est donc de 290 ha.

## 6.2.2 LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT



La densité des espaces d'habitat correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

La commune compte 3 400 logements en 2011 (dernières données INSEE connues) auxquels il convient de rajouter une petite cinquantaine de logements en cours ou récemment achevés. En 2013 le parc peut donc être estimé à 3450 logements

La totalité du parc des logements s'étend sur une enveloppe urbaine de 211 ha intégrant. La densité en logements des espaces d'habitat est donc, en 2013 de 16,3 logements/hectare.

## 6.2.3 LA DENSITÉ HUMAINE

La densité humaine est un des indicateurs utilisés par le S.D.R.I.F. Elle est définie comme la somme de la population et des emplois rapportée à la superficie des espaces urbanisés.

La commune compte 8066 habitants en 2011 auquel il convient de rajouter une petite centaine d'habitants nouveaux occupant les logements réalisés depuis. La population 2013 est donc estimée à 8150

Le nombre d'emplois sur la commune peut être estimé à 2800 emplois selon les données INSEE.

La superficie des espaces urbanisés s'étend sur 300 hectares.

L'occupation humaine au sens du S.D.R.I.F. 2013, est donc de 10 950

Répartie sur 300 ha, la densité humaine est donc de 36,5 .

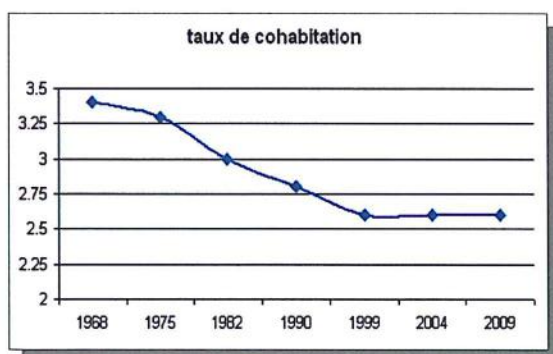
## 6.3 LA DÉCOHABITATION ET LE POINT MORT

Le point mort correspond au seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre d'habitants. Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations,
- le renouvellement du parc de logements,
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

La baisse du taux de décohabitation résulte de l'évolution des modes de vie occidentaux et s'explique notamment par les phénomènes nationaux suivants :

- les générations ne partagent plus le même toit,
- le nombre d'enfants par foyer diminue,
- la structure des ménages évolue notamment vers une multiplication des foyers monoparentaux et des couples sans enfants,
- la population est vieillissante et reste de plus en plus longtemps dans son logement.



Dans le cas de la commune de Gretz-Armainvilliers, même si la taille des ménages est passée de 3,4 personnes par foyer en 1968 à 2,6 personnes par foyer dans les années 2000, elle observe depuis 1999 une relative stabilité. Ce résultat est à corréliser au regard de la baisse, tendances observées à l'échelle nationale, et des autres données statistiques qui montrent une augmentation des couples sans enfants et des personnes vivant seules.

Supposant que le desserrement des ménages s'accroîtra au cours des prochaines années et que par conséquent le nombre de personnes par foyer diminuera, on peut d'ores-et-déjà chercher à évaluer le nombre de personnes à accueillir pour simplement maintenir le seuil démographique de 2009.

Le diagnostic a mis en évidence que les capacités de réinvestissement des logements sont réduites, le calcul du point mort ne repose alors plus que sur la réalisation de nouveaux logements.

En supposant une taille des ménages à 2,5 personnes, une centaine de habitants supplémentaires seraient nécessaires pour maintenir le

seuil démographique. Cela correspond environ à une cinquantaine de nouveaux logements. Or c'est le nombre de logements qui s'est réalisé depuis 2009

## 6.4 LE BILAN ÉCONOMIQUE ET LES BESOINS

La commune dispose d'un vaste tissu économique :

- artisanal et industriel grâce à ses trois zones d'activités,
- commercial et de services de proximité en centre bourg.

Les zones d'activités artisanales et industrielles constituent un pôle d'emplois important ainsi qu'une source de revenus fiscaux non négligeable pour la collectivité. De plus, leur desserte multimodale (rail – route) est un atout majeur du point de vue de l'aménagement durable et notamment des objectifs de réduction des déplacements automobiles. Des moyens devront par conséquent être mis en œuvre afin de leur permettre de rester performantes.

Le pôle économique entre pour presque 1/3 dans la densité humaine au sens du S.D.R.I.F.

Des potentiels en terme de développement économique existent. Ils concernent principalement la ZAC Gilbert Pillet qui offre encore d'importantes capacités d'accueil, environ 6 ha.

Les commerces et les services génèrent également des emplois mais ils participent avant tout au dynamisme du bourg.



## 6.5 LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS, LOISIRS ET ÉQUIPEMENTS

Concernant les réseaux de transport, la commune bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire. Le réseau de transports collectifs est relativement complet mais son efficacité est quelque peu remise en cause : plages horaires décalées ou inadaptées, problématique du stationnement aux abords de la gare de Gretz, manque de dispositifs de rabattement vers la gare...

Toutes ces difficultés ne facilitent pas l'usage des transports collectifs et de nombreuses personnes se rabattent sur le réseau routier pour effectuer leurs déplacements.

La commune est particulièrement bien dotée en équipements publics, scolaires, sportifs et associatifs. Les besoins identifiés par la collectivité concerne la réalisation d'une maison des jeunes. Cette dernière est idéalisée à proximité du collège, entre Gretz et Tournan.

Gretz-Armainvilliers a la particularité d'accueillir sur son territoire l'unique arboretum de Seine-et-Marne. Il constitue un véritable atout touristique mais il est aujourd'hui peu ou pas connu.

## 6.6 LES CAPACITÉS D'ACCUEIL

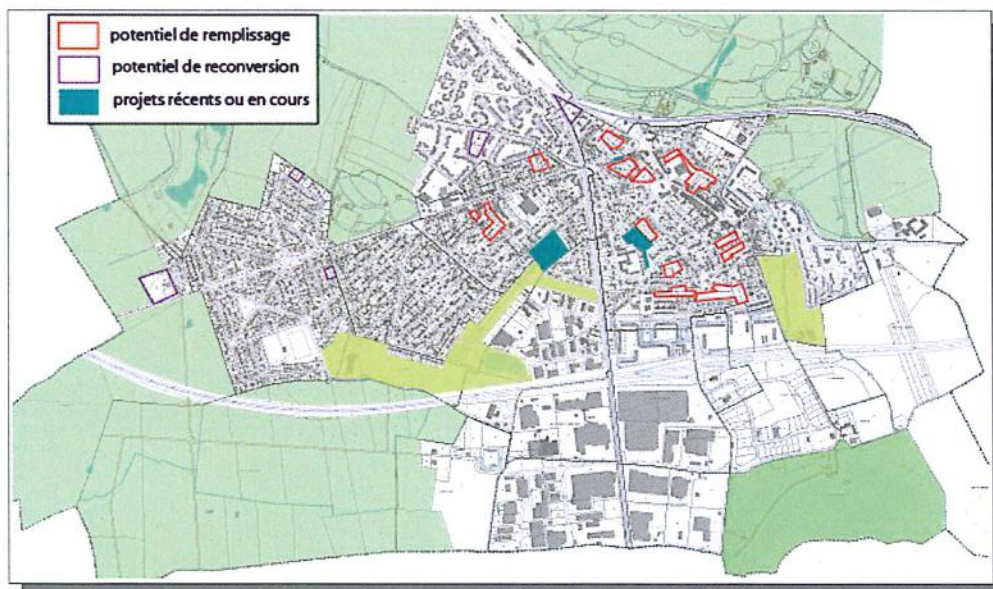
L'appréciation des besoins est une notion difficile à cerner. Elle comprend sans nulle doute une estimation des demandes. Mais le territoire est essentiellement sollicité pour les types de logements qu'il est susceptible de proposer.

L'appréciation des besoins ne saurait donc se limiter à l'analyse de la demande et doit aussi intégrer les besoins que la commune se doit de satisfaire du fait de sa localisation et des équipements et services.

La commune est largement contrainte dans son développement par les espaces naturels qui l'entourent.

De plus, elle atteste d'un marché immobilier tendu :

- la part des logements sous-occupés n'est que de 7% et seuls 5,5% des logements étaient déclarés vacants en 2009, attestant déjà d'un marché foncier tendu,
- par ailleurs, à cette date la commune ne comptait déjà plus que 1,4% de résidences secondaires, ne dégageant plus aucune possibilité en réinvestissement,
- enfin, la commune compte une grande part de son patrimoine bâti relativement récent. Il ne fait pas l'objet de pression au renouvellement urbain.



Le développement urbain devra donc être recherché et mesuré dans l'enveloppe urbaine actuelle par densification du tissu bâti de certains quartiers. S'offrent à la commune :

- des potentiels de remplissage du tissu. Ils sont nombreux à proximité immédiate du centre bourg,
- des potentiels de renouvellement urbain, lors d'opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation.

Plusieurs opérations de renouvellement urbain ont vu le jour un peu partout sur le territoire. Il s'agit principalement de petits

immeubles proposant des logements en collectif (des appartements pour une grande part).

Le tissu urbanisé en partie centrale est assez divers, cette diversité étant un atout du point de vue de la mixité urbaine. Commerces, équipements, maisons individuelles et logements collectifs s'y mélangent de façon harmonieuse. La commune est également pourvue d'espaces verts publics fonctionnels et de qualité.

La ville est aussi composée de vastes espaces pavillonnaires denses

aux fortes entités qui ne recèlent que très peu de possibilités de remplissage

Le maintien de cet équilibre est un enjeu majeur du P.L.U. Il passe par la recherche d'une harmonie en évitant une mutation désordonnée et sporadique du tissu urbain actuel.

## 1 LA GÉOMORPHOLOGIE

### 1.1. LE CLIMAT

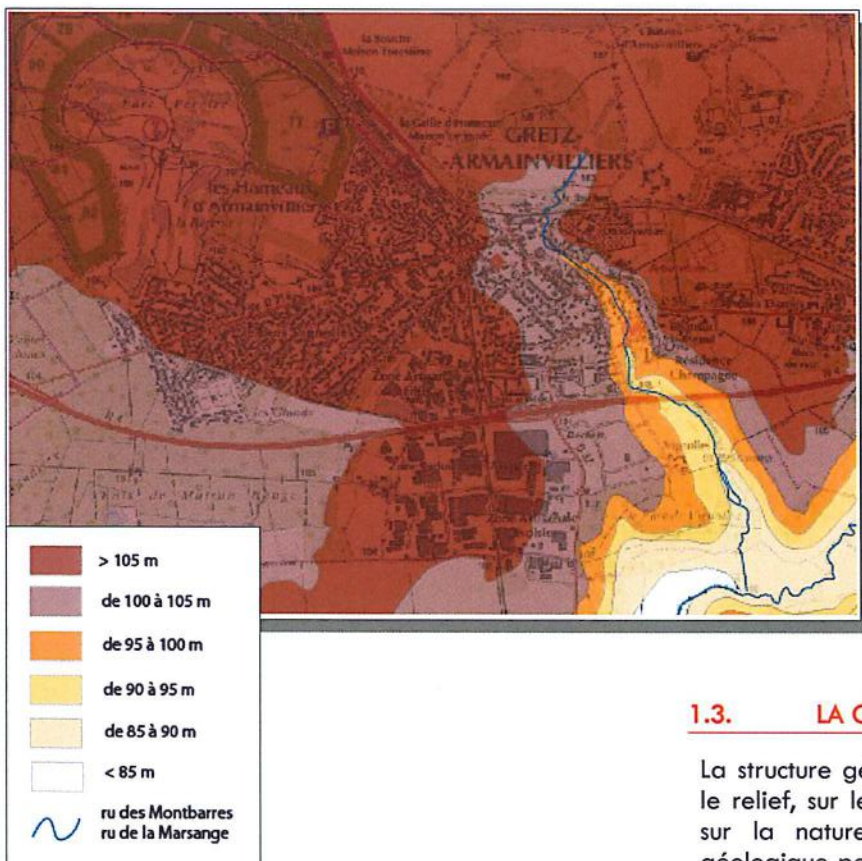
La région Île-de-France se trouve en limite des influences océaniques de l'Ouest et continentales de l'Est. L'influence océanique est prépondérante mais elle est altérée par l'éloignement du littoral atlantique lui conférant une nuance plus continentale. On parle de climat océanique dégradé.

Les températures sont assez douces. Elles varient d'une moyenne de 5°C pour les mois d'hiver à une moyenne de 20°C pour les mois d'été. La moyenne annuelle est d'environ 11°C.

Les précipitations sont fréquentes mais de faible intensité. Il tombe entre 600 et 700 mm d'eau par an en moyenne.

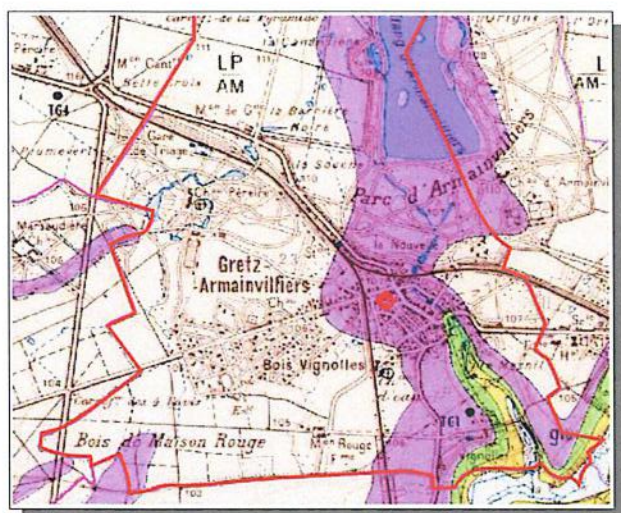
### 1.2. LE RELIEF

La commune de Gretz-Armainvilliers se trouve sur le plateau calcaire de la Brie. Ce plateau est légèrement incliné vers le sud-ouest et est seulement interrompu par des éléments du réseau hydrographique, l'Yerres et ses affluents de rive droite dessinant des petits vallons. Sur le territoire communal, l'altitude varie entre 97 et 113 mètres d'altitude, le point culminant se trouvant dans la forêt domaniale d'Armainvilliers.



### 1.3. LA GÉOLOGIE

La structure géologique du sous-sol a des conséquences directes sur le relief, sur le comportement des eaux, notamment souterraines, et sur la nature des sols. Situer la commune dans un contexte géologique permet de mettre à jour son appartenance à des entités qui la dépassent, ainsi que les particularités qu'elle peut développer. La géologie permet aussi de mieux comprendre l'organisation du territoire de la commune, ses différents paysages et milieux naturels.



Le territoire communal est sur l'assise structurale du calcaire de Brie. Elle est en grande partie recouverte par un manteau irrégulier d'argiles à meulière et de limons des plateaux.

Les dalles de meulière dont la partie supérieure se transforme en argile au contact de l'eau, créent des « lentilles » parfaitement étanches qui génèrent de petites mares. Ces plans d'eau, situés donc sur le plateau ou dans le couvert forestier ne sont pas directement en relation avec la nappe phréatique. Ils sont de plus très variables en surface et même en localisation, fluctuant en fonction de l'impluvium et de la perméabilité de la dalle qui elle-même évolue.

A l'Est, les calcaires de Brie affleurent sur une large bande d'orientation Nord/Sud. Cette formation, dont l'épaisseur peut atteindre plusieurs dizaines de mètres, constitue la plate-forme structurale du plateau de la Brie.

Au Sud-Ouest, la monotonie des formations calcaires est rompue par le ru de la Buronnerie, affluent de la Marsange. L'érosion a dégagé des couches géologiques plus anciennes qui affleurent sur les pentes du petit vallon dessiné par le ru. Il s'agit de marnes.

Enfin, des dépôts alluvionnaires récents occupent le lit du ru de la Buronnerie. Ils sont constitués de sédiments variés où prédominent les argiles sableuses et les limons argilo-sableux ou tourbeux.

Plus en profondeur, le sous-sol est susceptible de renfermer des poches d'hydrocarbures. Le territoire est concerné par le permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « CHAMPROSE » accordé à POROS SAS jusqu'au 21 octobre 2015.

## 1.4. L'HYDROLOGIE

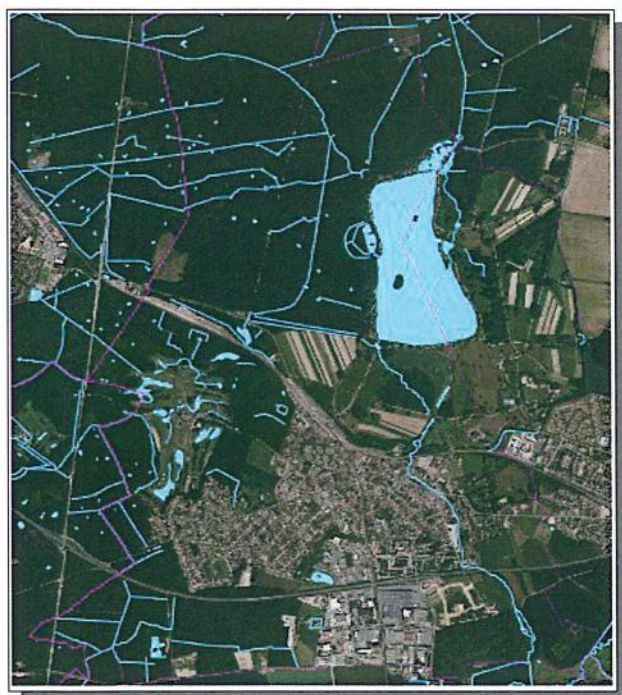
### 1.4.1 LA SEINE

La Seine est l'élément central du système hydrographique de Gretz-Armainvilliers.

Ce fleuve est long de 777 kilomètres et prend sa source à 446 mètres d'altitude à Source-Seine, sur le plateau de Langres en Côte-d'Or. Son cours a une orientation générale du Sud-est au Nord-ouest. Son bassin versant, d'une superficie de 78 650 km<sup>2</sup>, intéresse près de 30 % de la population du pays. Il est géré par l'agence de l'eau de Seine-Normandie.

La Seine a un régime relativement régulier, lié au climat océanique de son bassin hydrographique. Elle est néanmoins sujette à des crues importantes qui ont nécessité d'importants travaux de régulation dans la partie supérieure de son cours et de ses affluents. Son débit moyen à Paris est d'environ 328 m<sup>3</sup>/s et peut dépasser 1 600 m<sup>3</sup>/s en période de crue.

Quatre grands lacs-réservoirs ont été créés et constituent une réserve de 800 millions de mètres cube permettant à la fois d'écrêter les crues et d'assurer un débit minimum d'étiage. Ils sont gérés par un établissement public, l'institution interdépartementale des barrages-



réservoirs du bassin de la Seine.

#### 1.4.2 L'YERRES

Gretz-armainvilliers appartient au bassin versant de l'Yerres. L'Yerres affluent de la Seine, coule dans les départements de la Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-de-Marne. Elle prend sa source dans l'étang de Guerlande à Lumigny-Nesles-Ormeaux, à 110 m d'altitude. Après un parcours sinueux d'environ 90 km à travers le plateau de la Brie, elle se jette dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges à 31 mètres d'altitude.

Son bassin versant couvre 1100 km<sup>2</sup>, combinant une partie amont essentiellement agricole, dont la population est inégalement répartie dans les petits bourgs et villages, et une partie aval de plus en plus urbanisée faisant partie de la ceinture de Paris.

Le bassin versant est parcouru par un réseau hydrographique de plusieurs centaines de kilomètres, réparti entre le cours de l'Yerres et ses principaux affluents que sont : le ru de l'Étang de Beuvron, la Visandre, l'Yvron, le Bréon, l'Avon, la Marsange, la Barbançonne et le Réveillon.

#### 1.4.3 LE RÉSEAU HYDROLOGIQUE LOCAL

Le réseau hydrographique principal est constitué par :

- **L'Étang d'Armainvilliers**, inventorié ZNIEFF et alimenté par la ru de la Buronnerie.
- Le **ru de la Buronnerie** prend sa source dans la forêt régionale de Ferrières. Il s'écoule du Nord vers le Sud depuis la forêt d'Armainvilliers jusqu'à la Marsange sur 12 km. Sur son cours, il traverse l'agglomération et devient ru des Monbarres en traversant le bois des Vignolles avant de confluer avec la Marsange.
- Le **ru de la Barbançonne** coule à l'Ouest dans la forêt de la Léchelle.
- Les sources du **ru du Réveillon** alimentent les plans d'eau du parc Pereire.

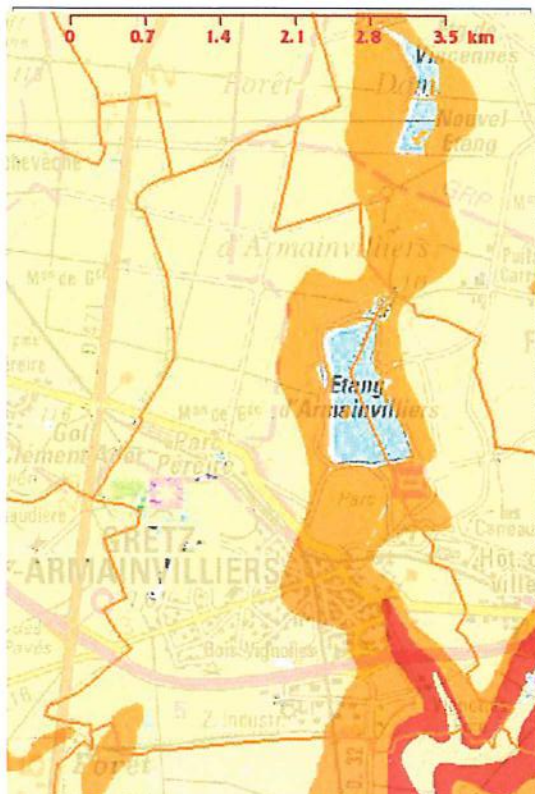
Le réseau est complété par plusieurs petits cours d'eau et mares répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal est creusé par un ensemble de petits rus, de mares et plans d'eau qui viennent compléter le réseau principal.

Les cours d'eau n'ont dans le secteur qu'un débit minime, voire intermittent. Ils constituent donc par conséquent un émissaire fragile, compte tenu du faible débit et donc du faible pouvoir de dilution des effluents.



## 1.5. LES RISQUES NATURELS



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles – BRGM

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels se concentrent autour des phénomènes de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable lorsqu'il est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variations volumétriques dont l'amplitude peut être forte induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène en « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol.

En revanche, le maintien des boisements contribue à fixer le sol par leur système racinaire et la litière sur laquelle ruissellent les eaux.

Le BRGM a établi une cartographie identifiant ce phénomène. Cette carte a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant.



Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.



Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).



Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.



Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent.

La commune de Gretz-Armainvilliers est concernée par :

- un aléa fort (en rouge sur la carte ci-contre) au niveau du ru des Monbarres. En sous-sol, on retrouve des formations géologiques marneuses,
- un aléa moyen (en orange sur la carte) au niveau des calcaires de Brie.

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles reconnaissent ce phénomène (1989, 1992 et 2003).

## 2 LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL

D'un point de vue général, la population de Gretz-Armainvilliers bénéficie d'un cadre de vie agréable basé sur la diversité de ces éléments paysagers et leur qualité.

### 2.1. L'ORGANISATION PAYSAGÈRE

Selon l'atlas des paysages de Seine-et-Marne, la commune de Gretz-Armainvilliers appartient à l'unité paysagère de la Brie Boisée centrale. Comme son nom l'indique, le territoire est couvert d'un large manteau forestier lié à la présence d'un sol humide et argileux. Les nombreuses étendues d'eau témoignent d'une humidité latente.

#### 2.1.1 LES MASSIFS BOISÉS

Localisée au Nord-Ouest, la forêt d'Armainvilliers occupe un tiers de la superficie du territoire et s'étend largement au-delà des limites du territoire sur au total 2900 ha. Dans sa continuité, plus au Sud, la forêt de La Léchelle constitue aussi un massif important, dont le bois de Maison Rouge fait partie.

Ces massifs boisés ont localement un triple intérêt :

- tout d'abord sylvicole, ils participent à la production d'un matériau renouvelable qui sert pour la production d'énergie ou la fabrication de produits industrialisés,
- ensuite écologique dans la mesure où ces grands massifs sont des lieux abritant une faune et une flore qui sans être exceptionnelles participent néanmoins à la variété des milieux et à l'équilibre de la chaîne écologique,
- et enfin récréatif, en raison de leur fréquentation pour des activités de loisirs et de détente.

Ces massifs accueillent principalement une faune et une flore locales. Les espèces comme le chevreuil, le cerf, le sanglier, le renard, le lapin de Garenne et le blaireau y trouvent des conditions de vie favorables, tout comme l'avifaune (canard, pigeon, chouette, hibou...).

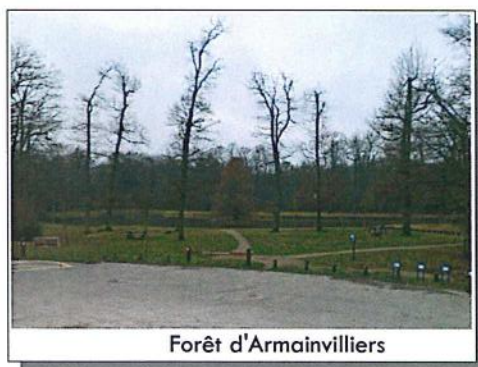
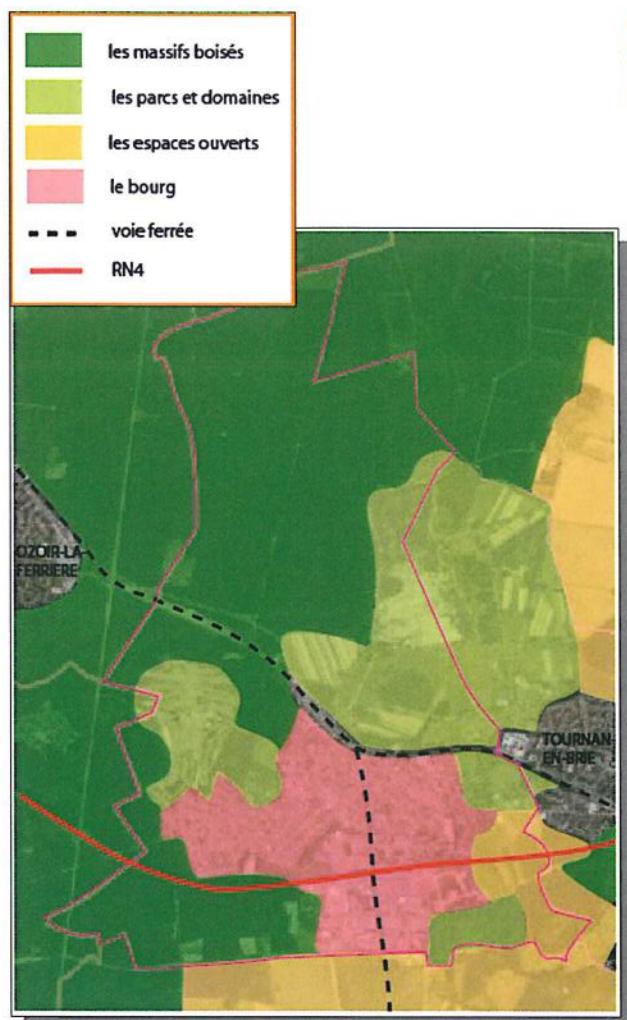
Ils sont principalement peuplés d'essences arborées communes en Île-de-France telles que le chêne, le charme, le hêtre, le bouleau...

