



LA CROIX EN BRIE

Commune du Département de Seine et
Marne

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

PLU arrêté le :

PLU approuvé le :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 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 paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés 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.

AMENAGEMENT 4

ENVIRONNEMENT 5

La protection et la préservation des ressources 5

Le paysage 6

La préservation et la remise en état des continuités écologiques 6

Le cadre de vie 7

Les entrées de village 7

DEVELOPPEMENT URBAIN 8

Urbanisme et habitat 8

Économie 9

EQUIPEMENTS 10

Services et équipements 10

Transports et déplacements 11

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 12

Organiser l'aménagement du territoire en conservant la qualité du cadre de vie

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et maintien du caractère rural de La Croix-en-Brie s'inscrit pleinement dans la démarche d'aménagement durable.

La proximité des bassins d'emplois de la région parisienne nécessite de satisfaire des besoins en logements tout en conservant le cadre de vie de qualité et champêtre de la commune.

Ainsi, le développement urbain doit s'organiser en maintenant le caractère résidentiel accompagné d'une végétation assurant son insertion paysagère.

Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune

La Brie rassemble des terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française.

L'économie agricole se heurte aux mitages des territoires qui fragilisent les exploitations et dégradent le paysage. Aussi il convient de veiller, à l'échelle locale, au maintien de l'intégrité et de la viabilité des espaces et des outils de production.

Conforter les limites entre village et espaces agricoles ou naturels

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en utilisant les potentiels dégagés par son enveloppe urbaine. Il s'agit à la fois de satisfaire les besoins en logements et assurer le maintien des services et équipements publics.

Organiser le renouvellement urbain

La protection des espaces agricoles ou naturels nécessite de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe actuelle.

Pour éviter les emprises sur les zones agricoles ou naturelles, le développement urbain doit s'organiser en remplissant le tissu urbain et en réinvestissant le patrimoine bâti de qualité, tant dans le village que dans certains édifices agricoles localisés dans les écarts de la commune.

LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

Donner toute sa place à l'agriculture

L'activité agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces agricoles, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre des principes du développement durable.

Afin d'encourager une agriculture durable, les installations et les terres pourront se diversifier, notamment en produisant des denrées de qualité susceptibles de rentrer dans des systèmes de distribution de type circuits courts.

Maintenir l'outil agricole

Le maintien des terres agricoles passe par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle, les outils et les personnes dépendantes de l'exploitation. A contrario, les hangars qui ne sont plus adaptés aux engins contemporains ne doivent pas alourdir l'exploitation par une charge foncière inutile. Ils sont, par contre, une opportunité pour opérer du renouvellement urbain tout en préservant ces bâtiments patrimoniaux.

Préserver les ressources sylvicoles

Quelques massifs boisés couvrent le territoire communal. Même s'ils sont de taille modeste, ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable servant à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Toutefois cette exploitation doit être organisée afin de maintenir le caractère paysager et écologique de ces boisements.

LE PAYSAGE

Protéger les boisements

Au-delà de leur intérêt sylvicole, les boisements doivent être conservés en tant qu'éléments remarquables du paysage.

Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation

L'une des principales caractéristiques de l'enveloppe urbaine est la présence d'une végétalisation importante en accompagnement du bâti. Ces plantations et leur diversité (jardins, vergers, potagers), qui forment la lisère, doivent être maintenues pour assurer l'insertion du village dans le paysage entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels et agricoles.

LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Restaurer et protéger les composantes de la trame verte locale

Il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Dans le contexte de vastes plaines agricoles, les corridors écologiques s'appuient sur les bois et le réseau de petits bosquets épars qui favorisent le déplacement de la faune locale.

Ces espaces boisés doivent être préservés. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc.

Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte renforcée

Les cœurs d'îlots verts plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers, ainsi que les espaces publics végétalisés et le parc arboré constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

Protéger les composantes de la trame bleue locale

L'Yvron et ses affluents s'accompagnent d'une végétation ripisylve relativement importante, assurant le déplacement de la faune et de la flore locale ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. De plus, ces espaces créent de nouveaux milieux refuges pour la faune locale. Il convient donc de préserver ces milieux écologiquement intéressants.

De même, les mares, présentes sur le territoire, participent de la trame bleue locale et doivent être préservées.

