

PRESLES-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

SOMMAIRE



■ I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	<i>Page 4</i>
■ II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	<i>Page 6</i>
■ III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU	<i>Page 11</i>
■ IV / ECHEANCIER PREVISIONNEL	<i>Page 15</i>
■ V / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE NPV	<i>Page 17</i>



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.



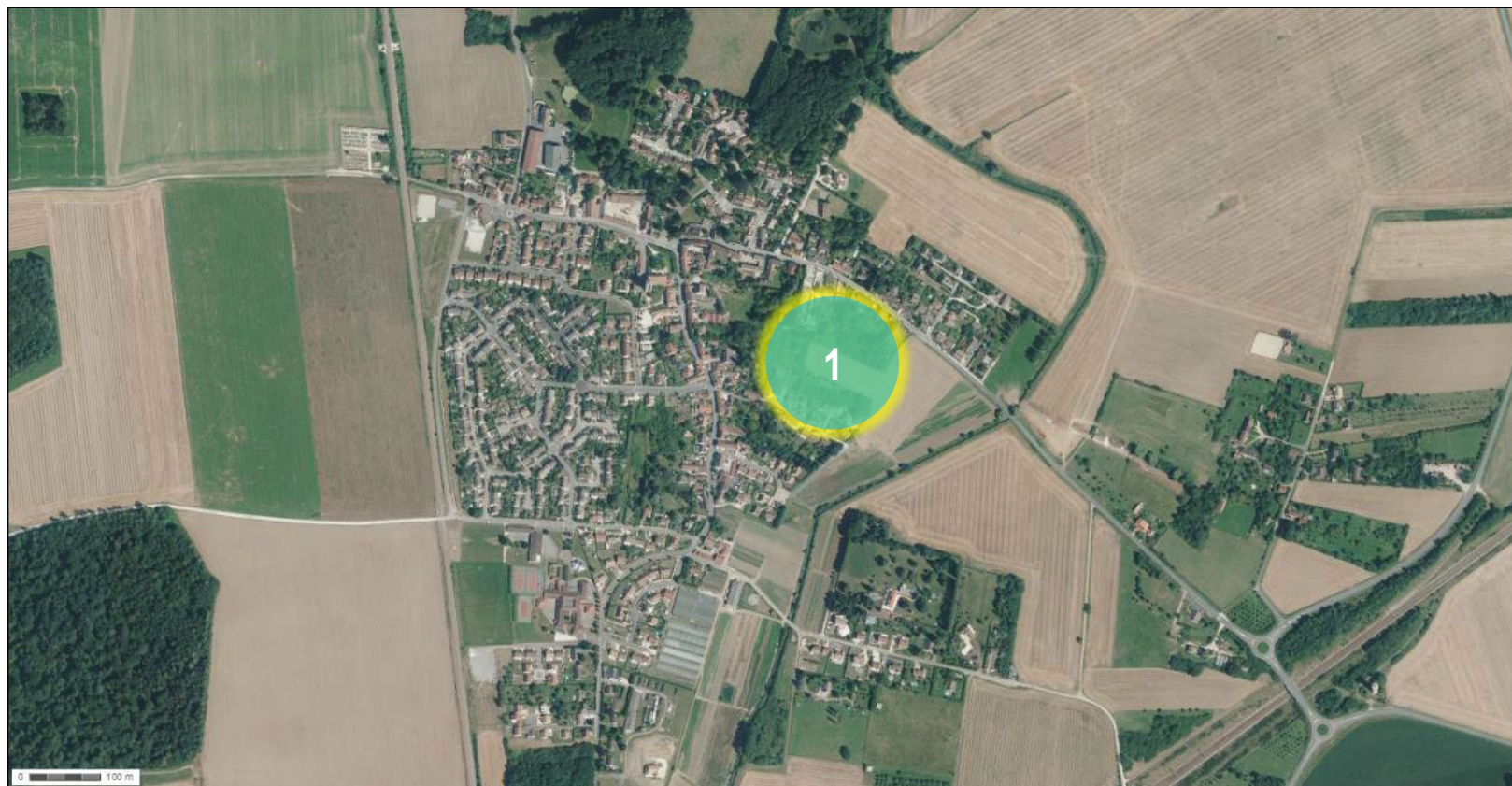
III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

