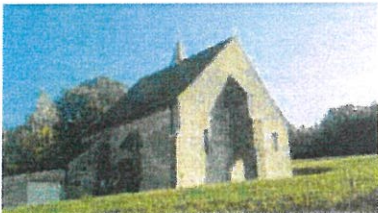


Département de l'Essonne

## Commune de Puiset-le-Marais



# PLAN LOCAL D'URBANISME



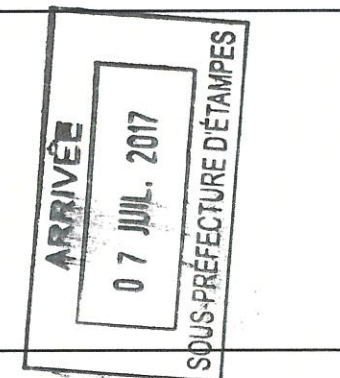
## PIECE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Élaboration du PLU

Document arrêté le : 23 septembre 2016

Document approuvé le : **30 JUIN 2017**



**IngESPACES** Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de PUISELET-LE-MARAIS.

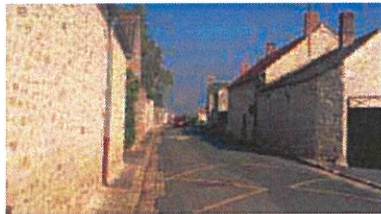
Le projet d'aménagement et de développement durables de PUISELET-LE-MARAIS comprend ainsi trois grandes orientations pour l'avenir de la commune qui sont déclinées dans ce document :

- **PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES AFIN NOTAMMENT DE PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**
- **ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**
- **AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de quatre grandes thématiques :

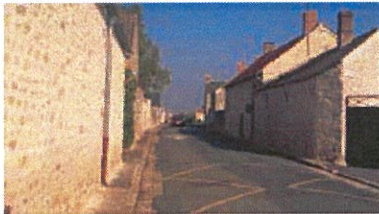
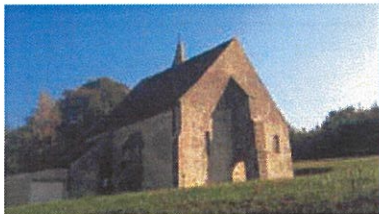
- L'environnement et le paysage
- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Les transports et déplacements