LE CADRE DE VIE

Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village

Le village de la Croix-en-Brie est marqué par un tissu ancien d'intérêt. Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et de maintenir une bonne structuration spatiale.

Il conviendra donc de préserver l'aspect traditionnel du secteur ancien par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il convient également de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural ainsi que les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal et le village, notamment :

- L'église Saint Loup
- La commanderie
- L'actuelle école (ancien « château » du Saussoy)
- La mairie
- Le bâtiment de ferme au 4 rue de la Charmoye
- L'ancien château d'eau

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de la Croix-en-Brie.

La topographie du territoire communal engendre la présence de perspectives visuelles intéressantes qu'il convient de préserver :

- Vue sur la plaine agricole et les boisements à l'Est depuis la rue des Faubourgs
- Vue sur la plaine agricole à l'Ouest depuis la rue des Faubourgs
- Vue sur le nord-ouest de la commune depuis la rue du Saussoy
- Vue sur le nord de la commune et Courméry depuis la rue de la Charmoye

LES ENTREES DE VILLAGE

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. A la Croix-en-Brie, les six entrées de village sont globalement de bonne qualité. Agrémentées de végétation, elles présentent une transition agréable entre les espaces ouverts et naturels du territoire et l'espace urbanisé. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Maintenir les perspectives visuelles existantes

Préserver la qualité des entrées de village

URBANISME ET HABITAT

Organiser le développement urbain en privilégiant les espaces libres ou interstitiels, le renouvellement urbain, le changement de destination des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle et la reconquête des logements vacants

Le village de la Croix-en-Brie s'inscrit dans un environnement agricole et naturel qu'il est important de préserver, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier une politique de renouvellement urbain, de conquête des espaces libres ou interstitiels et de changement de destination de bâtiments au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'analyse du potentiel d'optimisation du tissu urbain existant au regard d'une densité urbaine raisonnable et en tenant compte de la rétention foncière, permet d'envisager la réalisation d'environ 100 logements supplémentaires sur les espaces libres ou interstitiels, en renouvellement urbain et par le biais du changement de destination de bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle.

Ce potentiel de 100 logements environ comprend :

- La réalisation de nouveaux logements sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement du tissu urbain existant représentant un potentiel de création d'environ 50 logements.
- La réalisation de nouveaux logements par changement de destination de bâtiments existants d'architecture traditionnelle, principalement agricoles, représentant un potentiel de création d'environ 50 logements.

À ce potentiel vient s'ajouter la reconquête de logements vacants dans le tissu existant estimée à une vingtaine de logements.

Ce potentiel d'optimisation du tissu urbain existant pouvant conduire à une population d'environ 960 habitants à terme.

En outre, dans le cadre du développement de l'habitat, l'offre en logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant une offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession.

Le potentiel de renouvellement urbain existant dans le village permettra d'offrir une diversité des types et des tailles de logements.

Les bâtiments agricoles en reconversion sont l'occasion de créer du logement en appartements ou en maisons de ville de qualité.

ÉCONOMIE

Pérenniser et diversifier l'activité agricole

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

L'outil de production agricole doit aussi pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial et d'architecture traditionnelle, devenus inadaptés aux modes de productions et aux engins actuels devront être conservés et pouvoir changer d'usage si tant est que cette reconversion ne nuit pas au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les circuits courts sont une réponse à un besoin de diversification agricole et à la réduction des transports de marchandises : les « commerces à la ferme » regroupant éventuellement plusieurs producteurs, doivent donc être encouragés, ainsi la ferme de Bruille.

Pérenniser et conforter les activités touristiques

La situation de la commune à proximité immédiate de sites touristiques tels que la ville de Provins, le château de Fontainebleau, le château de Vaux-le-Vicomte ainsi que la présence des chemins de randonnées et d'un patrimoine bâti remarquable, permettent d'attirer les touristes sur le territoire. Dans ce cadre, les activités touristiques et de loisirs doivent être pérennisées et confortées : ainsi, maintenir et développer les hébergements touristiques tels que les gîtes ou les chambres d'hôte... En effet, une part du logement sous-occupé et de la reconversion des corps de ferme doivent pouvoir s'ouvrir à l'hébergement touristique.

