



Commune du Département de
Seine et Marne

GRETZ-ARMAINVILLIERS



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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



La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé 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 de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

SOMMAIRE

AMENAGEMENT	4
ENVIRONNEMENT	5
Les espaces agricoles forestiers et de production ou ressources.....	5
Les espaces naturels écologiques ou paysagers.....	5
DEVELOPPEMENT URBAIN	8
Urbanisme.....	8
Habitat.....	8
Économie	9
EQUIPEMENTS	11
les équipements, services et loisirs.....	11
Les transports et les déplacements.....	11
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	13
SYNTHÈSE	14

✓ **Inscrire Gretz-Armainvilliers dans la ceinture verte francilienne**

La commune a fait le choix de se tourner vers la communauté de communes « des portes Briardes » qui porte parfaitement son qualificatif « entre ville et forêt ». Gretz-Armainvilliers doit fonder son aménagement sur ce rôle de porte, avant-garde des espaces où la demande en logements est de plus en plus pressante, au sein de vastes espaces boisés, de parcs et de domaines, remparts à une extension tentaculaire de la région parisienne.

✓ **Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel**

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine. La proximité des bassins d'emplois de la région parisienne et la très bonne accessibilité par les transports collectifs, nécessitent de satisfaire des besoins en logements, mais ceci sans risquer de mettre en péril un cadre de vie de qualité.

La protection des espaces naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels.

✓ **Organiser le renouvellement urbain**

Pour limiter les emprises sur les zones naturelles, le développement urbain doit s'organiser en densification et en renouvellement urbain. En matière de logements, ce renouvellement urbain s'opérera essentiellement dans le centre bourg, en appui des commerces, des services et des principaux équipements. Il doit veiller à s'inscrire dans les démarches de diversité de l'habitat et de mixité urbaine.

Le renouvellement urbain doit être l'occasion de proposer une nouvelle forme de la rue en préservant des espaces verts en partie arrière et en laissant plus de place à l'espace public vers l'avant.

Corrélativement, il convient de maintenir aux secteurs périphériques un caractère aéré et de préserver un caractère pavillonnaire en dehors du centre bourg.

✓ **Renforcer l'attractivité des pôles économiques**

La présence de la RN4 et des voies ferrées légitime de conforter les pôles économiques. L'amélioration des dessertes confortera les pôles économiques majeurs qui se situent de part et d'autre de la RN4.

✓ **Prendre en compte les nuisances sonores**

Les activités industrielles, les voies ferrées, et surtout la circulation sur la RN4 entraînent d'importantes nuisances sonores. La commune fait le choix de la réalisation de protections phoniques aux abords de la RN4 sur toute la longueur du tronçon qui traverse le territoire communal, sur les secteurs où cela reste encore possible.

Inscrire la commune dans la ceinture verte francilienne

Conforter le bourg dans son cadre naturel

Organiser le renouvellement urbain

Conforter les pôles économiques, surtout au sud de la RN4

Prendre en compte les nuisances sonores

LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES

✓ Préserver les ressources sylvicoles

D'importants massifs boisés couvrent le Nord et l'Ouest du territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les chemins nécessaires à l'exploitation sylvicoles doivent être préservés. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.

✓ Maintenir les derniers espaces agricoles

Les quelques espaces agricoles qui subsistent doivent résister contre l'avancée de l'urbanisation. Les petites poches sont des espaces de frange dont la vocation agricole doit être maintenue, face à l'avancée urbaine.

LES ESPACES NATURELS ÉCOLOGIQUES OU PAYSAGERS

✓ Protéger les boisements et leurs lisières

Au delà de leur intérêt sylvicole, les boisements sont protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques.

Les lisières de ces massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées.

✓ Préserver le patrimoine des grands parcs

La tradition des grands parcs se déclinant en accompagnement de châteaux ou belles demeures et dans lesquels des essences végétales exceptionnelles sont plantées depuis des siècles impose une protection différente de celle du boisement. Des moyens de nature à assurer leur maintien, leur préservation, leur mise en valeur, doivent rester envisageables si tant est qu'ils ne consistent pas en des programmes de constructions.

✓ Sauvegarder le réseau hydrographique et les milieux humides

Le ru des Monbarres s'accompagne d'une végétation ripisylve plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locales ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. Ils forment avec la prairie adjacente des milieux humides écologiquement intéressants.

Un vaste réseau hydrographique est dissimulé sous le couvert forestier. Les plusieurs petits cours d'eau, plans d'eau et sources qui participent aux écosystèmes et à la biodiversité doivent être préservés.