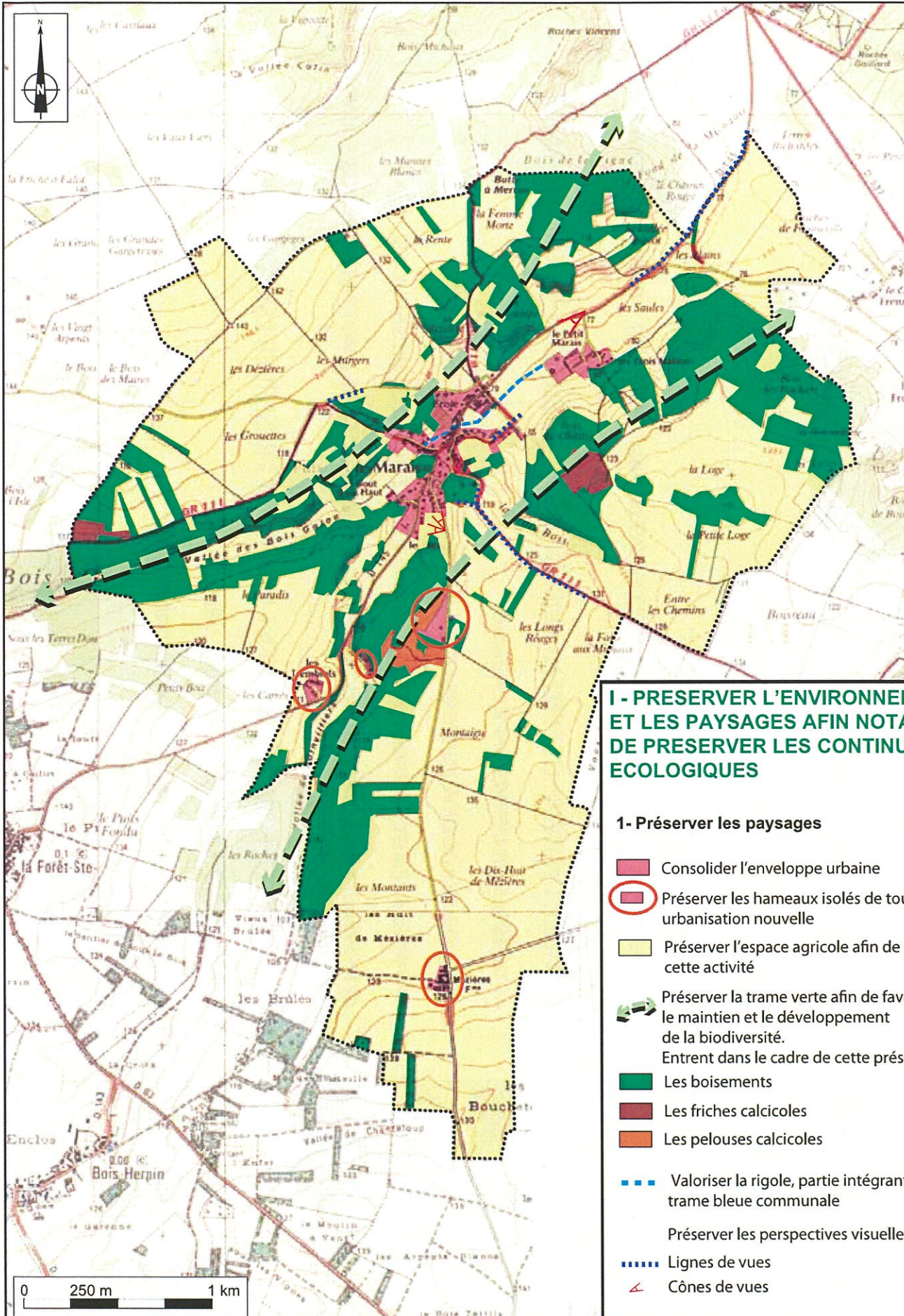




## Table des matières

I - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES AFIN NOTAMMENT DE PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	3
A) PRÉSERVER LES PAYSAGES	3
B) PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT	5
C) AMÉNAGER LES ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE DES LOGIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	5
II - ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	6
A) CONSOLIDER L'ENVELOPPE URBAINE	6
B) FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	7
C) PRÉSERVER ET CONSOLIDER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	8
D) PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FAVORISER L'ACCUEIL D'AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU COMMERCIALES	11
III - AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	12
A) AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	12
B) PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	13





**I - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES AFIN NOTAMMENT DE PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

**1- Préserver les paysages**

- Consolider l'enveloppe urbaine
- Préserver les hameaux isolés de toute urbanisation nouvelle
- Préserver l'espace agricole afin de pérenniser cette activité
- Préserver la trame verte afin de favoriser le maintien et le développement de la biodiversité.  
Entrent dans le cadre de cette préservation :
  - Les boisements
  - Les friches calcicoles
  - Les pelouses calcicoles
- Valoriser la rigole, partie intégrante de la trame bleue communale
- Préserver les perspectives visuelles
  - Lignes de vues
  - Cônes de vues

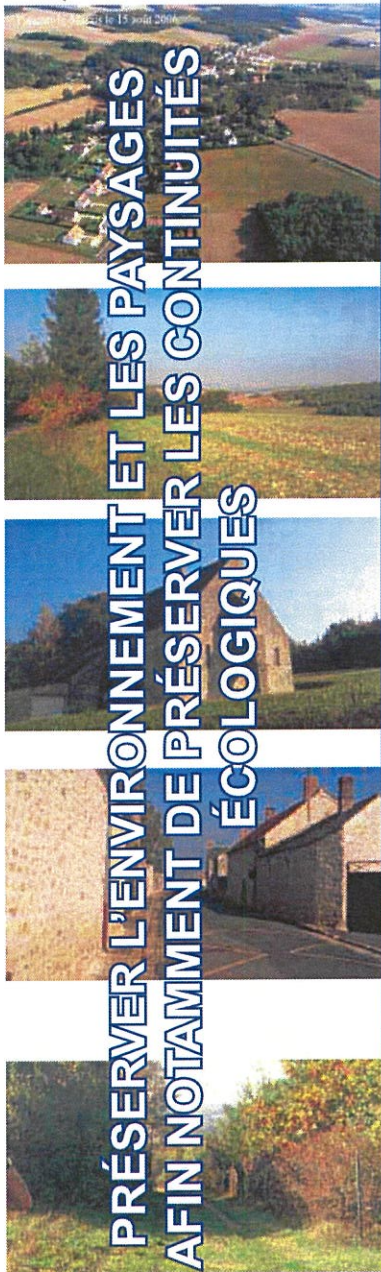
## I- PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES AFIN NOTAMMENT DE PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### A) PRÉSERVER LES PAYSAGES