Favoriser le télétravail et l'entreprise individuelle

La commune possède de nombreuses entreprises individuelles qui doivent pouvoir perdurer. Si la commune n'a pas vocation à développer un urbanisme d'entreprise, son tissu urbain essentiellement résidentiel et composé de grands logements, est favorable au travail à domicile. De plus, le raccordement à la fibre optique à 100 % sur la commune (hormis les fermes isolées et certains hameaux) participe à favoriser le travail à domicile. La création de petites structures professionnelles doit donc être encouragée.

SERVICES ET EQUIPEMENTS

Maintenir le commerce multiservices de proximité

Le commerce local multiservices « Le Villageois » doit pouvoir continuer à fonctionner et jouer son rôle de satisfaction des besoins quotidiens au sein de la commune. Il convient d'assurer autant que possible son maintien et sa possibilité d'évolution et pour cela lui permettre de réaliser les aménagements indispensables à son fonctionnement et sa diversification.

Pour cela la commune doit maintenir un nombre d'habitants suffisant pour présenter une attractivité pour son maintien.

Aussi, l'agence postale communale, prochainement transférée à côté de la mairie, doit être maintenue.

Pérenniser et adapter les équipements publics

Le développement démographique de la commune doit s'accompagner du renforcement des équipements corrélativement. Les équipements scolaires et parascolaires (cantine, garderie) notamment devront être agrandis afin de permettre l'accueil des nouveaux élèves dans les années à venir et ce en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements. Ainsi, un espace est dévolu à un déplacement de la cantine afin d'accueillir éventuellement une 6^{ème} classe.

Le parc de la mairie doit conserver son caractère végétal, polyvalent, et ouvert à tous : ainsi, son aire de pique-nique, son aire de jeux et ses terrains de sport et pétanque doivent être préservés.

Optimiser les réseaux d'énergie

La municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments communaux).

Renforcer la desserte en communications numériques

La commune souhaite renforcer l'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir, notamment pour les écarts.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Améliorer l'offre en stationnement

Le commerce, les services et les équipements collectifs du centre-village devant être attractifs pour tous, y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément, des stationnements sur l'espace public devront être priorités pour l'arrêt temporaire à proximité.

Dans cette optique, la volonté municipale est de renforcer l'offre en stationnement par la création d'une poche au sein du village, à proximité de l'école et de la salle polyvalente, pour pallier les difficultés de stationnement imputables en partie à l'étroitesse des voies.

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Les équipements, services et commerce au cœur du village doivent continuer à être accessibles par des cheminements piétons (notamment celui qui relie l'école au cœur du village). Il faudra donc notamment préserver et développer les liaisons douces au sein de la commune.

Au-delà de l'enveloppe urbaine de la Croix-en-Brie, les itinéraires de promenade et de randonnée offrent des possibilités de découverte du paysage et du patrimoine local. Ils participent à l'attractivité de la commune et doivent être préservés.