Sous le couvert forestier, on découvre de nombreux points d'eau et petits cours d'eau. Ces milieux humides sont des habitats riches et sensibles, d'intérêt écologique majeur pour la faune et la flore.

#### 2.1.2 LES PARCS ET DOMAINES

Ont été considérés comme appartenant à des entités boisées de plus de 100 hectares :

- la forêt domaniale de Gretz-Armainvilliers, au Nord,
- la forêt communale de Chevry-Cossigny, à l'Ouest.



Les espaces boisés prédominent dans le paysage communal. Ils s'étendent sur près de 1 350 ha et occupent plus de la moitié de la surface du territoire.

Le paysage communal a gardé les traces du passé en conservant les vastes parcs écrins des châteaux et autres demeures bourgeoises. Ils occupent de vastes espaces et sont pour la plupart boisés.

Le parc Pereire se localise entre la voie ferrée et la RD216. Il accueille le golf privé « Clément Ader » dont la structure particulière composée de vastes étendues enherbées, de points d'eau et de bancs sableux contraste avec les espaces alentours. Au nord du parc, les sources et les grottes Pereire font partie du patrimoine local.

Le domaine d'Armainvilliers s'étend dans la continuité de la forêt vers l'Est. La propriété se compose de grandes prairies et de boisements. On y retrouve également l'étang d'Armainvilliers, qui constitue une zone refuge pour l'avifaune, abritant de nombreux oiseaux hivernants. Le parc est entièrement clôturé. L'entrée principale par la grille d'honneur fait face à la gare de Gretz. D'autres entrées sont matérialisées sur le pourtour du parc par des grilles et des maisons de garde.

Le domaine du Val des Dames à l'Est du bourg est une propriété communale. Il s'inscrit dans la coupure d'urbanisation entre Gretz et Tournan-en-Brie. Son arboretum s'étend sur 16 ha et renferme une multitude d'espèces d'arbres remarquables venant des 5 continents. Le domaine accueille également l'observatoire astronomique d'Île-de-France ainsi que des espaces de loisirs. Le château du domaine est un équipement public dont les étages sont occupés par l'école de musique et le rez-de-chaussée utilisé au coup par coup pour les manifestations communales.

Le parc boisé de Vignolles se localise au Sud du territoire, à l'arrière de la ZAC Gilbert Pillet. Il s'agit d'une propriété privée en partie clôturée par un mur d'enceinte et utilisée comme forêt de chasse.

### 2.1.3 LES ESPACES NATURELS OUVERTS

L'omniprésence des massifs boisés contribue à la fermeture du paysage. Les espaces ouverts sont peu nombreux et sont essentiellement localisés en frange Est du bourg, de part et d'autre de la RN4.

Au Nord, des espaces agricoles occupent les versants du vallon. Le haut du plateau est quant à lui occupé par une friche paysagère (coupure verte) et écologique.

Au Sud, les espaces ouverts sont constitués de pâtures clôturées par des piquets et des fils barbelés, légèrement inclinées vers le ru des Monbarres. Ce dernier s'accompagne d'une végétation ripisylve plutôt dense composée de peupliers, d'aulnes et de bouleaux. Un corps de ferme réhabilité est également présent dans ce secteur.



Domaine d'Armainvilliers



Espace ouvert de la frange Est



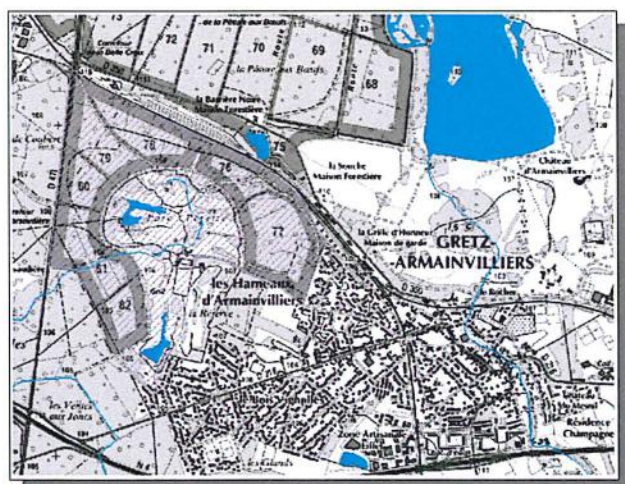
Espace ouvert (Vignolles)

## 2.1.4 LE BOURG

Le bourg de Gretz-Armainvilliers se situe entre la voie ferrée et la route nationale 4. Ces infrastructures de transport marque très nettement le paysage communal. La voie ferrée au Nord forme une coupure entre les espaces naturels et l'urbanisation.

Les secteurs d'habitat sont coupés en deux par la seconde voie ferrée (liaison vers Presles-en-Brie). À l'Est, on retrouve le centre ancien. Le développement s'est ensuite principalement réalisé vers l'Ouest, de part et d'autre du boulevard Victor Hugo jusqu'aux franges des espaces boisés.

Les activités industrielles et artisanales s'étendent de la RN4 jusqu'à la limite communale au Sud. Elles peuvent ainsi bénéficier d'une bonne desserte (RN4 et embranchement fer) et de plus grand terrains.



## 2.2. LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES

La commune de Gretz-Armainvilliers est concernée par le site inscrit du « Parc et château du domaine Pereire ».

« Les sites inscrits font l'objet d'une surveillance attentive par l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P). Il est amené à émettre un avis simple au moins quatre mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). L'A.B.F. émet en revanche un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. L'inspecteur des sites de la DIREN peut, le cas échéant, instruire les dossiers aux côtés de l'A.B.F. » (extrait de texte sur le site DRIEE Île-de-France)

## 2.3. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS

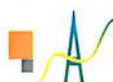
La consommation des espaces, en Île-de-France est évaluée grâce à un outil mis au point par l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France dénommé le « MOS » ; mode d'occupation des sols.

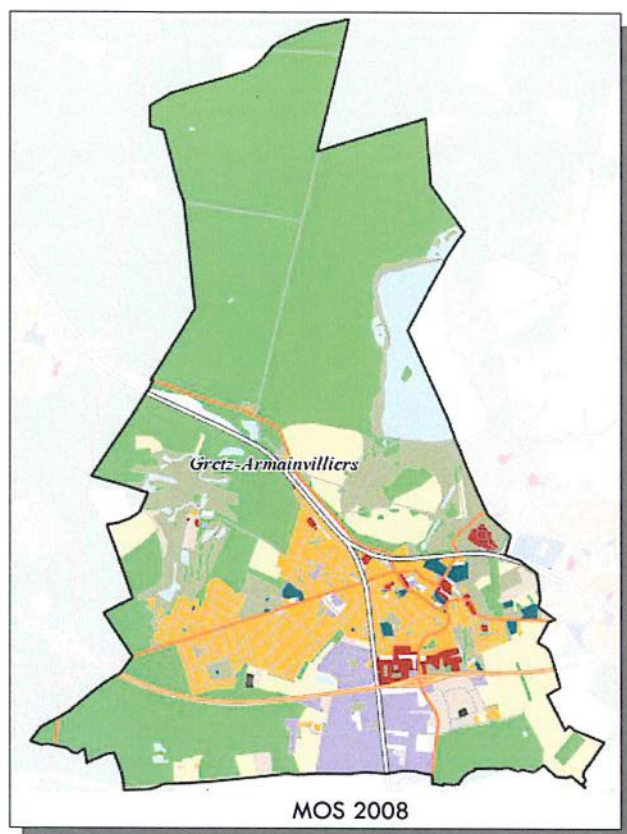
Ce document présente ainsi l'évolution des espaces sur la commune.

Le tableau ci-contre montre une régression importante des espaces ruraux (au sens du MOS, sont inclus dans le terme « rural », les bois et forêts, les cultures et le réseau hydrographique). Elle concerne en grande partie le parc du domaine d'Armainvilliers, l'arboretum et le golf que le MOS classe aujourd'hui dans les « espaces urbains ouverts ». Ces espaces sont aujourd'hui aménagés pour des activités de loisirs et de tourisme ou en parc privé.

Pour une autre part, les espaces cultivés ont été consommés au profit de l'activité économique.

MOS	Surface 1990	Surface 2008	Bilan
Bois ou forêts	764,93	741,45	-23,48
Cultures	218,11	125,16	-92,95
Eau	59,92	59,92	0,00
Autre rural	15,32	27,41	12,10
<b>Rural</b>	<b>1 058,28</b>	<b>953,94</b>	<b>-104,34</b>
Urbain ouvert	53,38	133,13	79,75
Urbain ouvert	53,38	133,13	79,75
Habitat individuel	132,30	139,54	7,24
Habitat collectif	14,33	14,56	0,23
Activités	41,31	59,63	18,33
Equipements	8,83	10,72	1,88
Transports	40,13	43,83	3,70
Chantiers	8,28	1,49	-6,79
Urbain construit	245,18	269,76	24,59
<b>Total</b>	<b>1 356,84</b>	<b>1 356,84</b>	<b>0,00</b>





Au total, entre 1990 et 2008, l'espace urbain (urbain construit + urbain ouvert) a progressé de près de 100 ha, soit une extension d'environ 30% de la superficie urbaine de référence de 1990.

L'ampleur de cette extension est à pondérer dans la mesure où comme il est évoqué précédemment, les 3/4 de cette extension correspondent aux espaces urbains ouverts représentés par les parcs. L'urbain construit correspond au quart restant. La consommation de l'espace n'a donc été que de 5% par rapport à la surface urbanisée de 1990 (environ 25 ha) et elle s'est essentiellement faite au profit de l'activité économique et des équipements publics, par le biais des documents d'urbanisme antérieurs.

Le P.L.U. de 2006 prévoyait une zone d'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques correspondant à l'emprise de la ZAC Gilbert Pillet. Cette dernière est incluse dans la consommation de l'espace détaillée ci-dessus même si son urbanisation n'est pas totalement finalisée.

Depuis 2008, le tissu urbain de la commune n'a pas connu d'extension. Le développement s'est principalement opéré dans l'enveloppe urbaine.

Entre 1990 et 2013, l'espace urbain a peu progressé, enregistrant une croissance de l'ordre de 0,2%/an.

### 3 L'ÉCOLOGIE

#### 3.1. LES DOCUMENTS ET OUTILS

Face au constat de l'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

##### 3.1.1 LES PROTECTIONS

Il convient de noter que la « protection » recouvre des notions différentes :

- la protection réglementaire des oiseaux ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée ; ces espèces sont protégées vis-à-vis de la chasse. En fait cette protection signifie qu'elles sont « non chassables ». Est par contre significative l'inscription à l'annexe de la directive oiseaux, à la liste rouge des espèces menacées en France,
- la protection des chiroptères, amphibiens et reptiles ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée dans la mesure où ils sont tous protégés,
- à contrario, pour les végétaux, la protection est significative d'une réelle rareté.

##### 3.1.2 LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

C'est un document cadre, instauré par la loi Grenelle 2, pour la mise en œuvre des trames verte et bleue dont les S.Co.T. et les P.L.U. doivent tenir compte.

Volet régional de la Trame Verte et Bleue, le SRCE définit les « orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». Il est élaboré par l'État et la Région. La démarche retenue vise à inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire.

Le SRCE francilien a été adopté par délibération du Conseil Régional d'Île-de-France le 26 septembre 2013 et par arrêté du Préfet de Région le 21 octobre 2013.

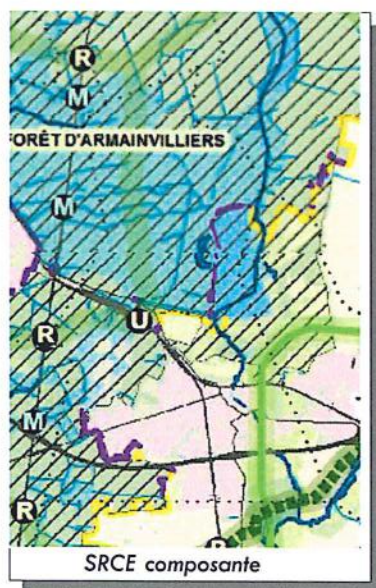
Ce document s'appuie sur deux démarches essentielles :

- un inventaire des composantes de la trame verte et bleue (TVB) présentant un enjeu régional,
- une cartographie présentant les objectifs de préservation et de restauration de cette « TVB ».

La carte des composantes est un diagnostic : elle figure les continuités écologiques, les éléments fragmentant ces continuités sur un fond de plan figurant l'occupation des sols.

Les points de fragilité répertoriés sont :

- la limite à l'ouest entre une urbanisation et la forêt (trait violet sur



la carte)

– Un passage difficile en limite d'urbanisation 'indiqué « U » sur la carte ci-contre

L'ensemble du boisement est repéré en réservoir de biodiversité (hachuré sur la carte) traversé par un corridor fonctionnel diffus (trait large d'un vert clair) et par un cours d'eau fonctionnel.

Cette carte mentionne aussi une lisière urbanisée au droit de l'étang, mais ceci est une erreur car il n'y a pas d'urbanisation en ces lieux.



La carte d'objectif énumère les mesures à mettre en œuvre ; elle reprend les corridors à préserver ou restaurer et les éléments de fragmentation à traiter en priorité, ainsi que les éléments majeurs à préserver pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Les milieux humide de la forêt (hachurage horizontal) doivent être préservés tout comme le corridor de la sous-trame arborée (trait vert) La RN4 et la voie ferrée sont repérés en coupure de réservoirs de biodiversité

### 3.1.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et Bleue (TVB), outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, va se traduire par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue).

A l'échelle régionale, les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), doivent fournir des enjeux de continuités écologiques et des cartographies régionales, assortis d'un plan d'actions stratégiques. Ces Schémas sont nécessaires pour appréhender les enjeux et continuités régionales et mettre en place les actions prioritaires à ce niveau d'intervention mais il ne suffisent pas à l'échelle locale. Il appartient donc au P.L.U. de définir les réseaux verts et bleus.

Les documents d'urbanisme sont en effet un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et Bleue puisqu'ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par la délimitation ou sa localisation que par les prescriptions réglementaires.

La composante verte est définie par l'article L. 371-1 II du code de l'environnement. Elle comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

La composante bleue est définie par l'article L. 371-1 III du code de l'environnement. Elle comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la TVB, le SRCE de la région Île-de-France identifie des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. A Gretz-Armainvilliers, les principaux enjeux concernent :

- **la restauration du corridor arboré** entre le parc de Vignolles et Tournan-en-Brie, en appui de la Marsange. Les actions à engager visent à augmenter son accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces ;
- **deux obstacles ou points de fragilité de la trame verte** ont été identifiés. Il s'agit d'abord de la RN4 et de la ligne SNCF vers Paris qui constituent des coupures majeures. Ensuite, la gare qui est répertoriée comme point de fragilité ;
- **la préservation des réservoirs de biodiversité** (principalement les massifs forestiers), **des milieux humides et du réseau hydrographique.**

Les corridors écologiques identifiés par le SRCE se heurtent au niveau local à des problématiques plus urbaines liées au réseau des infrastructures de transport. La fonctionnalité de ces corridors est par conséquent réduite.

Sur la commune à une échelle locale :

- La trame bleue fondée sur les milieux humides présentés ci-après est essentiellement :
  - au sud-est de la commune. Elle est patente au sud de la RN4. Par contre la trame bleue figurée traversant la ville n'est pas manifeste. En effet, même si ponctuellement le cours d'eau est aérien il est sur de nombreux tronçons enterré et canalisé et ne peut donc constituer un corridor écologique. Par contre celui-ci redevient existant au nord de la voie ferrée quand le cours d'eau est de nouveau aérien en continu.
  - À l'ouest sous la forme d'un ensemble de milieux humides ou en eau disséminés dans le massif boisé. On remarquera toutefois qu'une grande part de ces plans d'eau sont à l'intérieur du golf. Or cet espace est fortement traité (amendement et traitement) et il y a donc de forts risques que les plans d'eau et milieux humides soient notablement eutrophisés et que la biodiversité y soit très réduite.



- la trame verte s'exprime au niveau local essentiellement au nord de la voie ferrée et en frange Ouest du bourg. Là encore elle intègre le golf. Celui-ci est entièrement clos et ne permet donc pas le passage de la faune. Son appartenance à la trame verte est donc improbable.

## 3.2. LES SITES D'ENJEUX

### 3.2.1 LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les boisements sur le territoire de Gretz-Armainvilliers sont très nombreux. Ils se présentent sous la forme d'importants massifs et de parcs boisés. En plus de structurer le paysage, ils ont un intérêt écologique.

En effet, les espaces ouverts et vastes permettent à ces écosystèmes d'accomplir pleinement leur rôle écologique de refuge de faune et de flore.

Par ailleurs, les lisières sont également des sites majeurs d'échanges écologiques entre espèces du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

Les cours et les plans d'eau naturels sont de véritables réservoirs écologiques tant du point de vue floristique que faunistique. Très présents dans le couvert forestier, ils participent pleinement aux écosystèmes. Ces milieux doivent donc être protégés pour leur importante valeur écologique.

La commune est parcourue par le ru de la Buronnerie. Celui-ci est accompagné en partie Sud d'une ripisylve épaisse et continue, assumant un rôle multiple :

- un abri et un lieu d'abreuvement pour la faune locale,
- un équilibre de l'humidité des sols en pompant l'eau lorsque celle-ci est affleurante et en préservant l'humidité des terrains en période de sécheresse,
- une animation paysagère du fond de vallon.

Sur son cours, le ru jouxte des pâtures. La réintroduction des animaux sur ces espaces est fondamentale à leur maintien et à la biodiversité qu'ils recèlent.

- L'espace de transition entre Gretz et Tournan se matérialise sous la forme d'une coupure verte incluant une partie de l'arboretum, une friche et des espaces cultivés. Ce secteur s'intègre dans un corridor écologique.

Toutefois, les corridors écologiques qui s'établissent sur la commune sont très largement perturbés par les nombreuses infrastructures de transport routières et ferroviaires qui parcourent le territoire. Souvent, elles entrecoupent les massifs forestiers, constituant des coupures fortes dans ses réservoirs de biodiversité.

### 3.2.2 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

La protection de la biodiversité et des paysages est l'une des

principales compétences des départements en matière d'environnement. Depuis 1991, le Département de Seine-et-Marne a décidé de développer sa politique dans les domaines de l'environnement en créant des « Espaces Naturels Sensibles » (ENS). Le produit de la Taxe Départementale des ENS permet ainsi l'acquisition, l'aménagement et la gestion d'espaces méritant d'être sauvegardés, valorisés et ouverts au public.

La commune n'est concernée par aucune zone de préemption.

### 3.2.3 LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE OU FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine. Elle identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Elle organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et au Muséum National d'Histoire Naturelle. Elle ne constitue donc pas une mesure de protection juridique directe.

C'est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Bien que ne constituant pas une contrainte réglementaire, sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée par la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Il convient de noter que le terme de « protection » recouvre des notions différentes :

1. la protection réglementaire des oiseaux ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée ; ces espèces sont protégées vis-à-vis de la chasse. En fait cette protection signifie qu'elles sont « non chassables ».

2. la protection des chiroptères, amphibiens et reptiles ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée dans la mesure où ils sont tous protégés,
3. à contrario, pour les végétaux, la protection est significative d'une réelle rareté.

Deux ZNIEFF sont identifiées sur le territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers :

- la ZNIEFF de type I « Étang d'Armainvilliers », d'une superficie de 90 ha,
- la ZNIEFF de type II « Forêt d'Armainvilliers », qui s'étend sur 2596 ha.

Ces deux entités sont reconnues pour leur intérêt patrimonial faunistique et floristique. Toutefois, aucune espèce végétale ou animale protégée n'est recensée dans ces zones.

### 3.2.4 LE RÉSEAU NATURA 2000

La commune de Gretz-Armainvilliers n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Le site Natura le plus proche est à 15 kilomètres vers le nord et le nord/ouest.

Il s'agit d'un site en appui de la Marne fondé sur le milieu aquatique et qui est sans rapport avec le territoire de la commune.

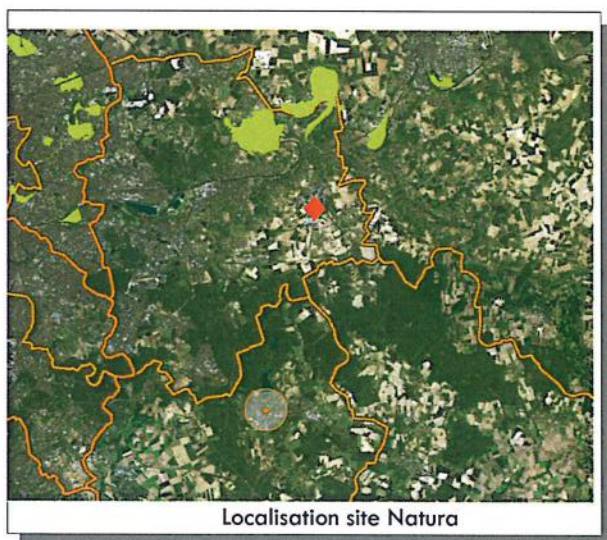
### 3.2.5 LES MILIEUX HUMIDES

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » ; elles doivent être protégées. Leur préservation et leur gestion sont d'intérêt général (art L.211-1-1 du Code de l'Environnement).

Au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

- 1° Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques,...
- 2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :
  - soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant sur une liste instituée par décret et procédure préfectorale,
  - soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides.

On notera qu'au titre de ce même arrêté la typologie des zones humides



Localisation site Natura

selon le code « CORINE biotope » exclut des zones humides, les eaux stagnantes sans végétation aquatique, les masses d'eau temporaires, les eaux courantes avec ou sans végétation aquatique.

Les zones humides ont un double enjeu :

- Régulation hydrologique et ressource en eau.  
D'un point de vue quantitatif, elles permettent, telles de grosses éponges, de stocker des grandes quantités d'eau lors de fortes précipitations ou de périodes de crues, qui sont ensuite réintroduites dans le sous-sol ou le cours d'eau en saison sèche.  
D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce à leur végétation caractéristique, et permettent donc d'épurer l'eau avant le retour à la nappe ou au cours d'eau.
- Réservoir de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, ....

Leur superficie et leur qualité ont fortement diminué au cours des 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse. A cet égard, un plan d'action national pour la sauvegarde des zones humides a été lancé par le Ministère du Développement Durable le 1<sup>er</sup> février 2010.

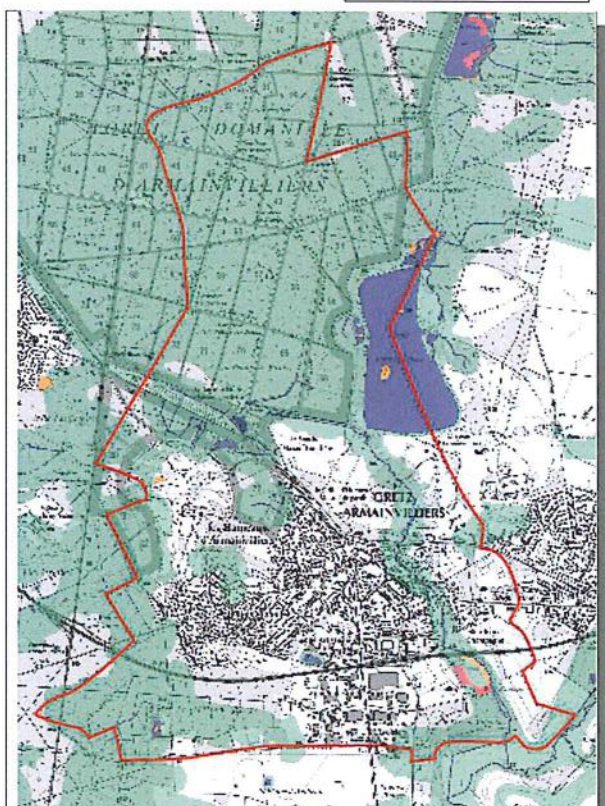
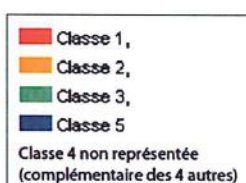
Lorsqu'un projet est susceptible d'impacter une zone humide avérée, il est soumis, en fonction de la surface impactée, au régime d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement). Il est également fait obligation par l'article R.122-2 du code de l'environnement la réalisation d'une étude d'impact.

En Île-de-France, il existe différents outils de protection de ces milieux humides qui regroupent principalement les milieux naturels remarquables et ne représentent qu'une faible surface de notre territoire.

## ➤ LES ENVELOPPES D'ALERTE ZONES HUMIDES

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la Direction Régionale de l'Environnement a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères, mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié : les critères relatifs au sol et les critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui répartit la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. La cartographie est accompagnée d'un « rapport final » daté de juillet 2010 qui explique et précise le contenu de la cartographie.



Cartographie des enveloppes d'alerte zones humides

Le travail s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes,
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.  
Ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides (CARMEN).

La classification est définie de la façon suivante :

- 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,
- Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté,
- 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,
- Classe 4 : zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide,
- Classe 5 : zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Le territoire communal est caractérisé par la présence de zones humides de classe essentiellement de classe 3.

Trois sites de zones humides avérées ont été répertoriés :

- l'une au nord des étangs d'Armainvilliers
- une autre au milieu de l'étang
- une autre dans le fond du vallon de Vignolles
- une dernière dans le parc de Peirère

#### ➤ La trame humide

Établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France, cette cartographie au 1/25000e des milieux humides régionaux est extraite de la base de données ECOMOS. Réalisé à partir d'interprétations d'images satellites, mais également de prospections sur le terrain, cet outil permet de visualiser avec précision les différents types de zones humides.

Le territoire communal est principalement occupé par des terrains agricoles. L'ECOMOS n'identifie pas / identifie de milieux humides sur la commune.



Trame zone humide



## ➤ Inventaire des zones humides

Un travail de terrain est réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) avec caractérisation des zones humides et recensement des espèces qu'elles abritent. Le SNPN réalise également un inventaire des mares.

De très nombreuses mares sont identifiées par le SNPN dans la forêt d'Armainvilliers. Aucune d'entre elles n'est répertoriée comme menacée.

## ➤ Les zones humides prioritaires sur le bassin versant de l'Yerres

Une étude a été menée par le SyAGE (syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) afin de préciser la délimitation des zones humides à l'échelle du bassin versant afin d'en assurer une meilleure prise en compte dans les documents d'urbanisme et notamment les P.L.U..

Cette étude vient préciser les données existantes et permet de disposer d'une enveloppe de zones humides prioritaires. Elle a pour finalité d'affiner et d'actualiser les enveloppes d'alerte de la DRIEE, d'identifier les zones humides à enjeux, d'identifier et de pré-caractériser les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (ensemble de zones humides prioritaires dont les caractéristiques et interactions assurent localement une cohérence fonctionnelle).

Aujourd'hui, seule la première phase de cette étude a été réalisée. Elle a permis d'aboutir à la délimitation de zones humides prioritaires mais dont le caractère humide n'est pas nécessairement avéré sur le plan réglementaire (selon les critères de l'arrêté de juin 2008 mentionné au début du paragraphe). Une deuxième phase, qui devrait intervenir en 2014 permettra, par des analyses de sol et de flore, de vérifier le caractère réellement humide de ces zones.