Préserver les ressources sylvicoles

Maintenir les derniers espaces agricoles au sud de la RN4

Protéger les boisements et leurs lisières

Préserver le patrimoine des grands parcs

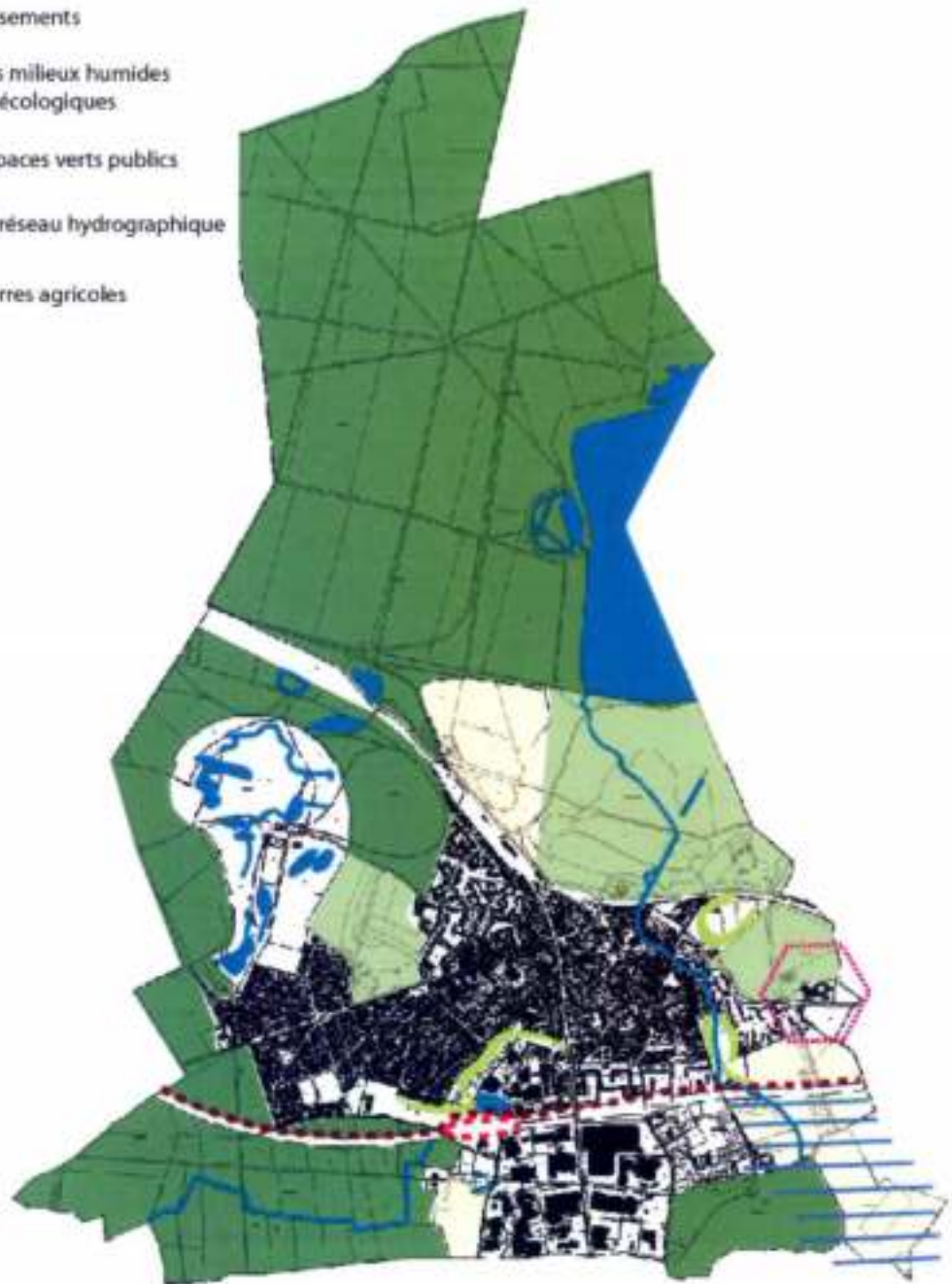
Sauvegarder le réseau hydrographique et les milieux humides

Préserver les espaces verts et plantés, privés et publics

- ✓ *Préserver les espaces verts plantés, privés ou publics*

Le végétal tient une place importante à l'intérieur du bourg ainsi que sur ces franges. Il se matérialise sous la forme d'espaces privés ou publics fonctionnels et de qualité qu'il convient de maintenir et de renforcer dans les secteurs centraux.

