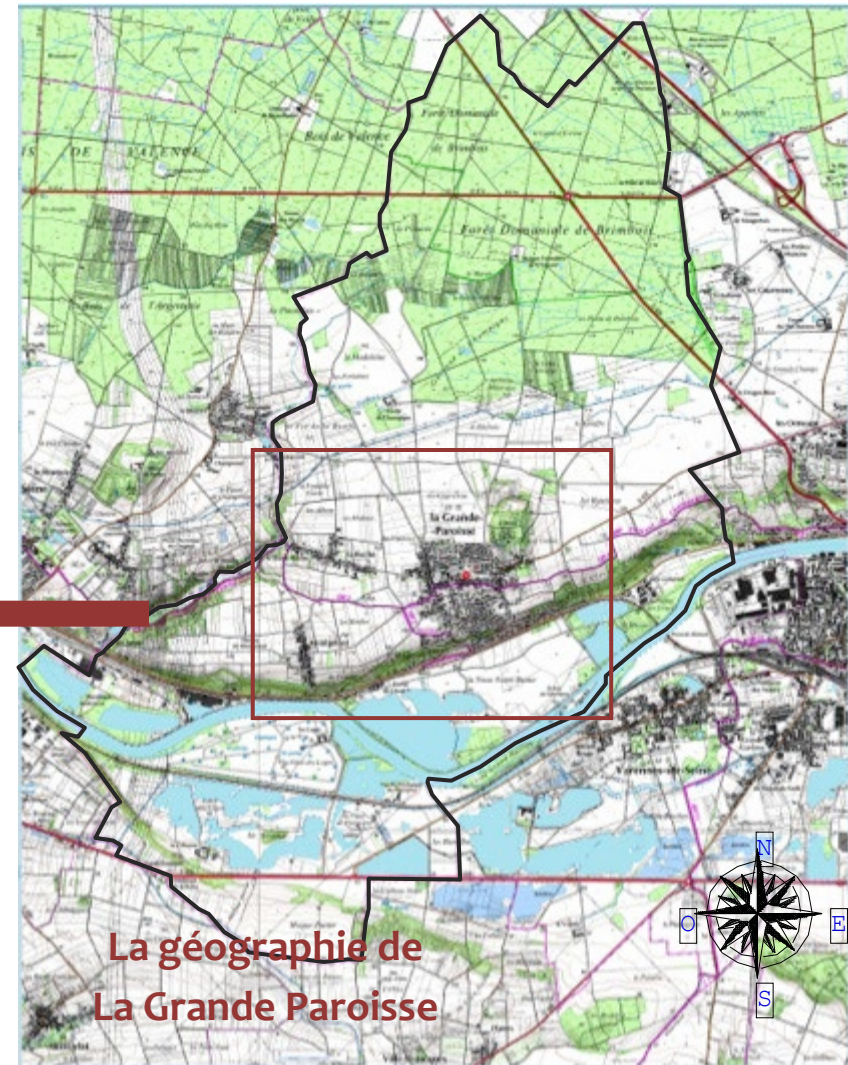


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRANDE PAROISSE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientations pour l'avenir de la commune

- 16 Décembre 2025 -



Les bases juridiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

-	Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme	3
-	Caractéristiques essentielles de l'urbanisme et des enjeux de la Grande Paroisse.....	4
	L'urbanisme de la Grande Paroisse.....	4
	Caractéristiques en termes de développement et de démographie	5
-	Carte de l'occupation des sols.....	6

• Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

-	d'aménagement :	8
-	d'équipement :	10
-	d'urbanisme :	11
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :	16
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	19

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

-	l'habitat :	20
-	les transports et les déplacements :	22
-	le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie :	24
-	l'équipement commercial :	26
-	le développement économique et les loisirs :	27

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. 28

*

*

*

Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (délibération du 4 avril 2019)

- « Il s'agira essentiellement d'actualiser les différentes pièces qui le constituent, pour notamment le mettre en conformité avec l'état actuel du droit de l'urbanisme et d'assurer un urbanisme maîtrisé ». Il s'agit de mener une nouvelle réflexion sur le développement à moyen terme, notamment pour préserver l'identité du centre-bourg en prévoyant le développement dans le respect de son intégration urbanistique et paysagère.

Plus précisément :

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. Mettre en œuvre un plan de déplacements et de stationnement.
5. Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

- Chacun de ces objectifs peut trouver à se concrétiser dans les exemples suivants :

1. Equilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements :

- Rajeunir la structure par âge par une offre de logements adaptée.
- Développer l'offre de logements et de services aux personnes âgées.
- Atteindre à un équilibre au regard des besoins en équipement et services.

- ## 2. Développement du centre-village et développement économique :

- Programmer l'implantation de nouveaux commerces et services.
- Développer un projet touristique (pôle hôtelier, base de loisirs, etc.).

- ### 3. Protection des espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation :

- Préserver les espaces agricoles et maintenir des coupures d'urbanisation.
- Préserver le type résidentiel « d'habitations basses » dans les lotissements.
- Protéger les espaces naturels de la vallée et développer la base de loisirs.

- #### 4. Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement :

- Etendre le parking de la gare SNCF et le sécuriser.
- Améliorer le centre-village au regard des besoins en stationnement.



CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'URBANISME ET DES ENJEUX A LA GRANDE PAROISSE

A - L'urbanisme de la Grande Paroisse se caractérise par :

- **Une « trame verte » omniprésente**, représentée par les espaces cultivés (1.200 ha), les peupleraies de la vallée et les ripisylves, les forêts et boisements des coteaux et du plateau (forêt de Valence), avec 960 ha sur un total de 3 000.

➤ **Enjeu : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.**

- **Une « trame résidentielle » à densité végétale variable**, représentée par les quartiers d'habitat individuel (≈ 95 % du tissu construit hors ZAE), qui participe de la trame verte, au moins en termes d'ambiance paysagère globale.

➤ **Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.**

- **Des coupures dans l'urbanisation** : représentées par les espaces naturels interstitiels, lesquels séparent les hameaux, édifiés en urbanisation groupée.

➤ **Enjeu : renforcer et sécuriser les liaisons inter-quartiers.**

- **Une trame bleue qui traverse le territoire** : avec le ru Flavien, la vallée de la Seine et les plans d'eau qui lui sont associés.

➤ **Enjeu : valoriser et protéger les berges pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique).**

- **Des éléments de développement économique** : la composition du tissu construit en plusieurs sites ne se prête pas à l'émergence d'une centralité forte, mais sa situation favorise un développement sous forme de parcs d'activités.

➤ **Enjeu : renforcer le rôle économique du village par d'autres implantations ; développer les entreprises existantes (restructuration du site EDF).**

- **Une accessibilité routière « moyenne », et qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement** : commandée par la RD 39 (et la RD 67 E), avec un réseau communal complexe, souvent étroit et en pente élevée.