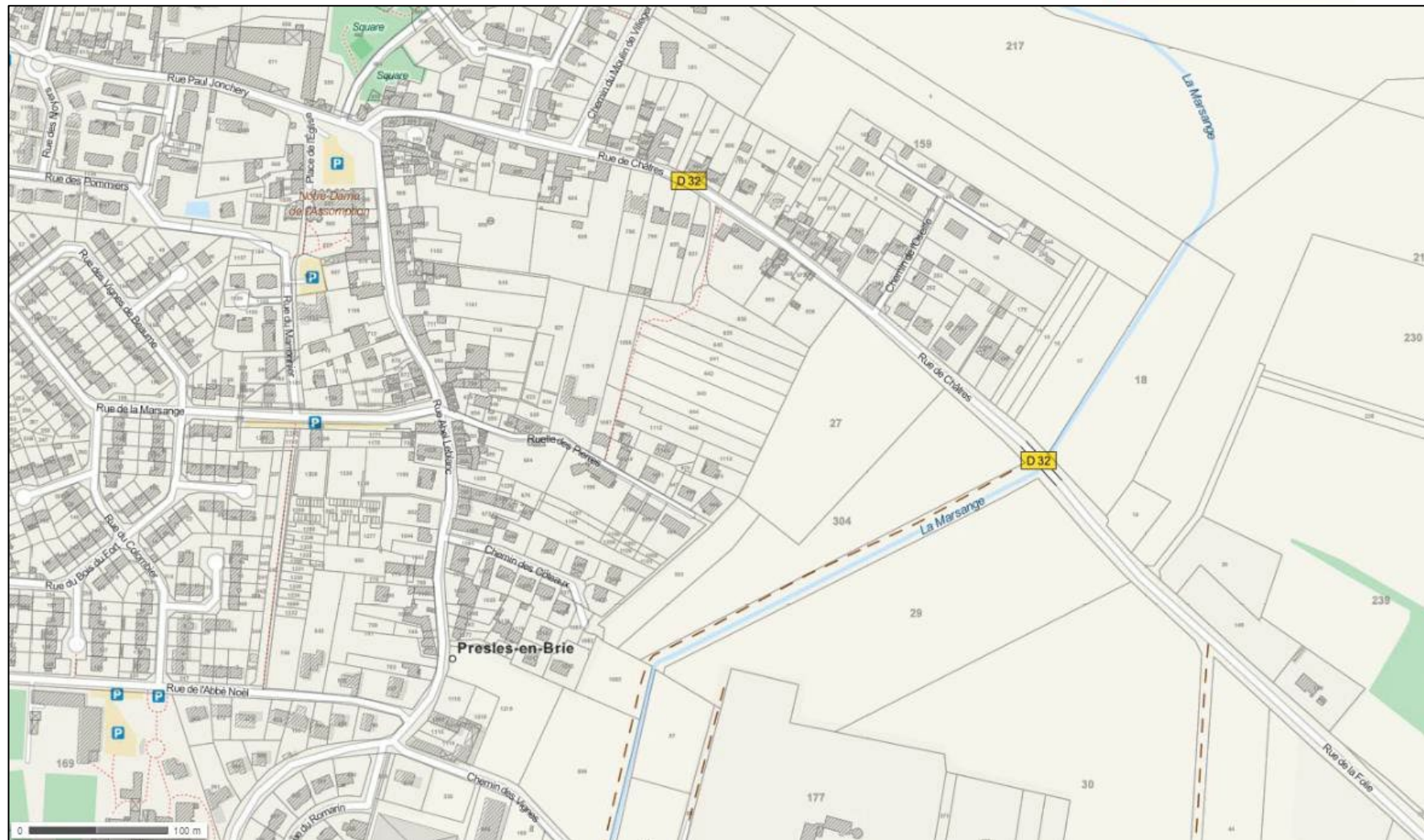


Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