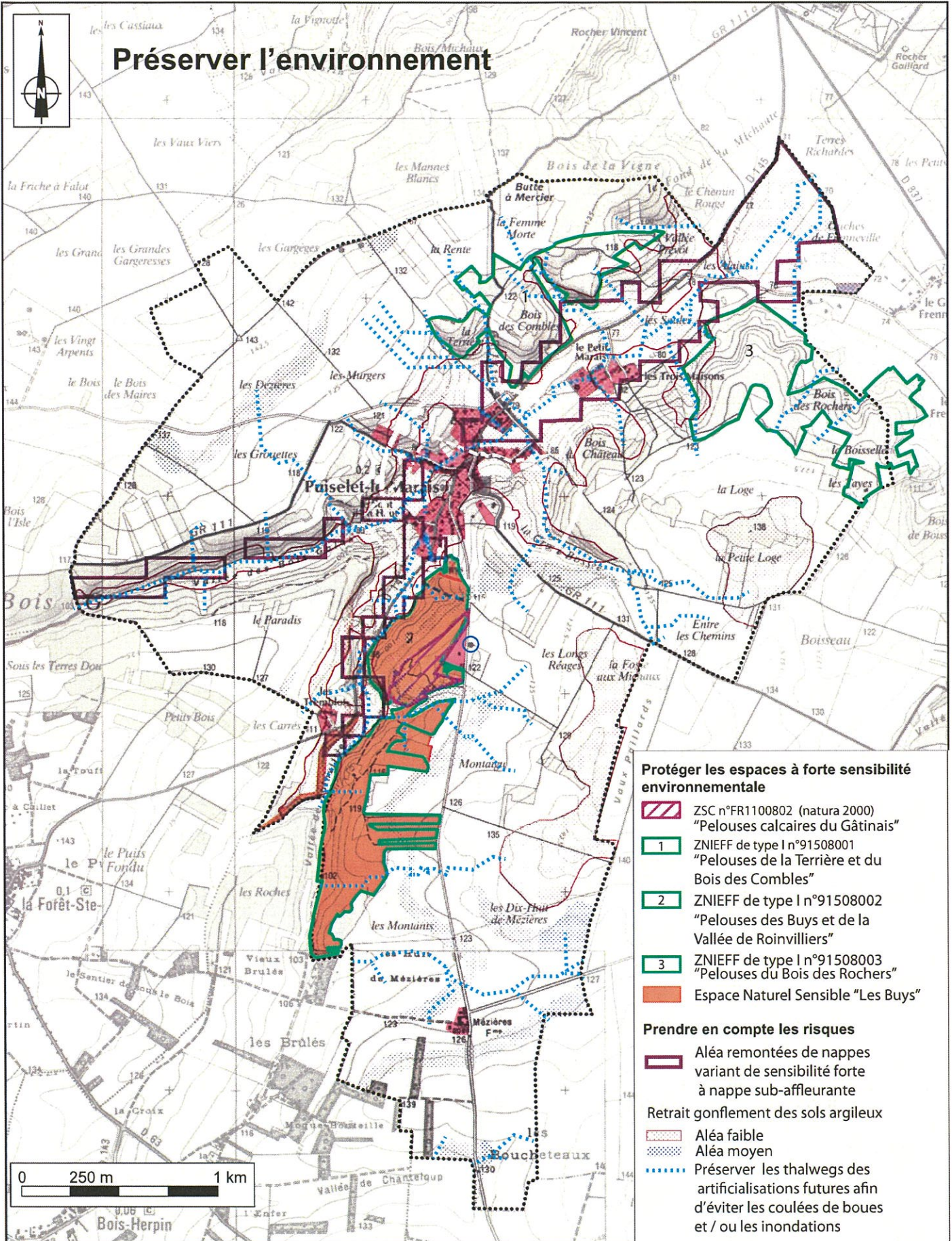
Faisant partie du plateau agricole Beauce-Gâtinais, Puisselet-le-Marais présente une composition paysagère particulière s'appuyant sur une vallée asséchée centrale surplombée de part et d'autre d'espaces boisés sur les «coteaux» et d'espace agricole sur les plateaux. Ces éléments fondent son identité paysagère et mériteraient d'être sauvegardés.

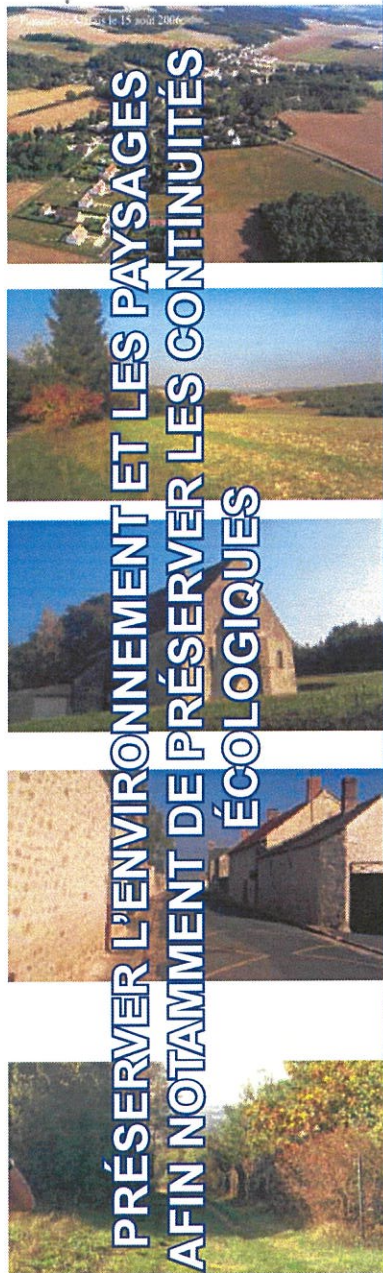
La préservation de ce paysage constitue donc un enjeu pour la commune dont la volonté est de pouvoir accueillir une nouvelle population mais tout en limitant l'impact du développement induit sur le site. C'est pourquoi les orientations suivantes sont définies :