Sur la commune, des zones humides prioritaires ont été identifiées

- dans la forêt
- dans le vallon au lieu-dit le Bois Vignolles.  
Ces secteurs correspondent avec une définition plus précise à ceux inventoriés en classe 3 de la DRIEE

Les informations laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide

- dans la forêt
- dans le vallon au niveau du bois de Vignolles à l'Est de la ZAC Pillet.

## 4 LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. LE BRUIT

#### 4.1.1 LES CARTES DE BRUIT ET LE PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

La Directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement est transposée dans le code de l'environnement aux articles L.572-1 et suivants. Elle prévoit la réalisation de Cartes de Bruit (CB) puis la définition de Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) dans les principales agglomérations et au voisinage des principales infrastructures de transport.

En France, les communes et les intercommunalités (possédant la compétence de lutte contre les nuisances sonores) ont été désignées pour l'élaboration des cartes au sein des agglomérations et l'État pour celles des grandes infrastructures de transport. En Seine-et-Marne, 25 collectivités territoriales (60 communes) appartenant à l'agglomération parisienne étaient concernées.

Afin de faciliter et d'harmoniser leur réalisation, le département de la Seine-et-Marne a pris l'initiative d'élaborer un partenariat dont il a assuré le pilotage réunissant les 25 collectivités compétentes au sein d'un même projet.

Les CB sont constituées de courbes de niveaux sonores qui permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures de transport et des activités industrielles.

En Seine-et-Marne, sur les 60 communes cartographiées, la route se révèle être la première source de nuisances sonores, suivie par le transport ferroviaire, le transport aérien et les industries.

A partir de ces cartes, le Conseil général de Seine-et-Marne, en tant qu'autorité compétente en matière de gestion des infrastructures routières, a élaboré un PPBE afin d'identifier les pistes d'actions prioritaires. Ce plan a été adopté le 26 avril 2013.

#### 4.1.2 LES NUISANCES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

L'article 13 de la Loi Bruit, précisé par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995, prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de trafics susceptibles de nuire aux personnes ou à l'environnement.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonore ( $L_{aeq}$ ) des infrastructures pour les périodes diurnes (6h00 - 22h00) et nocturnes (22h00 - 6h00) sur la base des trafics estimés à l'horizon

2020.

Les voies étudiées sont :

- les routes et rues de plus de 5 000 véhicules par jour,
- les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour,
- les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour,
- les lignes en site propre de transports en commun 100 autobus ou rames par jour,
- les infrastructures en projet sont également intégrées.

Plusieurs paramètres propres à chaque voie sont pris en compte pour le calcul du niveau sonore :

- sa caractéristique : largeur, pente, nombre de voies, revêtement,
- son usage : trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse autorisée,
- son environnement immédiat : rase campagne ou secteur urbain.
- tissu ouvert : routes en zones non bâties ou bordées de bâtiments d'un seul côté ou en zones pavillonnaires non continues.
- rues en U : voies urbaines bordées de bâtiments disposés de part et d'autre de façon quasi-continue et d'une certaine hauteur.

Suivant ces données, les voies sont classées de la catégorie 1, pour les plus bruyantes à 5, pour les moins bruyantes.

Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Par arrêté préfectoral du 19 avril 1999, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernant le territoire communal.

La commune de Gretz-Armainvilliers est concernée par les axes bruyants suivants :

- la RN 4 (catégorie 1),
- la RD 471 (catégorie 3),
- la RD 350 (catégorie 4),
- la ligne SNCF Paris-Est à Mulhouse (catégorie 1 pour la connexion nord et catégorie 2 pour la connexion sud),
- la ligne SNCF Gretz à Tournan (catégorie 4).

À ce titre, des périmètres aux secteurs affectés par le bruit sont délimités et des structures isolantes acoustiques sont indiquées.

la commune de Gretz-Armainvilliers ne fait pas partie des communes répertoriées. Cependant elle subit de fortes nuisances du fait de la circulation de transit de la RN4 supportant un nombre important de poids lourds.



## 4.2. LES NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques couvrent des phénomènes accidentels dont l'origine est liée à l'activité humaine. Ils peuvent avoir des conséquences plus ou moins graves sur l'environnement et/ou la santé des êtres vivants.

### 4.2.1 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les accidents industriels correspondent aux événements accidentels se produisant sur un établissement industriel.

Les effets produits sont de trois natures :

- effets thermiques, liés à l'explosion ou à la combustion d'un produit inflammable,
- effets mécaniques, dont résulte une surpression due à une de choc provoquée par une explosion,
- effets toxiques, suite à une fuite de substance toxique.

Les entreprises pouvant être à l'origine d'accidents sont regroupées sous deux familles :

- les industries chimiques : elles produisent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agriculture (produits phytosanitaires et engrais), et des produits pharmaceutiques et de consommation courante,
- les industries pétrochimiques : elles produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole.

Bien qu'un grand nombre d'entreprises de la zone d'activités d'Ampère soit des installations classées pour la protection de l'environnement, si certaines utilisent des produits chimiques ou pétrochimiques, aucune n'est une entreprise de fabrication de ce type de produit.

Les risques technologiques sur le territoire concernent :

- les canalisations de distribution et de transport de gaz,
- le transport de matières dangereuses par voie routière.

### 4.2.2 LES NUISANCES ET RISQUES INDUSTRIELS

Au niveau de l'atmosphère les odeurs constituent aussi une source de nuisance. Elles ne sont pas toujours dangereuses mais peuvent parfois devenir intolérables. Les odeurs sont liées à la dispersion de certains composés chimiques odorants inhalés dans l'air.

Selon la base nationale des installations classées, six installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées dans la commune :

- BONNY SAS : industrie agro-alimentaire,
- CHROM IMPEC : industries diverses,
- GESTAMP NOURY : fonderie et travail des métaux,
- KERBIRIO : traitement de surface,
- ROT : stockage et conditionnement des gaz et liquéfiés,

- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE LOGISTIQUE : entreposage, manutention et commerces.

Il est à noter qu'aucun périmètre de protection ne déborde de l'emprise des entreprises concernées.

Il n'existe pas de SEVESO sur le territoire communal.

La société RHENUS LOGISTICS (transporteur) vient s'ajouter à cette liste. La servitude est en cours de création.

## 4.3. L'AIR ET L'ÉNERGIE

### 4.3.1 LE CLIMAT

Le climat de la partie centrale Seine-et-Marnaise à laquelle appartient la commune de Gretz-Armainvilliers est de type semi-océanique. L'hiver est froid et pluvieux, l'été chaud et assez sec.

Les températures varient d'une moyenne d'environ 4°C pour les mois d'hiver, à une moyenne de 17,8°C pour les mois d'été. La moyenne annuelle est de 10,7°C.

Les précipitations se répartissent sur environ 175 jours par an et déversent près de 675 mm en moyenne.

Par ailleurs, la présence de la forêt à caractère très umide, tend à augmenter la présence de brouillard.

### 4.3.2 LE SCHEMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a, à son tour, approuvé les termes du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) par arrêté préfectoral le 14 décembre 2012.

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.

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 SRCAE prend en compte les enjeux :

- **environnementaux**, pour limiter l'ampleur du changement climatique,
- **sociaux**, pour réduire la précarité énergétique,
- **économiques**, pour baisser les fractures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- **industriels**, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- **sanitaires**, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

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 Énergie Territoriaux (PCET) qu'elles vont préparer en 2013.

### 4.3.3 LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN (SRE)

Le Schéma Régional Éolien (SRE) est un volet annexé au SRCAE.

Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'éolien dans lesquelles pourront être autorisés par le Préfet des zones de développement éolien (ZDE). En parallèle, il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées ces zones favorables.

Le SRE d'Île-de-France a été approuvé le 28 septembre 2012. Il considère que 200 à 540 MW pourraient être produits sur la Région, ce qui nécessite l'implantation de 100 à 180 mats.

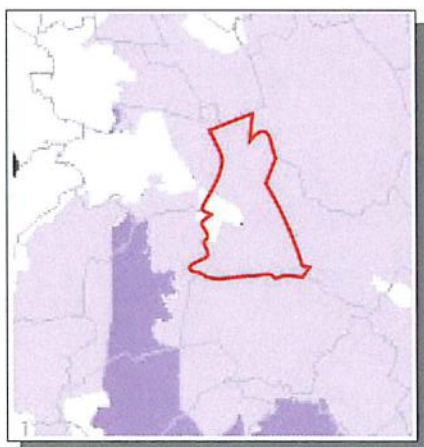
Il établit la liste des 648 communes franciliennes situées dans des zones favorables et donc susceptibles de porter des projets éolien.

Gretz-Armainvilliers est localisé dans une zone favorable à fortes contraintes, dans laquelle l'implantation d'éoliennes est soumise à des études particulières adaptées.

Ces contraintes concernent :

- des enjeux paysagers forts : plateau de la Brie Boisée,
- des enjeux environnementaux forts liés à la présence de plusieurs ZNIEFF sur le territoire,
- des enjeux techniques moyens concernant les servitudes d'aviation civile.

La zone blanche qui figure sur la cartographie ci-contre correspond au site inscrit du domaine Pereire. La protection paysagère rend défavorable l'implantation d'éoliennes dans ce secteur.



## 4.3.4 LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL (PCET)

Le Conseil Général de Seine-et-Marne est doté d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) depuis 2010. Il couvre la totalité du département.

Depuis, un comité de pilotage veille à la coordination des actions. Celles-ci portent essentiellement sur deux aspects : la gestion des collèges et la formation des agents du département.

Ce dernier point pourra avoir des impacts directs en matière d'aménagement du territoire en ses volets :

- sensibiliser les agents du département aux impacts du changement climatique,
- faire réfléchir les participants sur leur contribution potentielle à l'adaptation du territoire (identification des acteurs et des ressources à mobiliser, définition d'actions, de stratégies à suivre...).

## 4.3.5 PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉNÉRALES

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantités supérieures à leur concentration habituelle.

Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution (fort ensoleillement), soit au contraire sa dispersion (fort vent par exemple).

La pollution par les transports est le fait d'une combustion incomplète. Un véhicule rejette dans l'air ambiant un certain nombre de produits qui à forte concentration peuvent s'avérer nocifs pour l'homme.

On distingue une pollution dite « sensible » visuelle et olfactive qui est directement perçue par les sens de l'individu (fumées des véhicules diesels, odeurs désagréables, poussières, salissures), et une pollution gazeuse que l'on pourrait qualifier de toxique dans la mesure où les constituants émis ont des effets nocifs connus lorsqu'ils sont inhalés à forte dose.

Les populations les plus sensibles sont les malades, les personnes âgées et les enfants.

### • Les oxydes d'azote (NOx)

Les oxydes d'azote regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Le monoxyde d'azote (NO) provient de réactions entre l'oxygène et l'azote de l'air dans les conditions de hautes températures qui sont celles de la combustion. Après oxydation, ce monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Les oxydes d'azote sont responsables d'un accroissement de risques respiratoires notamment chez les personnes à risque (enfants, personnes âgées, asthmatiques).

Il s'agit du polluant caractéristique de la circulation routière. Toutefois avec la mise en place des pots catalytiques les émissions d'oxydes d'azotes ont diminué.

- **Les hydrocarbures totaux, ou composés organiques volatils (HC et COV)**

Le terme « hydrocarbure » (HC) recouvre une très grande diversité de polluants. Les composés organiques volatils sont également composés d'hydrogène et de carbone mais avec en plus des atomes divers (oxygène par exemple). Dans le langage courant, les deux termes sont utilisés indifféremment.

Les transports sont à l'origine de près de la moitié des émissions de cette famille de gaz, en particulier les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés au pot d'échappement.

Le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) est un hydrocarbure faisant partie de la famille des composés aromatiques. Sa toxicité est reconnue « cancérogène ».

Bien qu'émis aussi par certaines activités industrielles, le principal responsable de ces émissions est le transport routier, puisqu'on l'estime généralement responsable de 80 à 85% des émissions totales.

Les COV halogénés contribuent de manière importante à la destruction de la couche d'ozone, et au réchauffement global de la planète.

- **Les particules en suspension**

Il s'agit de l'ensemble des substances solides et liquides de taille inférieure à 50 µm.

Les grosses particules émises principalement par l'industrie sont en baisse alors que les particules fines liées aux émissions des véhicules diesel sont en augmentation.

Elles contribuent à l'apparition de migraines, de toux et de problèmes cardiovasculaires et respiratoires.

- **Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)**

C'est le polluant caractéristique des grandes agglomérations industrialisées. Il provient de la combustion du charbon et du fioul. La tendance générale observée par les réseaux de mesure et de la qualité de l'air est une baisse des teneurs en dioxyde de soufre dans l'air des villes (depuis 1996, la teneur maximale en soufre du gasoil a été portée de 0.2 % à 0.05%).

Il est incolore, mais présente une odeur piquante à forte concentration, et il provoque des migraines, des toux et des problèmes cardiovasculaires.

Très soluble dans l'eau, il est responsable des pluies acides.

- **L'ozone (O<sub>3</sub>)**

Contrairement à tous les polluants décrits précédemment, l'ozone n'est pas un gaz émis directement par une activité humaine, il s'agit d'un polluant dit secondaire, issu de réactions chimiques complexes entre les oxydes d'azote, les hydrocarbures et le rayonnement ultraviolet, on parle alors de polluant photo oxydant. Les concentrations maximales ne sont jamais constatées en milieu urbain mais en périphérie voire même assez loin des villes.

L'ozone est le composant principal du smog photochimique.

La pollution par ozone s'attaque surtout aux voies respiratoires et tissus pulmonaires, elle contribue à un accroissement des affections chez les personnes sensibles.

#### 4.3.6 ÉTAT DE LA SITUATION

A Gretz-Armainvilliers, les principales sources d'émission de polluants atmosphériques sont le résidentiel et le trafic routier.

La qualité de l'air souffre effectivement d'une circulation automobile pendulaire importante et congestionnée sur les axes principaux de la commune et notamment sur la RN4.

En effet, cette voie supporte un trafic impliquant du bruit ainsi que des émanations de gaz d'échappement liées à la combustion des carburants.

Cette pollution est circonscrite. Elle ne concerne qu'une dizaine de mètres de part et d'autre de la voie et se disperse rapidement avec le vent. Cette pollution est donc notable par temps anticycloniques, aux heures de grande circulation.

La commune ne dispose d'aucun outil de sa compétence pour réduire cette pollution. L'État, relayé par la Région et le Département, tente au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile.

Il est à noter que les industries installées dans les zones d'activités participent également à la pollution de l'air.

#### 4.3.7 LES PRINCIPALES SOURCES DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUES

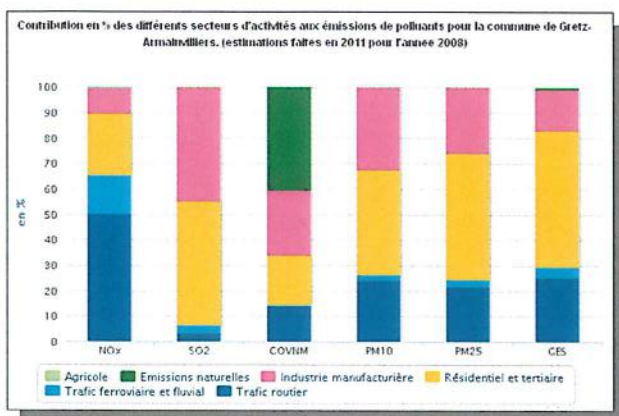
La Loi de programmation du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement souligne que « le secteur du bâtiment, qui consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près d'un quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, représente le principal gisement d'économie d'énergie exploitable immédiatement ». L'objectif fixé par le Grenelle consiste à réduire les consommations énergétiques du parc existant d'au moins 38% d'ici à 2020 par la rénovation complète des logements.

Toutefois, les marges d'optimisation énergétique des logements dépendent des caractéristiques du parc, de son âge, de son mode de chauffage, de la typologie du bâti, de son insertion urbaine mais aussi et surtout de la capacité d'action et du comportement des ménages occupants.

Les gisements d'amélioration au sein d'un parc ancien fortement consommateur deviennent des potentialités effectives dès lors que les propriétaires sont susceptibles d'engager des travaux de rénovation thermique.

## 4.4. L'EAU

En application du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit être compatible 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 (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

#### 4.4.1 LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Gretz-Armainvilliers appartient au bassin versant de la Seine et est donc couverte par le SDAGE « Seine-Normandie ».

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de 2015 pour chaque unité hydrographique.

Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 a été révisé à plusieurs reprises notamment pour prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le SDAGE actuellement opposable est celui de novembre 2009 qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009 – date de publication au Journal officiel de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2009 qui l'approuve. Il couvre une période de six ans.

Les principaux objectifs de ce SDAGE, susceptibles de trouver une traduction dans les documents d'urbanisme sont :

- l'amélioration des réseaux d'assainissement et du fonctionnement naturel des cours d'eau, le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités et des prescriptions du « zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme, la dépollution des eaux pluviales si nécessaire avant infiltration lorsque le sol le permet et la réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages ( arrosage, lavage des rues, etc.),
- la protection des captages d'alimentation en eau potable et économiser la ressource en eau potable
- la préservation et le maintien des zones humides et la reconquête des terrains perdus,
- la réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues, l'urbanisation raisonnée.

A l'échelle des zones de protection, le SDAGE recommande d'une part de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés de captage et d'autre part de développer des programmes préventifs de maîtrise de l'usage des sols en concertation avec les Collectivités Territoriales et les acteurs locaux.

#### 4.4.2 LE SAGE DE L'YERRES

Mis en place par la loi sur l'eau de 1992, le SAGE est un outil de

gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Ce document a pour but de fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir les actions de développement et de protection des ressources en eau.

Gretz-Armainvilliers appartient au bassin versant de l'Yerres. Ce bassin versant est drainé par un réseau hydrographique d'une longueur d'environ 450 km. L'Yerres prend sa source sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux en Seine-et-Marne, au niveau de l'étang de Guerlande, et s'écoule jusqu'à la confluence avec la Seine sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges dans le Val-de-Marne.

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Son périmètre s'étend sur 1017 km<sup>2</sup>.

Les enjeux en matière d'amélioration de la qualité de l'eau sont les suivants :

- atteindre une bonne qualité des eaux de surface et souterraines,
- restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés,
- diminuer la pression quantitative sur la nappe de Champigny,
- gérer les inondations,
- valoriser la rivière sur les plans patrimoniaux et touristiques.

Cinq enjeux du SAGE peuvent être déclinés dans les P.L.U. :

- la protection des milieux aquatiques,
- la gestion des eaux pluviales,
- la prise en compte des risques d'inondation,
- l'assainissement des eaux usées,
- la préservation de la ressource en eau.

La commune doit dans ce cadre veiller au bon état des masses d'eau présentes sur son territoire, notamment le ru de la Buronnerie et l'Étang d'Armainvilliers.

#### 4.4.3 L'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Région de Tournan-en-Brie. L'exploitation du réseau est assurée par la Lyonnaise des eaux dans le cadre d'une délégation de service public jusqu'en 2019.

L'eau distribuée à Gretz-Armainvilliers est un eau de surface prélevée dans la Seine puis traitée à l'usine de Morsang-sur-Seine avant d'être acheminée sur le territoire via le premier tronçon de la liaison « Seine-Amont-Marne ». Ce choix d'alimentation permet de préserver les ressources en eau de la nappe de Champigny.



D'après les derniers tests effectués en août 2011, l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Il est à noter que la commune est concernée par l'opération bouclage Seine-Amont/Marne. Cette interconnexion consiste en un secours réciproque en eau potable entre les collectivités alimentées par la Seine et la Marne.

#### 4.4.4 L'ASSAINISSEMENT

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par le syndicat intercommunal (SICTEU) de Presles-en-Brie, Tournan-en-Brie et Gretz. Le syndicat assure également la gestion de la station d'épuration.

Les eaux usées de la commune de Gretz sont traitées par la station d'épuration intercommunale installée sur le territoire de la commune de Presles-en-Brie. Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans la Marsange.

La station d'épuration présente un fonctionnement optimal et une marge de capacité polluante importante. Elle traite actuellement les eaux usées des trois communes du syndicat. A court terme, le raccordement de la commune de Liverdy-en-Brie est prévu.

## 4.5. LES POLLUTIONS DES SOLS

### 4.5.1 LA GESTION DES DÉCHETS

#### 4.5.1.1 LES DÉCHETS MÉNAGERS, LES DÉCHETS DANGEREUX ET LES DÉCHETS D'ACTIVITÉS DE SOIN À RISQUES INFECTIEUX

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles ont été supprimées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002. A compter de cette date, les centres de stockage sont uniquement autorisés à accueillir des déchets ultimes.

Le Conseil Régional, compétent dans ce domaine, a approuvé le 26 novembre 2009, trois plans d'élimination des déchets de la région :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés, ce plan est opposable depuis le 26 février 2010 ; il se substitue au plan départemental approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 février 2004,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

Dans la commune, la collecte et le traitement des déchets ménagers est assuré par le Syndicat Intercommunal d'Enlèvement et de

Traitement des Ordures Ménagères (SIETOM) de la Région de Tournan-en-Brie.

Le ramassage au porte-à-porte s'organise de la façon suivante :

- les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine,
- les déchets verts, les emballages ménagers et le verre sont ramassés une fois par semaine en collecte sélective,
- les encombrants sont enlevés une fois par mois.

Plusieurs points d'apport volontaire sont installés dans la commune pour le verre et le papier (magazines et journaux).

Pour les déchets organiques, la commune met à la disposition des habitants des composteurs individuels.

De plus, une déchetterie intercommunale est installée dans la zone d'activités Gilbert Pillet.

#### **4.5.1.2**      **LES DÉCHETS DE CHANTIERS DE TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT**

Le Conseil Régional élabore actuellement un plan régional de gestion des déchets issus des chantiers de travaux publics et du bâtiment, privilégiant le recyclage des matériaux (art 202 de la loi ENE du 12 juillet 2010, dite Grenelle2). De plus, l'article 190 de la loi précitée rend obligatoire, pour le secteur des BTP, un diagnostic préalable aux chantiers de démolition relatif à la gestion des déchets résultant de ces démolitions.

Rappelons que le gisement de déchets inertes dû principalement aux chantiers des départements de Paris et de la petite couronne est très important. En particulier les terres et pierres non polluées issues des déblais peuvent, avec ou sans traitement, constituer des matériaux d'apport pour la réalisation d'opérations d'aménagement programmées et suffisamment importantes pour justifier la mise en œuvre d'une stratégie adaptée à la recherche de chantiers sélectionnés, au contrôle de la qualité des matériaux d'apport et à leur mise en place.

A l'heure actuelle, aucun espace dédié à l'accueil de ces déchets n'est recensé sur le territoire de la commune.

#### **4.5.2**      **LES FACTEURS DE POLLUTION DU SOL**

##### **• Des sites industriels potentiellement pollués**

D'après la base de données BASOL qui recense, de façon large et systématique, les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non, deux sites sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

La société ANTICORROSION est une ancienne usine de traitement de surface de charpentes métalliques. Les principales activités exercées ont été l'application de peintures par pulvérisation, la métallisation par pulvérisation de métal fondu (zinc), l'application de minium de plomb (oxyde de plomb Pb3O4), le grenailage et le sablage. Le site s'étend sur une superficie d'environ 3 ha dont environ 6000 m<sup>2</sup>

bâti en zone industrielle.

Les analyses ont montré différentes pollutions :

- une pollution des sols par les métaux lourds (chrome, nickel, plomb, arsenic, cuivre, cadmium et zinc),
- une pollution des sols par les hydrocarbures au niveau de la zone de lavage des véhicules,
- une pollution de la nappe des calcaires de Brie en benzène et en trichloréthylène.

La société CONTINENTAL TEVES exploitait des installations d'assemblage de matériels d'équipement pour l'industrie automobile. L'assemblage des pièces nécessitait un dégraissage et un huilage préalables. Ces activités ont généré une pollution des sols et de la nappe par les solvants chlorés. A la cessation de l'activité, des travaux de dépollution ont été imposés. Ils ont permis de réduire la pollution à 95%. Une surveillance des eaux souterraines est toujours en place.

Le site est donc à nouveau exploité par la société RHENUS LOGISTICS qui l'utilise en entrepôt de stockage soumis à autorisation.

## • Les pollutions dues aux modes de transport

### Axe routier

Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. À chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels.

De plus, les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

### Le domaine ferré

Les terrains appartenant à l'exploitation ferroviaire sont des sites constituant des lieux les plus souvent pollués. En effet les nécessités du fonctionnement du service public ferroviaire imposent l'utilisation de produits polluants largement répandus sur le sol (désherbant, produit d'entretien des voies, etc.) et génèrent des dépôts divers et stockage de produits polluants.

## 5 SYNTHÈSE DES ENJEUX

Les boisements occupent une part importante dans le paysage communal sous la forme de massifs (forêt d'Armainvilliers et forêt de la Léchelle) ou de parcs arborés. La plupart de ces espaces sont protégés pour leur intérêt sylvicole, paysager ou écologique. Ces lieux sont également pratiqués pour la promenade ou les activités de loisirs.

Ce couvert forestier dissimule un important réseau hydrographique composé de plusieurs plans d'eau et de petits cours d'eau, et qui participe pleinement aux écosystèmes et à la biodiversité.

La commune est contrainte dans son développement par l'omniprésence des espaces naturels :

- au Nord, par la forêt et le domaine d'Armainvilliers,
- à l'Ouest, par le parc Pereire (golf Clément Ader) et le bois de Maison Rouge,
- au Sud, par la limite communale.

Les seules possibilités se trouvent à l'Est, de part et d'autre de la RN4 selon un axe Nord-Sud. Mais ces terrains sont en partie en zone rouge au titre du risque d'instabilité argileuse...

Au Nord de la RN4, les terrains se partagent entre l'arboretum du Val des Dames, des espaces agricoles cultivés et une friche ; l'ensemble formant une coupure verte entre Gretz et Tournan. Cependant, cette coupure devient de plus en plus ténue. Le collège vient récemment s'y être implanté, en appui de la RD350.

Au Sud de la RN4, les terrains sont traversés par le ru des Montbarres qui s'accompagne d'une végétation ripisylve assez dense. Des pâturages et des cultures complètent le secteur.

## 1 LES CADRES SUPRA-COMMUNAUX

Outre les documents supra-communaux qui ont déjà été présentés car se consacrant à une thématique spécifique, le P.L.U. s'inscrit dans des cadres dont la hiérarchie est complexe et qui couvrent l'ensemble des problématiques concernant l'aménagement sur un large territoire.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes ayant trait à l'aménagement du territoire, ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant, on peut considérer que le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, portant sur des thématiques variées.

La notion de prise en compte est moins stricte que celle de la compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

La commune de Gretz-Armainvilliers n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) approuvé, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations générales définies par :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine Normandie
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres,

Le P.L.U. doit également prendre en compte, s'il y a lieu, les orientations définies par :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET),
- le schéma régional des carrières, quand il sera approuvé

### 1.1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.CO.T.)

La commune de Gretz-Armainvilliers adhère par le biais de la Communauté de Communes des Portes Briardes au Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie en charge de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.).

Le S.Co.T. a été approuvé le 27 novembre 2012 par délibération du conseil syndical. Il a été élaboré alors que la commune n'était pas encore incluse dans son périmètre. De ce fait les dispositions de ce S.Co.T ne lui sont pas opposables.

## 1.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.)

Étant donné que la commune n'est pas couverte par le S.Co.T. Frange Ouest, le P.L.U. de la commune doit rechercher une compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.).

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le conseil d'État, sur le projet adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013.

Le S.D.R.I.F. s'articule essentiellement autour d'un document graphique et d'un document rédactionnel.