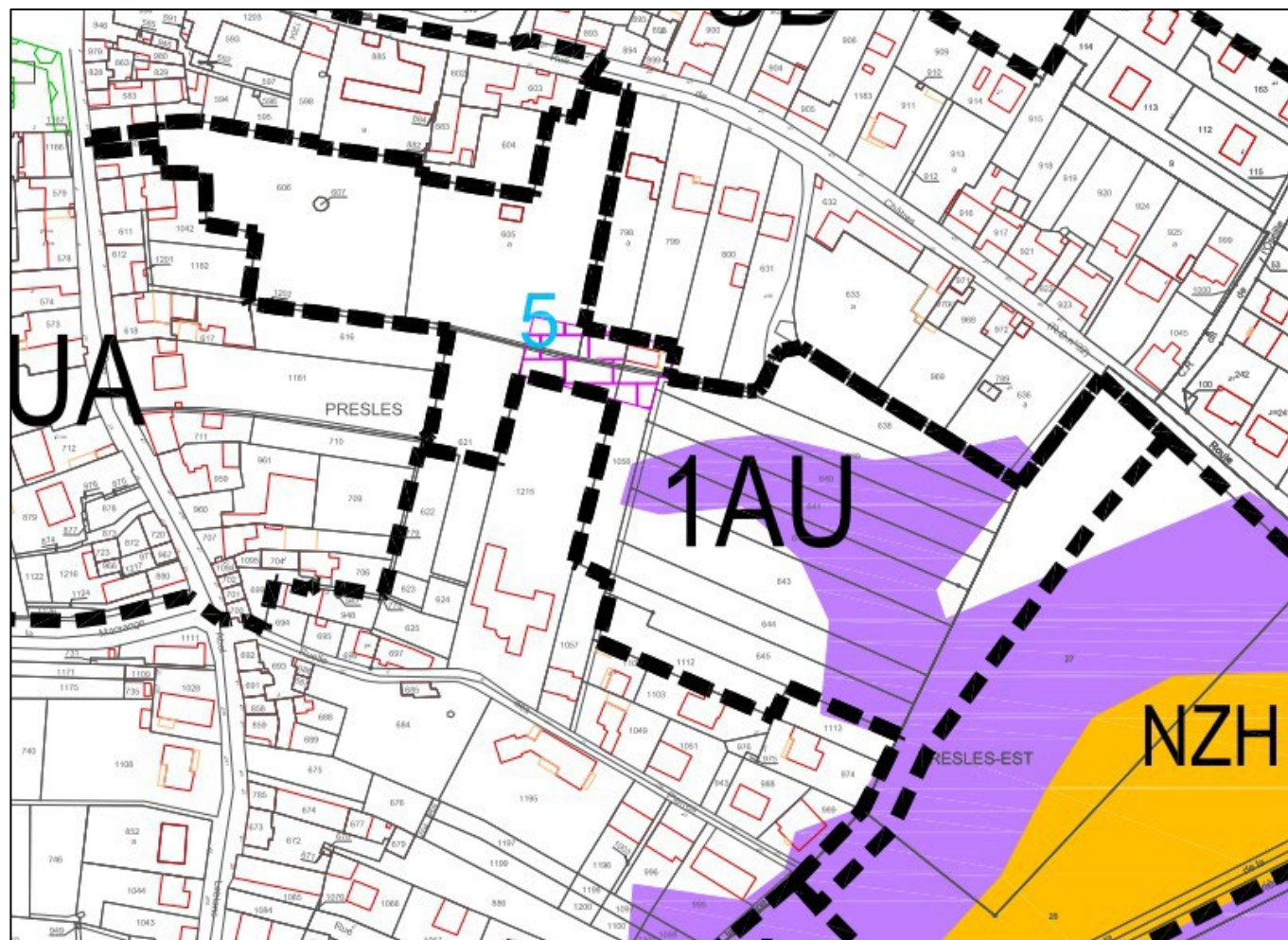
Présentation de la zone 1AU

ZONE 1AU « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »

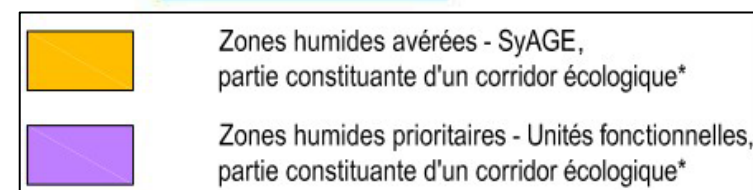




Plan de situation de la zone au sein de la zone bâtie



Extrait du plan de zonage avec présence des trames zones humides



La zone 1AU est concernée sur le plan de zonage par la présence d'une zone humide prioritaire (partie constituante d'un corridor écologique) et par une enveloppe de classe 3 correspondant à une probabilité importante de zone humides (carte présente dans le rapport de présentation du PLU). Le caractère humide et les limites de cette zone ont été vérifiés et précisés dans le cadre d'une étude approfondie de détermination de zone humide. Les résultats de cette étude sont présentés en annexe du PLU. Le périmètre de la zone et les orientations d'aménagement sectorielles en découlent.

Néanmoins, la trame violette est présente sur le plan de zonage à titre d'information et représente une trame déterminée par le Syage que le PLU n'a pas vocation à modifier.