- Préserver l'espace agricole, entité paysagère dont l'enjeu de sauvegarde s'étend au-delà des limites communales (élément paysager appartenant au plateau Beauce-Gâtinais). Cet espace est donc à préserver du mitage afin de garantir la continuité agricole et la pérennisation de l'activité agricole.
- Préserver la trame verte constituée par les boisements présents sur le territoire, les friches calcicoles et les pelouses calcicoles. Ces espaces situés notamment aux abords de l'espace agricole servent de corridor biologique et d'abris pour les espèces animales. Leur préservation permet donc de favoriser le maintien et le développement de la biodiversité.
- Éviter l'étalement urbain afin de garantir la préservation des éléments paysagers d'intérêt majeur pour la commune que sont les espaces agricole et boisé. Cela implique de consolider le tissu urbain constitué par «le village» et «le petit marais» et de préserver les hameaux isolés de toute urbanisation nouvelle. La coupure d'urbanisation entre «le village» et «le petit marais» doit être maintenue. Par ailleurs l'évolution du tissu urbain doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.
- Préserver les perspectives visuelles et cônes de vues identifiés sur le territoire.
- Valoriser la rigole, partie intégrante de la trame bleue communale.



# Préserver l'environnement





## B) PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

### 1) PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES ET ÉLÉMENTS À FORTE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

La diversité des éléments qui fondent l'identité paysagère de Puisselet-le-Marais favorise le développement d'une biodiversité qualitative : présence d'espèces animales et végétales dont certaines sont rares ou protégées. La commune est ainsi couverte par diverses protections (zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique ZNIEFF de type 1, Espace Naturel Sensible, zone Natura 2000) qu'il convient de pérenniser afin de préserver les continuités écologiques sur le territoire.

À ce titre, il convient de sauvegarder les espaces couverts par la zone Natura 2000, l'espace naturel sensible «Les Buys» et les ZNIEFF de type 1 au nombre de 3, présents sur le territoire.

### 2) PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune de PUISELET-LE-MARAIS est couverte par divers risques et nuisances qu'il convient de prévenir et de prendre en compte pour tout projet d'aménagement et/ou de construction.




Pour ce faire, la commune envisage un développement urbain respectueux de l'environnement intégrant entre autres la prise en compte de ces risques et contraintes, notamment les aléas remontées de nappes, le retrait gonflement des sols argileux, la préservation des thalwegs des artificialisations futures afin d'éviter les coulées de boues et / ou les inondations.

De plus les informations relatives à ces contraintes sont reprises dans les documents réglementaires (plan de zonage, règlement) et annexées au présent PLU.



## II - ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT



### Consolider l'enveloppe urbaine

-  Favoriser la valorisation des espaces libres et la reconversion du bâti au sein du tissu urbain existant
-  Préserver les hameaux isolés de toute urbanisation nouvelle
-  Envisager de manière modérée l'extension du tissu urbain

### Préserver et consolider le niveau d'équipement

-  Permettre le maintien des équipements existants à l'intérieur du tissu urbain





### Maintenir et pérenniser les activités économiques

-  Permettre le développement ou la reconversion des activités agricoles
-  Permettre le maintien et le développement des autres activités économiques dans le tissu urbain









## III- AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

### Améliorer le fonctionnement urbain

Résorber les difficultés de circulation et de stationnement sur la RD 145 aux abords du pôle d'équipements (école mairie salle communale ) par :

-  La création d'espaces de stationnement
-  La création d'une liaison douce reliant le pôle d'équipements (salle communale, mairie, école) à l'espace de stationnement à créer
-  La création d'un chemin de contournement du village pour les engins agricoles
-  Préserver le réseau de chemins non inscrits au PDIPR

### Préserver et améliorer le cadre de vie

-  Créer un espace de centralité (équipement, stationnement, espace paysager, ...)
-  Préserver la structure urbaine ancienne aux abords de la RD 145
-  Préserver les fermes traditionnelles
-  Préserver les éléments remarquables du patrimoine hors village (ancienne gare et tour du Petit Marais)
-  Préserver la qualité de l'entrée de ville
-  Améliorer la qualité de l'entrée de ville
-  Prévoir l'intégration paysagère des espaces à développer
-  Préserver les vues remarquables

## II - ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de PUISELET-LE-MARAIS s'inscrit dans un environnement riche, constitué par les espaces agricoles et les espaces boisés éléments majeurs de la trame verte sur le territoire. Il est donc important de préserver les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole, en limitant l'extension de l'urbanisation. Pour autant, la commune doit limiter la baisse démographique (-1,6% sur la période 1999-2007) et favoriser le maintien et la croissance de sa population. Il est donc nécessaire d'envisager une croissance démographique mesurée en cohérence avec les orientations supracommunales (SDRIF, Plan de référence du PNR) : **environ 370 habitants à l'horizon 2030, soit 1,5 % de croissance moyenne annuelle.**

En priorité et pour préserver l'environnement et les paysages, la commune s'oriente vers une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant («le village» et «le petit marais»). Les hameaux isolés présents sur le territoire communal sont à préserver de toute extension.