La carte, couvre la totalité du territoire régional avec une expression graphique établie à partir du mode d'occupation du sol (MOS) 2008.

De ce fait, les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 15 hectares hors de l'agglomération centrale, ont été en général englobés dans les espaces environnants. Il revient au présent P.L.U. de les identifier et de délimiter les espaces en traduisant à l'aune de l'existant, les orientations du S.D.R.I.F., qui restent schématiques.

En ce qui concerne la commune de Gretz-Armainvilliers, le S.D.R.I.F. considère que le territoire est essentiellement

- boisé et naturel (vert foncé sur la carte ci-contre) sur la partie nord. le S.D.R.I.F. préconise la protection et le maintien de ces boisements et espaces naturels. Les espaces naturels n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Peuvent y être admis les infrastructures et les carrières. Les lisères des massifs boisés de plus de 100 hectares doivent être préservées sur 50 m, en dehors des sites urbains constitués.
- à vocation d'espace vert ou de loisir (vert clair sur la carte ci-contre) sur les espaces naturels en frange nord-est de la voie ferrée et au nord-ouest de l'agglomération correspondant au golf.
- agricole (en jaune sur la carte ci-contre). Ces espaces doivent être préservés hormis éventuellement, pour des capacités d'urbanisation dans des limites précisées ci après. Peuvent y être admis à condition de ne pas nuire à l'activité agricole, les captages d'eau potable ; les infrastructures, les carrières, les équipements liés aux déchets, à la production d'énergie économes en espace
- Urbanisée sur une large partie de la moitié sud du territoire (en pointillés sur la carte ci-contre) se répartissant en



- du tissu urbain à densifier du fait de la proximité de la gare (petits ronds marron foncé sur la carte ci-contre),
- des espaces urbains à optimiser (petits ronds marron clair sur la carte ci-contre)
- des secteurs à fort potentiel de densification autour de la gare ((grands ronds marron foncé sur la carte ci-contre)
- un rayon de 1000 m autour de la gare englobe l'ensemble de l'agglomération où doivent être favoriser une densification plus importante.
- un front urbain se calant sur la limite sud de l'agglomération

Le S.D.R.I.F. préconise de plus, une prise en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, de la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, qui passe par en ce qui est susceptible de concerner la commune :

- la préservation des ressources en eau potable des nappes phréatiques,
- le respect de l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et la réouverture, dans la mesure du possible, des rivières urbaines,
- la restauration des continuités aquatiques ou humides en reconnectant les annexes hydrauliques (bras morts, noues), en aménageant des espaces ouverts et de la végétalisation au bord de l'eau,
- la préservation des éléments naturels (zones humides, zones d'expansion des crues, berges naturelles...) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques,
- la conservation de berges non imperméabilisées ou le cas échéant, s'assurer du maintien d'une continuité TVB le long du cours d'eau.

Dans la mesure où l'agglomération est localisée à l'intérieur du cercle figurant la proximité avec une gare, il convient d'organiser au terme du S.D.R.I.F. Soit 2030 :

- une augmentation de la densité humaine d'au moins 15 %,
- une augmentation de la densité des espaces d'habitat d'au moins 15 %,

L'urbanisation de Gretz-Armainvilliers doit donc s'organiser pour :

- une densité humaine d'au moins  $37,7 + 15\% = 43,4$
- une densité en logements de  $16,3 + 15\% = 18,7$  logts/ha.

Enfin la commune peut connaître un développement modéré qui spatialement ne doit pas excéder 5% au titre l'extension modérée du

tissu urbain

Le S.D.R.I.F préconise une densification renforcée et offre un potentiel d'extension plus important dans un périmètre autour d'une gare, de 5%. Il est figuré par un cercle blanc sur le document graphique. Ce développement renforcé ne concerne que le tissu urbain continu depuis la gare, au sein de ce périmètre.

La commune peut donc connaître une extension spatiale de 10%

L'espace urbanisé communal qui a été chiffrée à 290 ha,

L'extension urbaine ne peut excéder  $290\text{ha} \times 10\% = 29\text{ ha}$  à l'horizon 2030.

L'extension Urbaine doit être comprise comme la consommation effective d'espace naturel ou agricole à compter de décembre 2013.

### 1.3. LES DOCUMENTS DE GESTION DE L'EAU

En absence de S.Co.T. opposable, le P.L.U. doit être compatible avec le SDAGE Seine Normandie et avec le SAGE de l'Yerres

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire dans les objectifs suivants, en ce qui concerne la commune:

- l'amélioration des réseaux d'assainissement en privilégiant quand le terrain s'y prête l'assainissement non collectif,
- l'amélioration du fonctionnement naturel des cours d'eau,
- le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, la dépollution des eaux pluviales si nécessaire,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales lorsque le sol le permet et leur réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.),
- la protection des captages d'alimentation en eau potable,
- l'économie de la ressource en eau potable,
- la préservation le maintien et la reconquête des zones humides,
- la réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues.

### 1.4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le bon fonctionnement des équipements et services publics induit l'instauration de servitudes dites d'utilité publique.

Ces servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Par opposition aux



servitudes de droit privé, qui constituent des charges imposées ou consenties au profit ou pour l'utilité d'un fond voisin, les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Dans certains cas, ces servitudes peuvent obliger à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique. Enfin, mais plus rarement, ces servitudes peuvent imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (État, Collectivités Territoriales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.). Elles s'imposent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol et doivent être prises en compte dans les P.L.U..

Celles concernant la commune et ses occupants et qui sont susceptibles d'avoir un impact en matière d'aménagement sont :

- la servitude de passage le long de la Marsange et de ses affluents. Elle vise à assurer la possibilité d'accéder aux cours d'eau pour en assurer l'entretien,
- la servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier pour la Forêt Domaniale de Gretz-Armainvilliers,
- la servitude de protection des sites et monuments naturels. Sont en site inscrit le parc et le château du domaine Pereire,
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques pour la ligne Epinay – Jonchère et Epinay – Tournan, passée en souterrain,
- la servitude autour des cimetières, imposant un recul de 100 m des habitants et des puits,
- les servitudes relatives aux canalisations de distribution et de transport de gaz qui traversent le territoire communal,
- la servitude relative aux lignes de chemin de fer,
- les servitudes d'alignement le long des voies nationales, départementales et communales pour la CD350 (rue de Paris), la CD32 (rue Gambette – rue A.Papon), la CD32, et la CD216,
- la servitude de voie express et déviation d'agglomération. Elle assure la sécurité routière en supprimant sur ces voies très fréquentées, le droit d'aisance, c'est-à-dire la faculté dont dispose sinon chaque riverain à jouir d'un accès à la voie publique,
- la servitude concernant le site anciennement exploité par la

société CONTINENTAL TEVES dans la zone industrielle Ampère.

D'autres servitudes ont un impact essentiellement sur l'usage de la propriété :

- les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant les centres de réception,
- les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres contre les obstacles,
- la servitude concernant les communications téléphoniques et télégraphiques.

## 2 LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

### 2.1. LES CHOIX FONDAMENTAUX DU P.A.D.D.

Sur les bases d'un diagnostic, le P.L.U. doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les documents supra-communaux, les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée des espaces,
- préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce P.A.D.D. est le fondement des prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal.

Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations.

Bien qu'étant la clé de voûte du P.L.U., il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement, le P.A.D.D. doit :

1. définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
2. arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
3. fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur des choix communaux visant à mettre en cohérence tous les enjeux de la ville.

C'est pour cette raison que les trois parties imposées par les textes et présentées ci-dessus sont exposés sur 5 grandes thématiques :

1. **L'aménagement** du territoire qui exprime les principaux équilibres du territoire tant à l'intérieur des limites communales que dans le cadre des équilibres intercommunaux. Elle couvre essentiellement la partie 1 de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : politiques d'aménagement.
2. **L'environnement** qui couvre les problématiques concernant la gestion des espaces non urbains, dits « naturels », la ressource en matière première et en denrée, la gestion des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité et de l'écologie. Elle traduit essentiellement la partie 1 de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
3. **Le développement urbain** qui décline les orientations concernant les équilibres urbains et donc l'urbanisme au sens des choix d'évolution du tissu bâti. Cette thématique comprend celle du logement et plus spécifiquement de l'habitat ainsi que de l'activité économique dont le commerce. Elle couvre les parties 1 et 2 de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : politiques d'urbanisme et les orientations concernant l'habitat et le développement économique dont l'équipement commercial.
4. **Les équipements** qui expliquent les choix portant sur la satisfaction des besoins en services, équipements et notamment ceux ayant trait au loisir. Parmi les sujets concernant les équipements et services sont traités ceux sur les transports et les modalités de déplacements. Elle couvre les parties 1 et 2 de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : politiques d'équipement et orientations concernant les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, et les loisirs.
5. **L'organisation générale du territoire** intégrant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et donc la partie 3 de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le diagnostic a mis en avant que :

- paradoxalement, la population est vieillissante mais aussi qu'en parallèle, l'émergence d'un parcours résidentiel dans la commune permet à davantage de jeunes ménages de s'y installer et d'y rester,
- les potentiels en réinvestissement des logements sont réduits mais qu'il subsiste des potentiels importants pour l'accueil d'activités économiques,
- la mixité urbaine existante constitue un des principaux atouts de la commune,
- les espaces naturels sont omniprésents et ceinturent le bourg. Ils participent au cadre de vie et à la structure paysagère

locale.

Le P.A.D.D. fonde ses objectifs sur le maintien de ses équilibres et le renouvellement urbain qui prendra en compte à la fois la demande en diversité de logements, le nombre de logements et la protection du patrimoine architectural. Aucune extension spatiale de l'urbanisation n'est projetée.

Il opte également pour le maintien et le renforcement des pôles d'emplois.

Par ailleurs, les orientations du P.A.D.D. iront dans le sens d'une préservation des zones naturelles et agricoles qui sont, notamment dans le cadre des énergies renouvelables, le gisement de productions indispensables à l'économie nationale et les garants du paysage local.

## 2.2. LES SCENARII

### 2.2.1 LE SCÉNARIO SDRIF

Ce scénario se décline à l'horizon 2030.

L'urbanisation du P.L.U., inscrit au P.A.D.D doit donc s'organiser accueillir :

- 1,6 logements/ha supplémentaire soit sur 220 ha de logements et équipements, 350 logements supplémentaires
- 3,6 personnes /ha supplémentaires soit sur 300 ha d'espace urbanisé, 1080 personnes (habitants et emplois)

à l'horizon 2030.

Pour un horizon 2023, la partie réglementaire du P.L.U. doit donc s'organiser pour une population supplémentaire d'au moins 510 habitants et emplois minimum et la création d'au moins 110 logements pour satisfaire le S.D.R.I.F.

La fin de l'urbanisation de la Z.A.C Pillet, permet d'escompter sur une urbanisation de 6 ha à raison de 15 à 20 emplois à l'hectare environ 120 emplois nouveaux.

La densité humaine doit être considérée comme devant être répartie entre ces 120 emplois nouveaux et 390 habitants : à raison de 2,6 personnes par logements, il convient donc d'organiser la création de 150 logements.

Au titre du S.D.R.I.F,

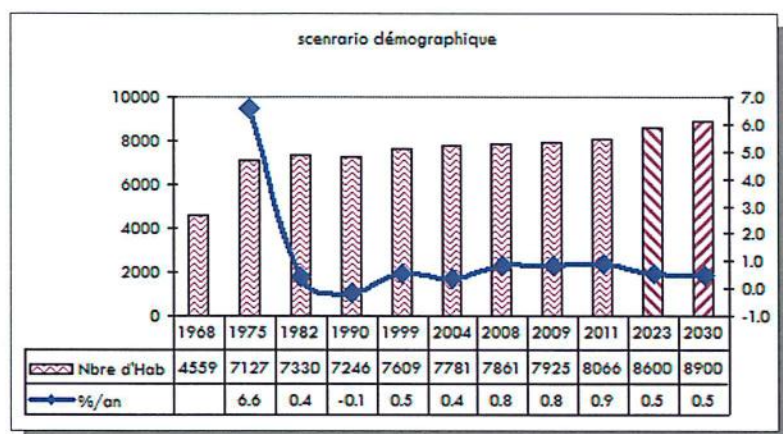
- le P.A.D.D doit donc prévoir 350 logements
- les dispositions réglementaires du P.L.U doit donc organiser, au minimum, la création de 150 logements d'ici 2023.

### 2.2.2 LE SCENARIO RETENU

# EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

Depuis le premier P.L.U. (2006), la croissance constatée est de 0,8% par an.

Le présent P.L.U. recherche à retrouver le rythme de croissance plus modéré, tel qu'au début du siècle soit environ 0,5%/an, en accentuant la densification sur la partie centrale en contrepartie d'une protection affirmée des espaces plus pavillonnaires.



le P.A.D.D doit donc prévoir à échéance 2030, 350 logements pour atteindre les 8900 habitants.

La croissance retenue se situerait donc à environ 8600 habitants en 2023, première phase des dispositions réglementaires du P.L.U.

Sur les bases de 2,6 habitants en moyenne par logement (situation actuelle) se sont donc 210 à 230 logements qu'il faut réaliser au terme du P.L.U., soit entre 25 et 30 logements par an.

Un tel scénario conduirait à une densité en logements de 17,3 logements/ha pour 2023, soit une augmentation de 10% à un peu moins de la mi-temps du S.D.R.I.F. On remarquera donc que le P.L.U.

est compatible avec le S.D.R.I.F.

## 2.3. ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

Les tableaux ci-après présentent :

- en colonne de gauche, le parti d'aménagement du P.A.D.D.,
- en colonne de droite, les justifications fondées sur les éléments du diagnostic présentés aux chapitres 1 et 2 du présent rapport et les dispositions qui s'imposent à la commune.

Le P.A.D.D. : ses orientations	Fondements des orientations du P.A.D.D
Renforcer le bourg, par renouvellement urbain, remplissage et rénovation du tissu bâti.	Le parti d'aménagement consiste à privilégier un développement urbain dans les limites actuelles du tissu. Le développement urbain à vocation d'habitat est privilégié sur le centre bourg, en appui des commerces, services et équipements. Il devra s'établir dans le respect des grands principes de mixité visant à maintenir le parcours résidentiel. L'achèvement du tissu urbain sur la ZAC Gilbert Pillet devra permettre de compléter l'armature économique existante.
Préserver des espaces pour la création d'équipements	En corrélation avec le développement de la commune, il faut prévoir la possibilité de réaliser les équipements qui seront nécessaires aux futurs habitants. Ceux-ci sont localisés sur les derniers espaces disponibles en limite Est de la commune. Cet espace est d'autant plus opportun à une telle vocation, qu'y sont déjà implantés de grands équipements scolaires, sportifs et de culture. Il s'agit d'une démarche préservatrice, l'ouverture à l'urbanisation

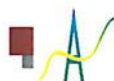
## EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

	devant s'opérer au fur et à mesure des besoins.
Préserver le patrimoine architectural.	Le diagnostic a montré l'existence de quartiers identitaires du point de vue de leur architecture. Ils participent à la richesse du paysage urbain et témoignent de l'histoire locale.
Œuvrer pour une croissance régulière et modérée.	En continuant à privilégier cet accueil dans le tissu urbain, il restera forcément progressif puisque réalisé au fur et à mesure des opportunités foncières enserrées dans le bâti. Ce qui justifie notamment que les entités bâties isolées restent exclues des potentiels de densification.
Préserver une large place à la végétation, tant sur les espaces naturels que dans le bourg.	Le diagnostic a mis en évidence les importantes superficies d'espace vert dans le bourg et une large dominante des espaces naturels à l'échelle du territoire. Leur protection est motivée à deux titres. Tout d'abord, il s'agit de composantes essentielles du cadre de vie et du patrimoine local, marquant l'inscription de la commune dans la ceinture verte francilienne. D'autre part, le remplissage de toutes ses poches végétales dans le bourg et le mitage des parcs conduiraient la commune à une croissance démographique bien au-delà du développement modéré préconisé.
Conforter l'activité économique.	Le diagnostic a mis en évidence le rôle que joue Gretz-Armainvilliers dans la satisfaction des besoins en terme d'emploi. Il s'agit donc de poursuivre la création d'emplois en offrant des conditions d'accueil d'entreprises, mais aussi en diversifiant les types d'activité et ainsi, par la même occasion, offrir un service à la population (maintien des commerces en centre bourg) et aux franciliens (développement du tourisme).
Favoriser l'extension urbaine sur les terres qui n'ont plus de vocation agricole.	Certaines extensions urbaines sont inévitables lorsque les capacités du renouvellement urbain ont été épuisées et dès lors doivent être privilégiées autant que faire se peut sur des terrains de moindre valeur agricole ou sur des parties de terre de culture pour lesquelles le prélèvement d'une partie ne remettra pas en cause l'exploitation de la parcelle.
Préserver l'exploitation sylvicole à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre écologique.	La commune est couverte par d'importants massifs boisés qui peuvent participer à la production de bois. Il convient de pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit parallèlement d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.
Préserver les secteurs écologiques : – les lisières des massifs – le réseau hydrographique – les milieux humides	La loi dite « Grenelle 2 » impose la préservation d'une trame dite « verte et bleue » pour les couloirs écologiques qu'elle supporte. Même si le diagnostic n'a pas relevé d'espèces exceptionnelles, il n'en reste pas moins qu'il a aussi mis en évidence que la préservation d'une chaîne de faunes et de flores banales est aussi un enjeu écologique. Ces couloirs se fondent sur les ruisseaux et leur boisements d'accompagnement et sur tous les petits bosquets qui permettent aux petits mammifères et à l'avifaune d'investir un large territoire. Œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.
Favoriser les activités touristiques fondées sur la richesse du patrimoine	Il s'agit de développer un autre pan de l'activité économique. Les structures touristiques existent et doivent simplement être mises en valeur.



## EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

bâti et naturel.	
Les déplacements par les transports collectifs doivent être optimisés notamment vers la gare.	Les migrations alternantes logements-emplois sont importantes et dans les deux sens. Le diagnostic a mis en évidence que 40% environ des actifs travaillaient hors du département et qu'à l'inverse plusieurs centaines de personnes venaient à Gretz-Armainvilliers pour y occuper un emploi. Le développement des transports collectifs notamment en rabattement vers la gare est indispensable à la réduction des gaz à effet de serre.
Développer les liaisons douces fonctionnelles et de loisir.	Dans le cadre d'une synergie des atouts touristiques des cheminements doivent progressivement être organisés pour faciliter la découverte du riche patrimoine local. Il s'agit aussi d'offrir aux habitants des pratiques de loisirs sur place.
Protéger au maximum les habitants des nuisances sonores.	La RN4 supporte un important trafic routier. Le parti d'aménagement retenu vise à réduire l'impact de ces nuisances sur la population par l'aménagement de protection phonique aux abords de la voie.





## 3 LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

La commune est depuis très longtemps limitée en terme d'extension spatiale. Elle est d'ores-et-déjà entrée dans un processus de densification. Il n'y a pas de nouvelles extension urbaine dans le cadre du présent P.L.U..

Les zones urbanisables sont été limitées à ce qu'il n'a pas été possible de localiser dans le tissu urbain, à savoir les zones d'activités économiques car nécessitant d'importantes surfaces et dans le cadre des processus déjà entamés.

Le P.A.D.D. se décline dans le même souci de modération de la consommation de l'espace :

- en privilégiant l'optimisation des potentiels existants dans le tissu tant pour l'habitat, que pour l'activité économique,
- en freinant le développement dans les secteurs pavillonnaires, les constructions isolées et en limitant au maximum le mitage des espaces forestiers, agricoles et des espaces verts urbains.



La seule extension nouvelle prévue par le P.A.D.D. concerne les espaces en coupure entre Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie. Elle concerne des terres de moindre valeur agronomique qui sont d'ores et déjà pour une part, envahies d'une friche arbustive.

Dans ce contexte, le P.A.D.D. s'inscrit dans une vision à plus long terme que les dispositions réglementaires, considérant ce secteur comme particulièrement intéressant dans le cadre d'un développement ultérieur de la commune. Rappelons que la ligne directrice du P.A.D.D. reste le renouvellement urbain et qu'en tout état de cause, c'est ce dernier qui est privilégié. Ce potentiel ne doit être mobilisé que si les besoins en logements ou équipements ne peuvent être satisfaits en remplissage, densification ou renouvellement urbain.

Dans la mesure où ce potentiel peut intéresser des projet intercommunaux, donc éventuellement des projets d'ampleur, ce sont de larges espaces interstitiels de part et d'autre de la RD350, entre les deux communes, qui sont mobilisables

## 4 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE S.D.R.I.F

LES ORIENTATIONS DU S.D.R.I.F	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Préserver les espaces agricole	<p>Le P.A.D.D préserve les espaces agricoles répertoriés aux documents.</p> <p>Le document graphique du S.D.R.I.F figure un espace agricole, sous la forme d'un « trou » au sein de l'urbanisation. Il ne s'agit pas d'un espace agricole, mais d'une zone d'activités économiques existante depuis plusieurs décennies et donc d'un espace qui n'est ni agricole actuellement, ni qui ne le redevenir.</p> <p>Quelques espaces agricoles sont voués à l'extension urbaine, comme le prévoit explicitement le S.D.R.I.F,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les uns à court terme pour prendre en compte des espaces qui ne sont plus agricoles depuis de nombreuses années (mais figurant comme tel au document graphique du S.D.R.I.F, bien que déjà plus agricole depuis une dizaine d'années ) correspondant aux aménagements de la zone d'activités économiques en court de réalisation, dénommée la « ZAC Pillet »</li> <li>- les autres à long terme pour satisfaire d'éventuels besoins en équipements notamment intercommunaux, ou en logements.</li> </ul>
Prendre en compte le front urbain	<p>Le front urbain exprimé au S.D.R.I.F vise à stopper le développement de l'urbanisation.</p> <p>Au document graphique l'opération en cours depuis plus de 10 ans (ZAC Pillet) n'a pas été pris en compte et de ce fait le front urbain est localisée sur cette opération.</p> <p>Dans une rapport de compatibilité, il s'agit de prendre en compte l'orientation qu'exprime ce graphique.</p> <p>Les espaces au sud de l'urbanisation sont donc en espace boisé protégé, en espace agricole et en secteur de milieu humide sauvegardé et de corridors écologiques</p>
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et boisé	<p>La commune est couverte par d'importants massifs boisés qui peuvent participer à la production de bois. Il convient de pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit parallèlement d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.</p> <p>La loi dite « Grenelle 2 » impose la préservation d'une trame dite « verte et bleue » pour les couloirs écologiques qu'elle supporte. Même si le diagnostic n'a pas relevé d'espèces exceptionnelles, il n'en reste pas moins qu'il a aussi mis en évidence que la préservation d'une chaîne de faunes et de flores banales est aussi un enjeu écologique. Ces couloirs se fondent sur les ruisseaux et leur boisements d'accompagnement et sur tous les petits bosquets qui permettent aux petits mammifères et à l'avifaune d'investir un large territoire. Œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du</p>

## EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

	réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.
Préserver les espaces verts et de loisir	<p>Deux types d'espaces verts et de loisirs sont répertoriés au S.D.R.I.F sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'ouest, il s'agit du golf pour lequel le P.A.D.D affiche le maintien et le renforcement des activités touristique et de loisir</li> <li>- à l'est et au sud en prolongement du golf, il s'agit des grands parcs, tant privés que publics. Il s'agit ici de préserver le caractère ouvert de ces espaces et de favoriser leur mise en valeur par des aménagement paysager à l'exclusion de programmes de constructions.</li> </ul> <p>On notera que n'ont pas été figurés graphiquement au S.D.R.I.F</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le parc de l'arboretum</li> <li>- les parcs urbains</li> </ul> <p>conformément aux orientations du S.D.R.I.F, ceux-ci font aussi l'objet de préservation.</p>
Gérer les risques et les nuisances	La RN4 supporte un important trafic routier. Le parti d'aménagement retenu vise à réduire l'impact de ces nuisances sur la population par l'aménagement de protection phonique aux abords de la voie.
Gérer et valoriser les déchets	Le règlement du P.L.U. veille au respect de cette orientation.
Encourager le recours aux énergies renouvelables	La commune est couverte par d'importants massifs boisés qui peuvent participer à la production de bois. Il convient de pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit parallèlement d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.
Protéger les ressources en eau	Le règlement du P.L.U. instaure des règles permettant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
Préserver la trame verte et bleue urbaine	Le diagnostic a mis en évidence les importantes superficies d'espace vert dans le bourg et une large dominante des espaces naturels à l'échelle du territoire. Leur protection est motivée à deux titres. Tout d'abord, il s'agit de composantes essentielles du cadre de vie et du patrimoine local, marquant l'inscription de la commune dans la ceinture verte francilienne. D'autre part, le remplissage de toutes ses poches végétales dans le bourg et le mitage des parcs conduiraient la commune à une croissance démographique bien au-delà du développement modéré préconisé.
Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante	<p>Le parti d'aménagement essentiel du P.A.D.D. consiste à privilégier un développement urbain dans les limites actuelles du tissu. Cette disposition favorise l'augmentation de la densité en logements.</p> <p>Le diagnostic a montré l'existence de quartiers identitaires du point de vue de leur architecture. Ils participent à la richesse du paysage urbain et témoignent de l'histoire locale ; ils doivent donc être préservés</p>
Maintenir un tissu économique diversifié	Le diagnostic a mis en évidence le rôle que joue Gretz-Armainvilliers dans la satisfaction des besoins en terme d'emploi. Il s'agit donc de poursuivre la création d'emplois en offrant des conditions d'accueil d'entreprises, mais aussi en diversifiant les types d'activité et ainsi, par

## EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

	<p>la même occasion, offrir un service à la population (maintien des commerces en centre bourg) et aux franciliens (développement du tourisme). Cette disposition favorise une augmentation de la densité humaine</p>
<p>Favoriser la densification des espaces proches de la gare</p>	<p>Le développement urbain sous la forme de densification et de renouvellement urbain est privilégié sur le centre ville donc sur un secteur très proche de la gare.</p> <p>Les secteurs à fort potentiel de densification ont été pris en compte uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sud de la voie ferrée. En effet cet ouvrage forme une limite forte à l'urbanisation et le P.A.D.D fait le choix de maintenir les espaces naturels au nord de la voie.</li> </ul> <p>Par ailleurs une urbanisation au nord de la voie ferrée poserait des problèmes de sécurité liés au franchissement de la voie et isolerait cette partie de la ville vis à vis des commerces et des équipements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en dehors des secteurs sur lesquels la qualité du patrimoine urbain n'impose pas que les espaces soient préservés. L'opération entre la rue Isaac Pereire et la voie ferrée le diagnostic a mis en évidence une opération présentant une grande unité et patrimoniale en ce qu'elle témoigne d'une démarche urbaine spécifique et qualitative. Devant la dualité d'intérêt protection du patrimoine et opportunité de densification, le P.A.D.D fait le choix de protéger le patrimoine dans la mesure où il favorise la densification sur des espaces du centre ville.</li> </ul>
<p>Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable</p>	<p>Le diagnostic a montré l'existence de quartiers identitaires du point de vue de leur architecture. Ils participent à la richesse du paysage urbain et témoignent de l'histoire locale.</p> <p>En continuant à privilégier un accueil dans le tissu urbain, il restera forcément progressif puisque réalisé au fur et à mesure des opportunités foncières enserrées dans le bâti.</p>
<p>Améliorer la desserte du territoire et les déplacements</p>	<p>Dans le cadre d'une synergie des atouts touristiques des cheminements doivent progressivement être organisés pour faciliter la découverte du riche patrimoine local. Il s'agit aussi d'offrir aux habitants des pratiques de loisirs sur place.</p>
<p>Renforcer les transports collectifs</p>	<p>Les migrations alternantes logements-emplois sont importantes et dans les deux sens. Le diagnostic a mis en évidence que 40% environ des actifs travaillaient hors du département et qu'à l'inverse plusieurs centaines de personnes venaient à Gretz-Armainvilliers pour y occuper un emploi. Le développement des transports collectifs notamment en rabattement vers la gare est indispensable à la réduction des gaz à effet de serre.</p>
<p>La consommation des espaces naturels</p>	<p>Le P.A.D.D réserve une possibilité d'extension urbaine entre Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie sur des espaces figurant au document graphique du S.D.R.I.F comme du tissu urbain à densifier.</p> <p>La limitation de la consommation des espaces, prévu au P.A.D.D se</p>

## EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

répartie en

- 5 hectares de la zone d'activités économiques non encore achevée (fin de la ZAC Pillet)
- 15 hectares pour l'extension sur les espaces figurant au document graphique du S.D.R.I.F comme du tissu urbain à densifier. Ces 15 hectares pourront être mobilisés en tout ou en partie pour permettre la réalisation de la seconde phase du P.L.U c'est à dire pour la période allant de 2023 à 2030.