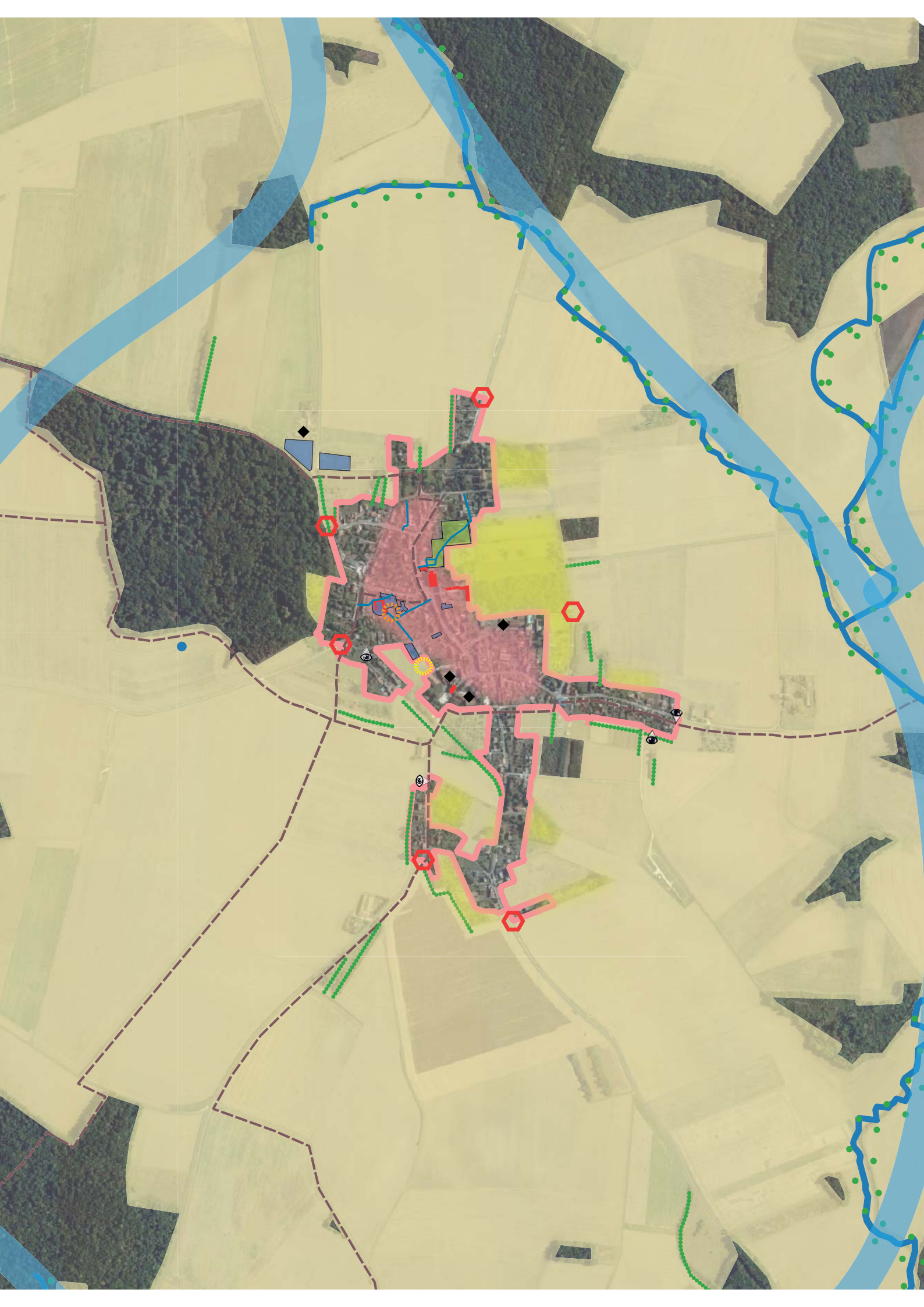
Dans le cadre de l'intercommunalité, et afin de diminuer l'usage de la voiture, les transports collectifs (lignes virtuelles, transports à la demande, transports solidaires) devront être maintenus et intensifiés notamment vers la gare de Nangis, en augmentant certes leur fréquence, mais surtout en élargissant les plages horaires en dehors des heures de pointes afin de les rendre accessibles au plus grand nombre.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels, reconversion de bâtiments au sein du tissu urbain et renouvellement urbain, cf Partie Développement urbain).

Néanmoins, un espace de 500 m² dévolu à la réalisation d'une aire de stationnement public, à proximité de l'école et de la salle polyvalente, est considéré, au regard du SDRIF, comme étant de l'extension urbaine. Ainsi, l'objectif chiffré de modulation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'accueil d'équipement collectif est fixé à 0,05 ha environ.





PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

LA CROIX-EN-BRIE

LEGENDE

1/ Envisager un développement urbain de qualité et durable

-  Permettre le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant :
 - par l'occupation des espaces libres et espaces libres et interstitiels
 - par le renouvellement urbain
-  Pérenniser les équipements collectifs existants
-  Assurer le développement des équipements scolaires selon les besoins futurs
-  Préserver l'espace agricole pour pérenniser et développer cette activité tout en permettant le changement de destination des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle
-  Pérenniser les sièges d'exploitation agricole
-  Préserver les massifs boisés et leur accès pour développer l'activité sylvicole

2/ Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

-  Permettre la création d'une nouvelle aire de stationnement
-  Préserver les cheminements sur le territoire
-  Préserver les liaisons douces au sein du village
-  Préserver les espaces verts publics
-  Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village
-  Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable
-  Préserver les entrées de village de qualité
-  Préserver les perspectives visuelles

3/ Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Préserver la trame verte et bleue et maintenir les continuités écologiques

-  Préserver et conforter les continuités écologiques
-  Massifs boisés et bosquets
-  Haies
-  Espaces végétalisés majeurs en limites de village
-  Cours d'eau et affluents
-  Yvron et sa ripisylve
-  Mares