-  Protéger les grandes propriétés et leurs parcs écriés
-  Protéger les boisements
-  Sauvegarder les milieux humides et les corridors écologiques
-  Préserver les espaces verts publics
-  Sauvegarder le réseau hydrographique
-  Maintenir les terres agricoles



URBANISME

- ✓ **Œuvrer pour la densification en centre bourg, en appui des pôles commerciaux**

La forme urbaine traditionnelle est concentrée autour de la RD304. Cette voie constitue l'artère principale de Gretz-Armainvilliers et rassemble les principaux commerces et services.

Le projet veille à maintenir le caractère compact du centre. Le développement urbain s'organise donc en densification, renouvellement, réhabilitation et comblement des dents creuses, en appui des boulevards V. Hugo et A. Briand et de la rue de Paris. Les grands enjeux de mixité doivent être respectés en permettant la construction de petits collectifs et de maisons de ville, en locatif et en accession à la propriété. L'implantation doit favoriser l'ouverture sur les espaces publics.

- ✓ **Freiner le développement dans les secteurs isolés**

Même si des logements, des installations ou des activités économiques ont investi des constructions existantes ou des reconstructions à l'écart du bourg ou des zones industrielles, ces amorces ne doivent pas légitimer des extensions d'urbanisation à l'écart du tissu urbain.

HABITAT

- ✓ **Maintenir le parcours résidentiel**

A l'heure actuelle, la diversité du parc de logements permet de réaliser un véritable parcours résidentiel dans la commune. Il convient de perdurer dans cette voie en préservant notamment l'équilibre entre les maisons individuelles de taille variée et les appartements.

- ✓ **Préserver l'hétérogénéité du bâti à l'échelle de la ville**

Le tissu urbanisé présente la particularité d'être diversifié. Cette diversité est un atout du point de vue de la mixité urbaine. Commerces, équipements, maisons individuelles et logements collectifs s'y répartissent de façon harmonieuse. Mais cette répartition ne peut s'assimiler à une évolution indifférenciée et généralisée sur la commune, chaque quartier devant conserver ses spécificités.

- ✓ **Protéger la spécificité de certains quartiers**

Si le renouvellement urbain s'impose sur l'ensemble de la ville, il ne peut s'exprimer partout de la même façon.

Le centre-ville doit observer une mutation vers une nouvelle forme d'urbanité laissant plus de place aux espaces publics et proposant une revalorisation qualitative du bâti.

Dans le reste de la commune, il doit s'opérer en conservant les particularités propres à chaque entité urbaine, et peut même devoir se limiter à un renouvellement de type énergétique mais en conservant les caractères architecturaux forts. C'est le cas notamment du quartier des « hameaux » et de la

Œuvrer pour la densification en centre-bourg, en appui des pôles commerciaux

Freiner le développement dans les secteurs isolés

Maintenir le parcours résidentiel

Préserver l'hétérogénéité du bâti à l'échelle de la ville

Protéger la spécificité de certains quartiers

Conforter les pôles économiques existants

Finaliser la Z.A.C. Pilet

Conforter les noyaux commerciaux du bourg

S'ouvrir vers les activités touristiques

résidence Champagne qui présentent une identité propre et sont le témoignage d'une époque architecturale. Ils recèlent des constructions à l'architecture intéressante qui doivent être protégées pour leur intérêt patrimonial.

ÉCONOMIE

✓ Conforter les pôles économiques existants

La vaste zone d'activité économique au Sud de la RN4 doit garder son dynamisme. Des aménagements routiers en accessibilité sur la RN4 lui assureront de rester performante et compétitive. La zone artisanale Eiffel au Nord de la voie doit conserver sa vocation économique.

Mais là encore la satisfaction des besoins nouveaux ou évolutifs doit s'opérer en renouvellement urbain de manière à ce que les terrains disponibles soient organisés au mieux plutôt que de rechercher des implantations nouvelles par extension sur les franges agricoles limitrophes.

✓ Finaliser la Z.A.C. Gilbert Pillet

Cette opération offre encore des capacités d'accueil. Toutefois les difficultés qui ont présidé à son aménagement en font actuellement une zone qu'il convient de redynamiser en lui redonnant son attrait. Là plus encore qu'ailleurs sur la commune, le renouvellement urbain devra jouer pour que progressivement les terrains sous-occupés par des installations de dépôts soit remplacés par des constructions valorisantes. La Z.A.C. Gilbert Pillet doit maintenir son organisation spatiale actuelle.

Toutefois, une diversification vers le commerce n'est pas à favoriser afin de ne pas entraver la démarche entreprise par ailleurs visant à conforter les commerces dans les noyaux urbains.