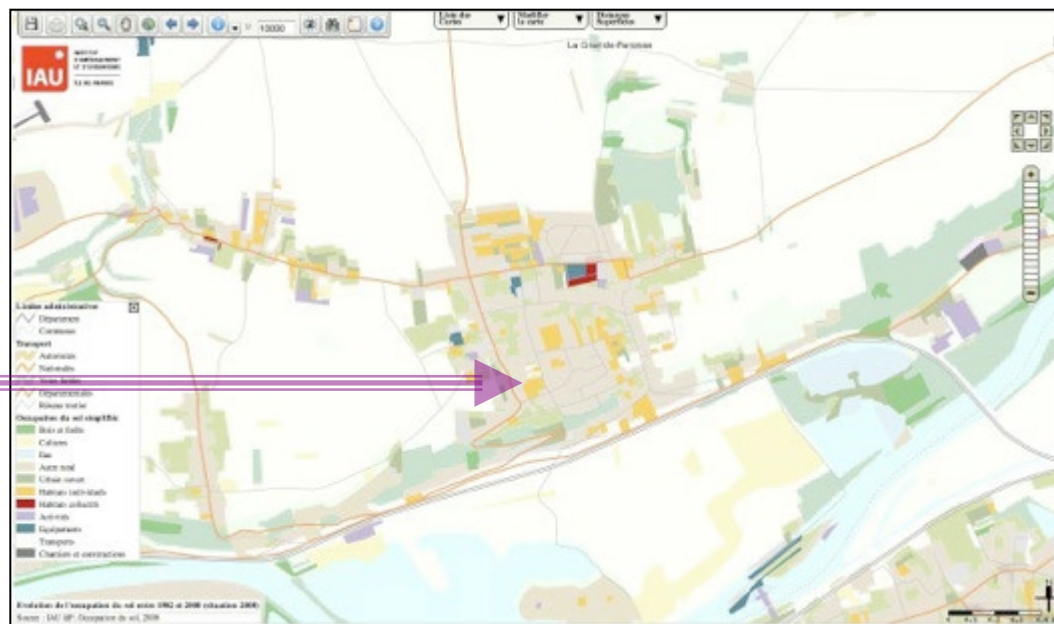
➤ **Enjeu: améliorer les conditions d'accès et de sécurité ; faciliter le contournement du village par l'ouest.**

B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie :

- Périmètre urbanisé de référence = 165,60 ha (source IAU).
- On observera que la densité de population (données 2014) s'élève à 2 739 habitants / 126,1 ha (logements) = **21,7 habitants/ha**, et la densité en logements à 1 150 / 126,1 ha = **9,1 logements / ha**.
- Le « tissu construit artificialisé » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est restreint de **4,91 hectares entre 2012 et 2017**, en raison principalement d'une diminution des surfaces affectées aux activités économiques (- 7,86 ha).
- On constate que depuis 1990, sur une période de 30 ans, l'espace construit de La Grande Paroisse s'est surtout étendu dans les espaces interstitiels du village et des hameaux.

Les espaces directement mobilisables par la Commune sont donc dorénavant situés principalement en périphérie du site construit.

- La démographie actuelle résulte essentiellement d'un excédent migratoire (de 1968 à 1990), que l'on peut observer sur la totalité de cette longue période (mais cette situation s'inverse depuis, dans un contexte de quasi-stagnation démographique).



Il faut donc noter la reprise de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population, depuis 1990 mais aussi que la population s'est accrue de moins de 6 % entre 1990 et 2007 [(2532 – 2392) / 2392] ; cette augmentation étant de 14,9 % entre 1990 et 2015 [(2749 – 2392) / 2392], soit en moyenne 0,5 % par an.

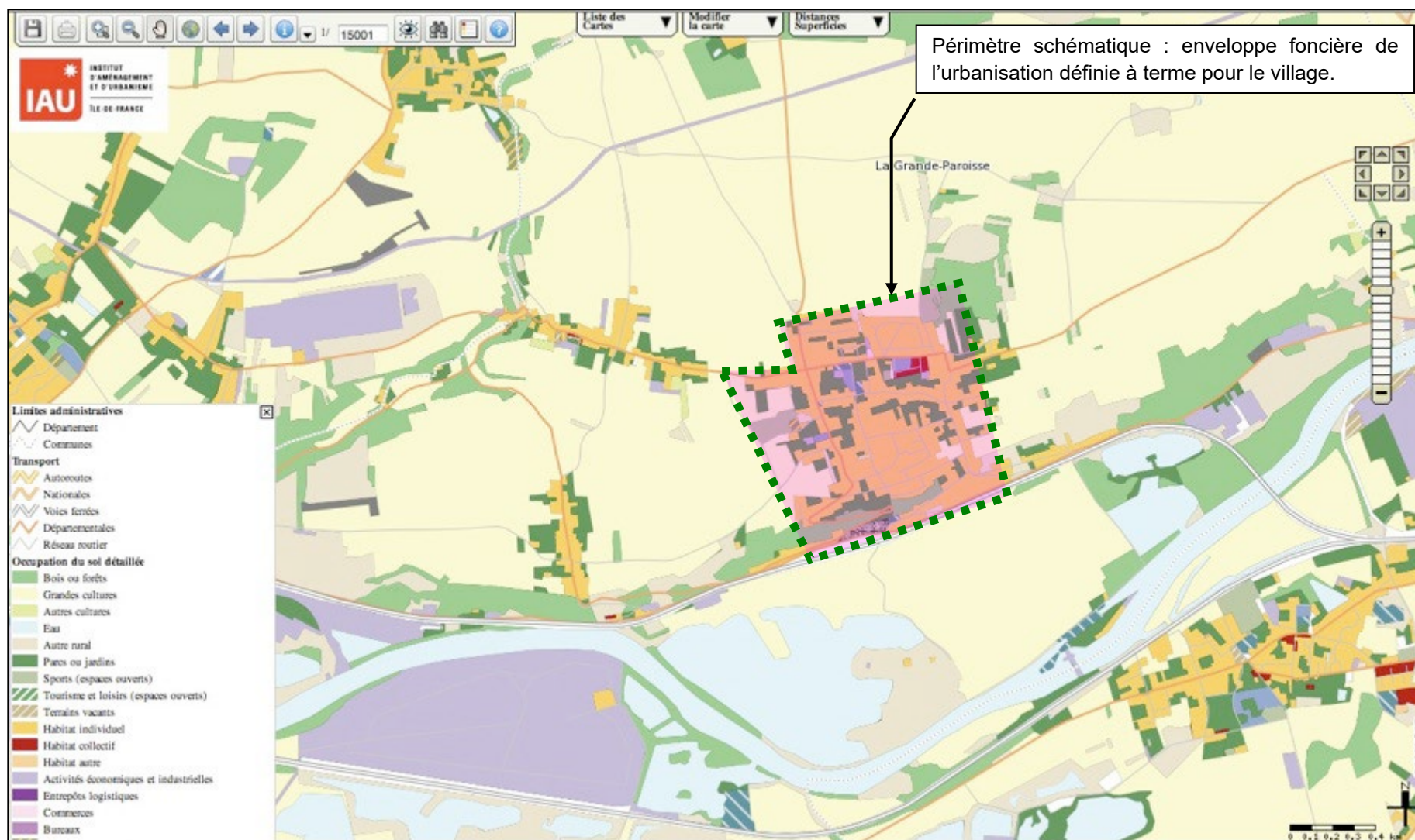
Les moins de 20 ans représentaient, en 2015, 26 % de la population (contre 34 % en 1982 et 25 % en 2007). Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un apport migratoire qui diminue et d'un solde naturel faible, depuis 1968.