Au titre du S.D.R.I.F, la consommation maximale est de 30 hectares (10% de la superficie des espaces urbanisés qui est de 300 hectares).  
Le P.A.D.D est donc compatible avec le S.D.R.I.F.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Le règlement du P.L.U. comprend :

- des documents graphiques présentant une délimitation graphique des zones U, AU, A et N
- des documents graphiques présentant les secteurs, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- un document présentant les orientations d'aménagement et de programmation

ceci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture,

- un document rédactionnel.

Le zonage du P.L.U. peut comprendre 4 types de zones :

- **LES ZONES U, URBANISÉES** : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D.) et desservis par les équipements,
- **LES ZONES AU, À URBANISER** : elles couvrent des espaces qui sont naturels et qui en cohérence avec le P.A.D.D. sont destinés à être urbanisés à plus ou moins brève échéance,
- **LES ZONES A, AGRICOLES** : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions,
- **LES ZONES N, NATURELLES** : elles peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions.

Ces dispositions peuvent être complétées par des servitudes d'urbanisme énumérées à l'article R 123-12 du code de l'urbanisme.

Les « dispositions générales » introduisant le document rédactionnel rappelle la structure du document et les définitions et modalités d'application qui s'appliquent à l'ensemble de la réglementation.

Elles ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes :

- Depuis la réforme de l'application du droit des sols entrée en vigueur en octobre 2007, l'aménagement concerne les ouvrages et opérations au sol et non plus les bâtiments,
- la voie est un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé. Elle doit être ouverte au public au sens du code de la voirie routière et permettre la circulation et le stationnement des véhicules en



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

sécurité. Elle doit être revêtue et organisée pour la gestion des eaux de ruissellement. Elle doit aussi comprendre un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie. On considère comme une voie, un espace qui a cette configuration quelque soit le nombre de propriété ou construction desservie. À défaut d'une telle configuration l'espace de desserte est dénommé « passage commun ».

- l'article 6 régit l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux « emprises publiques ». Sont considérées comme telles, les infrastructures ouvertes à la circulation, comme par exemple des places, les aires de stationnement, des chemins piétonniers, les voies ferrées, etc.). Les propriétés publiques de type école, salle polyvalente, mairie, cimetière,... qui ne sont pas en permanence et librement ouvertes à la circulation ne sont donc pas considérées, au titre du P.L.U., comme des emprises publiques. Les constructions doivent donc respecter à leur égard la réglementation de l'article 7.
- les baies doivent permettre, au sens du P.L.U., de voir couramment, à partir de l'intérieur d'une construction, les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle seules sont considérées comme telles :
  - les ouvertures dans un bâtiment. Cette définition exclue donc les parties de construction qui ne sont pas véritablement des ouvertures comme les balcons, terrasses accessibles, appentis...
  - les parties permettant de voir chez le voisin parce qu'elles sont transparentes. Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex: pavés de verres) ou les portes opaques
  - les parties présentant un angle permettant de voir au sol ; les parties en toiture (velux) à plus de 45° avec l'horizontale, qui ne permettent donc de ne voir que le ciel, ne sont donc pas considérées comme des baies
  - les baies dont la dimension est suffisante pour bénéficier d'une vue réelle ; les baies de moins de 0,2 m<sup>2</sup> qui le plus souvent s'expriment sous la forme d'imposte, d'oculus... ne sont donc pas considérées comme des baies
- les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex: garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex: piscine ou rampe de garage),
- les extensions sont définies. La jurisprudence a estimé que des édifices même en prolongement d'une construction existantes ne devaient pas être considérés comme des extensions, mais comme des constructions nouvelles dès lors qu'elles étaient importantes au regard de la construction existante. Aussi le

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

règlement définie ces extensions à 30 % de la partie existante en autorisant un minimum de 20 m<sup>2</sup>, soit à peu près la taille d'une pièce nouvelle.

- l'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation, intègre les débordements même sans liaison au sol; il s'agit des auvents, débords de toit, balcons qui doivent respecter les modalités d'implantation comme tout le reste du bâtiment.
- certaines règles distinguent « construction » et « bâtiment ». En effet, la construction concerne toutes les parties édifiées ou assemblées, qu'elles soient couvertes ou non et intègrent des ouvrages comme des antennes, murs de soutènement.... Les bâtiments sont des édifices dans lesquels il est possible de s'abriter et sont donc si ce n'est entièrement clos, du moins couverts.
- les modalités de calcul par tranche (essentiellement utile pour le nombre de places de stationnement) précisent qu'on arrondit au chiffre entier supérieur. Aussi, dès le premier m<sup>2</sup> de la tranche il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup>, de 1 à 50 m<sup>2</sup> il faut réaliser une place et de 51 à 100 m<sup>2</sup> deux places, etc. C'est la raison pour laquelle pour les extensions le ratio s'applique à l'ensemble du bâtiment faute de quoi, toute extension si petite soit elle, engendrerait une obligation d'une place de stationnement.

Enfin il est rappelé les dispositions de la jurisprudence Seckler qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne satisferait pas ladite règle.

Pour rappel : les constructions et les travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent s'exonérer du respect des dispositions du P.L.U. qui empêcheraient ces procédés, sauf dans le périmètre de protection du monument classé ou inscrit.

Depuis la Loi A.L.U.R. il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible ni de COS .

Les articles 1 et 2 ont été refondus pour prendre en compte l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui limite le nombre de vocations des constructions à 9 catégories : logement, hébergement, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt, agricole ou forestier, services publics ou d'intérêt collectif. En matière d'aménagement, les articles 1 et 2 s'efforcent de reprendre les types d'aménagement qui figurent au titre IV du code de l'urbanisme.



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Enfin, il est rappelé que restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U. :

## 1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

## 2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U.

1. L.111-2 précisant que **les propriétés riveraines des voies spécialisées** non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes **ne jouissent pas des droits** reconnus aux riverains des voies publiques.

2. L.111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment qu'elle qu'en soit le motif, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

3. L.111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.

4. L.123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.

5. R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique**.

6. R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.

7. R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.

8. R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

9. L.111-6-2 permettant de s'exonérer, en dehors des périmètres de protection des monuments, des règles du P.L.U. qui empêcherait de mettre en œuvre des processus ou des matériaux évitant l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production **d'énergie renouvelable**.

Le règlement de chaque zone délimitée aux documents graphiques se décompose en 16 articles :

ARTICLE 1 - Occupations du sol interdites.

ARTICLE 2 - Occupations du sol soumises à conditions.

ARTICLE 3 - Accès et voirie.

ARTICLE 4 - Réseaux et Assainissement.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une propriété.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions.

ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 11- Aspect et abords des constructions.

ARTICLE 12- Stationnement.

ARTICLE 13- Aires de jeux et de loisirs - plantations.

ARTICLE 15- Performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE 16- Communications électroniques.

Depuis la loi A.L.U.R., les articles 5 et 14 ont été supprimés.

Il est en outre rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les occupations du sol qui sont dispensées de toute formalité se doivent tout de même de respecter les règles du P.L.U..

## 2 LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS

Les secteurs sont opposables :

- soit en tant que tels lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, notamment),
- soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application.

Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.

Les secteurs sont issus des alinéas a) à j) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont définis en application du a) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Cet article fait expressément référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur le document graphique et il est suffisamment explicite en lui-même. Il ne nécessite donc pas de complément rédactionnel.

La trame couvre :

- les massifs dont le diagnostic a montré le rôle paysager
- les boisements qui entrent dans la trame verte et qui présentent donc un intérêt écologique,
- les boisements qui sont gérés éventuellement par le code forestier. Leur classement a donc pour but non pas de contrôler leur coupe et abattage, mais de les pérenniser au delà des plans de gestions,
- des bosquets plus petits qu'il convient de préserver pour des raisons paysagères.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'a pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. Le règlement précise donc que l'article L.130-1 n'a pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux.

En outre, de ce fait, les occupations et utilisations du sol qui n'induisent pas de défrichement restent donc autorisées selon les dispositions réglementaires de chaque zone.

Il est de plus rappelé que ne sont soumis à déclaration que les coupes et abattages sur des bois ou bosquets qui n'entrent pas dans un plan de gestion forestier.

Les boisements tant qu'ils ont une vocation essentiellement sylvicole ne nécessitent pas de protection puisque leur exploitation est régie par le code forestier. Par contre lorsque ces boisements, au delà de leur vocation sylvicole, ont aussi une valeur écologique ou paysagère, il appartient au P.L.U. d'assurer leur pérennité. Dans ce cas ils sont classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et de ce fait même à la fin d'un plan de gestion, leur défrichement demeure interdit et seuls restent autorisés les coupes et abattages.

Or sur le territoire communal, tous les boisements entrent dans la trame verte et méritent donc une protection.

La protection des boisements a été supprimée sur une bande au nord

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

de la RN4. Il s'agit conformément au P.A.D.D. de permettre la constitution d'un merlon antibruit.

## 2.2. LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Ils sont définis en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Ce secteur comprend :

- Les boisements qui entrent dans la trame verte telle qu'elle a été analysée au diagnostic. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui est donc favorable à la conservation ou à la mise en place d'une corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux.
- La trame bleue et les milieux humides telles qu'ils ont été analysés au diagnostic.
- Des terrains comprenant une construction, localisés au sein ou en frange d'un ensemble à fort potentiel écologique,
- Des lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent. La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés, couvrent une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur, lorsqu'elles présentent un intérêt réel. Cette lisière a été prise en compte à l'intérieur du golf, en frange de la voie ferrée, à l'ouest du bois de Maison Rouge. Cette protection des lisières intègre les clairières en limite sud de l'agglomération dans le bois de Maison Rouge. Elle intègre aussi très largement les espaces de clairières du domaine d'Armainvilliers.
- Les espaces interstitiels qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité

La continuité écologique et notamment les lisières n'a pas été instaurée sur les espaces suivants :

- sur l'emprise des grandes infrastructures et voies ferrées qui sont des espaces déjà fortement aménagées et sur lesquelles il convient, pour assurer le service public ou collectif, de permettre la destruction des arbustes de lisières. De plus ces ouvrages sont des ruptures de la continuité écologique,
- Les parties résiduelles de la bande de 50 m des lisières situées au delà de ces infrastructures ou d'espaces fortement anthropiques,
- Certains fonds de jardins et parcs lorsqu'ils constituent des espaces extrêmement domestiqués. Ils en est de même lorsque ces parcs sont ceints de murs empêchant toute interaction d'écosystème

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

entre les deux milieux ;

- Le golf qui est un milieu très artificialisé empêchant l'instauration d'une biodiversité.

Il est rappelé que le Règlement National d'Urbanisme permet d'y interdire des aménagements ou des constructions qui seraient de nature à nuire à l'environnement.

De plus dans ce secteur,

- les matériaux réfléchissants ou miroirs sont interdits. En effet, ils sont mortels pour les oiseaux et les insectes qui sont attirés par la brillance puis viennent se fracasser sur le miroir. Même si la protection du milieu n'est pas essentiellement fondée sur l'intérêt ornithologique, les oiseaux participent à la chaîne biologique et leur maintien est indispensable à l'équilibre écologique.

- Les imperméabilisations du sol y sont interdites en dehors de l'emprise des constructions pour laisser un maximum d'espace à la végétation .

Il est souligné que, dans tout ce secteur, les travaux susceptibles de modifier le milieu doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

## 2.3. LE SECTEUR À RISQUE NATUREL

Il s'agit de secteurs concernés par les risques de gonflement rétractation de l'argile, exposés au diagnostic.

Les plantations d'arbres à hautes tiges qui pompent l'eau et dé-régularisent l'hydrométrie sont interdites à proximité des bâtiments.

Les infiltrations d'eau de pluie doivent être évitées à proximité des bâtiments. En zone U où la taille des parcelles ne permet pas d'éloigner les puisards, le raccordement au réseau collectif doit être réalisé.

## 2.4. LE SECTEUR DE NUISANCE

Il s'agit de secteurs concernés par le bruit des infrastructures terrestres que sont la RN4 et les voies ferrées.

Les constructions susceptibles de recevoir des personnes sur un laps de temps prolongé comme les logements, les bureaux, les équipements scolaires, hospitaliers.. doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique.

De plus dans ce secteur, conformément au P.A.D.D., les exhaussements de sol sont autorisés afin de permettre la réalisation de merlons antibruit.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 2.5. LE SECTEUR PAYSAGER

Il s'agit de secteurs de protection des sites. Ils figurent aux documents graphiques dans la mesure où :

- toute modification du paysage y est soumise à déclaration préalable,
- toute démolition est soumise à autorisation préalable.

## 2.6. LES BÂTIMENTS REMARQUABLES

Ils sont repérés aux documents graphiques et font l'objet de règles qui visent à préserver leur intégrité et interdire leur dénaturation.

## 3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste .

Ils ont pour objet :

1. de parfaire un espace vert urbain. Il s'agit d'un terrain indispensable pour établir la liaison entre deux parties d'espaces verts et qui donc permettrait aux habitants du centre ville d'accéder aux aménagements de loisirs,
2. de réaliser un cheminement doux entre la salle des fêtes et le collège
3. de réaliser une voie vers la gare, en prolongement de celle existante.

## 4 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES

### 4.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Les limites de zones U reprennent grossièrement celles du P.L.U. initial pour la partition entre zonage de centre ville UA et zonage des espaces périphériques UB. Par contre, dans une logique de diversité et de mixité urbaine :

- la zone UA englobe l'ancienne zone UF qui cernait les commerces en ville
- la zoner UB regroupe tous les types de logements sans distinction entre ensemble de logements collectifs et ensemble pavillonnaire et intègre donc l'ancienne zone UC.

L'ancienne zone UD prenant en compte les quartiers ayant conservé une grande homogénéité et qui témoigne d'un patrimoine architectural et urbain devient une zone UC plus strictement cerné aux ensembles homogènes.

Les zones UE sont reprises et la distinction entre les deux secteurs a et

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

b, est renforcée réglementairement.



- Les équipements sportifs en limite Est du territoire communal, sont eux aussi intégrés en zone U : ce ne sont ni des espaces naturels ni des espaces agricoles.



- Le boisement enserré dans le tissu urbain en appui de l'accueil de loisirs sans hébergement « L'arbre aux Enfants » est lui aussi intégré dans la zone U.



Rue de Vignolle

- Les espaces verts urbains, fortement artificialisés, notamment rue de Vignolle, ont été intégrés en zone U.
- Les terrains au nord de la voie ferrée sont sortis de la zone U. Les constructions enserrées dans le milieu naturel n'ont pas vocation à connaître de densification et doivent donc être exclus de la zone U.
- Les terrains rue de la résidence du 19 mars 1962, qui côtoient l'espace vert urbain et qui sont boisés et clos par une haie végétale et un grillage, et qui étaient en zone naturelle alors qu'ils sont entièrement desservis et au sein d'une enveloppe urbaine, peuvent avoir deux vocations. Soit ils doivent être acquis par la commune pour être aménagés en continuité des espaces publics, soit ils doivent être considérés comme de la zone Urbaine classique. La commune a déjà mis en emplacement réservé les terrains qui sont indispensables à la jonction entre les deux espaces verts. Elle ne peut donc financer l'acquisition de plusieurs terrains de ce type. De plus l'espace vert urbain est déjà spacieux à cet endroit et il n'y a donc pas nécessité impérieuse de le faire passer en domaine public.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 4.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES U

Tout d'abord le règlement reprend les grandes lignes des dispositions du P.L.U.

La rédaction a parfois été modifiée pour la rendre plus compréhensible ou plus aisée application.

De même, toutes les règles exprimant des « recommandations » ou des « possibilités » qui n'ont pas à trouver place dans un règlement, ont été supprimées ou reprises de manière plus formelle.

Les règles concernant les modalités de gestion interne aux constructions ont été supprimées puisqu'elles ne dépendent pas de la réglementation de l'urbanisme.

Les obligations de laisser des espaces ouverts sur le domaine public étant contraires au code civil (nul ne peut être empêcher de se clore) ont été supprimées.

Les dispositions générales sont les suivantes.

- les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti,
- les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment,
- en outre, dans le cas où un bâtiment existant à une distance aux limites (voie ou voisin) inférieure à celle imposée aux articles 6 et 7, l'extension pourra respecter un recul identique et donc en prolongement du bâti existant, sauf en zone UA où le bâti est déjà très dense,
- une distance minimale de 8 m est imposée dans la plupart des cas face à une baie, pour préserver l'intimité des fonds voisins
- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales, Tout au contraire, les puisards sont autorisés permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique, sauf sur les secteurs de risque naturel du aux phénomènes de gonflement rétractation de l'argile.
- des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au réseau d'eau pluviale dans la mesure où il ne faut pas que ces eaux soit déversées aux réseaux d'eaux usées. Un apport d'eau claire nuit au fonctionnement de la station d'épuration,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles,
- des règles spécifiques régissent les « abris de jardin non maçonnés ». Cette dénomination cible les cabanes de jardin qui s'achètent prêtes à monter. Bien qu'utiles et économiques, elles sont par contre peu esthétiques. Des règles de recul par rapport à la voie visent à les dissimuler. Leur limitation de



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

hauteur et d'emprise au sol sont réduites pour qu'elles restent discrètes. Par ailleurs, la distance de ces constructions par rapport à la limite séparative est réduite à 1 m. Elles peuvent ainsi s'implanter près de la limite séparative sans toutefois se mettre sur la limite ; en effet une telle implantation induit alors la suppression d'un tronçon de haie, ce qui rend complexe l'accessibilité au mur en limite séparative pour son entretien et impose au voisin une partie de construction peu valorisante sur sa limite.

- Un recul de 6 m des berges de tout cours d'eau ou fossés est imposé pour préserver les corridors écologiques et en respect du SDAGE.

## 4.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

### 4.3.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La réglementation de la zone UA vise à :

- favoriser le commerce,
- permettre le renouvellement urbain pour la réalisation de logements,
- augmenter les possibilités de densification.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- des mesures assurant la préservation des commerces de centre ville. Elles comprennent l'interdiction de transformer les commerces rue de Paris. En effet, à défaut, la forte pression foncière et la meilleure rentabilité du logement favorisent leur disparition. Cette disposition s'accompagne d'une forte limitation des commerces en quartiers périphériques de manière à appuyer la démarche de maintien et de renforcement des commerces du centre. On remarquera de plus que l'obligation de conserver les commerces existants n'est pas discriminatoire puisque les constructions neuves ont aussi l'obligation de comprendre des commerces. Le seuil de 500 m<sup>2</sup> à partir duquel s'applique cette obligation est légitimé par le maintien d'un équilibre financier des opérations : il ne faudrait pas que cette mesure soit rédhibitoire au renouvellement urbain. Enfin le seuil de 100 m<sup>2</sup> couvre l'ensemble du local, c'est à dire la surface de vente, les locaux de stockage et les locaux annexes (sanitaires, vestiaires...). Une vitrine doit alors être réalisée sur au moins 8 m et si le terrain fait moins de 16 m en façade sur rue, sur au moins 50% de cette façade.
- quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.),
- l'accès aux garages fermés doit être situé en retrait de la voie d'au moins 5m. Cette mesure vise à permettre d'arrêter son

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

véhicule en dehors de la chaussée (elles sont très fréquentées dans cette partie de la ville) en attendant que la porte d'accès au garage soit ouverte.

- les règles de hauteur et d'aspect visent à rendre possible une densification du tissu urbain dans des proportions qui permettent toutefois de s'insérer dans le caractère traditionnel. Pour préserver l'aspect des rues de centre ville dont l'analyse a montré que les bâtiments étaient entre le plus souvent en R+1+Combles et que quelques uns étaient en R+2+C. Le règlement autorise en façade sur rue une hauteur similaire au plus haut d'entre eux pour favoriser la densification. La règle imposant que les toitures terrasse soit accessibles depuis un logement vise à imposer au dessus du dernier étage une toiture à pente. Ainsi cela permet une architecture moderne mais comprenant le minimum de volumétrie assurant son intégration au tissu urbain traditionnel.
- l'obligation d'implantation à proximité de la voie et en continuité sur limite séparative des édifices majeurs, les petites constructions et annexes pouvant au contraire se dissimuler à l'arrière,
- l'interdiction de laisser en aérien, les rampes d'accès aux sous-sols vise d'une part à préserver l'esthétique du centre ville et à limiter les déferlements d'eau de pluie dans les sous-sols.
- les règles de stationnement visent à assurer l'utilisation des aires de stationnement. C'est ainsi que des règles spécifiques concernent la configuration des rampes d'accès au sous-sol et les dimensions des emplacements. En effet, on sait que les accès sous-sol trop mal commodes ne sont pas utilisés et les véhicules encombrant alors la voie publique. Ces places, même en sous-sol doivent être accessibles aux handicapés.
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements. Les stationnements d'utilisation mal aisées (ex imposant une sortie en marche arrière...) ou celles dont la localisation est d'utilisation dissuasive (comme celles trop proches d'une fenêtre ou d'une porte...) peuvent certes être réalisées mais ne comptent pas dans le nombre de places exigées. Ainsi il est certain que seront utilisables un nombre de places suffisant pour ne pas engorger l'espace public.
- les stationnements qui sont en clos couverts faisant parfois au fil du temps l'objet d'une reconversion discrète en annexe, seuls sont pris en compte pour le respect des ratios imposés, les emplacements qui ne sont pas utilisables à un autre usage et qui ne disposent donc pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

## 4.3.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville objet des pressions foncières favorisant un renouvellement urbain.

Dans cette zone, il n'y a quasiment plus de possibilités de

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

remplissage, les seuls terrains libres étant ceux qui ont une vocation d'espaces verts publics et qu'il convient de conserver en application des orientations du P.A.D.D

Par contre, le règlement de cette zone favorise un renouvellement urbain. L'ensemble des règles prend en compte la création d'appartements et permet une augmentation de hauteur puisque sont autorisées les façades jusqu'à 9 m ce qui autorise R+2+Combles et 14 m au faîtage.

Mais, il est extrêmement difficile de mesurer dans quelle proportion l'édification de petits collectifs remplacera du pavillonnaire.

Jusqu'alors les réalisations de ce type sont de petites unités comptant entre 10 et 20 logements. Il est raisonnable de considérer que sur 7 ans (soit à échéance de 2023), il se réalisera une quinzaine de bâtiments (2 par an) permettant d'escompter 140 à 180 logements.

## 4.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

### 4.4.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Cette zone vise contrairement à la zone UA à maintenir un tissu urbain dans ses formes actuelles. Un renouvellement urbain généralisé sur le territoire irait à l'encontre du P.A.D.D. qui se fonde sur une évolution progressive et maîtrisée et sur un recentrage de la densité bâtie sur les secteurs de centre ville, proches de la gare.

- La vocation résidentielle doit rester prépondérante. Les activités professionnelles sont donc limitées pour qu'elles n'induisent pas de nuisance pour le voisinage.
- Une bande de constructibilité de 25 m a été instaurée pour préserver la végétation des fonds de jardin
- afin de sauvegarder le caractère pavillonnaire l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>. Ceci ne limite pas les possibilités de construire qui restent à 40% d'emprise au sol, mais oblige à réaliser éventuellement plusieurs unités bâties de moins de 250 m<sup>2</sup> chacune. On remarquera aussi que cette disposition permet indistinctement de réaliser du logement individuel ou du collectif mais en restant dans des volumétries compatibles avec le tissu urbain existant. Cette disposition vise aussi à ne plus autoriser les « grandes barres » de collectifs comme il en a été faites sur la commune.
- afin de favoriser l'évolution des constructions alors que celles-ci sont le plus souvent en milieu de parcelle, mais aussi pour conserver le caractère discontinu du pavillonnaire les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative,
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements. Les stationnements en locaux fermés qui sont le

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

plus souvent utilisé à un autre usage que le stationnement des voitures peuvent certes être réalisées mais ne compte pas dans le nombre de places exigées. Ainsi il est certain que seront réalisés un nombre de places facilement utilisables suffisant pour ne pas engorgé l'espace public.

## 4.4.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UB

Elle intègre quelques capacités de remplissage

- sur environ 5 à 7 terrains non encore bâtis  
Ces potentiels ont une capacité absolue d'environ une centaine de logements. En supposant une rétention foncière de 50 % d'ici 2030 et donc ne libérant que un tiers des potentiels dans les 6 ans à venir, 30 à 40 logements.
- par division de terrains suffisamment grands pour permettre la construction d'une nouvelle habitation, (environ une trentaine de terrains). Ici la rétention foncière est moins forte et la suppression des COS est de nature à libérer quelques opportunités estimé à une vingtaine.
- C'est aussi dans cette zone que se trouve les 45 résidences secondaires et la plus grande part des 180 logements répertoriés vacants. Sur ces logements on suppose que 1/4 pourraient s'ouvrir à la résidence principale soit environ une soixantaine de logements

## 4.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UC

Elles sont très spécifiques puisqu'elles visent à maintenir l'harmonie d'un ensemble urbain de qualité.

Seules sont autorisées les évolutions des constructions dans des proportions réduites qui ne remettront pas en cause l'homogénéité de l'ensemble et leur caractère résidentiel.

Cette zone n'offre donc aucune capacité de construire nouvelle.

## 4.6. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UE

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique, et notamment pour celle qui ne peut que difficilement trouver place dans le tissu à dominante de logements du fait des contraintes qu'elle engendre.

Les règles visent à s'adapter aux obligations de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet assujetti par :

- les obligations liées à la production qui induit des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes,
- la volumétrie souvent importante des bâtiments,
- les nécessités de circulation et de stationnements importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds,

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

rendant inadaptées les règles d'implantation et d'aspect, des tissus urbains traditionnels.

Par ailleurs les activités économiques de restauration, hôtellerie qui doivent être privilégiés en centre ville y sont interdites conformément aux orientations du P.A.D.D.

Les commerces éloignées du centre ville y sont aussi interdites conformément au P.A.D.D. Elles ne sont donc autorisées qu'en zone UEA

Les installations classées au titre de l'environnement les plus nuisantes sont interdites en zone UEA, du fait de la proximité des habitations.