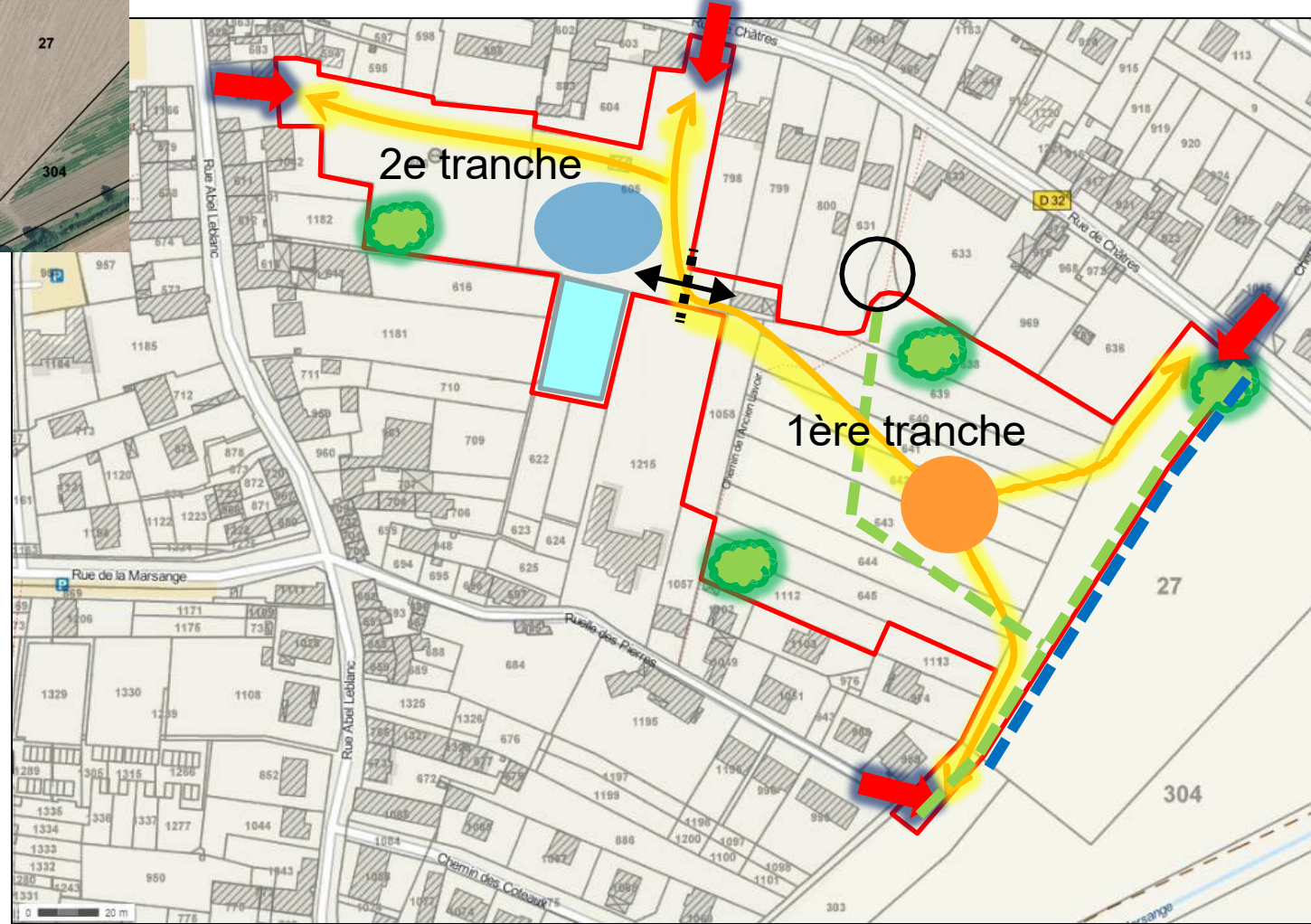


ZONE 1AU « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »

- Surface : 27140 m²
- Nombre minimum de logement attendu : 41
- Pourcentage de logement aidé : 15 %



- Accès principaux
- Desserte principale
- Centralité à créer
- Connexion obligatoire du cheminement piétonnier
- Habitat intermédiaire obligatoire
- Végétation à renforcer sous forme de bosquet
- Cheminement piétonnier à créer
- Transition paysagère végétalisée à créer
- Zone humide à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement
- Limite entre la tranche 1 et la tranche 2
- Accès à créer entre les deux tranches



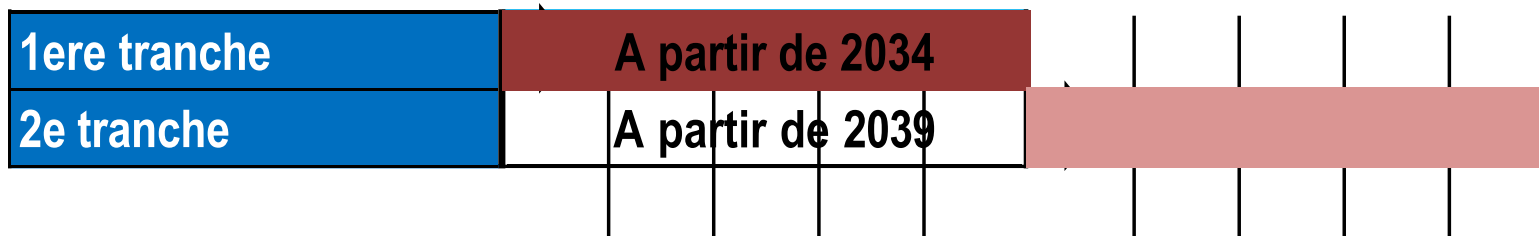


IV / ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier suivant précise la programmation prévisionnelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements d'infrastructure qui leur sont associés.

La majorité des parcelles classées en zone à urbaniser étant détenues par des propriétaires privés, elles peuvent faire l'objet de rétention ou de spéculation foncière.

Par conséquent, l'échéancier ci-dessous présente des périodes de réalisation indicatives définies en cohérence avec l'importance des opérations qui doivent y être réalisées. En fonction des opportunités foncières et opérationnelles, la commune se réserve le droit de faire évoluer cet échéancier.



V / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE Npv

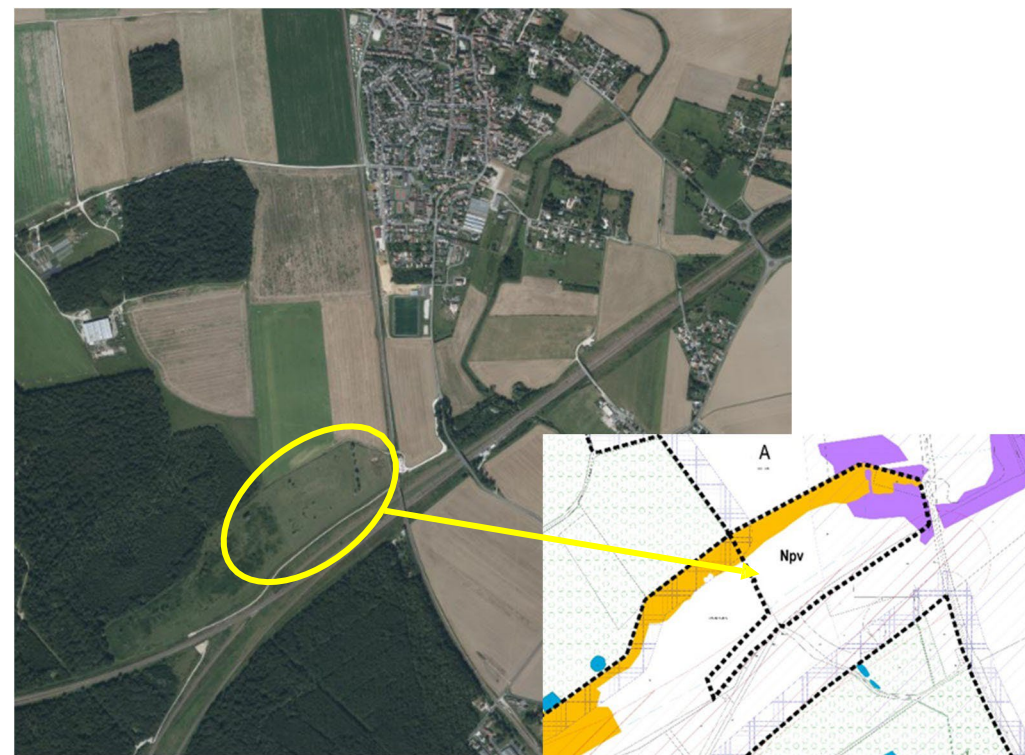
ZONE « Npv »

Présentation de la zone Npv

Le secteur de projet de centrale photovoltaïque se trouve au sud-ouest du territoire de Presles-en-Brie, le long de la voie ferrée, dite « LGV Interconnexion Est », en lisière de la forêt domaniale de Coubert. La zone Npv s'étend sur environ 8,2 ha.

Il s'agit d'une zone de délaissés qui a accueilli des remblais pendant les travaux de la LGV au début des années 1990. Le site n'a jamais pu retrouver les qualités agronomiques d'avant travaux de la LGV, sa topographie et la nature du sol ayant été perturbés. Il a toutefois retrouvé une fonction agricole, il est maintenant entretenu par le biais de pâturage bovins.

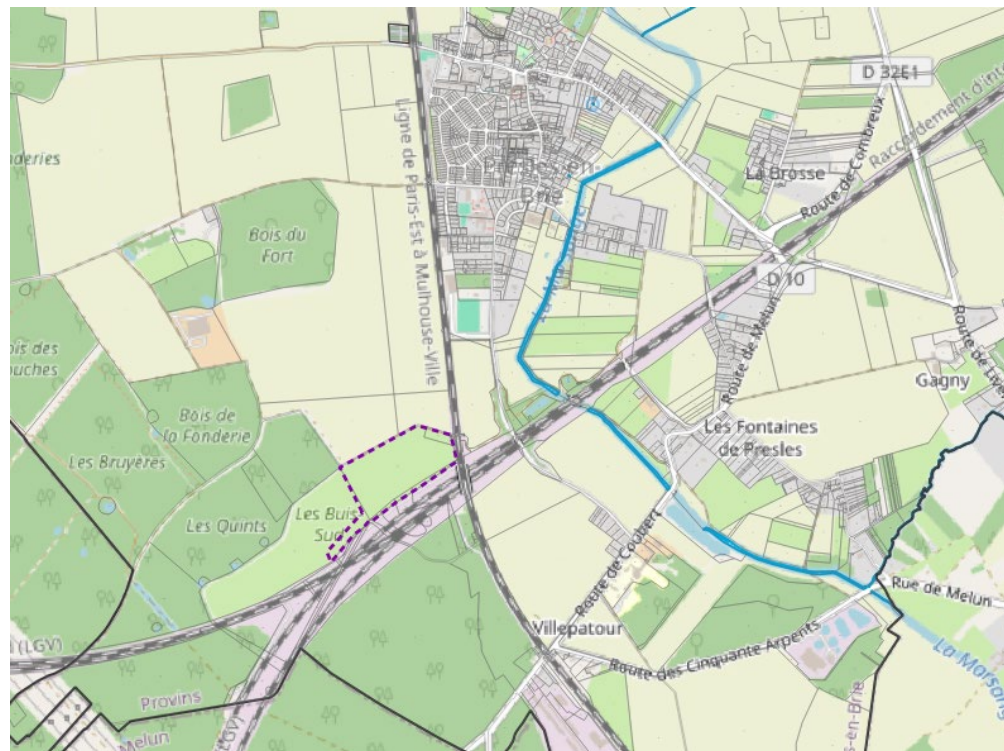
Dans le cadre de l'application des accords de Kyoto et de la lutte contre le changement climatique, le développement des énergies renouvelables est fortement encouragé par l'Union Européenne et le gouvernement Français. Les sites délaissés ou dégradés constituent un enjeu majeur pour le développement des énergies renouvelables et en particulier pour le photovoltaïque au sol. C'est donc avec la volonté de répondre à ces objectifs que la commune de Presles-en-Brie entend réaliser une centrale photovoltaïque sur ce site qui présente l'opportunité de développer un parc agrivoltaïque.