Jusqu'en 2007, les évolutions sont aussi marquées par une augmentation régulière des 40 à 59 ans, signe d'un retard dans l'âge d'accession à la propriété (renchérissement du coût des maisons).

On notera que, sur 40 ans, l'évolution a été de 799 / 457 = **1,75 habitant par logement nouveau** (en résidences principales, chiffre faible, signe d'une décohabitation persistante, le taux d'occupation des ménages passant de 3,10 à 2,50 habitants par logement de 1975 à 2015).

En termes de composition du parc de logements, on observe en 2015 une forte dominante de maisons individuelles (93,9 % de l'ensemble des logements, selon l'enquête du recensement 2015). En ce qui concerne les résidences principales, on peut aussi relever un pourcentage de logements locatifs assez comparable à celui des communes rurales (13,6 %) et une proportion extrêmement élevée de logements de 5 pièces et plus (52 %).

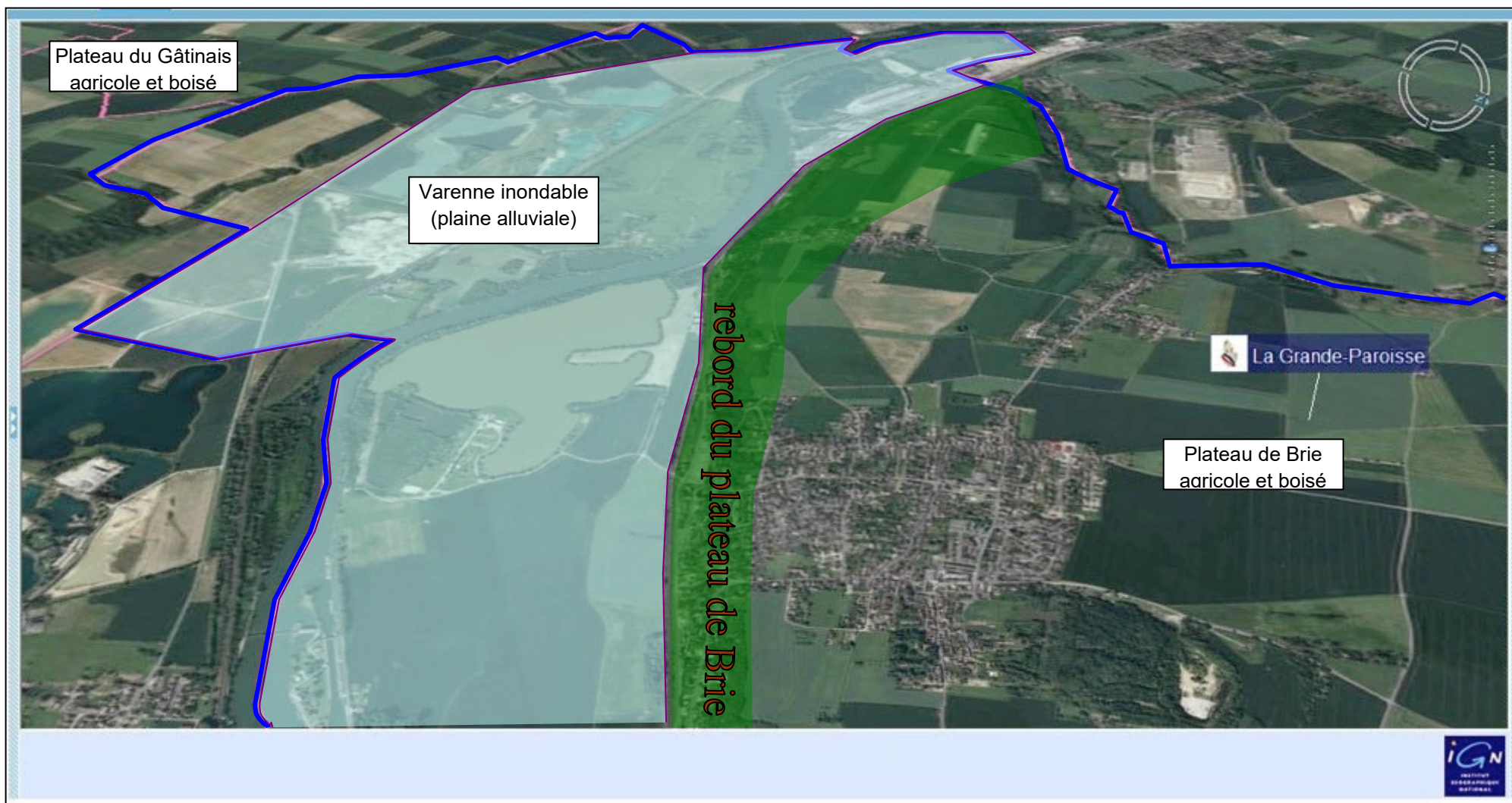
- **Carte de l'occupation des sols (source IAU Rif).**



- **Observation générale quant aux enjeux du plan local d'urbanisme : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements - activités.**

- Vue aérienne oblique (source : Géoportail) : la morphologie du territoire de la Grande Paroisse est constituée d'un système géographique composé du Plateau de Brie et de sa limite Sud ; « cuesta » empruntée par le cours de la Seine, laquelle a déterminé la formation d'une plaine alluviale (lit majeur du fleuve), inscrite dans l'interstice laissé entre le plateau de Brie et celui du Gâtinais.

C'est cette structure qui explique à la fois la position du village comme des hameaux (sur le revers du coteau), et les facteurs de développement économique dont la commune bénéficie : vallée attractive pour le transport et donc pour l'industrie, pour des exploitations de carrières, de même que pour le tourisme.



