

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

**LA GRANDE
PAROISSE**

ÉLABORATION	1 ère RÉVISION
prescrite le : 14 décembre 2010	prescrite le : 4 avril 2019
arrêtée le : 25 septembre 2012	arrêtée le : 5 mars 2020
approuvée le : 30 avril 2014	approuvée le : 23 novembre 2021
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
23 novembre 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entrepriss. ne Marchévat 77250 HOUJELLES
Tél.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de la révision

A - Les sources du Plan Local d'Urbanisme actuel : le Plan d'Occupation des Sols :

La commune de La Grande Paroisse était initialement couverte par deux P.O.S partiels venus remplacer le P.O.S initial de 1979.

- L'objet du premier P.O.S partiel approuvé en mai 1998, réalisé sur un secteur situé à l'Est du territoire communal, était d'assurer la prise en compte des exigences d'un Projet d'Intérêt Général de cimenterie et de carrière.

Le périmètre de ce premier P.O.S partiel englobait les terrains nécessaires à la réalisation du **projet d'intérêt général** relatif à l'exploitation du gisement de calcaire cimentier dans la commune de la Grande-Paroisse, c'est-à-dire tant les terrains inclus dans le périmètre du PIG que ceux qui nécessitaient un changement de réglementation pour permettre d'accueillir la cimenterie située à proximité de l'exploitation, comme l'impose le PIG.

Le PIG ayant été intégré au P.O.S partiel approuvé, le PLU reprenait dans sa première édition automatiquement et de droit le zonage spécifique et les dispositions concernant le PIG inscrit dans celui-ci. Le PIG est aujourd'hui annulé.

- Le deuxième POS partiel a été commencé le 27 juin 2001.

Il concernait le reste du territoire communal en reprenant certaines parcelles initialement incluses dans le premier P.O.S partiel et l'agrandissement de la station d'épuration nécessitant une modification du classement prévu lors du premier P.O.S.

B - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

- Par délibération en date du 4 octobre 2001 le conseil municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols ; celui-ci est devenu Plan Local d'Urbanisme conformément à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

La commune de La Grande Paroisse devait en effet trouver sa propre logique de développement, concilier les impératifs d'un développement modéré et la volonté de requalifier le cadre urbain et paysager.

La révision du P.O.S était ainsi un moyen de mettre en œuvre une politique communale alliant développement contrôlé, maîtrise de la forme urbaine et protection de paysages naturels et bâtis.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de préciser les axes de développement urbain choisis et de mettre en œuvre les différents objectifs poursuivis.

Les objectifs de la commune, indiqués dans la délibération du conseil municipal pour motiver la révision, étaient :

- de prévoir les conditions d'implantation d'une nouvelle station d'épuration,
- l'ouverture limitée à l'urbanisation conformément au SCoT Seine et Loing,
- l'implantation d'équipements sportifs,
- la protection de certaines zones de grand intérêt écologique et paysager,
- l'implantation de chemins piétonniers,
- la protection d'édifices remarquables.

- La délibération du Conseil Municipal de la commune de la Grande Paroisse en date du 11 janvier 2007 approuvant la révision du PLU est annulée par la Cour administrative d'appel de Paris en 2012.
- Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme étaient les suivants (délibération du 14 décembre 2010) :
 1. Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
 2. Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
 3. Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
 4. Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Une concertation préalable, avec notamment la population du village et les propriétaires ou exploitants agricoles, avait eu lieu, à travers un débat sur ces objectifs, au cours d'une première réunion publique, le 1er février 2012, puis sur le projet lui-même au cours d'une seconde réunion publique, le 7 septembre 2012.

Les documents correspondant à l'avancement de l'étude étaient laissés à la disposition du public depuis le début de l'élaboration du P.L.U.

- Révision du plan local d'urbanisme :

La délibération du 4 avril 2019 a prescrit la révision du plan local d'urbanisme.

Le porter à la connaissance de la Préfecture a été transmis en date 29 juillet 2019.

Le débat mené au sein du Conseil Municipal le 14 novembre 2019, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

La concertation préalable a été conduite sur le plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et une réunion publique le 29 novembre 2019, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Une réunion avec les personnes publiques associées et consultées, en date du 7 janvier 2020, a permis de discuter des dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté le 5 mars 2020, avec le bilan de la concertation préalable.

C - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : pôle hôtelier, plaine des sports, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le centre-bourg ancien et hameau de Montgelard

- zone UB : quartiers d'habitat individuel et hameaux : la Basse Roche, la Roch, les Sept Grès.
- zone UE : les équipements collectifs.
- zone UX : dominante d'activités.
- zone UR : secteur spécifique lié à l'activité réservée au service public routier (autoroute A5)
- zone 1AU : urbanisation future (habitat).
- zone 1AUI : urbanisation future (équipements et loisirs).
- zone 2AU : urbanisation future (différée).
- zone A : agricole.
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).
- secteur N h : capacités d'accueil limitées.

→ Détails des changements de zonage intervenus vis-à-vis du P.L.U de 2014 :

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE et après avis de l'Etat :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
- Suppression des autres zones 2AU, au regard de la consommation d'espaces.
- Reclassement en zone UC du lotissement des Haies Sauvages (pérenniser le règlement).
- Reclassement de la zone 1AU d'équipement en zone UE.
- Extensions mineures des zones UA et UB, sur des fonds de parcelles bâties.
- Extension de la zone agricole sur l'emprise de la zone de loisirs.

PRESCRIPTIONS DU PORTER A LA CONNAISSANCE et de l'avis de l'Etat :

- Identification des zones de danger des silos INVIVO.
- Identification des zones humides, des mares et des cours d'eau protégés.
- Réduction zone UX la Vallée des Crocs (avec reclassement de la partie Est en zone N).
- Reclassement en zone A ou N des secteurs Nh (nouvelle définition des STECAL).
- Reclassement en zone N des espaces boisés classés du plateau (exemple : Champigny).

Concernant les emplacements réservés :

numéro	Emplacements réservés	Bénéficiaire	Superficie en mètres 2	commentaire
1	Aménagement de voirie RD39-N105	Département	40 600	
4	Agrandissement du stade	Commune	4 800	
6	Aménagement de voirie	Commune	200	
7	Aménagement d'un fossé drainant	Commune	180	
9	Aménagement de voirie : aménagement tourne à gauche du carrefour RD210 / VC 5	Département	3 600	
11	Création d'une liaison douce et d'une couture paysagère	Commune	5 600	
13	Aménagement d'un espace boisé protégé, compensation du déclassement d'un bois en rive de Seine à l'Est du plan d'eau de la Mi-Voie	Commune	23 000	
14	Acquisition chemins d'exploitation ouest du bourg	Commune	4 527	Extension du domaine public routier
15	Acquisition du chemin d'exploitation de Samoie	Commune	13 057	Extension du domaine public routier
16	Aménagement d'une voie verte le long de la RD67e	CCPM	9 620	Extension du domaine public routier

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD, rédigé selon les textes de la loi Grenelle II, débattu au sein du conseil municipal le 14 novembre 2019, a permis de faire émerger plusieurs constats et orientations, suivis d'énoncés d'objectifs :

• Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics

- Constat : (Les causes)

Une attractivité du territoire : richesse et diversité de son site naturel (vallée, boisements), comme à son niveau d'équipements publics. Une attractivité liée aussi à la desserte routière, ainsi qu'à la proximité d'une ville-centre, et de la voie ferrée (Montereau, halte locale). Une augmentation régulière de la population depuis 1982, avec une tendance à la stabilisation.

• Une population qui augmente, mais une structure démographique marquée par une tendance régulière à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage, depuis 1982 :

- une érosion tendancielle des 0 à 39 ans jusqu'en 2008,
- une diminution de la taille moyenne des ménages (3,00 en 1982, 2,53 en 2007), à son étiage ?
- un indice de jeunesse tout juste inférieur à 1 en 2008 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $636 / 638 \approx 0,997$).
- l'indice de jeunesse observé en 2015 est de 0,96, en diminution par rapport à la valeur antérieure.

• Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...).

Une offre locative faible (14 % en 2007 et en 2014), et une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme (les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 19 % ; contre 35,5 % dans le département - et ≈ 40 % dans le canton).

Un nombre de logements vacants en 2008 (79 et 61 en 2015) qui représente encore un potentiel en termes d'augmentation des résidences principales. Un nombre de logements antérieurs à 1949 (306 soit 32,3 % en 2008), qui constitue un potentiel pour la réhabilitation.

• Un besoin en équipement scolaire marqué par des effectifs peu nombreux :

Etat des effectifs à la rentrée 2010 :

- école **André Cholet** maternelle : ≈ 100 élèves, soit un taux de scolarisation de 0,096 élève par logement (9,6 élèves pour 100 logements) ;

- école **Clovis Moriot** du CP au CE 2 : ≈ 100 élèves ; école **Achille Pierre** CM 1 et CM 2 : ≈ 70 élèves, soit un taux de scolarisation de 0,164 élève par logement (16,4 élèves pour 100 logements).