Présentation du projet (à titre d'information, dispositions non opposables)

Le projet de centrale photovoltaïque de Presles-en-Brie prévoit l'implantation d'environ 336 tables comportant chacune 24 modules, soit environ 8064 modules et 13 onduleurs fixés aux structures des panneaux. La puissance installée de la centrale solaire est de 3,87 MWc pour une production envisagée de 4,17 GWh/an, soit l'équivalent de la consommation électrique moyenne annuelle de 2438 habitants (1 710 kWh/habitant en consommation électrique, hors chauffage, par habitant en Seine-et-Marne). L'exploitation devrait durer au moins 25 ans, après quoi l'installation sera complètement démontée et le site restitué à son état initial. Les structures photovoltaïques représenteront une emprise projetée au sol de 20 320 m² auxquels s'ajouteront l'emprise d'un poste de transformation/livraison combiné (23,4 m²). Les pistes périphériques auront une longueur de 1,8 km (8830 m²). Le reste de la surface du secteur restera perméable et les surfaces au pied des structures resteront enherbées.



Plan de situation de la zone (OSM)



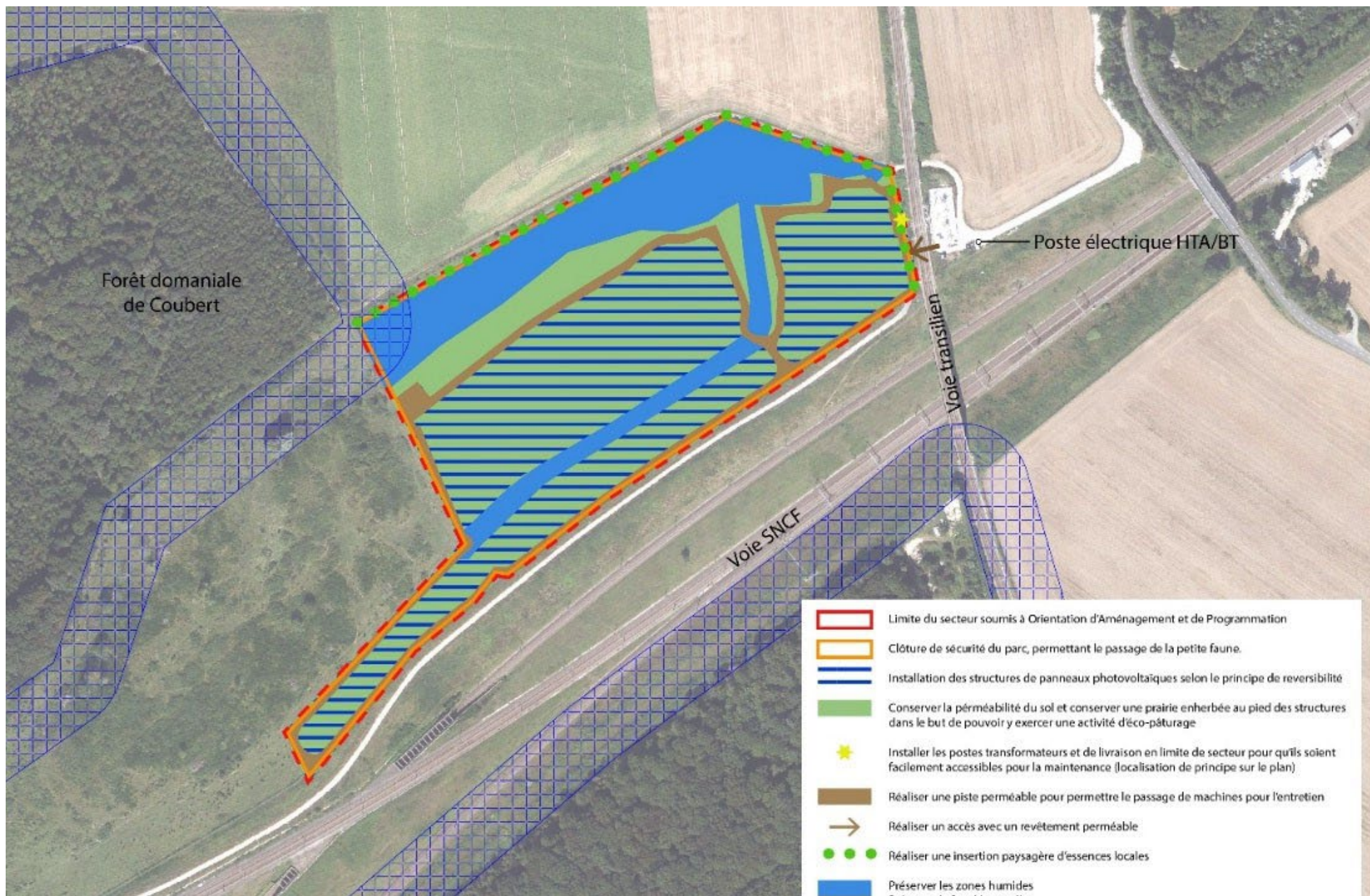
Principes d'aménagement

Afin de concilier le développement de la centrale photovoltaïque et les enjeux agricoles et environnementaux, plusieurs orientations d'aménagement et de valorisation de l'environnement sont définis dans le cadre de la présente OAP :

- Les zones humides identifiées au plan de zonage seront conservées en l'état.
- Les alignements d'arbres, exerçant une fonction d'écran végétal, seront préservés.
- Le fossé / cours d'eau présent au sein du parc sera conservé en l'état et les panneaux ne pourront être installés à moins de 6m de part et d'autre de celui-ci.