## 5 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AU

Ces dispositions s'expriment par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation.

Il n'y a qu'une seule zone AU qui couvre la Z.A.C. Gilbert Pillet et qui est déjà en zone AU(a) au P.L.U. précédent. Une partie de la desserte est réalisée mais elle n'est pas encore achevée. Le faible remplissage de cette zone et l'état insuffisant des dessertes ne permettent pas de la considérer comme de la zone Urbaine. Elle reste donc de la zone A Urbaniser qu'il convient de poursuivre.

Elle est immédiatement urbanisable .

Les modalités d'urbanisation de cette zone ont été définies par une convention de ZAC. La mise en liquidation de l'aménageur impose de conserver les grandes ligne des droits antérieurs. Le règlement et les orientations d'aménagement et programmation reprennent donc les dispositions du précédent P.L.U. sur les bases desquelles la convention a été contractualisée. Toutefois pour favoriser une densification souhaitable commune sur toutes les parties urbaines, les emprises au sol ont été augmentées de 10%.

La zone se répartie donc en trois parties destinées à l'accueil de la restauration hôtellerie, de l'artisanat et du bureau.

Les dispositions reprennent aussi les prescriptions qui ont été définies au titre

- la proximité de la RN4, voie classée à grande circulation d'une part
- de la qualification des entrée de ville liées à la présence de la RD 32 d'autre part.

Une évolution a été apportée au schéma figurant les orientations d'aménagement et de programmation : la suppression de l'obligation

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

de prévoir un développement de la zone d'activité vers l'Est. En effet, cet espace est un milieu humide qui rentre dans la trame bleue ce qui y interdit toute évolution vers de l'urbanisation.

La zone AUb au P.L.U. précédent a été supprimée. Il s'agissait d'une zone d'urbanisation réservée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage qui a depuis été transféré à l'intercommunalité. Or ce projet n'est à ce jour pas concrétisé et le terrain n'est pas desservi par les réseaux. Il n'est notamment pas accessible par une quelconque voie ce qui rend pour l'instant le terrain non abordable par des caravanes. Désormais la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale qui à la compétence en matière d'aménagement et de gestion d'aire d'accueil des gens du voyage qui doit décider de l'implantation et de la répartition de ces équipements.

## 6 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

### 6.1. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

#### 6.1.1 LA PARTITION ZONES A ET N

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme :

1. tous les boisements constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N,
2. Les terres agricoles au sein de ces zones N ont été classées en zone A. Il s'agit de :
  - de terres agricoles qui sont interstitielles au sein des espaces naturels ou en reliquat entre des espaces naturels et des infrastructures routières ou ferroviaires
  - les terres agricoles au sein du parc d'Armainvilliers, de grande valeur paysagère. Il s'agit essentiellement de prairie et de quelques langues de culture qui ne justifieraient pas de la nécessité d'implanter un bâtiment agricole quand celui-ci pourrait à contrario détériorer le site.

Les terres de culture en jonction avec Tournan-en-Brie ont été classées en zone A. Le P.A.D.D. y prévoit une urbanisation à terme pour un pôle d'équipements. Dans l'attente d'un besoin patent qui serait notamment lié à la croissance démographique effective et donc de l'élaboration d'un projet, les espaces sont maintenus en zone agricole.

#### 6.1.2 LES ZONES « ZH »

Au sein de ces zones A et N, les milieux humides avérés ont été



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

protégés par une sectorisation « zh » où toute construction et mouvements de terre sont interdits en dehors d'une mise en valeur du milieu humide.

Cette zone ne peut être considérée comme un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité, puisque aucune construction n'est autorisée.

## 6.2. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement de ce P.L.U. reprend les dispositions du précédent règlement.

De plus, les exhaussements sont autorisés en frange de la RN4 pour permettre la réalisation d'un merlon antibruit à condition toutefois, conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, que cela ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole. Aucun de ces espaces ne couvre de milieux humides avérés.

Un recul de 6 m des berges de tout cours d'eau ou fossés est imposé pour préserver les corridors écologiques et en respect du SDAGE.

## 6.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, aucune construction n'est autorisée du fait de nécessité de préserver strictement cet espace de grande valeur.

Seule, les exhaussements sont autorisés en frange de la RN4 pour, conformément au P.A.D.D. , permettre la réalisation d'un merlon antibruit à condition toutefois, en application de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme que cela ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité forestière.

Les constructions existantes pourront connaître des adaptations conformément aux dispositions de la loi A.L.U.R.

Un recul de 6 m des berges de tout cours d'eau ou fossés est imposé pour préserver les corridors écologiques et en respect du SDAGE.

### 6.3.1 LA ZONE NL

La zone NL prend en compte une vaste zone de loisir répertoriée au S.D.R.I.F. Certes le P.L.U. n'a pas à rechercher une compatibilité avec le document régional puisqu'il est couvert par un S.Co.T. Toutefois ce dernier devra être mis en compatibilité avec le S.D.R.I.F et devra alors prendre en compte cette zone dite de loisir. Le P.L.U anticipe donc cette mise en compatibilité.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Cette zone ne peut être considérée comme un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité, puisqu'il n'autorise aucune nouvelle construction. Il s'agit uniquement d'acter de la vocation de loisir affichée au S.D.R.I.F. et conformément à la loi A.L.U.R, n'y sont autorisées que les adaptations des constructions existantes

## 6.3.2 LA ZONE NG

Les secteurs NG et NGA sont spécifiques et prennent en compte les aménagements et constructions du golf existant et qu'il est souhaitable de maintenir.

La difficulté était de prendre en compte le parcours de golf dont on ne peut prétendre qu'il est de « taille limitée », mais qui doit pouvoir sans cesse évoluer pour s'adapter aux exigences de ce sport.

C'est la raison pour laquelle il a été créé :

- un secteur NG couvrant les aménagements du golf dans lequel n'est autorisée aucune construction : il ne s'agit donc pas d'un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Par contre y sont admis les affouillements et exhaussements de sol pour permettre les indispensables évolutions de parcours du golf. Le règlement met en place les gardes fous pour éviter que, sous couvert de ces aménagements, ne se réalise une activité d'apport de matériaux « ISDI » (installation de stockage de dépôts inertes) qui serait de nature à nuire au paysage et au site inscrit.
- un secteur NGA cernant les bâtiments remarquables au sein du golf qui eux, forment un ensemble de taille limitée. Il s'agit donc ici d'un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Y sont offertes des possibilités de renforcement des installations et constructions existantes, mais uniquement en appui des vocations existantes et donc pour un usage dépendant du golf ou de l'accueil touristique.

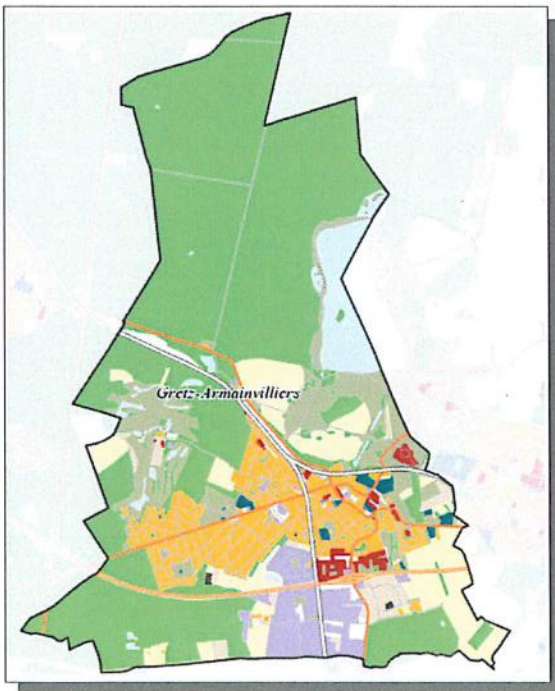


# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principaux défis en matière d'environnement sont :

- la satisfaction de l'ensemble des besoins permettant de satisfaire à la diversité des fonctions urbaines et rurales et aux objectifs de mixité,
- l'utilisation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la protection des sites, des milieux et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville,
- la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et le fait de favoriser l'utilisation d'énergie durable,
- la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,
- la préservation des ressources naturelles,
- la prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la meilleure prise en compte des risques naturels et technologiques,
- la prévention des pollutions et des nuisances,
- le développement des communications électroniques

La plupart des effets et incidences du P.L.U. ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'une justification par ailleurs.



# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1 LA SATISFACTION DES BESOINS

### 1.1. EN LOGEMENTS

Les potentiels offerts par le présent P.L.U. sont :

	Capacité théorique	Possibilités compte tenu de la rétention foncière moyenne	
UA	Non chiffrable	140 à 180	Les capacités résiduelles par remplissage sont nulles. Les possibilités résident uniquement en renouvellement urbain. Un chiffre de 150 logements peut être escompté en prenant en compte la poursuite actuelle des tendances constatées ces dernières années et en intégrant la baisse notable de production liée au ralentissement économique.
UB	30 à 40 + 20 + 60	120	La rétention foncière sera ici probablement forte car les terrains sont étroits et les divisions difficiles. D'autre part 220 logements sont sous-occupés mais ne représente que 7% du parc attestant du fait que la réduction de cette sous-occupation va devenir de plus en plus difficile car ce rapprochant de chiffre de 5% considéré comme celui attaché au « turn over »
UC	0	0	En l'état actuel de la réglementation de la zone, la capacité est nulle.
total	....	260 à 300	Ce chiffre est à rapproché des 230 logements qu'ils faut réaliser pour assurer le scénario du présent P.L.U.  Les capacités du P.L.U sont donc de nature à satisfaire les objectifs et les besoins, même si une légère surestimation a été faite et quand bien même la rétention foncière serait plus importante que prévue.  A contrario si la totalité des opportunités se concrétise, cela anticipera la seconde phase du P.L.U et donc permettra de tendre vers les 350 logements à produire pour 2030, en limitant alors la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces prévus au P.A.D.D pour cela.

### 1.2. EN ÉQUIPEMENTS

Les emplacements réservés ont uniquement pour vocation de répondre aux exigences d'aménagement durable en développant les cheminements piéton.

Deux d'entre eux sont directement affectés à la réalisation de voirie douce et le troisième permettra de relier deux espaces verts publics et donc greffera définitivement deux espaces exclusivement piétonnier.

On remarquera que la P.A.D.D anticipe les besoins éventuels futurs en conservant les terres en zone Agricole tant que ces besoins ne sont pas patents.



# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1.3. EN ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le P.L.U. met l'accent sur le développement d'activités économiques diverses et variées.

Il assure le maintien et le remplissage des zones d'activités économiques existantes.

La ZAC Pillet va ouvrir de manière rationnelle de nouveaux terrains pour l'activité économique diverse. Sur cette zone, le commerce y est extrêmement contraint faisant le pendant au fait que le règlement du cœur de ville protège les locaux commerciaux et œuvre même pour leur création.

## 2 LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

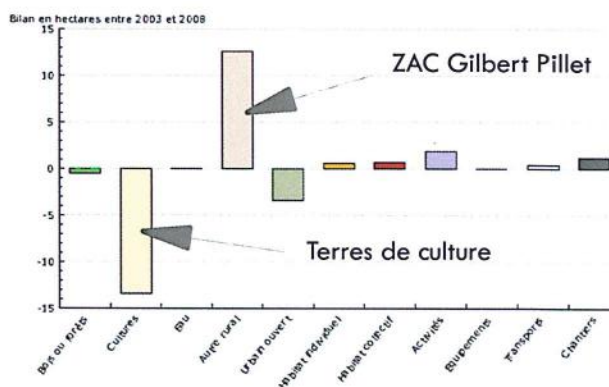
### 2.1. LE BILAN GLOBAL

Le territoire de la commune couvre 1350 hectares dont environ :

- 70% d'espaces naturels ou agricoles
- 30% d'espaces bâtis et de jardins de milieux urbains

Plus de la moitié du territoire (55%) est du boisement, alors que les terres de culture couvrent moins du dixième (9,2%).

Entre 2003 date d'élaboration du premier P.L.U. qui sera approuvé en 2006, et 2008, date des dernières données diffusées par l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAURIF), l'urbanisation a été concentrée sur la Z.A.C. Gilbert Pillet et c'est faite en consommation de l'espace agricole.



rue Carnot

Le P.L.U. laisse la possibilité dans le cadre de son P.A.D.D. de

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

consommer à terme, une partie des terres agricoles à l'est de son territoire.

Toutefois le zonage du présent P.L.U. n'opère aucune consommation d'espace agricole, laissant ce soin à des évolutions ultérieures (modification ou révision sans remise en cause du P.A.D.D. ).

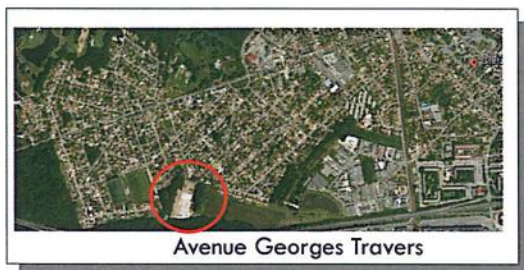
En effet, la zone U a été augmentée uniquement pour intégrer des espaces qui sont incontestablement urbains :

- 3,6 hectares correspondant à l'intégration d'espaces effectivement urbanisés (terrains de sport : 3,8 ha) ou enserrés dans le tissu urbain (2 fois 0,9 ha entre la voie ferrée et l'avenue Carnot et entre l'avenue des glands et l'avenue Georges Travers).
- 12 hectares par le passage de zone N (Np) en zone U couverte d'une trame d'espace vert urbain à préserver, ce qui ne change nullement leur vocation et ne correspond à aucune possibilité d'extension urbaine.

La réduction de 17,5 hectares environ de la zone N pour le passage en zone U correspond pour la majeure partie à une prise en compte du tissu urbain sans possibilité supplémentaire de construction.

Elles ne conduisent à une extension de l'urbanisation que sur 1,8 hectare au sein de l'enveloppe urbaine:

- 0,9 hectare rue Carnot
- 0,9 hectare entre l'avenue des glands et la rue Georges Travers



## 2.2. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Le bilan de la consommation des terres agricoles se synthétise donc de la manière suivante :

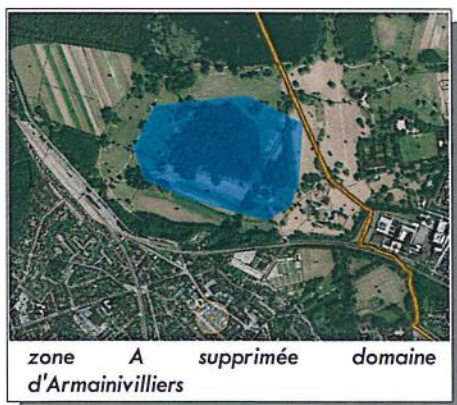
Les bâtiments existants au Bois Vignolles qui sont en continuité des parcelles ont été intégrés en zone A pour 9000 m<sup>2</sup>, afin d'acter de leur vocation agricole initiale à conserver alors qu'ils étaient au P.L.U initial en zone AU à vocation d'activités économiques. Ces bâtiments sont au sein de la zone humide et ne sauraient donc recevoir de nouvelles activités économiques.

Une zone A au P.L.U initial de 12 ha dans le domaine d'Armainvilliers a été versée en zone NL. En effet, comme l'atteste le document ci contre il s'agit d'un milieu naturel en grande partie boisée qui n'a pas de vocation naturelle.

Juste au nord, toujours sur le domaine d'Armainvilliers la zone A a légèrement été étendue sur 0,3 hectare pour cette fois acter de l'existence d'une zone de culture plus étendue que ne figure au P.L.U initial.

En conclusion :

- Aucune réduction d'espace agricole pour une ouverture à



# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

l'urbanisation.

- une réduction de zone A de 12 ha pour rectifier une erreur puisque les terrains ne sont pas depuis fort longtemps comme en atteste la maturité des arbres, de la terre agricole.
- Une augmentation d'un peu plus de 1 hectare pour acter de l'existence de terre de culture ou de bâtiment devant rester essentiellement agricoles.

## 2.3. BILAN DES SURFACES DE ZONES

Zones U	288
Zone AU	15
Zone A (hors Azh)	79
Zone N (hors Nzh)	958
Zone Azh et Nzh	10

## 3 LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES



Ces incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution.

En ne permettant la construction qu'en renouvellement et densification des espaces déjà urbanisés, le P.L.U. ne favorise pas de modification de la géo-morphologie.

En limitant en revanche, la densification sur les secteurs pavillonnaires qui bénéficient d'une forte présence végétale et donc d'une bonne perméabilité, le P.L.U. accentue encore la faible incidence géo-morphologique.

En ne créant pas de zone d'extension urbaine, voire, même en supprimant le projet d'extension de l'urbanisation vers l'est malencontreusement localisé sur les secteurs argileux, le P.L.U. limite encore les incidences géomorphologiques néfastes.

Sinon le principal impact en matière géo et hydro morphologique est lié aux dépôts d'hydrocarbure qui accompagnent le développement urbain notamment industriel. Le P.L.U. prescrit cependant des dispositifs visant à imposer régulation et épuration des eaux pluviales et donc limite les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité) dès que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout).

## LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le P.L.U. ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique. Il va même jusqu'à interdire de telle installation sur le secteur du golf pour préserver ce parc dont la valeur écologique est reconnue.

La seule modification géographique concerne le relief par la possibilité de réaliser des merlons antibruit le long de la RN4. Les installations classées n'étant pas autorisées sur ces espaces, ils ne pourront se réaliser que par apport de matériaux inertes (ISDI) et ne pourront servir de site d'enfouissement.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 4 LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES

### 4.1. LA RESSOURCE EN EAU

Le P.L.U. préservant la qualité de l'eau souterraine des pollutions des eaux de ruissellement et en imposant que l'eau pluviale soit infiltrée sur le terrain favorise la qualité de l'eau souterraine et la recharge des nappes :

- la mise en place de système d'infiltration des eaux pluviales est désormais préconisée de façon à réduire les apports aux réseaux et donc aux cours d'eau et pour améliorer la percolation vers les nappes phréatiques ,
- les assainissements autonomes sont extrêmement limités : le règlement impose leur accessibilité par engins.

Dans la mesure où il n'est plus possible de solliciter la nappe de Champigny pour alimenter en eau potable les foyers supplémentaires à accueillir au titre du P.L.U. , la ressource en eau se fait par le biais d'une adduction d'eau en provenance de l'usine de Morsang-sur-Seine.

### 4.2. LA PRODUCTION SYLVICOLE

En protégeant les boisements et en assurant leur pérennité par le biais de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. préserve la ressource sylvicole.

On remarquera que la plupart des boisements appartient à des massifs qui sont gérés par la réglementation du code forestier. Celui-ci gouverne les modalités de coupes, abattages dans le cadre de l'exploitation sylvicole. Il n'appartient donc pas au P.L.U. de fixer les modalités de cette exploitation. Par contre, la protection en espace boisé classé des massifs, bois et bosquets en assure leur pérennité au delà des plans de gestion, ce que ne fait pas le code forestier.

## 5 LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ

### 5.1. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel et est donc amenée à conserver son état actuel. Ce principe affirmé au P.A.D.D. trouve sa traduction par des dispositifs réglementaires de protection des zones humides, par l'inscription d'une zone N sur des



# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

secteurs humides à fort potentiel écologique, par la protection des boisements.

Les milieux les plus riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont les forêts, leurs lisières et les sites humides .

L'ensemble de ces sites est protégé de tout développement urbain.

Ensuite, tant au travers du P.A.D.D. que du règlement, notamment des dispositions sectorielles, le P.L.U. assure une forte protection des espaces naturels et une inconstructibilité notamment :

- des espaces boisés qui bénéficient de mesures de protection susceptibles de les pérenniser et donc de protéger leur bio-système,
- des zones N qui intègrent des espaces agricoles participant aux corridors écologiques de la trame verte
- des sites présentant des risques naturels notamment lié à la présence d'argile
- les secteurs de continuité écologiques intégrant les trames vertes et bleues, les milieux humides et les lisières des massifs



La possibilité de réaliser un dispositif antibruit (merlon ou mur) est une coupure aux continuités écologiques. Cependant ces installations accompagnent la RN4 qui est d'ores et déjà une coupure bien plus forte d'autant qu'elle comprend dans sa partie centrale un dispositif béton d'anti franchissement.

Il est donc possible de considérer qu'un tel ouvrage empêchera la traversée de la faune et par là, préservera de choc avec les véhicules en même temps qu'elle améliorera la sécurité des automobilistes.

## 5.2. LES MASSIFS

La protection stricte des massifs forestiers et des espaces en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) est assurée par une triple mesure :

- le classement en zone N où toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions présentant un caractère d'intérêt général ou attenantes à des constructions existantes
- le classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme de la couverture boisée.
- Le secteur de continuité écologique.

## 5.3. LES MILIEUX HUMIDES

Ces milieux que le diagnostic a mis en évidence au sud-est du territoire sont intégrés à la fois en zone N et en secteur de continuité écologique. Ils bénéficient donc d'une protection stricte.

On constatera aussi que le projet de développement urbain à l'est



# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

de la ZAC Gilbert Pillet, affiché au précédent P.L.U. et qui était figuré dans les orientations d'aménagement est supprimé, assurant donc la préservation du milieu.

## 5.4. LES LISIÈRES

Les lisières sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

Ces lisières des massifs sont protégées par plusieurs dispositions :

- soit elles ont été intégrées dans la zone N où les constructions nouvelles susceptibles de porter atteinte à cette lisière sont interdites,
- soit elles sont intégrées dans le secteur de continuité écologique où des dispositions réglementaires spécifiques prennent en compte la valeur écologique par :
  - l'interdiction d'imperméabilisation en dehors de l'emprise des constructions, considérant que dans ces zones seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface d'emprise du bâtiment initial.
  - l'interdiction d'utiliser des matériaux réfléchissants et des vitres miroir, limitant par là les impacts pour notamment l'avifaune et les gros insectes.

En effet, dans la bande de protection des lisières, si toute urbanisation doit être proscrite, cela n'induit pas l'interdiction absolue de construire. Les petites constructions qui ne sont pas de nature à porter atteinte aux milieux et notamment les annexes des constructions existantes restent autorisées.

La bande de protection des lisières couvre donc certains bâtiments dont des constructions isolées au sein des espaces naturels. En conséquence, bien évidemment, leurs extensions et annexes y restent autorisées afin que leur usage persiste dans la mesure où ces quelques constructions ponctuelles, accompagnant l'existant, ne sont pas de nature à fragiliser la lisière dans son ensemble et ne constituent pas une urbanisation.

## 6 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

L'ensemble du site inscrit et l'arboretum, ont été couverts au zonage d'un secteur de protection paysagère.

De plus les bâtiments remarquables au niveau communal ont été localisés sur le plan de zonage et la partie rédactionnelle du règlement impose leur conservation et fixe des règles d'aspect visant à préserver l'intégrité architecturale de l'édifice.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 7 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Comme il a été indiqué dans la présentation des dispositions réglementaires et aux incidences géomorphologiques, le secteur d'affleurement de l'argile fait l'objet d'un secteur réglementaire spécifique. Celui-ci a une double vocation :

- il alerte les pétitionnaires sur les risques existants de gonflement rétractation de l'argile
- il préconise des dispositifs de sauvegarde :
  - une distance entre les constructions et les arbres d'au moins 20 m, de manière à ce que le système racinaire de l'arbre n'assèche pas les sols sous la construction,
  - une préférence pour le raccordement au réseau des eaux pluviales plutôt que l'infiltration dans le sol sur la parcelle, (le plus souvent préconisé) de manière à éviter l'engorgement des eaux et des phénomènes de fluage des sols

Les risques routiers liés aux passages à niveau, sont pris en compte de la manière suivantes :

- pour celui de la zone industrielle, par la création d'un demi échangeur sur la RN4 qui permettra aux véhicules de relier directement la partie Ouest de cette ZI et donc sans passer par le passage à niveau,
- pour les passages au dessus de la voie ferrée en centre ville, la SNCF n'a apparemment pas de projet. Il n'est donc pas possible d'inscrire un quelconque dispositif dans le P.L.U.

## 8 LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE NUISANCE

La route nationale et les voies ferrées sont classées en axes bruyants par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques.

Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

Toutefois un secteur spécifique a été reporté au plan de zonage. Celui-ci a une triple vocation :

- il alerte les pétitionnaires sur les nuisances à prendre en compte,
- il préconise des dispositifs d'isolation acoustique pour les constructions accueillant longuement des personnes,
- il permet en ce qui concerne la RN4, la création de dispositifs anti-bruit.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 9 LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Les principales mesures de protection concernant la sécurité ont trait aux conditions d'accès sur la RN4. Il s'agit de la prise en compte d'un projet de création d'un demi échangeur qui serait réalisé sur les emprises actuelles de la voie nationale. Elle permettrait de desservir l'Ouest de la Zone Industrielle et ainsi éviter le passage à niveau de la voie ferrée.

### 9.1. LE RECENTRAGE DU BOURG

En favorisant la densité en logements sur le centre bourg et en conjuguant cela à des mesures de maintien et de développement du commerce de proximité, le P.L.U. respecte les dispositions du plan de déplacement urbain d'Île-de-France et d'économie des déplacements routiers.

### 9.2. LE RESPECT DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La RN4 est une voie expresse classée à grande circulation ce qui induit en dehors des espaces urbanisés, (pour les bâtiments autres qu'existants, qu'agricoles, que les réseaux publics ou que les équipements nécessitant la proximité de la route), soit une inconstructibilité (étendue aux installations) sur une bande de 100 m de part et d'autre, soit la mise en place d'un règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation au P.L.U. visant à prendre en compte les nuisances et la sécurité et la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Une étude dite « d'entrée de ville » a été conduite dans le cadre du précédent P.L.U.. L'opération d'aménagement de la zone A Urbaniser en cours et les premières constructions se sont réalisées sur ses bases. Ces dispositions ont été reconduites dans le présent P.L.U.

Des indicateurs doivent être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation de la présente révision du plan local d'urbanisme, un débat doit être organisé au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de :

- la satisfaction des besoins en logements,
- le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- de la réalisation des équipements correspondants à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Les deux derniers points sont sans fondement puisque le P.L.U. ne comprend qu'une seule zone A Urbaniser et que celle-ci est immédiatement ouverte à l'urbanisation et en cours de réalisation de la desserte en équipements.

Les indicateurs qui devront être mis en œuvre ne concernent donc que la satisfaction des besoins en logements. Ils sont les suivants :

- le nombre d'habitants doit se situer entre 8500 et 8600 habitants (maintien du rythme de croissance démographique) à échéance de 2020. Il conviendrait qu'il n'excède pas 8200 à 8250 d'ici 3 ans.
- le nombre de logements doit donc se situer entre 200 et 250 logements d'ici 2020

Cette estimation se fera à partir des données INSEE pondérées à partir d'une analyse des permis de construire délivrés ou en cours d'instruction entre l'année de la dernière donnée INSEE et la date du bilan ceci pour extrapoler les derniers chiffres INSEE et donc apprécier les indicateurs à la date de la délibération.