✓ Conforter les noyaux commerciaux du bourg

La commune dispose d'un tissu commercial de première nécessité assurant son dynamisme. Ce tissu doit être conservé et renforcé en centre-ville. Il doit être maintenu et encouragé dans le pôle commercial actuel du Boulevard Victor Hugo.

✓ S'ouvrir vers les activités touristiques

Le domaine du golf Clément Ader est une accroche aux activités de loisirs. Elles pourraient être développées, étoffées en diversification tout en restant dans des domaines qui sont compatibles avec l'aspect patrimonial et la sérénité du lieu (loisirs non bruyants, non polluants...), son couvert boisé (interdisant tout programme de constructions) et son éloignement du bourg (excluant toute construction de logements). Les bâtiments existants pourraient être reconvertis vers des activités de culture (muséographique, artistique...), de loisirs ou d'accueil temporaire (hôtellerie-restauration).



-  Oeuvrer pour la densification dans le centre bourg
-  Conserver le caractère pavillonnaire en dehors du centre
-  Protéger le patrimoine bâti
-  Conforter les pôles économiques
-  S'ouvrir vers les activités touristiques
-  Finaliser la Z.A.C. Gilbert Pillet
-  Conforter les noyaux commerciaux dans le bourg

LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

✓ Aménager une maison des jeunes

Les équipements sportifs et associatifs sont complétés à destination des jeunes et plus spécifiquement des adolescents gretzois.

✓ Réserver les derniers espaces libres pour des équipements d'intérêt communal

Les terrains libres de la coupure entre Gretz et Tournan doivent être préservés en vue d'accueillir des équipements.

✓ Renforcer l'attrait de l'arboretum

Des possibilités de développement de l'arboretum pourront être recherchées permettant d'accroître son envergure et son dynamisme.

LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

✓ Répartir les stationnements entre espaces privés et publics dans les secteurs centraux

Les équipements, services et commerces en centre-ville devront être accessibles par des cheminements piétons. Mais ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et commerces. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisants pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

✓ Améliorer l'accessibilité à la gare

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers la gare en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointes. A défaut, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement depuis les communes environnantes. Les liaisons douces vers la gare depuis le centre doivent être renforcées.

✓ Se protéger des nuisances sonores

La protection contre les nuisances sonores passe par deux types de démarches :
 – une action sur les constructions en imposant leur isolation acoustique dès lors qu'elles accueillent une population sur de longues plages horaires,
 – la mise en place de dispositifs de protection au droit des ouvrages générant le bruit et donc essentiellement les grandes infrastructures de transport.

✓ Améliorer l'accessibilité aux zones d'activités

Par la création d'un demi échangeur débouchant au cœur des zones d'activités.

Aménager une maison des jeunes

Réserver les derniers espaces libres pour des équipements d'intérêt communal

Renforcer l'attrait de l'arboretum

Répartir les stationnements entre espaces publics et privés dans les secteurs centraux