- Effectifs à la rentrée 2019 : 99 élèves en maternelles et 188 élèves en classes élémentaires.

On notera les faibles taux de scolarisation par logement, révélateurs eux aussi d'une population vieillissante. On rencontre en effet plus fréquemment des taux de l'ordre de 0,11 enfant par logement pour les classes maternelles et de 0,18 à 0,20 enfant par logement pour les classes élémentaires ...

• Un nombre d'emplois qui diminue, après une augmentation (de 408 emplois en 1982 à 403 en 2007 avec en pic en 1999 : 476). Cette érosion du taux d'emploi s'est poursuivie entre 2007 et 2015. Le nombre de chômeurs est en augmentation sensible depuis 2007.

Un plan d'occupation des sols qui ne présentait plus que des espaces de renouvellement urbain.

Un site de centre-ville sous-utilisé, notamment en termes de développement économique (commerces, bureaux, services).

- Impacts : (Les effets)

Un risque d'accroissement de l'augmentation des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel.

Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : *quel niveau de population en 2015 / 2020, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?*

Durant la période 1982 – 2007, on observe de façon synthétique une augmentation de 611 habitants,

pour 376 résidences principales supplémentaires : 1,63 habitant supplémentaire par nouvelle résidence principale. Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements.

Entre 2007 et 2015, le nombre de résidences principales augmentait de 81, et la population de 224 habitants, soit une incidence d'environ 2,76 habitants par logement, le phénomène de desserrement des ménages connaît ainsi une stabilisation (imputable à la réalisation du lotissement des Haies Sauvages).

Un risque à maîtriser, en ce qui concerne la vitalité économique du bourg.

- Objectifs : (La politique à conduire)

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (306 en 2008, 298 en 2014) et vacants (79 en 2008, 61 en 2015).

Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations = *mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation.*

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages ?).

Promouvoir la revitalisation économique de la ville, dans le cadre communautaire.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner si nécessaire l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, l'action de l'Etablissement public foncier régional).

• **Développer la centralité du village et l'activité économique (commerces, services, production)**

- Constat : (Les causes)

Un nombre d'emplois qui diminue, après une augmentation (de 408 emplois en 1982 à 403 en 2007 avec en pic en 1999 : 476), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires DATAR), qui est assez élevé (> 35), en raison de la présence d'un centre-village.

Néanmoins : une polarisation importante des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (ce que l'on appelle « l'évasion commerciale »).

La centralité de La Grande Paroisse n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 2 700 habitants, en raison de la dispersion des sites construits et de la géométrie des rues et espaces publics. Les sites commerciaux sont aujourd'hui sous dimensionnés (Grande rue), et à conforter.

- Impacts : (Les effets)

« L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire, par rapport aux migrations domicile-travail.

La restructuration du site EDF et le développement touristique représentent les enjeux majeurs du P.L.U et les seules possibilités de développement, au plan économique.

Le développement touristique (programmé par ailleurs) représente aussi un enjeu réel, en termes de fréquentation des commerces.

- Objectifs : (La politique à conduire)

Restructurer, augmenter et diversifier l'offre commerciale en liaison avec le développement du centre-ville.

Développer la base de loisirs.

Réhabiliter l'écluse de Varennes pour permettre le passage des piétons.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

• **Reconquérir/Conforter et mettre en valeur les milieux naturels et construits**

- Constat : (Les causes)

• **Un site naturel boisé et de vallée, qui représente un facteur d'attraction pour les résidents.**

Un site de vallée marqué par la présence de grands plans d'eau, issus d'exploitations de carrières, laquelle représente aussi une contrainte en termes de préservation.

Des espaces protégés : un **site NATURA 2000** n° FR1112002 « Bassée et plaines adjacentes », plusieurs Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : cinq ZNIEFF de type I : N°77210001 « Plan d'eau de la Grande Paroisse », N°77210004 « Plan d'eau de Mi-Voie et de Pincevent à la Grande Paroisse », N°77494002 « Marais tourbeux du Bois de Valence », N°2417018 « Bassin de la centrale de Vernou » et N°2417022 « Sablières de Vernou » ainsi que deux ZNIEFF de type II : N°77494021 « Bois de Valence et de Champagne » et N°1254 « Vallée de la Seine entre Vernou et Montereau ». Deux Espaces Naturels Sensibles en cours de création : les coteaux calcaires et le marais tourbeux. Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n°IF03 « Bassée et plaines adjacentes ». Trois Arrêtés de Protection de Biotope (APB) : Marais alcalins de La Grande Paroisse et de Vernou (FR3800593), Coteaux calcaires de la grande-paroisse (FR3800592) et Noue notre dame (FR3800591). Les bords de Seine et du Ru Flavien et les mares du Bois de Valence sont identifiés sur les cartographies de la DRIEE en tant que « zones humides ».