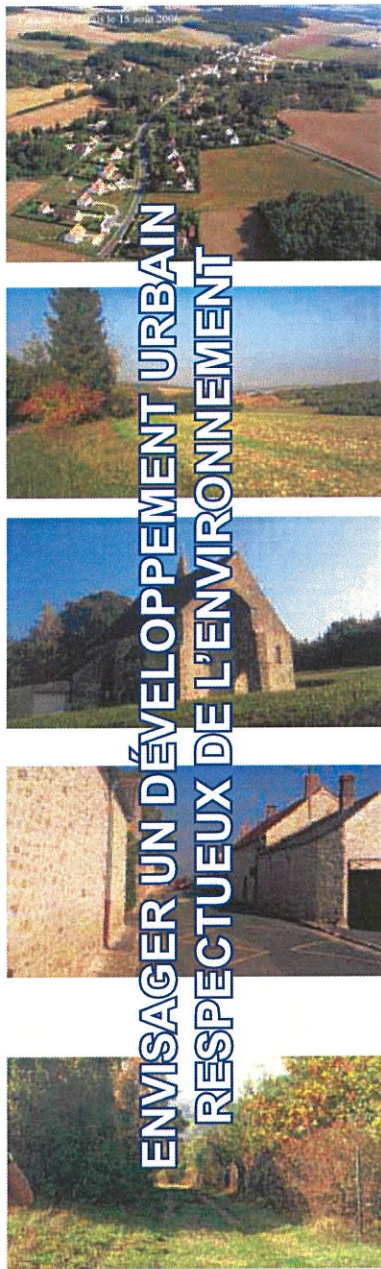
Pour répondre à son objectif démographique, la commune envisage en complément une extension modérée du tissu urbain.

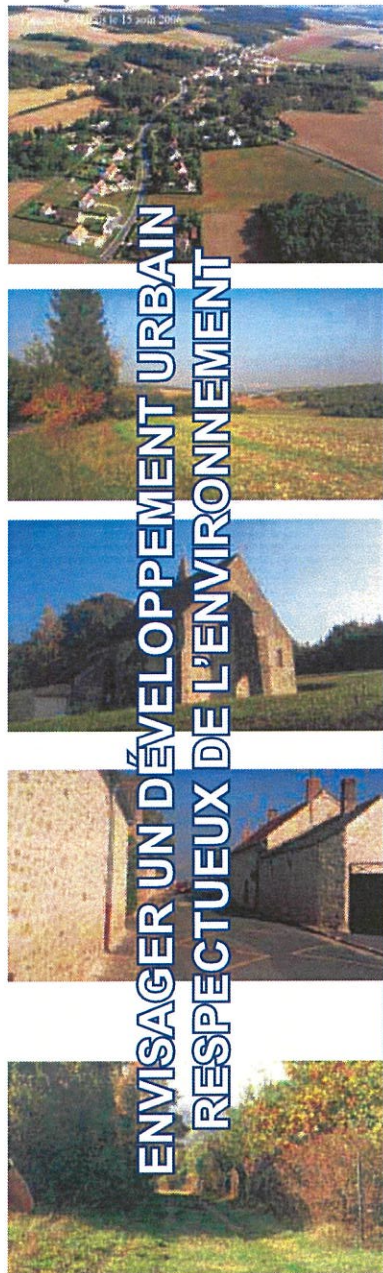
Afin de concilier croissance démographique et préservation de l'environnement, la commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : la consommation d'espace agricole ou naturel par le PLU représente 0,7 ha environ.