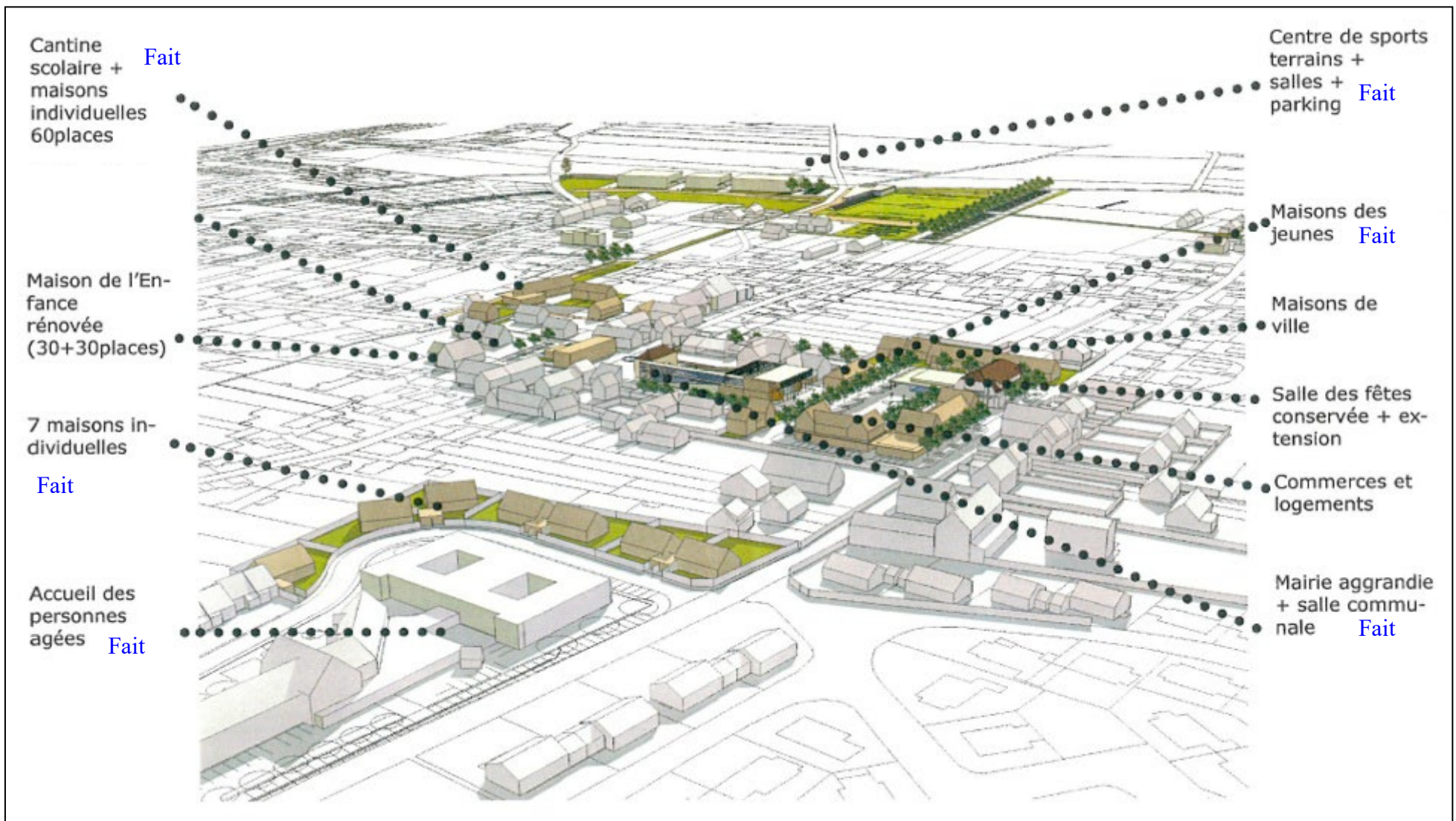
PREMIERE PARTIE – LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat :** (Les causes)
 - Des avantages comparatifs :
 - Une attractivité du territoire : richesse et diversité de son site naturel (vallée, boisements). 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).
 - Un site naturel « puissant » **et un potentiel très élevé de développement touristique** : base de loisirs, plans d'eau, site archéologique de Pincevent.
 - Un potentiel de développement industriel représenté par la réaffectation de la centrale EDF.
 - Un cadre de développement, pour l'action publique, défini dans le **Projet de Territoire** de la communauté de communes du Pays de Montereau.
 - Des facteurs limitant :
 - Un site globalement contraint, en termes d'aménagement : le village est situé sur le revers du coteau, la vallée est inondable.
 - Principalement : une carence en matière de transports en commun et (ou) de rabattement sur les gares.
 - Une gestion de la circulation et du stationnement qui doit être adaptée à une voirie étroite.
- **Impacts :** (Les effets)
 - Un réel potentiel de développement, mais celui-ci est contrarié par les données du site et nécessitera une action volontariste.
 - Une attractivité *sélective*, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte et du bassin d'emplois.
- **Objectifs :** (La politique à mener)
 - *L'objectif est de porter la population à 3 300 habitants maximum, et d'équilibrer le fonctionnement de la ville dans la perspective de ce niveau de population (en termes de commerces, de services, etc.).*
 - *Restructurer le centre-ville à échéance 2030 : salle multi-activités, caserne des pompiers, gymnase.*
- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (démarche opérationnelle).

- Le projet de restructuration du village, en termes d'aménagement et d'équipements (source : aménagement du cœur de village, dossier de programmation – BE Ligne DAU mars 2010)



1.2 - L'équipement de la commune :

• **Constat :** (Les causes)

Une offre en équipements importante et diversifiée.

La commune de La Grande Paroisse compte trois établissements scolaires, tous publics :

- l'école maternelle André Cholet qui assure un service de cantine (capacité de 42 places) ;
- l'école primaire Clovis Moriot (du CP au CE2), cantine avec une capacité de 46 places ;
- l'école primaire Achille Pierre (du CM1 au CM2), cantine avec une capacité de 46 places.

Un nouveau restaurant scolaire est en cours de construction, d'une capacité de 280 enfants.

Un ramassage scolaire, interne à la commune, permet de transporter les enfants des hameaux et des écarts jusqu'aux établissements.

La restauration de la Mairie et sa mise en accessibilité sont récentes. Le CLSH fait fonction de halte-garderie. La capacité de la maison de retraite va être étendue de 41 lits (avec 60 lits dont 26 unités Alzheimer). Faits.

• **Impacts :** (Les effets)

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.
- Certains équipement arrivent toutefois « en fin de cycle » et nécessitent leur remplacement.

• **Objectifs :** (La politique à mener)

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).

Conforter le pôle sportif et socio-culturel (réalisé).

Le besoin se fera sentir à terme (avec l'augmentation démographique souhaitée) d'une classe maternelle supplémentaire (les locaux actuels le permettent) et de deux classes primaires.