- Les rangées de panneaux seront espacées afin de permettre la circulation d'engins et d'animaux pour l'entretien du site, par éco-pâturage. Cet espacement permet en outre à la prairie de bénéficier d'un minimum d'ensoleillement nécessaire à sa régénération naturelle.
- Un atelier ovin sera spécifiquement créé sur le site.
- Aucun produit phytosanitaire ne sera employé pendant la phase travaux ou d'exploitation de la centrale.
- La centrale photovoltaïque devra être entièrement démontable pour que le site soit rendu dans un état similaire à celui d'avant l'installation.
- L'emprise du parc solaire ne peut être comprise que dans le périmètre que forme actuellement la clôture existante, qui pourra être renforcée pour des raisons de sécurité.

Afin de favoriser les continuités écologiques, les clôtures seront conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

- Des aménagements paysagers, composés d'essences locales, devront être réalisés au Nord et à l'Est du secteur pour minimiser l'impact visuel du projet pour les randonneurs et les passagers de la ligne ferroviaire de Transilien. Cette insertion paysagère participera aussi à la diversification des habitats au sein du secteur et favorisera donc les continuités écologiques et la biodiversité locale.
- Les pistes nécessaires à la maintenance et à l'entretien de l'installation devront être créées en limite du secteur et devront rester perméables.
- Un seul et unique accès au site sera créé.
- Les postes de transformation et de livraison seront installés à proximité directe des pistes pour faciliter leur accès et donc leur maintenance.





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS INGENIERING