**Plus de la moitié des logements sont réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.**

Le développement de l'urbanisation sur la commune répond aux objectifs majeurs suivants :

- Économiser l'espace et construire avec le souci du développement durable
- Favoriser le développement et la diversification de l'habitat
- Consolider le niveau d'équipements et de services
- Maintenir et pérenniser les activités économiques





## A) CONSOLIDER L'ENVELOPPE URBAINE ET ENVISAGER UNE EXTENSION MODÉRÉE DU TISSU

### 1) VALORISER LES ESPACES LIBRES ET LE BÂTI ANCIEN AU SEIN DU TISSU URBAIN POUR LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS OU ACTIVITÉS

La commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et en protégeant les espaces agricoles. Le développement de l'habitat, des équipements et des activités sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cela implique de :

- favoriser la réhabilitation du bâti ancien ou inoccupé dans l'espace urbanisé : reconversion d'anciennes fermes, rénovation de logements dégradés inoccupés, etc...
- créer de nouveaux logements, équipements ou activités sur les dents creuses et espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

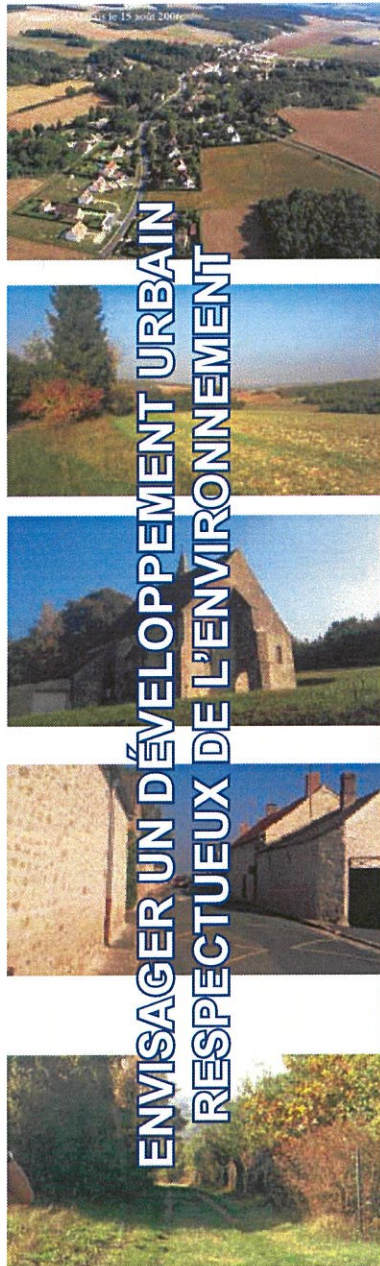
### 2) ENVISAGER DE MANIÈRE MODÉRÉE L'EXTENSION DU TISSU URBAIN

Pour répondre à l'objectif démographique envisagé sur la commune mais tout en préservant la qualité des sites, l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être complétée. A ce titre, la commune envisage une extension mesurée du tissu urbain sur l'espace libre du centre village (entre la rue de la Grande Vallée et la rue de Vaupaillard) qui aura vocation à accueillir principalement des logements.

L'insertion de cette extension dans le paysage doit être de qualité. Pour ce faire il convient d'assurer un traitement paysager à l'intérieur de l'espace, notamment en vue de maintenir un cadre de vie qualitatif pour la population de Puisselet-le-Marais. Il s'agira également de veiller :

- à la qualité architecturale et environnementale des constructions,
- à la gestion alternative des eaux pluviales,
- à limiter l'imperméabilisation des sols.

En ce sens, des orientations d'aménagement sont définies dans le PLU pour encadrer le devenir des secteurs concernés.



## B) FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Afin d'enrayer la baisse de population et tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être développée à PUISELET-LE-MARAIS. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes quittant leur domicile parental, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en diversifiant le parc immobilier par une offre de logements de petite taille et d'individuel groupé,
- en poursuivant l'offre de logements individuels dans le souci d'une intégration optimale à leur environnement,
- en développant une offre de logements à loyer modéré adaptée à la taille de la commune.

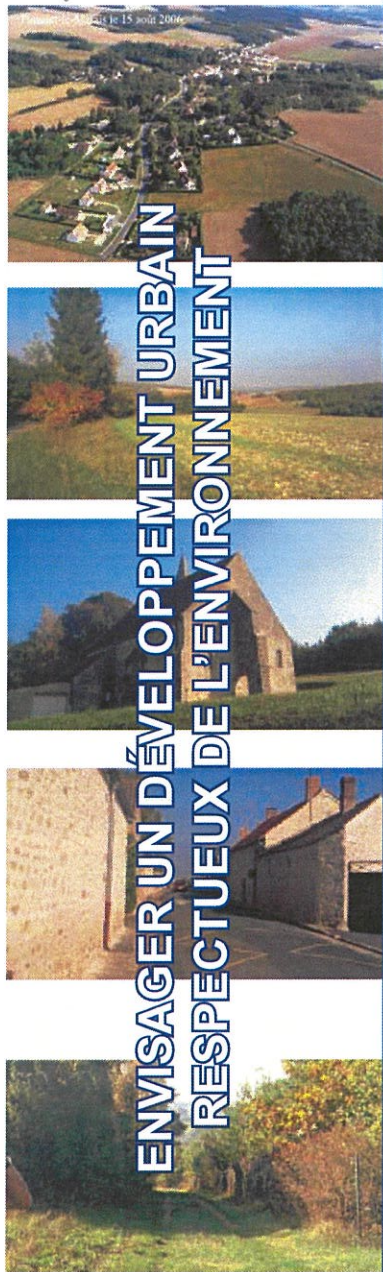
## C) PRÉSERVER ET CONSOLIDER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Visant le maintien et l'accueil d'une nouvelle population, la commune tient à permettre aux habitants de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipement.