**GRETZ ARMAINVILLIERS**  
(SEINE ET MARNE)

**PROJET D'URBANISATION DE TERRAINS  
AU LIEU DIT «L'ALLEE DES POMMIERS»**

**ETUDE D'INSERTION URBAINE EN ENTREE DE VILLE**

\_\_\_\_\_

SEPTEMBRE 1999

**MAIRIE DE GRETZ ARMAINVILLIERS**

69 rue de Paris  
77220 GRETZ ARMAINVILLIERS  
Tel : 01 64 07 03 04

**URBANISTE - ARCHITECTE - PAYSAGISTE:**

I. RIVIERE - S. LETELLIER  
8 rue Pierre Chausson 75010 Paris  
Tel : 01 42 45 38 62  
Fax : 01 42 45 38 63

## SOMMAIRE

AVANT PROPOS	2
I. LE PROJET DANS LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	
I.1. La vocation du site	3
I.2. Le parti général d'aménagement	4
II. LE PROJET ET LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ANALYSE DU SITE	
II.1. La morphologie du « grand paysage »	5
II.2. Le parcours d'entrée depuis la R.N. 4 : principaux points de vue	
II.2.1. L'état actuel	6
II.2.2. Les perspectives d'évolution	6
II.3. Le parcours d'entrée depuis la R.D. 32 : séquences paysagères principales	
II.2.1. L'état actuel	6
II.2.2. Les perspectives d'évolution	6
III. LE PROJET ET LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ENJEUX ET OBJECTIFS	
III.1. Nuisances sonores et sécurité	8
III.2. Qualification du paysage urbain	8
IV. QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ELEMENTS POUR L'ETABLISSEMENT DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES	
IV.1. Silhouette générale de l'avenue	9
IV.2. Silhouette générale de l'opération	9

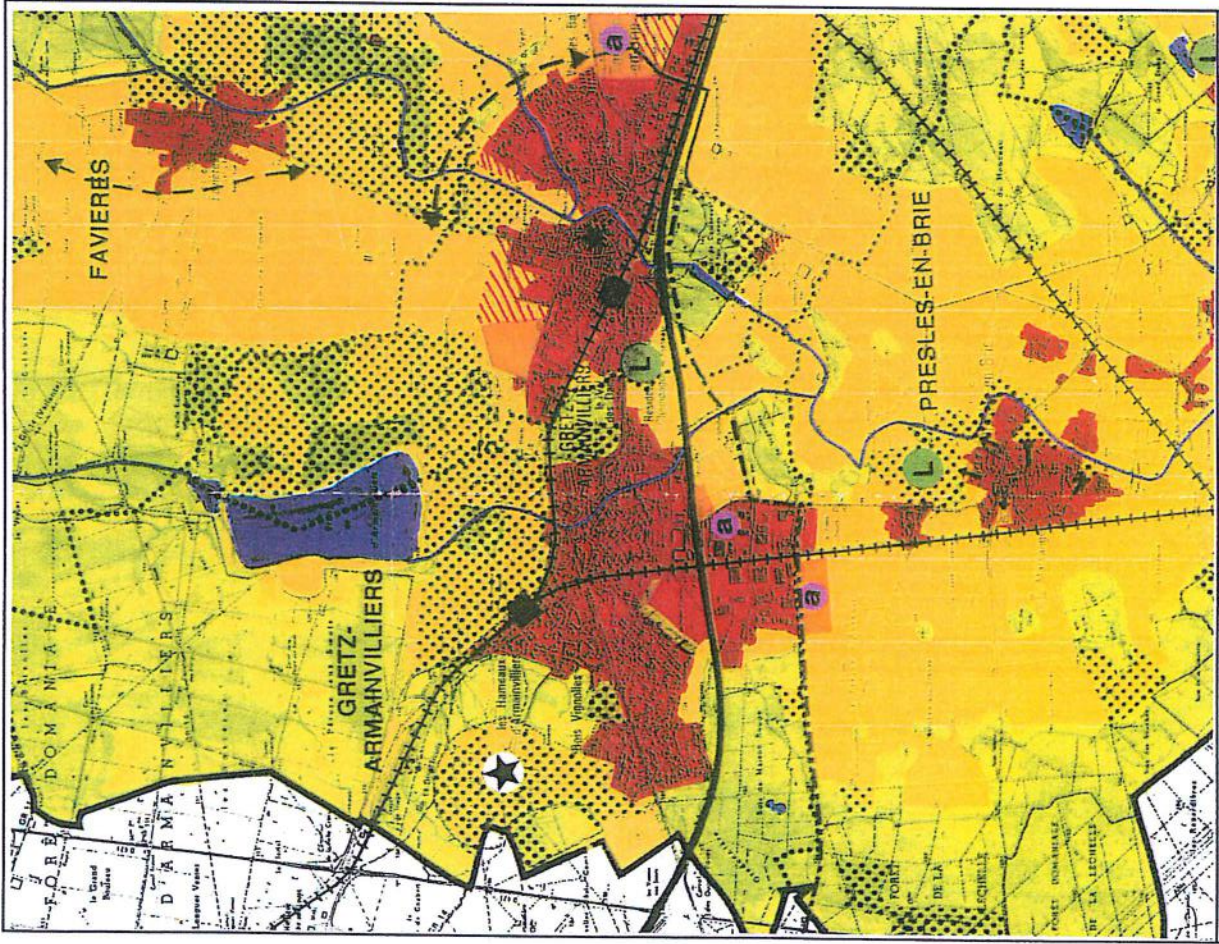
## AVANT PROPOS

Depuis le 1er janvier 1997 est entré en vigueur l'art. L. 111.1.4. du code de l'urbanisme portant sur les urbanisations nouvelles le long des grandes infrastructures. La R.N. 4 est classée parmi les voies le long desquelles s'appliquent les dispositions de cet article. La circulaire N°9632 du 13/05/96 précise qu'il s'agit de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et incite les communes à ressituer les projets dans une démarche globale de projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux tels que les P.O.S. ou les P.A.Z..

Ainsi l'objectif d'un développement urbain situé au sud à la croisée de la R.N. 4, (voie classée parmi celles le long desquelles les dispositions de l'article précité s'appliquent) et de la R.D. 32 (support du parcours d'entrée de ville depuis les communes au sud) s'inscrit dans cette démarche qui vise à rechercher les dispositions permettant de qualifier l'urbanisation au regard de critères caractérisant les espaces concernés. Une liste indicative de ces critères figurant dans la circulaire constitue une trame générale de la réflexion à conduire pour la formalisation des règles qui seront transcrites dans le règlement du P.O.S.. Ces critères sont les suivants :

- la démarche de projet urbain
- les nuisances sonores
- la sécurité
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- la qualité architecturale

La présente étude se propose de mettre en oeuvre cette démarche en l'adaptant au caractère des espaces concernés.



**SCHEMA DIRECTEUR DU S.I.E.P. D'ARMAINVILLIERS**

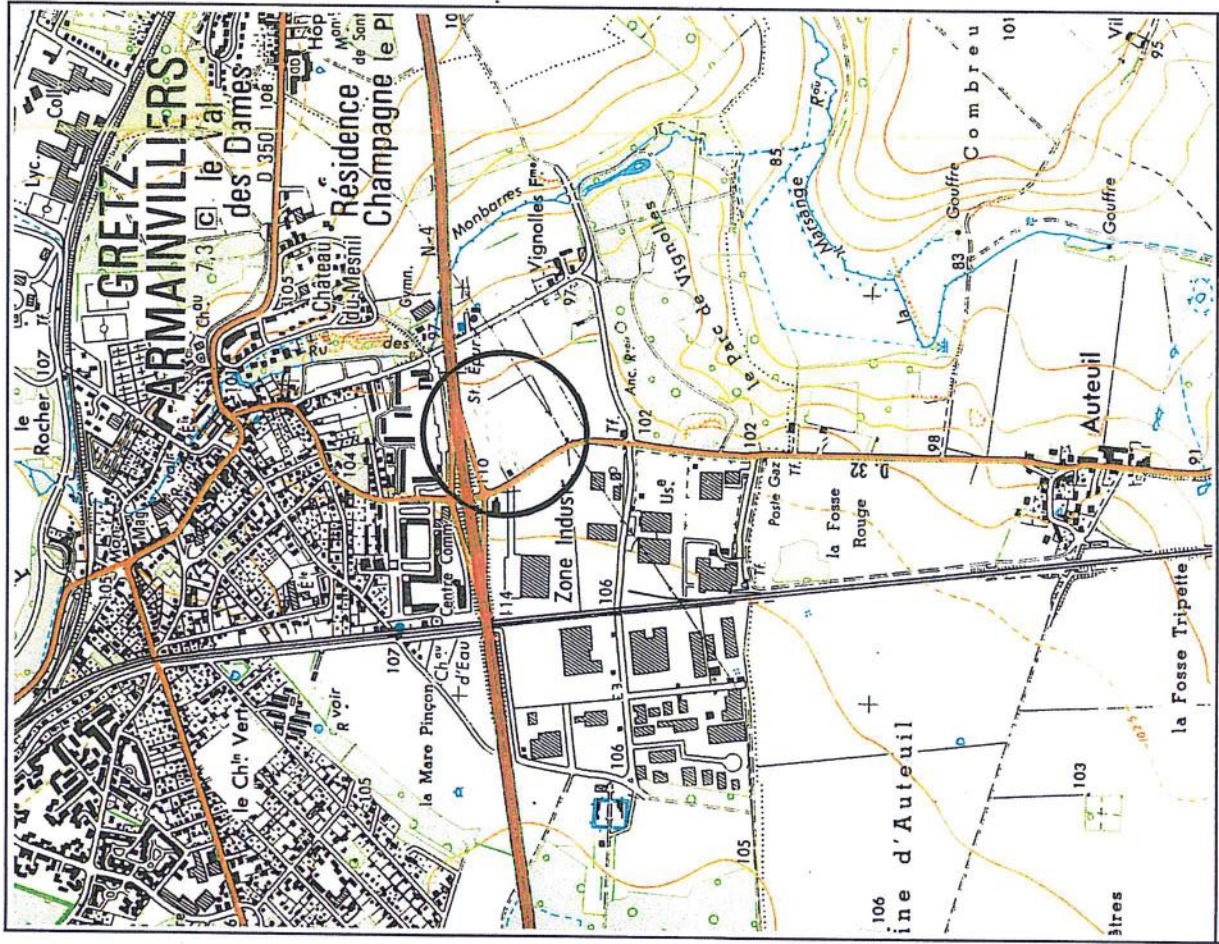
ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »

GRETZ ARMAINVILLIERS

- 09/1999 -

RIV-LET Paysagiste-Urbaniste-Architecte

N



**SITUATION ECH : 1/12 500**

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »

GRETZ ARMAINVILLIERS

- 09/1999 -

RIV-LET Paysagiste-Urbaniste-Architecte

N





## I. LE PROJET DANS LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

### I.1. La vocation du site

Le Schéma Directeur d'Armainvilliers (approuvé le 11/05/98 et annulé depuis) considérant la position et le potentiel de Tourman en Brie, Gretz Armainvilliers et Fontenay Trésigny affecte à ces communes une vocation de « pôles urbain » dans un territoire dont le caractère rural restant prédominant le démarque de l'agglomération parisienne. Les perspectives de développement se concentrent donc notamment dans ces pôles en cohérence avec les capacités de desserte des infrastructures viaires (R.N. 4) et ferroviaires : sur Gretz Armainvilliers, dans les conditions qui préservent les grands espaces naturels, les terrains objets de la présente étude, situés en bordure de la R.N. 4, permettent ainsi d'inscrire un potentiel d'urbanisation en extension des sites d'activités riverains.

Alors que la vocation de site d'activités à l'ouest de la R.D. 32 est appelée à se conforter dans un développement programmé au P.O.S., la vocation des terrains objet de l'étude a connu diverses affectations (dépôt de matériaux, jardins familiaux en partie) et un projet d'accueil d'un complexe hôtelier (abandonné aujourd'hui) et d'équipements publics non réalisés. Cette désaffectation des terrains s'explique par le caractère de « friches » dans une situation stratégique du point de vue de l'image offerte aux « portes » du bourg.

Ce constat amène à reconsidérer la vocation des terrains en s'inscrivant dans un processus de planification urbaine sur le secteur marqué par la volonté de maintenir l'urbanisation future dans les limites de la zone INAT (P.O.S. approuvé) et en prenant en compte l'existence d'un espace boisé classé cernant les terrains au sud et à l'est.

Il s'agit donc d'envisager de requalifier ce site en lui attribuant une vocation exploitant une situation privilégiée par la proximité des axes routiers, et en rapport avec un environnement caractérisé par le voisinage des valeurs paysagères et économiques d'espaces ruraux et de quartiers d'activités industrielles.

Le programme d'aménagement des terrains calés en bordure de la R.N. 4 doit préserver l'intégrité de l'espace paysager de l'« Allée des Pommiers » tout en permettant de redonner une identité à ce secteur stratégique en entrée du bourg. La construction de cette identité doit s'inscrire dans une approche synthétique des différents points de vue offerts depuis les axes routiers et les espaces aux abords :

- la notion de « porte » s'exprimant actuellement essentiellement par le passage sous la R.N. 4 n'a donc pas de valeur de représentation très valorisante. Cette vision est particulièrement sensible depuis le parcours d'entrée par la R.D. 32.
- depuis la R.N. 4 :
  - . venant par l'est, c'est au passage du pont correspondant à l'interruption du boisement des talus que s'appréhende le passage en « survol » de la ville.
  - . venant par l'ouest et poursuivant sur la R.N. 4, les terrains et les boisements des talus symbolisent la sortie de l'agglomération.
  - . venant par l'ouest et quittant la R.N. 4 pour rejoindre la R.D. 32, c'est l'aspect d'un terrain en friche face au quartier d'activités et en bordure de l'espace rural qui se présente au croisement.



**LE TISSU URBAIN ET LA QUALIFICATION DES PARCOURS D'ENTREE**

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »

GRETZ ARMAINVILLIERS

- 09/1999 -

RIV-LET Paysagiste-Urbaniste-Architecte



**LES GRANDS TRAIS DE LA COMPOSITION GENERALE DU SECTEUR**

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »

GRETZ ARMAINVILLIERS

- 09/1999 -

RIV-LET Paysagiste-Urbaniste-Architecte

## I.2. Le parti général d'aménagement

### *L'intégration du projet dans les composantes morphologiques du secteur*

La lisibilité de la trame d'orientation générale nord/sud-est/ouest est révélée par les grands tracés viaires (R.N. 4 et R.D. 32) et l'implantation des bâtiments d'habitat collectif et d'activités. Cette orientation s'infléchit vers l'est à la rencontre du vallon du ru de la Buronnerie.

L'approche globale des conditions d'insertion spatiale de cette extension urbaine se fonde sur la prise en compte de la trame générale permettant de repérer les grandes lignes de l'organisation de l'aménagement. Se calant dans la structure identifiée, le projet doit inscrire des continuités dans la composition générale du secteur (voir schéma ci-contre: « les grands traits de la composition du secteur ») et éviter l'effet de mitage.

### *Le potentiel d'évolution de la vocation des terrains*

La proximité des axes routiers et des sites d'activités industrielles contraint les fonctions urbaines aux abords et limite les vocations possibles du site qui doivent être compatibles avec le trafic poids lourds généré.

Les possibilités d'évolution des terrains s'exercent donc dans un cadre limité de fonctions.

En outre, leur configuration doit offrir les possibilités d'une certaine flexibilité dans la répartition du programme et créer les conditions d'une qualification du projet tant quantitatives que qualitatives :

- mixité possible de type d'activités,
- possibilité d'un traitement architectural, urbain et paysager en façade, sur les franges et en épaisseur qualifiant l'intégration du projet.

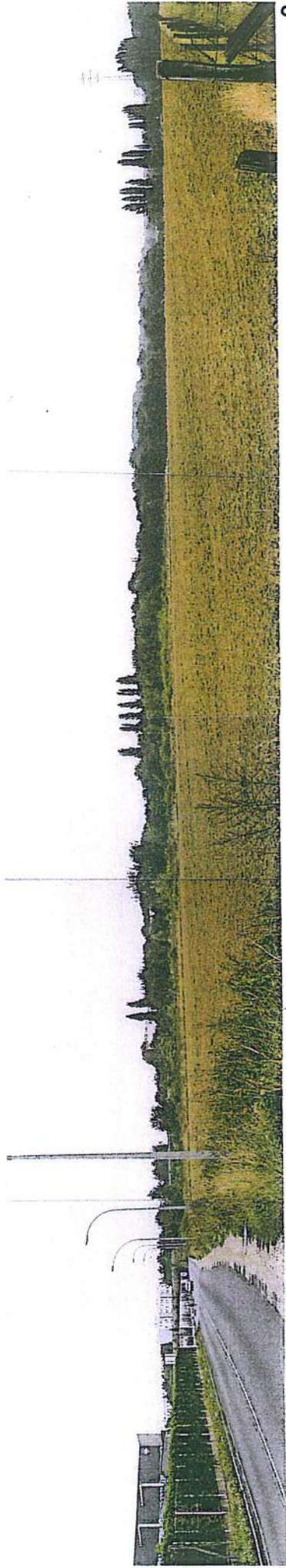
### *Les abords*

Par le positionnement et la configuration des terrains d'assiette, le traitement des espaces bâtis et non bâtis, le programme d'aménagement devra s'attacher à préserver la relative harmonie des rapports d'échelles entre l'espace agricole de l'« Allée des Pommiers », la masse boisée du parc de Vignolles et les quartiers d'activités faisant face.

En outre, il devra préserver les possibilités d'une évolution des vocations aux abords.



1



2

## II. LE PROJET ET LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ANALYSE DU SITE

### II.1. La morphologie du « grand paysage » : état actuel et perspectives d'évolution

#### Etat actuel :

Cette approche est élaborée à partir d'un échantillon de points d'observation déterminés en relation avec la problématique de qualification des « entrées » :

*Depuis la R.D. 32 en provenance de Presles, après les boisements au nord du V.C. N°5* la position du site est perçue à l'échelle du territoire au travers d'un espace ouvert sur l'étendue des terrains cultivés en premier plan. En toile de fond, un bâtiment d'habitat collectif émerge au dessus du talus planté de la R.N. 4. La ville se manifeste plus distinctement dans l'axe de la voie avec un bâtiment d'habitat collectif en fond de perspective.

A l'ouest, les bâtiments d'activités en recul imposent leur masse opaque de sorte que l'espace ouvert et la silhouette générale homogène de « l'Allée des Pommiers » et à l'horizon des masses boisées prennent de l'ampleur. Cette sensation de dégageant est d'autant plus forte qu'en amont de ce parcours d'entrée, le parc des Vignolles et le quartier d'activités en face resserrent les points de vue.

On signalera la relation de covisibilité avec les espaces à l'est (Chemin menant à la ferme de Vignolles par exemple) depuis lesquels le site se déploie en intégralité sur ses franges sud.

*Depuis la R.D. 32 après le passage sous le pont de la R.N. 4*

le site apparaît en premier plan à la croisée des chemins, dans l'hétérogénéité d'une végétation « spontanée » obstruant les vues sur l'espace agricole et le parc de Vignolles (en saison de végétation). Le contraste avec la rigueur et l'échelle de la masse du bâtiment d'activités faisant face est saisissant.

#### Perspectives d'évolution :

Concernant les terrains de « l'Allée des Pommiers », il n'existe pas de projet au P.O.S. approuvé susceptible de modifier la situation actuelle.

Concernant les espaces boisés du parc des Vignolles, leur classement au P.O.S. en vigueur et au Schéma Directeur local les préserve à long terme.

*Depuis la R.N. 4 en provenance de Tourman*

le site est confondu dans la continuité des boisements du talus de la R.N. 4 qui occultent les vues (en saison de végétation).

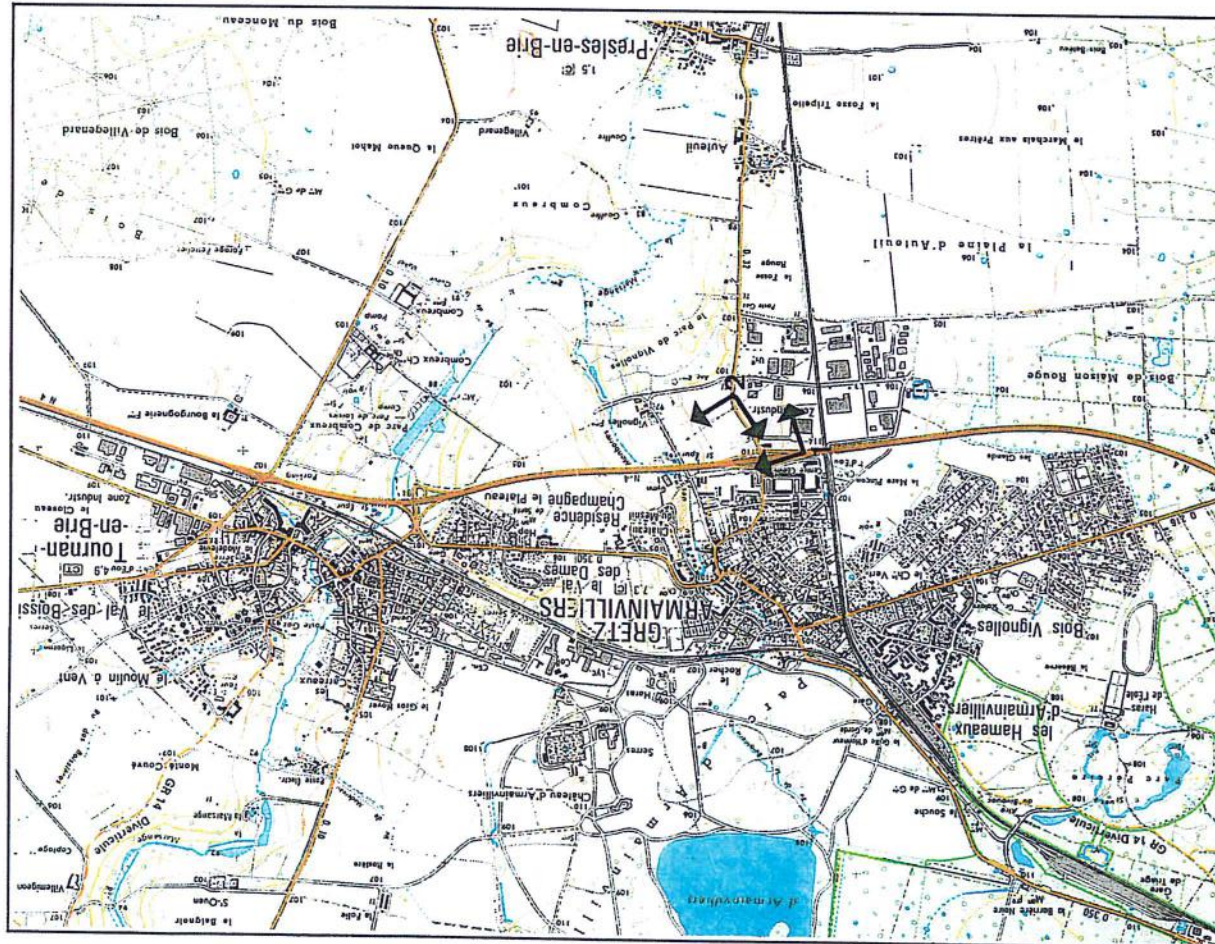
*Depuis la R.N. 4 en provenance d'Ozoir*

- restant sur la R.N. 4, le site est perçu subrepticement, englobé dans la perception globale du paysage resserré du quartier d'activité puis de l'espace ouvert de « l'Allée des Pommiers » et des masses boisées en fond. Passé le pont, les boisements sur le talus de la R.N. 4 de part et d'autre de la voie resserrent le point de vue sur la voie en pente.

- quittant la R.N. 4 pour rejoindre la R.D. 32, le paysage offert est pratiquement celui perçu depuis la R.D. 32 après le passage du pont avec toutefois une perception de l'intérieur des terrains au sommet de la rampe en sortant de la R.N. 4.

#### Perspectives d'évolution :

Les possibilités d'évolution du paysage urbain sont limitées à des transformations sur l'existant sans impact majeur prévisible.



## MORPHOLOGIE DU GRAND PAYSAGE : VUES LOINTAINES

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »



GREZ ARMAINVILLIERS

- 09/1999 -

RIV-LET Paysagiste-Urbainiste-Architecte



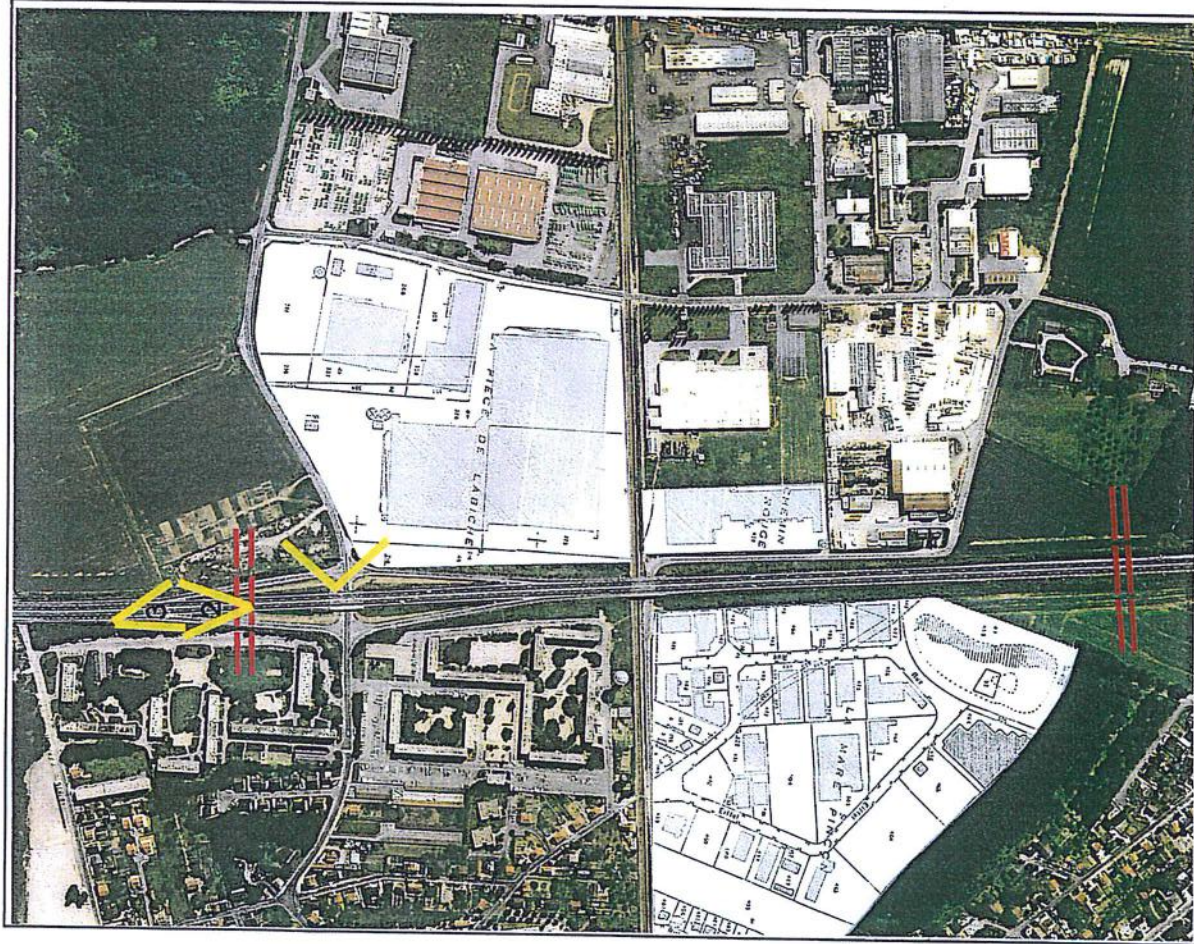
3



2



1



**LE PARCOURS D'ENTREE PAR LA RN 4 :  
PRINCIPAUX POINTS DE VUE**

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »



**II.2. Le parcours d'entrée par la R.N. 4 : principaux points de vue**

**II.2.1. L'état actuel**

A. l'échelle du parcours d'accès à Gretz par la R.N. 4, on peut identifier une succession d'entités paysagères composant les séquences suivantes :

**Venant de Tourman :**

Après la traversée du vallon du ru de la Buronnerie cadrée par les boisements sur les talus, c'est à l'arrivée sur le pont et dans l'interruption de l'encadrement végétal que se déploie le paysage de l'agglomération.