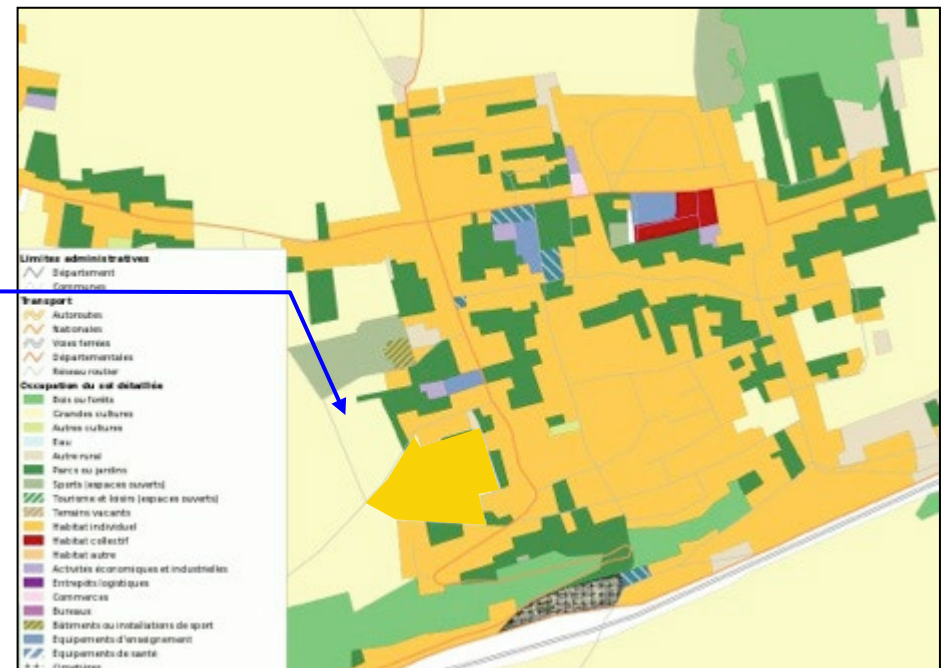
- Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.

• **Moyens :** (Les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à conduire.

La politique foncière doit être poursuivie dans les zones à urbaniser.

- Un stade, **plus un city-stade**
- Terrains de grands et de petits jeux.
- Un gymnase.
- Deux courts de tennis.
- Une base de plein air et de loisirs (plan d'eau de 51 ha et camping de 84 emplacements).
- Une salle des fêtes, salle de spectacle.
- Une salle polyvalente.
- Un centre de loisirs sans hébergement.
- Une bibliothèque.
- Une salle de danse.
- Un conservatoire de musique.
- Un club du troisième âge.
- Une maison des jeunes
- Un comité des fêtes.
- Un foyer rural.
- Des associations de sport et autres loisirs.



1.3 - L'urbanisme :

- Vue aérienne oblique (source : Géoportail) : le village, implanté sur les « hauts » du coteau qui marque la limite Sud du plateau de Brie, s'est édifié sur un plan à maillage orthogonal, lequel lui confère un développement régulier qui ne l'oriente pas vers une forme d'extension linéaire, mais incite au contraire à poursuivre cette logique d'extension « en damier ».



- **Constat :** (Les causes)

- Les édifices emblématiques du village (la mairie, l'église, les fermes), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt architectural significatif.



- Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :

par des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin ;
par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village.

- En termes d'urbanisme, on notera la configuration assez regroupée du village comme des hameaux.

- Une commune caractérisée par une configuration villageoise et résidentielle (plateau), mais aussi par un développement industriel (vallée).



- Les « cœurs verts » dans l'urbanisation de la Grande Paroisse (source MOS 2008 **actualisé**).



- **Impacts :** (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, 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 mener)

L'enjeu principal du P.L.U sera de développer le centre-ville (en le densifiant dans des limites de hauteur acceptables) et de réguler la densification des quartiers d'habitat pavillonnaires avec des règles adaptées (hauteur limitée).

Préserver le caractère des hameaux et en limiter le développement.

Favoriser l'implantation d'éco-constructions, *en dehors des implantations d'éoliennes.*

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). *Identifier les arbres remarquables.*

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 zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols 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.
- Identifier les arbres, les murs d'alignement et les maisons remarquables. Favoriser l'implantation d'éco-constructions.
- 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 ...
- 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 maillage de voiries (voir en page 6).
- *Définir des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser.*



1.4 - Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

• Le site naturel de la Grande Paroisse

1 La forêt occupe le Nord de la commune et appartient à l'entité paysagère du Rebord du plateau de la Brie. Le massif forestier fait partie de la forêt domaniale de Brimbois et des bois de Valence. Peu de clairières.

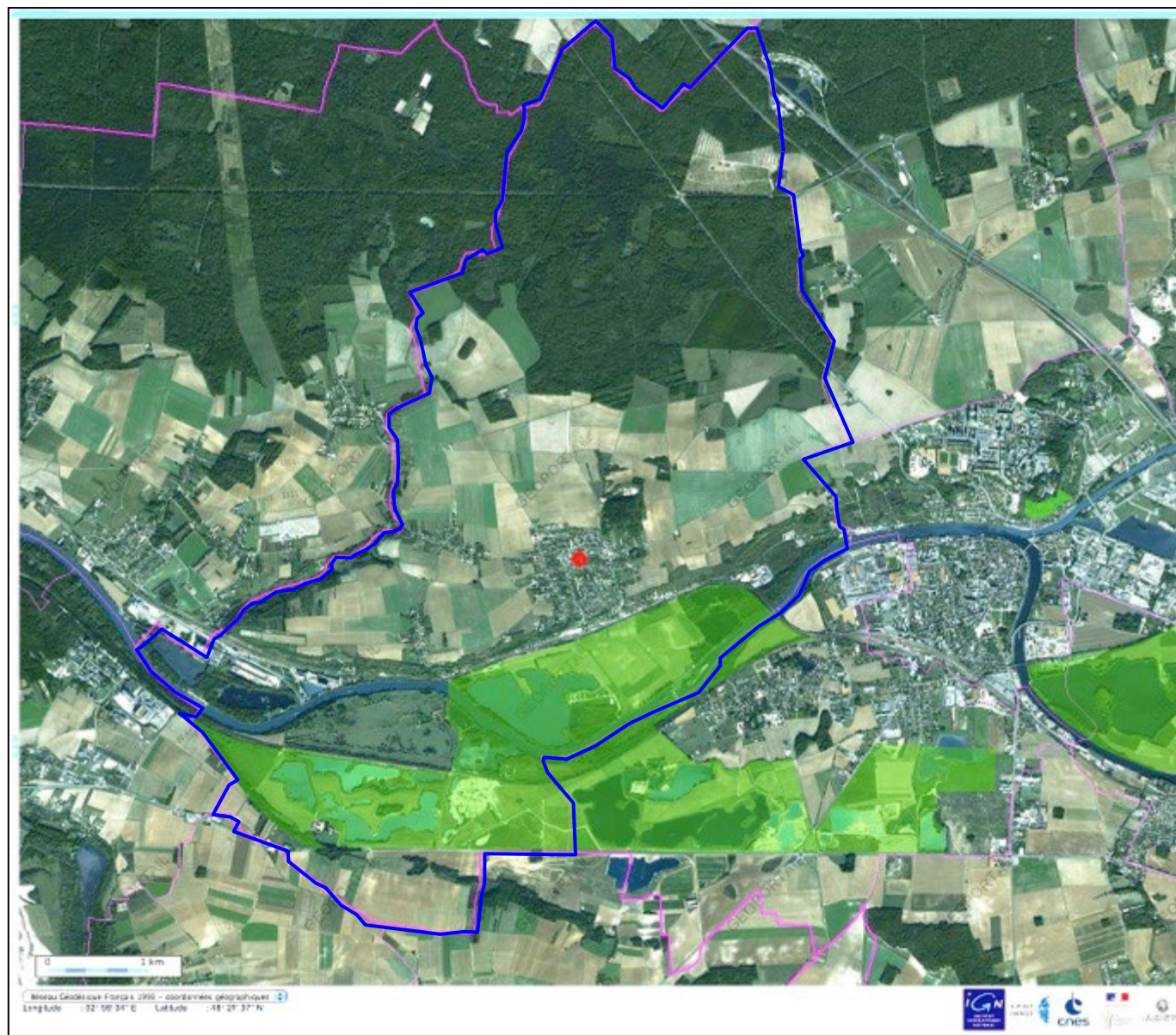
Elle crée des **fermetures visuelles** qui masquent la ligne d'horizon. Seules les routes ouvrent des perspectives ; les rares clairières permettent quelques percées visuelles.