Il est ainsi envisagé tout d'abord de pérenniser les équipements existants, communaux et intercommunaux, et notamment la crèche.

La commune entend également permettre le développement des communications numériques sur son territoire.

Enfin, la commune souhaite, d'une part réduire la consommation énergétique des bâtiments et d'autre part accroître la part des énergies renouvelables. Un tel objectif nécessite une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

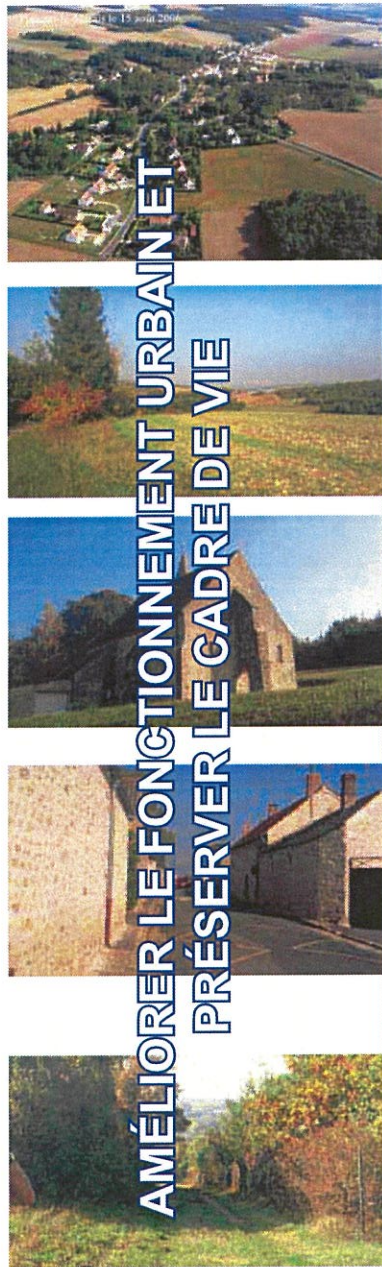


#### **D) PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FAVORISER L'ACCUEIL D'AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU COMMERCIALES**

L'activité agricole est la principale activité présente sur le territoire et constitue un enjeu majeur tant pour la commune, que pour la région à laquelle elle appartient. Par le biais du PLU, la volonté communale est donc de pérenniser l'activité agricole, présente au travers des exploitations en activité en favorisant leur maintien et leur développement, ou en permettant l'accueil de nouvelles exploitations.

Pour cela, l'espace agricole occupant l'essentiel du territoire est préservé pour pérenniser l'exploitation des terres.

Outre l'activité agricole, il convient d'offrir un cadre adéquat au développement d'autres activités économiques ou commerciales en rapport avec la taille de la commune.



### III - AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

#### A) AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du village est un élément déterminant pour son attrait;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

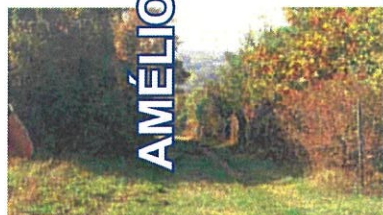
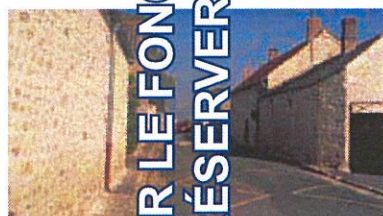
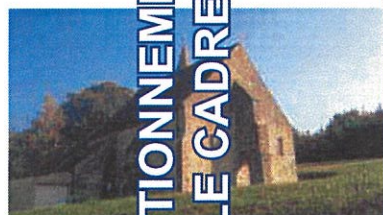
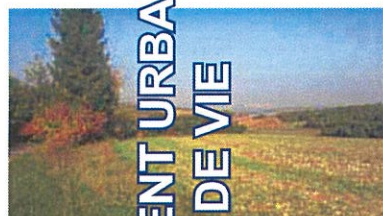
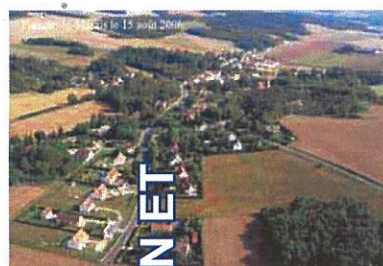
#### 1) Résorber les difficultés de circulation et de stationnement sur la RD 145 aux abords du «pôle d'équipements» (école, mairie, salle communale )

Des difficultés de circulations sont constatées sur la RD 145 aux abords du «pôle d'équipements» notamment aux heures d'entrées et de sorties d'école, en partie liées au stationnement anarchique et à l'étroitesse de la voie. La résorption de ces difficultés nécessite :

- la création d'espaces de stationnement à l'arrière de la mairie et le long de la RD 145,
- la création d'une liaison douce reliant le pôle d'équipements (salle communale, mairie, école) à l'espace de stationnement à créer.