• **L'espace construit** de La Grande Paroisse se distingue par une imbrication des jardins et vergers, voire d'espaces cultivés, jusque dans la trame construite. Malgré un site construit continu dans les parties anciennes du village, cette interpénétration du végétal et des constructions procure une discontinuité des ambiances visuelles, des motifs pittoresques à **forte présence végétale**.

La ville est aussi caractérisée, à travers tout son tissu résidentiel mais principalement aux abords du centre, par une continuité de la trame végétale, qui équilibre la densité construite.

Mais La Grande-Paroisse est d'abord marquée, historiquement, par l'existence d'un **village agricole**, lequel a conservé jusqu'à notre époque sa morphologie urbaine et sa typologie d'architecture « vernaculaire » (locale et populaire). La Grande-Paroisse s'est ensuite développée sous forme de lotissements d'habitations individuelles, reflétant tous les styles successifs en vigueur durant le XX^e siècle.

- Impacts : (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, sport et tourisme ...), qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de **réhabilitation** (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des implantations industrielles et des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

- Objectifs : (La politique à conduire)

Mettre à profit le potentiel d'attractivité du village pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (notamment dans le cadre de la zone Natura 2000).

Préserver les haies, arbres remarquables et alignements d'arbres.
Valoriser et protéger les berges et les plans d'eau.

Programmer la remise en état naturel des carrières.
Préserver l'espace agricole et les massifs boisés.

Maintenir les espaces de pâture du vallon du Ru Flavien.
Développer des mails plantés autour du village.

Ménager des espaces de perception visuelle du fleuve sans pour autant rompre les réseaux de végétation.

Renforcer la place des piétons et cyclistes sur les espaces de berge sans toutefois systématiser l'accès aux berges afin de conserver des zones de tranquillité le long du fleuve et des plans d'eau.

Préserver les cônes de vue existants vers la Seine et ses plans d'eau, ainsi que ceux visibles de la route.

Préserver le caractère des hameaux et en limiter le développement.
Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

Améliorer le traitement de la frange villageoise du nord du village, ainsi que des entrées de village.
Préserver les cônes de vue existants vers le village.

Aménager une ceinture verte autour du village.
Conserver le patrimoine végétal (cœurs verts intégrés au tissu urbain).

Mettre en valeur les richesses construites dans le bâti ancien. Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols, protéger les espaces naturels et valoriser les caractères architecturaux.

Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités ; et qui protège rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; **échelonner l'offre de terrains à construire**, et faciliter les réhabilitations des logements anciens, fermes ou fermettes ...

Identifier les arbres, les murs d'alignement, les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants et les maisons remarquables.

Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes constructeurs, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, dans les limites du quadrilatère défini par les maillages de voiries.

Définir des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser.

• **Poser les bases d'un plan de déplacement et de stationnement**

- Constat : (Les causes)

• Le site construit de La Grande Paroisse est disjoint entre trois entités, scindées par les espaces agricoles.

Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme les emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ».

L'enjeu du plan local d'urbanisme est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (services de transports à la demande ?).

Un maillage de voirie, dans le centre historique, qui représente une contrainte en termes de fonctionnement de la circulation routière.

La localisation des équipements généraux et des commerces, liée à la géométrie de ces voies, nécessite une offre de stationnement adaptée.

- Impacts : (Les effets)

Un village qui présente une accessibilité routière complexe (position du village sur le relief, géométrie des voies), laquelle nécessite une approche prudente et représente un facteur de complexité dans l'aménagement du village (facteur limitant de son développement).

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même d'offrir une alternative attractive à la voiture individuelle ?

- Objectifs : (La politique à conduire)

Une augmentation de la fréquentation de la gare est prévisible : s'appuyer sur l'action intercommunale pour développer le rabattement vers les gares et les pôles urbains proches.

Favoriser le développement des transports en commun. Etendre le parking de la gare SNCF. Mettre la Mairie en accessibilité (réalisé en 2015).

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite. Le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est réalisé.

Mieux relier les hameaux et les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ».

Préserver les emprises de voiries en limites des cultures.

Pallier les difficultés de stationnement imputables à la géométrie des voies par une offre suffisante dans le centre du village.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Inscrire des emplacements réservés pour aménager des « liaisons douces ».

*

* *