2 Le plateau cultivé est délimité par le massif forestier au Nord, la ligne des coteaux au sud et par le vallon du Ru Flavien à l'ouest.

C'est une zone relativement plate, seul **le Mont de Rubrette** situé au Nord-est du village, ponctue la topographie et domine le plateau à 146 m d'altitude. La vocation des terres est purement agricole.

3 Au pied des coteaux, se creuse la vaste dépression alluviale où coule la Seine. Se déployant en **bras, méandres et plans d'eau**, la vallée de la Seine révèle un aspect presque sauvage, cependant perturbé par les nombreuses installations humaines (sablières, installations industrielles, zone artisanale).

(Nota Bene : en à-plat vert, le périmètre de la zone NATURA 2000).



- **Constat :** (Les causes)

- Un site naturel très champêtre et forestier, qui représente un facteur d'attraction pour les résidents, mais aussi une contrainte - en termes de préservation – pour le développement de la commune.

Plus particulièrement : 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.

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 (voir en page 12).

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.



Nota Bene : un site NATURA 2000 « Bassée et plaines adjacentes », classée zone de protection spéciale (FR 1112002).

- **Impacts :** (Les effets)

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité comme de la richesse biologique des milieux.

Ils constituent en outre un atout réel, en termes d'attractivité de La Grande Paroisse, pour des populations à la recherche d'un logement en région parisienne.

L'urbanisation a par ailleurs été gérée, chronologiquement, **avec une logique de remplissage de dents creuses** (laquelle se poursuit encore actuellement), puis **avec une logique d'extension sur les parcelles agricoles périphériques**, essentiellement sous forme de lotissements.

Cette pratique a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc d'organiser un aménagement de l'espace qui définisse clairement les limites de l'urbanisation future et consacre la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

Une partition claire entre urbanisation et gestion des espaces naturels doit ainsi être arrêtée.

*

* *

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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 dans le cadre de la zone NATURA 2000.

Programmer la remise en état naturel des carrières. En cas d'implantation de projets compatibles avec le site Natura 2000, anticiper une remise en état en fin d'exploitation.
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.

Préserver les haies, arbres remarquables et alignements d'arbres.

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.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers **tout en permettant le développement de projets compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

- Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

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

- Identifier les arbres remarquables. Favoriser l'implantation d'éco-constructions.



*

*

*

DEUXIEME PARTIE – LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

- **Constat :** (Les causes)

- Une attractivité du territoire : richesse et diversité de son site naturel (boisements, vallée), caractère résidentiel de son offre de logements, proximité de l'agglomération de Montereau, desserte ferrée.

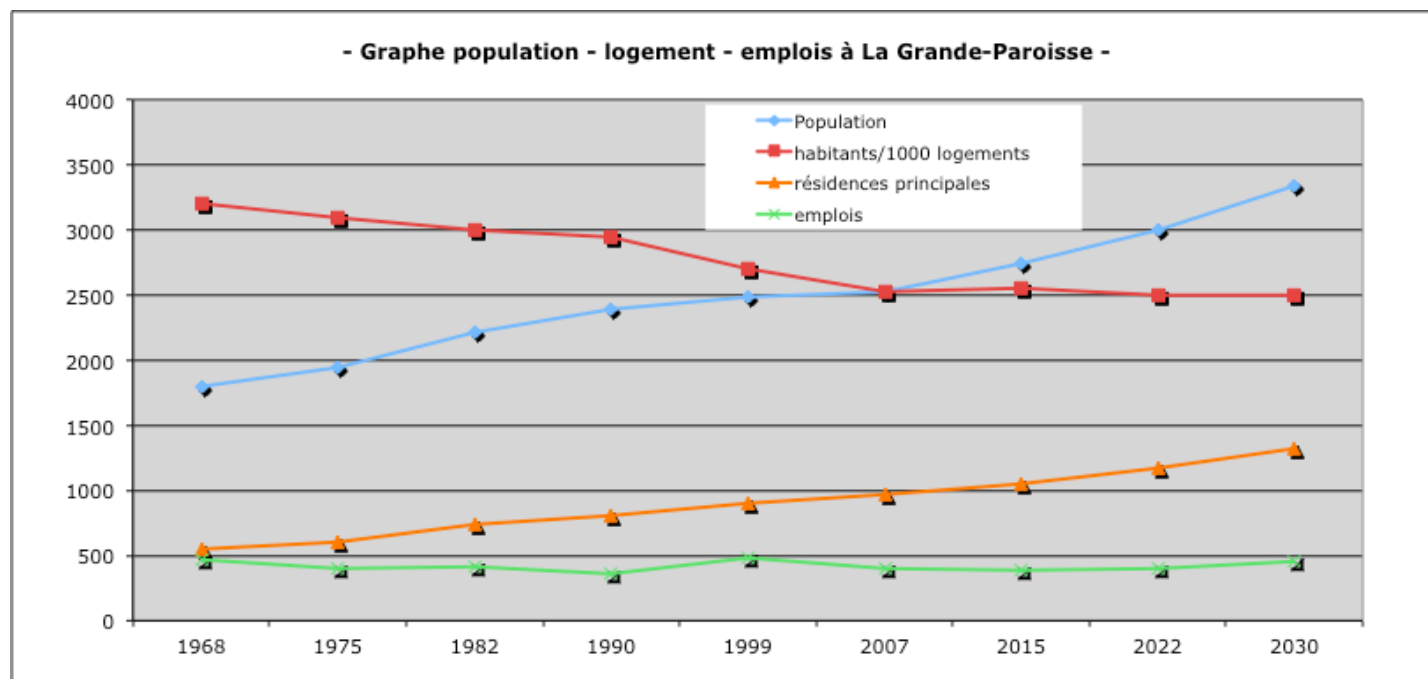
- Une augmentation régulière de la population, avec une tendance à la stabilisation entre 1999 et 2007. Mais une structure démographique marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage, depuis 1982 jusqu'en 2007.