#### 2) Préserver et développer les liaisons douces

Dans une optique de développement durable, il est important à l'échelle de la commune de favoriser les déplacements doux respectueux de l'environnement. A ce titre de nouvelles liaisons douces sont prévues sur la commune, au sein de la zone à urbaniser. Le réseau de chemins irriguant le territoire est à préserver en vue de permettre la promenade sur le vaste plateau agricole. Afin de faciliter la découverte du territoire, des parcours thématiques pourraient être créés.



AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET  
PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

### 3) Faciliter les déplacements des engins agricoles

Les déplacements des engins agricoles sont difficiles du fait de l'étroitesse des rues du centre-village. De plus, ils peuvent poser des problèmes de sécurité. Pour améliorer cette situation, la commune envisage d'aménager un chemin qui permettra aux engins agricoles de contourner le centre-village et notamment les abords de l'école.

## B) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

### 1) Préserver l'identité patrimoniale de Puisselet-le-Marais

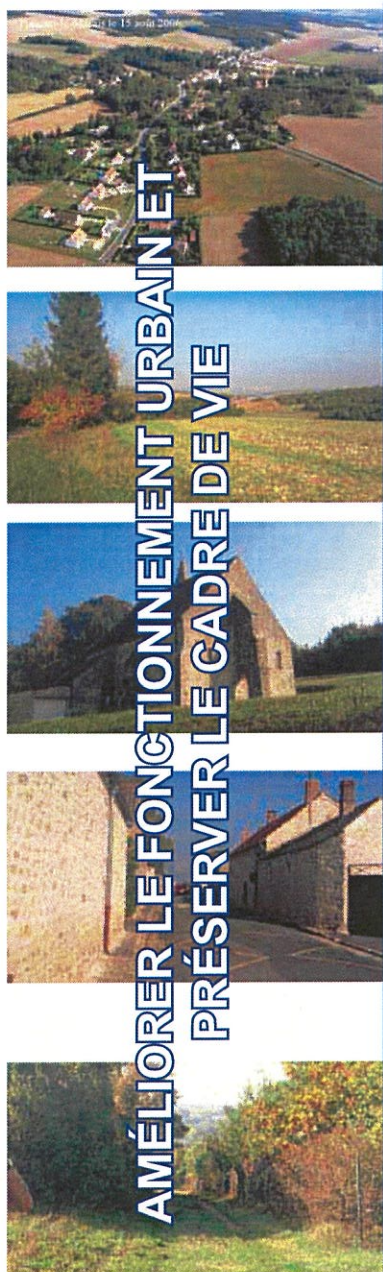
La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens. Il s'agit de :

- préserver le patrimoine remarquable protégé au titre du code du patrimoine en veillant à une évolution qualitative des abords de l'église classée monument historique.
- préserver les fermes traditionnelles (ferme des treblots, rue de Vaupaillards, de Mézières et du petit marais).
- préserver le secteur d'urbanisation ancienne aux abords de la RD 145,
- préserver des éléments bâtis remarquables situés en dehors du village, à savoir la tour du Petit Marais et l'ancienne gare (bâti isolé au Nord-Est du territoire communal).

Afin de préserver l'aspect traditionnel du tissu ancien, le règlement du PLU définit des normes pour la construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation du bâti ancien (mode d'implantation par rapport aux voies, forme de la construction, aspect extérieur, clôtures) en phase avec le bâti traditionnel et les formes urbaines existantes dans ce secteur ancien.

### 2) Réaménager l'espace de centralité

L'espace central du village (occupé par l'école, la mairie, le monument aux morts etc...) est peu valorisé et la commune souhaite réaménager cet espace afin de lui conférer un véritable rôle de coeur de village. Pour ce faire il est envisagé d'y réaménager un espace de stationnement bus (transformation de l'actuel espace de stationnement véhicules qui sera reporté en front à rue devant la zone d'extension envisagée) et de mettre en valeur d'un point de vue paysager la place accueillant le monument aux morts.



### 3) Préserver ou améliorer la qualité des entrées dans de village

Les entrées de ville jouent un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient :

- de préserver la qualité de ces espaces :
  - l'entrée Nord par la route départementale
  - l'entrée Ouest par la route de la Montagne (CV n°2)
  - l'entrée Sud Est par la route de Mézières (CV n°3)
- et localement d'améliorer l'entrée Sud par la RD 145. La commune y prévoit des aménagements, notamment la réalisation d'un fossé paysagé de rétention des eaux de pluies afin de réduire les éventuels dégâts causés par les ruissellements d'eaux pluviales.