Améliorer l'accessibilité à la gare

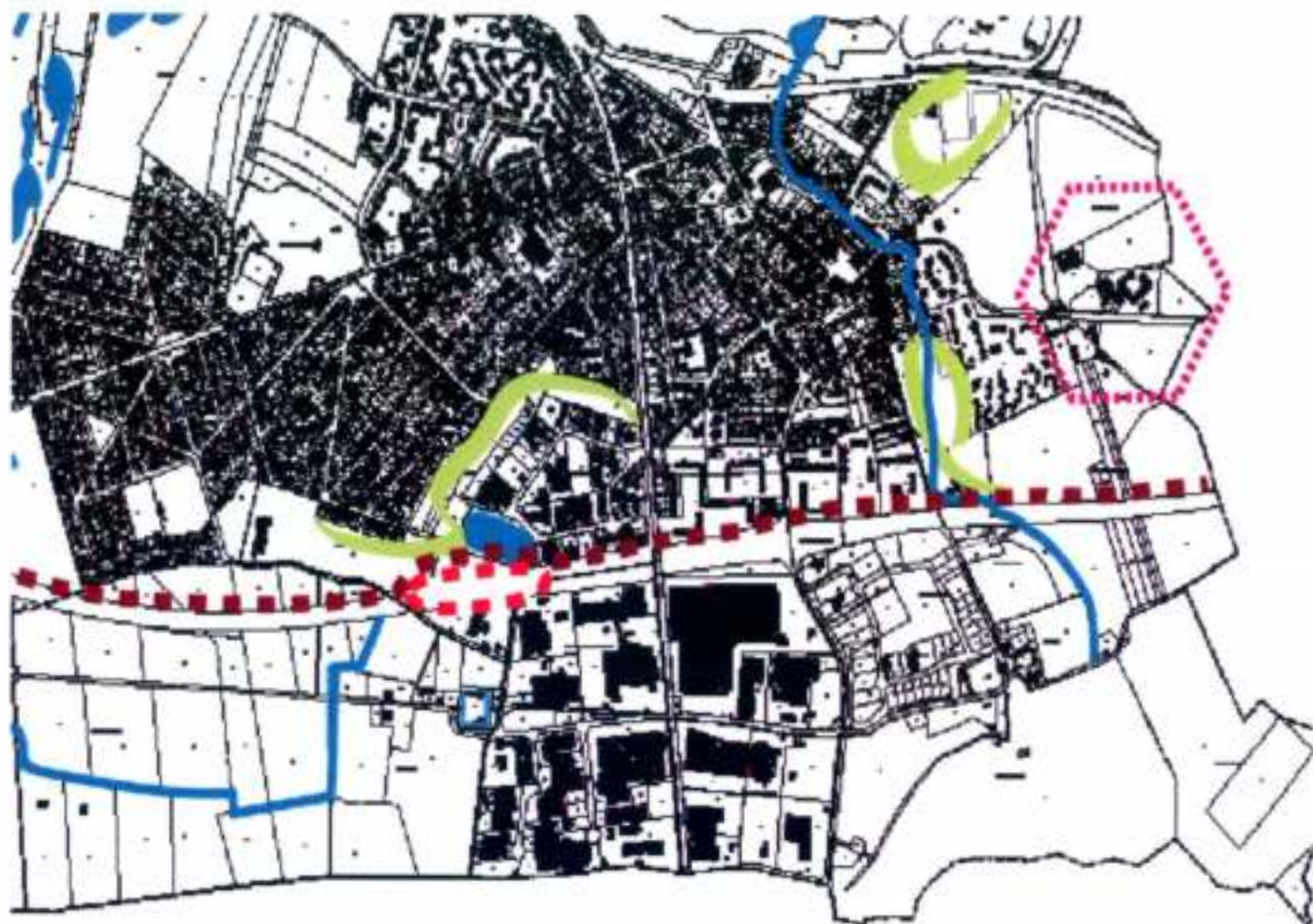
Se protéger des nuisances sonores

Améliorer l'accessibilité aux zones d'activités

Assurer l'accès à un réseau de télécommunication performant sur l'ensemble de la commune

- ✓ Assurer l'accès à un réseau de télécommunication performant sur l'ensemble de la commune

Il convient d'œuvrer auprès du conseil Général, via la communauté de communes qui a cette compétence, pour que le haut débit soit accessible à tous via la fibre.



Conforter les noyaux commerciaux dans le bourg



Pôle d'équipements



Lutter contre les nuisances sonores par la réalisation de dispositifs anti-bruit



Améliorer l'accèsibilité aux zones d'activités



Préserver les espaces verts publics

Sauvegarder le réseau hydrographique

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des terrains encore disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- la densification sur le centre-bourg,
- la finalisation de la Z.A.C. Gilbert Pillet où les potentiels existent, notamment pour conforter le pôle économique et d'emplois.

L'objectif est d'éviter le développement urbain sous la forme d'extension, sauf de façon marginale et mineure, éventuellement à l'est du bourg pour la réalisation ultérieure d'équipement.

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passe par :

- un objectif démographique réaliste et modéré,
- une résorption des logements sous-occupés, et notamment des logements vacants en facilitant leur réhabilitation.

La consommation des espaces agricoles ou naturels ne devra pas excéder 20 hectares.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Protéger les grandes propriétés et leurs parcs écrins |  | Conforter les noyaux commerciaux dans le bourg |
|  | Protéger les boisements |  | Pôle d'équipements |
|  | Sauvegarder les milieux humides et les corridors écologiques |  | Lutter contre les nuisances sonores par la réalisation de dispositifs anti-bruit |
|  | Préserver les espaces verts publics |  | Améliorer l'accessibilité aux zones d'activités |
|  | Sauvegarder le réseau hydrographique | | |
|  | Maintenir les terres agricoles | | |
|  | Ouvrir pour la densification dans le centre bourg | | |
|  | Conserver le caractère pavillonnaire en dehors du centre | | |
|  | Protéger le patrimoine bâti | | |
|  | Conforter les pôles économiques | | |
|  | S'ouvrir vers les activités touristiques | | |
|  | Finaliser la Z.A.C. Gilbert Pillet | | |