- Une offre locative faible (14 % en 2007), et une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme (les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 18,7 % ; contre 35,5 % dans le département et ≈ 40 % dans le canton).

- Un P.L.U qui présente encore des espaces constructibles interstitiels et périphériques.

*

* *



	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2015	2022	2030
Population	1800	1950	2219	2392	2491	2532	2749	3000	3342
habitants/1000 logements	3200	3100	3000	2940	2700	2530	2550	2500	2500
résidences principales	550	599	734	806	906	975	1056	1170	1315
emplois	465	400	408	358	476	403	393	400	450

- **Impacts :** (Les effets)

Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel (faible sur 1999 - 2015, le solde migratoire étant toutefois à nouveau positif depuis 2010).

Une évolution de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2030, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

Durant la période 2010 – 2015, on observe de façon synthétique une augmentation de 158 habitants, pour 54 résidences principales supplémentaires : 2,93 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.

Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (298 en 2015) et vacants (61). Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations, dans une perspective de stabilité démographique = mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation des logements.

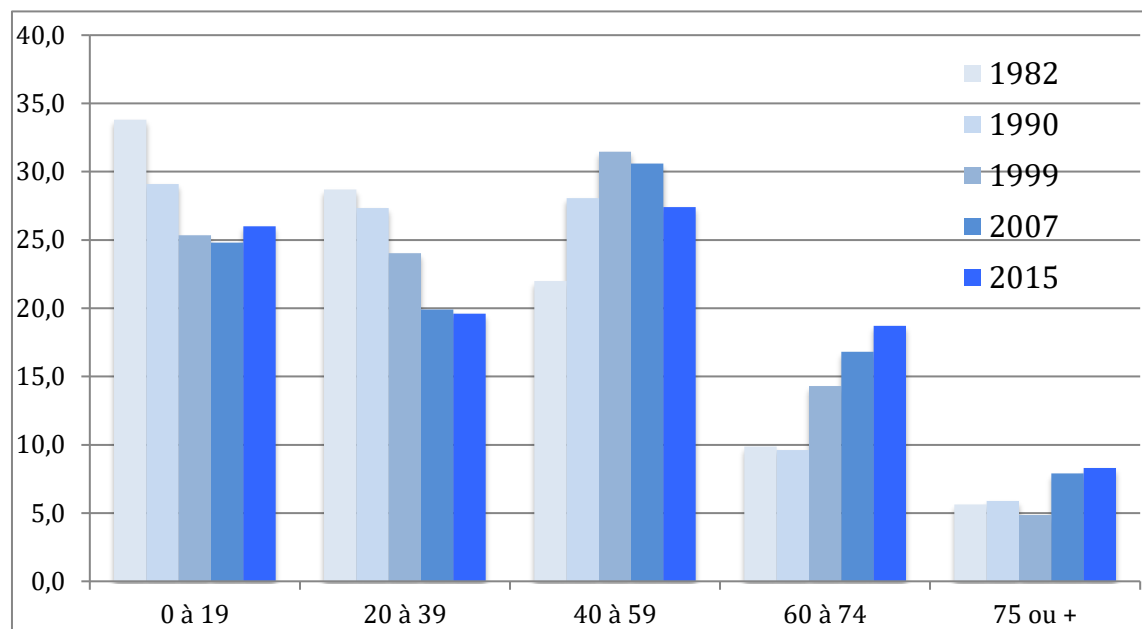
Ceci conditionne en effet la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement.

L'enjeu du plan local d'urbanisme est défini par deux orientations à préciser et mettre en œuvre :

- *favoriser une dominante d'habitat individuel,*
- *favoriser une offre de logements diversifiée, en développant une offre en T2 - T3 et par réhabilitation des corps de fermes, en tenant compte des contraintes de stationnement (superficie des terrains) et de réseaux (ex. : imposer des compteurs eau et EDF séparés).*

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner 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 et des anciennes fermes.
- L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment ceux qui sont proches du centre-village. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, etc).



2.2 – Les transports et les déplacements :

- **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.

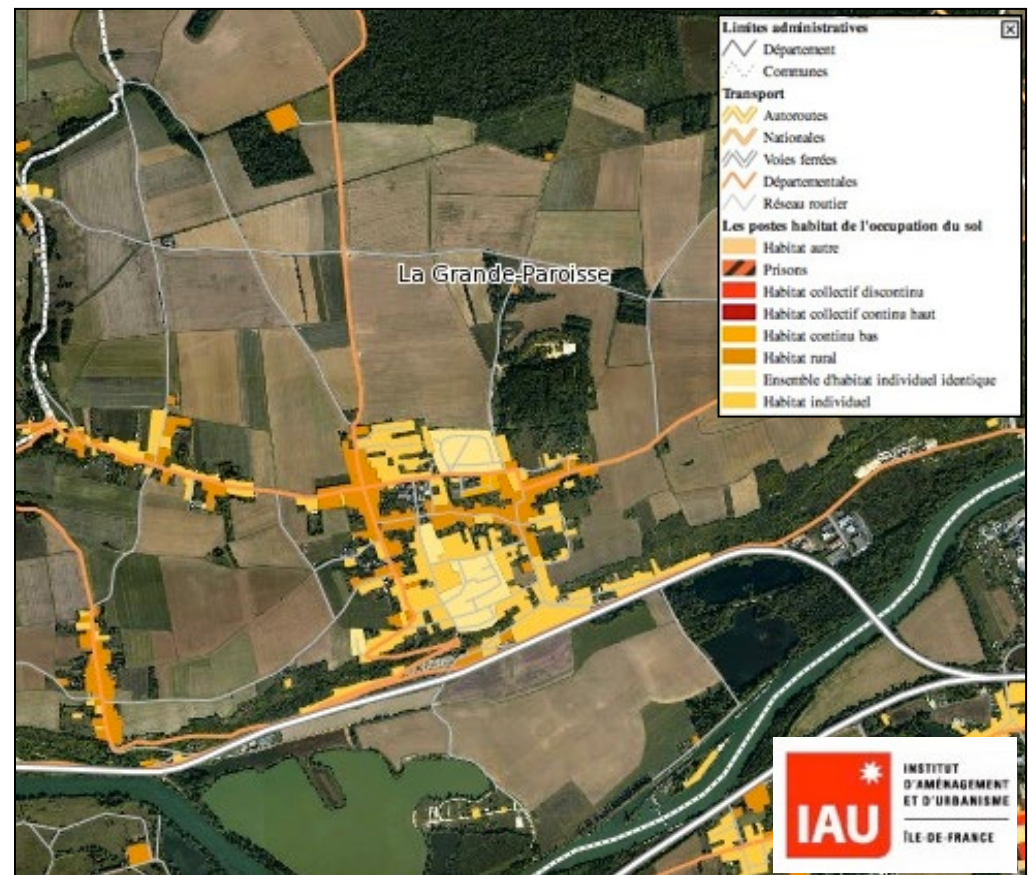
La localisation des équipements généraux et des commerces, liée à la géométrie de ces voies, nécessite une offre de stationnement adaptée.