La façade sur le site est donc constituée par la continuité des boisements sur le talus s'effilochant en taillis sur le linéaire de la rampe (permettant de s'engager sur la R.N. 4 depuis la R.D. 32).

**Venant d'Ozoir :**

Après la traversée de la forêt, au fur et à mesure de la montée au niveau des ponts se déploie le paysage de l'agglomération marqué par les masses bâties des quartiers d'activités et d'habitat collectif.

A l'endroit du passage sur le pont au dessus de la R.D. 32, l'impact de l'étendue minérale des parkings et du bâtiment à l'angle R.N. 4 / R.D. 32 capte l'attention. Le site est perçu ensuite, immergé dans le grand paysage des terrains de « l'Allée des Pommiers ». Les limites du périmètre urbain sont clairement identifiables.

- en continuant vers Tourman :

la « plongée » vers le ru et son accompagnement végétal symétrique symbolise une sortie de l'agglomération alors qu'au nord la ville est encore là, en recul avec les bâtiments d'habitat collectif.

- en sortant de la R.N. 4

après les vues lointaines décrites au II.1. au sommet du pont, le paysage à l'échelle de la ville est constitué par l'espace au croisement avec la R.D. 32 et la vue sur les franges nord du site.

**II.2.2. Les perspectives d'évolution**

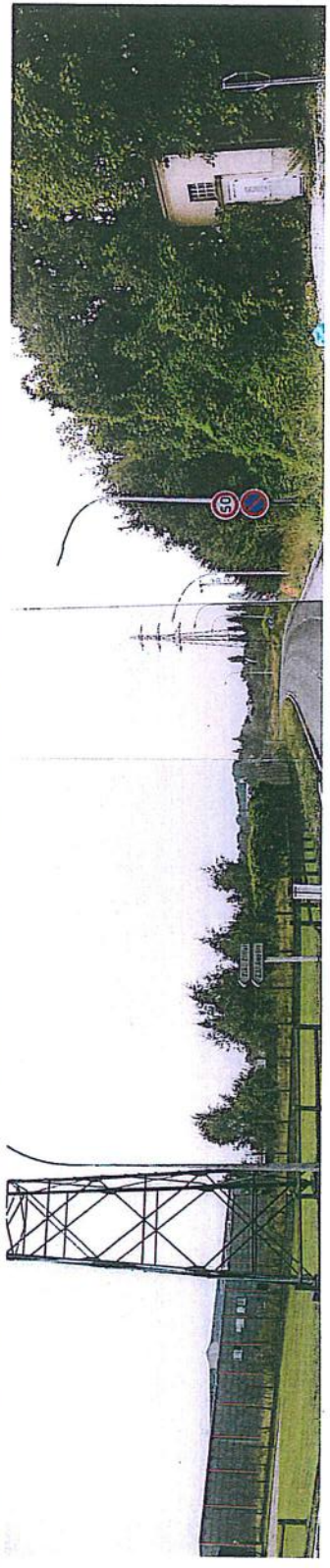
Les possibilités d'évolution du paysage urbain sont limitées à des transformations sur l'existant sans impact majeur prévisible.



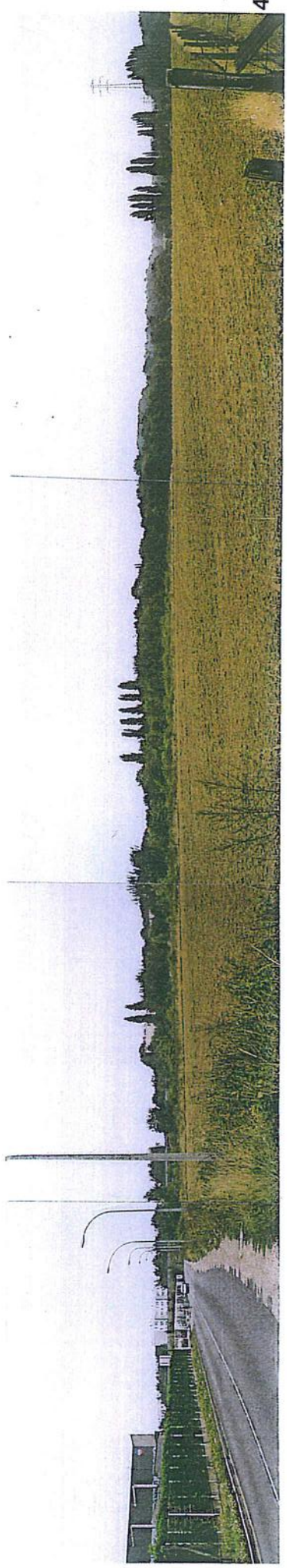
1



2

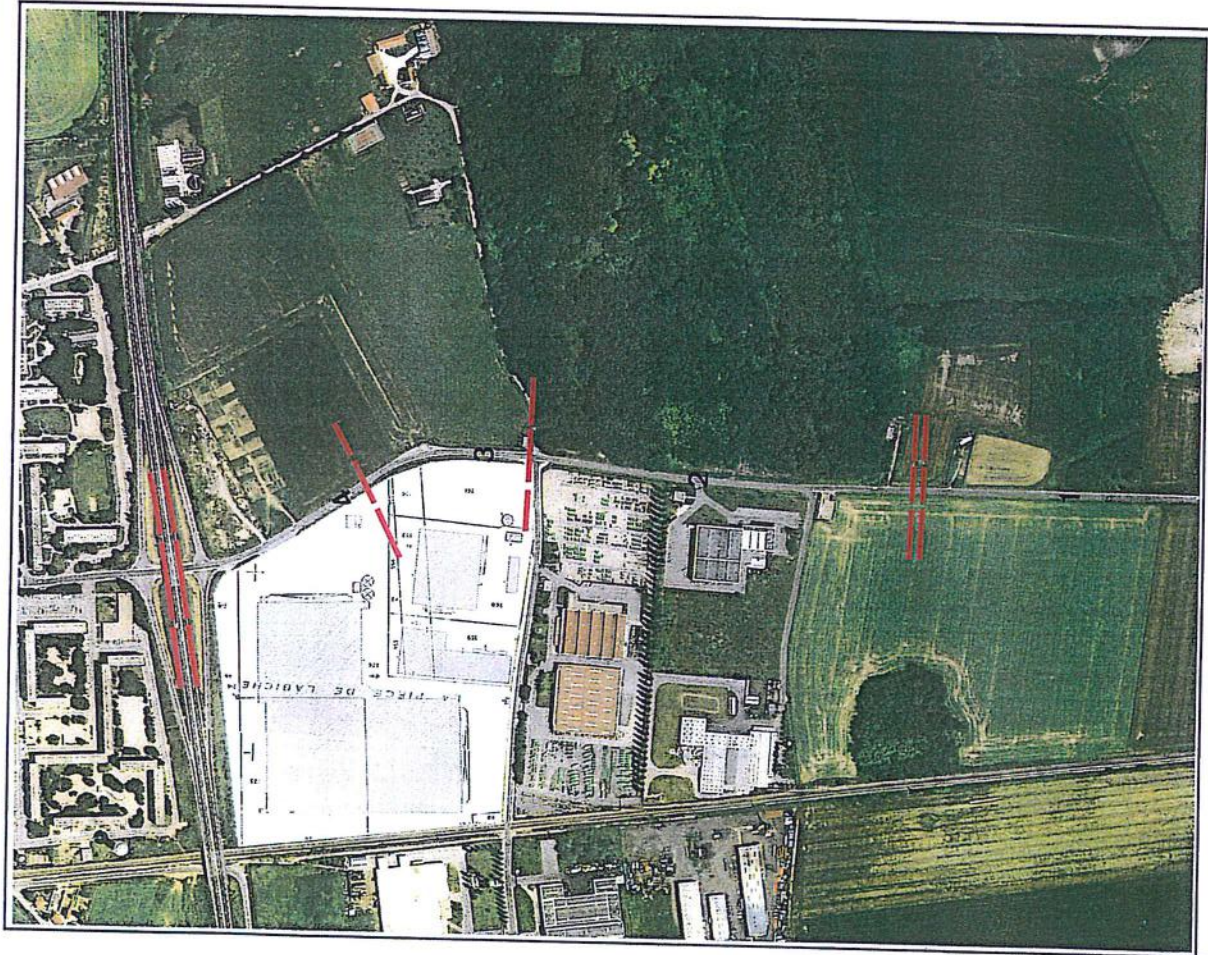


3



4





**LE PARCOURS D'ENTREE PAR LA RD 32 :  
SEQUENCES PAYSAGERES PRINCIPALES**

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :  
« ALLEE DES POMMIERS »



**II.3. Le parcours d'entrée par la R.D. 32**

**II.3.1. L'état actuel**

A l'échelle du parcours d'accès à Gretz par la R.D. 32, on peut identifier une succession d'entités paysagères composant les séquences suivantes :

1. \* *La perception de l'entrée sur le territoire communal : les franges du parc de Vignolles et du quartier d'activités des 25 Arpens comme « porte »*

Après la traversée d'Auteuil et des espaces agricoles ouverts de la Plaine d'Auteuil, les masses boisées du parc de Vignolles et les franges bâties des 25 arpens constituent une ligne qui délimite un passage et correspond à un changement de vocation de l'occupation du sol en rapport avec l'approche de Gretz.

2. \* *La traversée d'un espace intermédiaire*

De part et d'autre les masses compactes des bâtiments et de la végétation du parc dressent une silhouette homogène. L'absence de vue lointaine permettant de situer la position de cette séquence dans l'approche, le traitement rustique de l'espace public produisent une ambiance indéfinie.

3. \* *La perception du faubourg industriel*

A l'arrivée au carrefour R.D. 32 / V.C. N°5 / Avenue Ampère, après le passage du parc, la profusion d'éléments d'échelles et de natures diverses décompose le paysage. Les boisements en taillis à l'est contrastent avec l'espace enherbé tapissant la devanture du carrefour. L'éloignement des bâtiments dont on perçoit la grande échelle et le grand vide que laisse les espaces libres peu valorisés, le traitement médiocre des éléments sur l'espace public (clôture, sente piétonne...) appauvrissent le paysage alors que l'Avenue Ampère bénéficie d'un traitement végétal des accotements structurant (plantation d'alignement).

4. \* *L'ouverture sur l'« Allée des Pommiers »*

A l'endroit du changement de direction de la R.D. 32 vers l'ouest, l'ouverture sur « l'Allée des pommiers » reconstruit une identité paysagère dans une lecture d'ensemble harmonisant les échelles de la R.N. 4, des bâtiments d'habitat collectif et des bâtiments d'activités dans une silhouette générale relativement homogène.

Au fur et à mesure de l'avancée vers la R.N. 4 c'est la masse du bâtiment industriel à l'angle qui s'impose d'autant que les plantations sont inexistantes.  
L'inconstance paysagère des terrains en friche objets de la présente étude se révèle alors.

*L'entrée dans le bourg*

Marquée par le passage sous le pont, l'entrée dans le bourg est composée par une « porte » végétale en façade des quartiers d'habitat collectif, puis s'exprime l'ambiance du tissu urbain.

II.3.2. Les perspectives d'évolution

Les possibilités d'évolution du paysage urbain sont limitées à des transformations sur l'existant sans impact majeur prévisible.

Les perspectives d'évolution des franges du quartier d'activités à l'ouest sont contenues dans une éventuelle densification des parcelles en façade sur la R.D. 32.

Sur l'espace public, les plantations prévues en traitement du carrefour R.D. 32 / sortie R.N. 4 amorcent une requalification de ce lieu. De même, le traitement accompagnant le réaménagement du carrefour R.D. 32 / Avenue Ampère pourrait contribuer à revaloriser cette section de la voie dans son approche vers le site.

### III. LE PROJET ET LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ENJEUX ET OBJECTIFS

#### III.1. Nuisances sonores et sécurité

##### \* Nuisances sonores

Concernant la R.N. 4, le P.O.S. approuvé mentionne la nécessité de définir les conditions d'application de l'arrêté du 6/10/98 relatif au bruit le long des infrastructures de transport terrestres.

##### \* Sécurité

##### Depuis la R.D. 32

Le trafic généré par les quartiers d'activités à l'ouest ajouté au trafic de transit affecte la section de la R.D. 32 entre les 25 Arpents et la R.N. 4. On y observe une vitesse bien supérieure aux moyennes tolérées dans les zones urbaines. Le projet d'un site d'activités sur Presles desservi par la R.N. 4 et le gonflement du trafic de transit vont augmenter à moyen terme le nombre de véhicules sur cet axe.

La création d'une nouvelle desserte des terrains de « l'Allée des Pommiers » depuis la R.D. 32 doit donc tenir compte de ces facteurs.

Pour palier les mauvaises conditions de circulation au croisement R.D. 32/Avenue Ampère/V.C. N°5, il est prévu l'aménagement du carrefour qui en outre pourrait être propice au ralentissement des véhicules circulant sur la R.D. 32.

Le positionnement, le traitement voir le nombre d'accès au site par rapport au réseau actuel seront étudiés de manière à garantir la sécurité des usagers et les bonnes conditions de circulation.

D'une manière générale sur le domaine public, il sera opportun de rechercher les moyens à mettre en oeuvre pour l'amélioration des conditions de circulation au travers d'une requalification de la voie et des accotements afin de marquer la traversée d'un milieu urbanisé.

##### Depuis la R.N. 4

Dans les conditions actuelles de circulation il n'est pas envisagé d'accès au site par une traversée de la R.D. 32.

L'aménagement du carrefour R.D. 32/V.C. N°5/Avenue Ampère pourrait permettre aux usagers en provenance de la R.N. 4 de faire demi-tour pour reprendre la R.D. 32 et accéder au site.

#### III.2. Qualification du paysage urbain

De l'analyse du contexte il ressort que les problématiques de la qualification du milieu par l'urbanisation du site peuvent être appréhendées à travers les thèmes principaux suivants :

##### *L'échelle de l'opération par rapport à la morphologie existante aux abords*

Les grands traits de la composition générale au sud de la R.N. 4 se caractérisent par une cohérence des échelles de perception entre les unités paysagères définies par les « îlots » du faubourg industriel à l'ouest de la R.D. 32 et par les « pièces » agricoles ou forestières à l'est de cette voie.

Il convient ainsi de pérenniser cette lisibilité de l'organisation structurée du territoire des faubourgs en évitant l'effet de mitage de la « pièce » de « l'allée des Pommiers » ; il s'agit d'éviter l'effet d'une occupation du sol isolée « émergente » dans le paysage à l'échelle du parcours d'entrée par la R.D. 32 ou dans la perception d'ensemble depuis la R.N. 4 en venant d'Ozoir.

Sur la R.N. 4 depuis Tourman, c'est l'intégrité de l'encadrement végétal jusqu'au pont passant sur la R.D. 32 qu'il s'agit de préserver.

##### *Un traitement en façade sur la R.D. 32 et au croisement avec les rampes qualifiant la « porte » d'accès au bourg*

Si l'on ne peut à proprement parler de la constitution d'une « pièce » urbaine dans un contexte qui compte tenu de la proportion dominante des terrains restant voués à la culture gardera un caractère rural très prégnant, il semble néanmoins nécessaire de développer une approche du projet l'insérant dans un processus de qualification d'un point stratégique du tissu urbain communal constitué par le croisement de la R.D. 32 avec les voies de sortie et d'accès à la R.N. 4.

C'est ainsi que le projet pourra en outre contribuer à « signaler » la proximité du territoire urbain du bourg dans le parcours d'entrée depuis la R.D. 32.

##### *Un traitement des franges tournées vers l'espace de « l'Allée des Pommiers » bien en continuité dans la silhouette générale*

C'est depuis la R.D. 32, l'exposition principale des éléments bâtis et non bâtis dont l'ordonnement et les modalités de traitement devront constituer une silhouette homogène et offrant une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

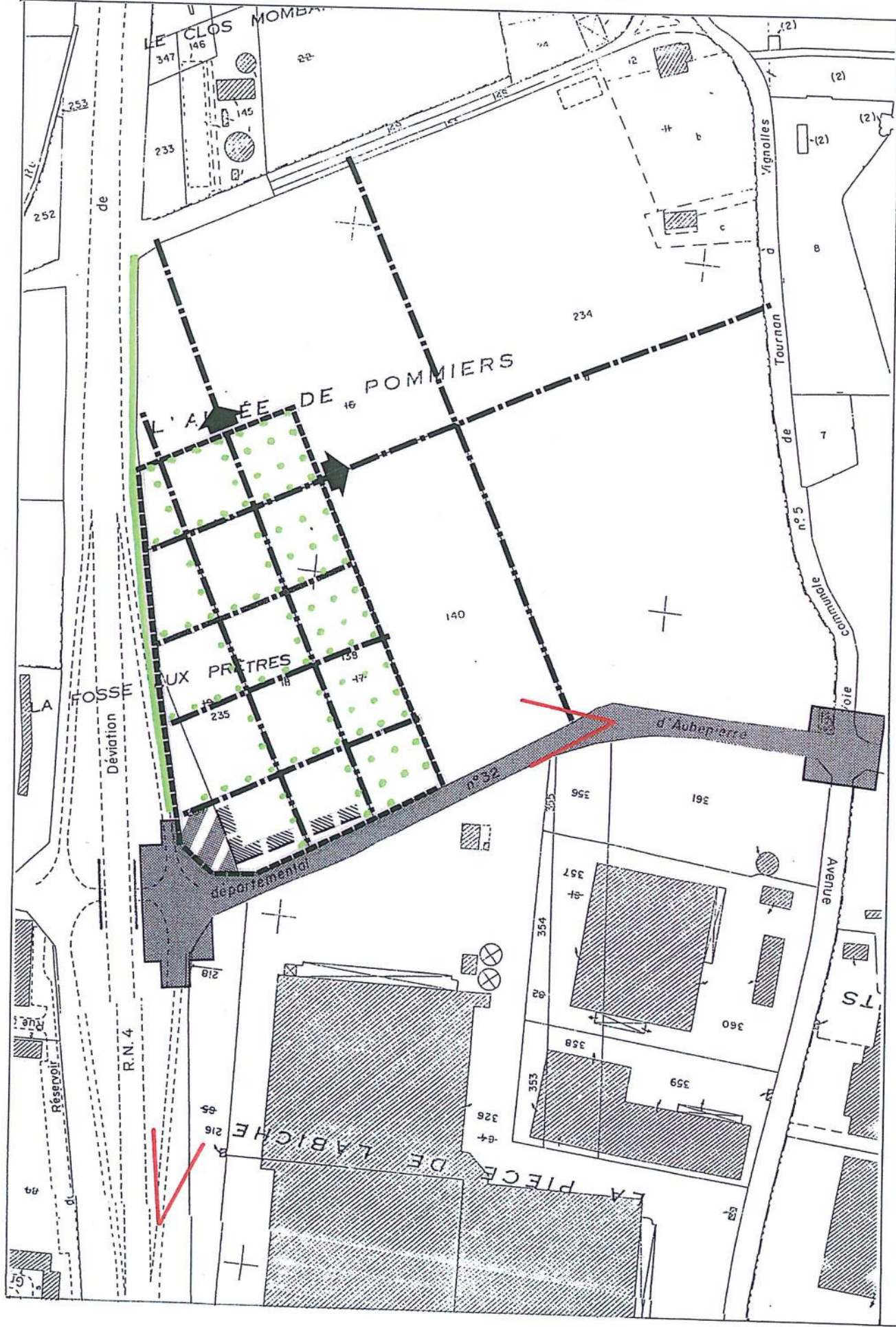
##### *Une composition offrant une représentation structurée et attrayante depuis la R.N. 4*

Cette position en surplomb privilégiant l'appréhension du grand paysage, donne à voir l'intégralité des terrains de « l'Allée des Pommiers » en premier plan de la vue lointaine sur les massifs boisés en toile de fond. Cette perception d'ensemble pourrait être préservée par un épandage définissant une hauteur limitée des constructions. L'implantation et la coloration des bâtiments seront également partie prenante dans cette réflexion.

Dépassant le cadre de cette étude mais en cohérence avec la présente démarche, une réflexion sur la requalification du quartier industriel pourrait être conduite et notamment pour les espaces en façade : l'établissement d'un nouvel équilibre minéral/végétal à instaurer (voir le vide de « l'ambiance » proposée par les parkings en façade sur la R.N. 4 à l'endroit de la sortie en venant d'Ozoir en particulier) pourrait être développé par la mise en place d'une trame végétale intégrant les différentes échelles d'intervention et permettant ainsi de positionner les projets dans une logique globale. De même pour le vocabulaire paysager des accès et sortie vers la R.N. 4, il pourrait être envisagé de mener une réflexion sur la qualification du passage de la R.N. 4 au territoire communal par un traitement des accotements.

ETUDE D'INSERTION URBAINE A L'ENTREE DE VILLE :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- CONSTITUTION DE LA SILHOUETTE URBAINE :
- FACADE D'INTERET MAJEUR
  - FRONT VEGETAL A PRESERVER
  - TRAME VEGETALE
  - TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC
  - TRAME D'ORGANISATION GENERALE
  - LIAISON A PRESERVER
  - CARACTERE « PUBLIC » DE L'ESPACE LIBRE
- COMPOSITION :
- FRONT VEGETAL A PRESERVER
  - TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC
- ECH / 1/2 000

#### IV. QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE : ELEMENTS POUR L'ETABLISSEMENT DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

##### IV.1. Silhouette générale des voies

Le parcours d'entrée par la R.D. 32 revêt un caractère « intermédiaire » dans la traversée d'espaces juxtaposant l'urbain et le rural et qualifiés de « faubourg » en tant qu'ils contiennent des fonctions urbaines dans la partie ouest. L'expression du caractère de la voie est évidemment actuellement peu représentative de cette notion et il serait opportun d'étendre à l'ensemble de ce parcours l'approche paysagère mise en place au croisement accès-sortie R.N. 4/R.D. 32 et dans l'élaboration en cours du projet d'aménagement du carrefour R.D. 32/avenue Ampère.

Ainsi par exemple des plantations d'alignement côté ouest accompagnant et structurant la façade sur les entités industrielles et valorisant la desserte piétonnière pourraient exprimer cette notion de traversée de faubourg et d'approche du bourg. Ce mode de traitement paysager des voies est déjà présent dans le secteur avec « l'Allée des Pommiers » (à réhabiliter) à l'est et les plantations d'alignement avenue Ampère.

##### IV.2. Silhouette générale de l'opération

###### *L'échelle de l'opération et son insertion dans la morphologie urbaine du secteur*

Il s'agit de déterminer un parti d'aménagement en cohérence avec les grands traits de la morphologie existante :

- la superficie des terrains voués à l'urbanisation s'inscrit dans le périmètre de la zone INAT que la commune souhaite maintenir dans ses dimensions actuelles. L'équilibre de la silhouette générale du paysage du secteur notamment donné par le rapport d'échelle entre les unités paysagères (voir au III.2. 1er §) doit être recherché en tenant compte de ce facteur.

- le positionnement de la zone INAT à l'angle R.N. 4/R.D. 32 permet d'« ancrer » l'opération et de contribuer à la qualification de l'entrée dans le bourg par la constitution d'une façade au croisement. Il s'agit en outre de préserver l'intégrité de l'espace ouvert des terrains cultivés en évitant l'effet d'un mitage par une localisation en plein « champs ».

- considérant l'équilibre à trouver dans le rapport entre les entités à l'ouest de la R.D. 32 et l'opération depuis les parcours d'entrée, si la continuité avec le volume bâti présent sur « la Pièce de la Biche » en façade sur la R.N. 4 est aberrante en raison d'une disproportion de ce bâtiment dans le contexte, les échelles de référence telles que celles contenues dans le quartier de « La Mare Pinçon » paraissent plus compatibles avec l'objectif d'insertion de l'opération dans la silhouette générale.

La nécessaire « épaisseur » de la silhouette de l'opération doit être également construite par une unité se dégageant des vues sur les franges et les façades et en « profondeur » (vue depuis le pont R.N. 4). Cette unité peut être donnée par une trame végétale structurant les compositions externes à l'opération et caractérisant le rapport avec l'espace agricole.

###### *La constitution des franges et des façades*

L'analyse a déterminé les enjeux se rapportant aux différents points de vue sur le site en fonction des relations à instituer avec les abords :

- la frange sud, en même temps qu'une nouvelle limite du périmètre urbain, constitue la « façade » principale dans l'appréhension du site depuis la R.D. 32. (voir II.2.1. séquence 4). Il s'agit d'aménager une transition avec l'espace naturel en premier plan et de structurer la silhouette de l'opération. Un traitement à dominante végétale paraît donc approprié et dans une constitution suffisante pour servir d'appui à une trame étendue à l'intérieur de l'opération. Néanmoins il ne s'agit pas de créer un écran à la visibilité des futurs éléments bâtis qui annoncent l'arrivée dans le bourg.

- la façade sur la R.D. 32 et au croisement accès-sortie R.N. 4/R.D. 32 :

confrontée aux points de vue depuis la sortie de la R.N. 4, de la sortie du bourg et de l'entrée par la R.D. 32, cette façade occupe une position privilégiée dans la qualification d'un espace urbain « stratégique ». La gestion du mode d'implantation du bâti (et de son aspect) ainsi que le traitement de l'éventuelle clôture et des espaces libres est essentielle.

Concernant le bâti, la présentation à l'angle sur le carrefour d'un pignon aveugle doit être proscrite. De même une implantation incohérente avec la direction nord-sud de la trame générale d'organisation.

A l'angle, et suivant le programme, il pourra être intéressant d'instituer une relation de proximité entre l'espace public et le site en n'obligeant pas la réalisation d'une clôture.

- la façade sur la sortie vers la R.N. 4 :

également vue venant d'Ozoir, le traitement de cette façade s'intègre à la problématique du traitement de la R.N. 4 à l'échelle de la traversée de l'agglomération Gretz-Tourman. Il paraît aujourd'hui préjudiciable de remettre en cause la symétrie et la continuité végétale structurant la perception de l'accès à la R.N. 4 puis structurant la perception de la « plongée » vers le val du ru de la Buronnerie venant de Gretz et la progression vers le sommet du pont venant de Tourman.

Le front végétal existant devra donc être préservé dans sa formation actuelle et pour cela les dispositions nécessaires établies dans le plan d'aménagement.

###### *La silhouette générale vue depuis la R.N. 4*

La prise en compte des préconisations énoncées ci-avant concernant l'échelle de l'opération dans son rapport avec la morphologie paysagère du secteur devrait permettre de maintenir une visibilité de la cohérence du développement de la ville.

Il serait en outre souhaitable de limiter la hauteur des constructions à 7 mètres de manière à préserver la vue lointaine sur les massifs boisés et l'ensemble harmonieux avec le boisement du parc de Vignolles. La hauteur des plantations prévues devra également préserver cette vue : on reprendra la figure de l'allée des pommiers pour préconiser l'emploi d'essences locales dans l'esprit du verger formant un halo végétal.