*

*

*



- **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 mener)

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)

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 ».

*

* *

2.3 – Réseaux d'énergie et développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes – source : <http://www.degrouppnews.com/carte-nra-ads/ile-de-france/seine-et-marne/la-grande-paroisse/>)

Le village est desservi en réseau ADSL (pylônes télécom) **et donc sous forme de desserte satellitaire**. La fibre optique sera installée sur une partie de la commune d'ici fin 2012 (notamment rue de la Libération, rue Grande), l'occasion des travaux liés au plan triennal de voirie.

Deux déploiements ADSL couvrent la commune de la Grande-Paroisse :

- Le déploiement ADSL de Montereau-Fault-Yonne couvre la commune de la Grande-Paroisse.

Informations NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) :

Code : 77305MTR - MTR77

Communes couvertes : Brosse Montceaux (La), Cannes Ecluse, Esmans*, Forges, Grande Paroisse (La)*, Laval en Brie*, Marolles sur Seine*, Montereau Fault Yonne, Montmachoux*, Saint Germain Laval*, Varennes sur Seine, Vernou la Celle sur Seine*

(*) : Commune couverte partiellement

Nombre d'abonnés approximatif : 13 000
Longueur de ligne moyenne : 3 580 mètres
Longueur de ligne maximale : 13 097 mètres
Affaiblissement moyen : 43 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL** : 81,7 %

ADSL	Disponible depuis le 30/03/2001
ADSL Max	Disponible
ADSL2+	Disponible
ReADSL	Disponible
TV par ADSL	Disponible depuis le 01/01/2006

(**) : Affaiblissement < 78 dB

- Communes couvertes : Le déploiement ADSL de la commune de Vernou la-Celle-sur-Seine couvre également la commune de la Grande-Paroisse.

Informations NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) :

Code : 77494VEN - VEN77

Communes couvertes : Grande Paroisse (La)*, Montereau Fault Yonne*, Vernou la Celle sur Seine*

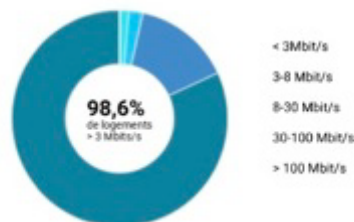
(*) : Commune couverte partiellement

Nombre d'abonnés approximatif : 500
Longueur de ligne moyenne : 2 278 mètres
Longueur de ligne maximale : 4 325 mètres
Affaiblissement moyen : 29 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL** : 100 %

ADSL	Disponible depuis le 01/04/2005
ADSL Max	Disponible
ADSL2+	Disponible depuis le 09/09/2009
ReADSL	Disponible
TV par ADSL	Non disponible

(**) : Affaiblissement < 78 dB

Taux des habitations éligibles en fonction du débit à LA GRANDE-PAROISSE



A LA GRANDE-PAROISSE, il y a encore 1.4% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.
81.9% des logements grands-paroissiens ont accès au très haut débit.
Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 14,6% des 2 739 Grands-Paroissiens.

Taux d'éligibilité des logements par technologie à LA GRANDE-PAROISSE



Malgré l'absence de couverture fibre optique et câble, 81.9% des logements ont accès au Très Haut Débit via la technologie VDSL à LA GRANDE-PAROISSE. La technologie DSL (**ADSL ou VDSL**) est présente sur la totalité de la commune de LA GRANDE-PAROISSE.

Source : <https://www.zoneadsl.com/couverture/seine-et-marne/la-grande-paroisse-77130.html>

- **Impacts :** (Les effets)

La desserte ADSL représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle comme pour les activités de services.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

Généraliser à l'ensemble du bourg la desserte par la fibre optique. La desserte en haut débit n'est pas assurée (il existe une desserte satellitaire).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès...).

*
* *



2.4 – L'équipement commercial :

- **Constat :** (Les causes)

La commune bénéficie de la présence de plusieurs commerces de proximité, implantés dans le centre historique.

Cette localisation, liée à la géométrie des voies, nécessite une offre de stationnement adaptée.

L'offre commerciale doit toutefois être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives retenues.

- **Impacts :** (Les effets)

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

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

- **Objectifs :** (La politique à mener)

Restructurer l'offre commerciale en liaison avec le développement du centre-ville.

Création d'un commerce alimentaire.

L'augmenter et la diversifier.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie).



*

* *

2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **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 »).

Toutefois, la centralité de La Grande Paroisse n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 2500 habitants, en raison de la dispersion des sites construits et de la géométrie des rues et espaces publics.

La capacité de la zone artisanale ne permet plus de nouvelles implantations. Le site de la centrale EDF est en restructuration.

Un site naturel « puissant », qui se prête à un développement touristique (forêt, coteau, vallée, site de Pincevent).

- **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.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

Développer un pôle hôtelier et la base de loisirs.

Réhabiliter l'écluse de Varennes pour permettre le passage des piétons ainsi que la passerelle du chemin de halage.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises artisanales.

*

* *

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

L'objectif retenu par le P.L.U **est de 15,44 hectares** (hors densification) pour la période 2014 – 2030, selon le schéma de développement présenté ci-contre.

Le total des superficies actuellement constructibles, **et que la Commune se propose d'ouvrir à l'urbanisation**, se décline comme suit :

Zones constructibles	surfaces en hectares
Zone UE pôle sportif	2,54
Zone 1AU Les Louches	3,52
Nord zone UE b	0,98
Zone des Crocs	3,01
Les Sept Grés	0,55
STEP intercommunale	1,50
Les Amandiers	0,34
STECAL Na1 Pincevent	2,00
STECAL NL base loisirs	1,00
TOTAL	15,44

Le périmètre réellement construit actuel représente :

Nom	SURFACES construites 2013 en ha
La Roche	12,60
Montgelard	8,71
INVIVO	9,50
Tavers	0,70
Les Amandiers	2,19
Vallée des Crocs	6,41
Les Sept Grés	2,26
Le Village	102,58
L'Ecluse	0,80
Ferme des Loges	0,72
Ferme de Champigny	1,03
ZAE Ouest	19,58
Ferme de Chauchien	1,07
Marangis	0,45
STEP Intercommunale	0,75
Ferme de la Colonne	1,24
TOTAL en ha	170,57

