

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 6 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU*

Sommaire

Rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
Partie 1 - Paysages et patrimoines tournanais : un socle commun à préserver pour les générations futures.....	4
A/ Maintenir les grands équilibres spatiaux et paysagers à l'échelle communale	5
B/ Protéger les espaces naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue tournanaise	6
C/ Conforter les ambiances urbaines de qualité des quartiers et préserver le patrimoine bâti remarquable	8
Partie 2 - Une évolution de la ville maîtrisée et accompagnée pour un développement harmonieux au bénéfice de tous.....	10
D/ Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de la population et répondant aux enjeux d'un pôle de centralité	11
E/ Poursuivre le développement de zones d'activités économiques et conforter l'offre de commerces et de services	12
F/ Renforcer les liens entre pôles structurants et permettre à chaque usager de se déplacer efficacement.....	14
G/ Optimiser les équipements collectifs et confirmer le rôle structurant de Tournan-en-Brie pour le bassin de vie	16

Rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le socle du PLU : il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables pour l'ensemble du territoire de Tournan-en-Brie ; il exprime les grandes orientations d'aménagement, de renouvellement et d'organisation de l'espace communal, qui résultent des choix politiques de l'équipe municipale.

L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme le définit ainsi :

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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

C'est le document qui encadre le PLU :

1. En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ...), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale ;
2. En aval, il guidera l'élaboration des outils règlementaires du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, qui indiquent des principes d'aménagement pour des secteurs donnés), plan de zonage et règlement devront être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Il a pour objet d'exprimer les attentes et les objectifs autour des questions suivantes :

- ↻ « Quels principes mettre en place pour accompagner l'évolution de Tournan-en-Brie ? »
- ↻ « Quel territoire et quelle ville demain ? »

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps.

Partie 1- Paysages et patrimoines tournanais : un socle commun à préserver pour les générations futures

A/ Maintenir les grands équilibres spatiaux et paysagers à l'échelle communale

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Tournan-en-Brie s'inscrit au sein d'une clairière dans le Grand Paysage du plateau boisé de la Brie</p> <p>Une très forte présence des espaces naturels et plus particulièrement des espaces agricoles (47,5% du territoire)</p> <p>Des espaces boisés nombreux et de bonne qualité</p> <p>Un territoire globalement peu urbanisé (20% du territoire)</p> <p>Des espaces agricoles cultivés et pâturés largement ouverts offrant des perspectives assez lointaines</p> <p>Un développement récent de l'habitat essentiellement au sein des espaces disponibles de la ville</p>	<p><i>Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels</i></p> <p><i>Maitriser l'urbanisation de la commune</i></p>	<p>Préserver une ceinture verte cohérente et multifonctionnelle autour de la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ↻ Préserver les principaux espaces agricoles tournanais et éviter leur morcellement, afin de garantir une exploitation pérenne des terres ↻ Protéger les espaces naturels significatifs (bois et bosquets) s'intégrant à la ceinture agricole ↻ Circonscrire l'urbanisation des hameaux ruraux, des fermes et des grands domaines <p>Construire la ville sur la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ↻ En dehors des espaces d'extension de l'urbanisation utilisés pour le développement économique et de l'emploi, limiter les possibilités d'étalement urbain sur le territoire communal ↻ Mobiliser des espaces libres, dégradés ou peu valorisés au sein du tissu urbain existant pour poursuivre le développement maîtrisé de la ville en prenant en compte la qualité de vie existante, le cadre paysager et le patrimoine des quartiers ↻ Anticiper et encadrer l'optimisation urbaine autour de la gare RER

B/ Protéger les espaces naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue tournanaise

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Une qualité paysagère offerte par la vallée de la Marsange qui est accompagnée d'un cortège de zones humides diversifiées : forêts humides, forêts marécageuses</p> <p>Le territoire communal compte de nombreuses mares et des plans d'eau</p> <p>Des habitats variés et une biodiversité intéressante en lien avec les forêts domaniales, les espaces boisés privés, les espaces en eau et les zones humides</p> <p>Une forte présence du végétal au sein des quartiers, essentiellement dans les espaces privés</p> <p>Des espaces agricoles aux multiples fonctions environnementales</p>	<p><i>Assurer et promouvoir la protection de l'environnement</i></p> <p><i>Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels</i></p> <p><i>Préserver et valoriser les continuités écologiques notamment l'axe Nord-Sud délimité par la Marsange</i></p>	<p>Préserver les milieux humides et assurer le maintien de leurs fonctionnalités écologiques en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↻ appliquant une protection suffisante aux berges de la Marsange, au ru des Boissières, aux mares, et autres plans d'eau ainsi qu'à leurs espaces proches participant à leur fonctionnalité ↻ favorisant l'aménagement écologique et paysager des lisières entre l'espace urbain et la Marsange ↻ intégrant la place de l'eau (gestion des eaux pluviales) et des zones humides en amont des projets d'aménagement et favorisant notamment la prise en compte des risques naturels ↻ encourageant les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales <p>Préserver l'intégrité des massifs boisés en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↻ instaurant une protection suffisante à ces espaces sensibles ↻ évitant tout développement de l'urbanisation à proximité des grands massifs boisés de +100 ha (Bois de Fretay, Bois de Villegenard, forêt d'Armainvilliers, Bois Lardé) <p>Protéger les principaux espaces agricoles tournanais et éviter leur morcellement pour conserver des espaces de respiration entre les grands massifs forestiers de Tournan-en-Brie et ceux des communes voisines</p> <p>Concilier la préservation des espaces naturels et agricoles avec la possibilité d'installations légères et ponctuelles liées aux déplacements des cycles et des piétons et aux activités de promenade et de loisirs</p>

		<p>Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal</p> <ul style="list-style-type: none">↪ Préserver les boisements et la densité végétale des espaces verts urbains ouverts au public↪ Intégrer les espaces privés résidentiels et à vocation économique à la stratégie communale de trame verte et bleue :<ul style="list-style-type: none">• en conservant des cœurs d'îlots verts pour les zones mixtes ou destinées à l'habitat• en renforçant les exigences de plantation des zones d'activités dans les espaces communs ou ouverts au public et dans les parcelles privées• en protégeant les végétaux les plus remarquables↪ Redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures↪ Conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées, d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions
--	--	--

C/ Conforter les ambiances urbaines de qualité des quartiers et préserver le patrimoine bâti remarquable

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Plusieurs typologies de patrimoines (grand patrimoine historique, patrimoine agricole, édifices civils, patrimoine religieux, demeures remarquables, murs de clôture...) hérités de l'histoire de Tournan-en-Brie et marquant fortement son identité</p> <p>Un tissu urbain très varié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un bourg historique structuré autour de places et placettes, • Des faubourgs anciens typiques des bourgs ruraux, • Différentes générations d'habitat individuel (diversité architecturale et homogénéité interne) • Différentes générations d'habitat collectif avec des concepts et des architectures bien tranchés • Un tissu « rurbain » et rural : hameaux et fermes aux architectures et compositions briardes typiques 	<p><i>Améliorer la qualité de vie des habitants par des actions de mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, par l'identification d'éléments remarquables à protéger</i></p> <p><i>Veiller à une gestion et à une utilisation rationnelle des espaces en zone urbaine</i></p>	<p>Préserver les caractéristiques des quartiers et assurer la pérennité d'un paysage urbain à taille humaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ↻ Assurer une exigence de qualité de l'architecture et des gabarits des constructions nouvelles ainsi que pour les extensions des constructions existantes ↻ Permettre, lorsque cela est cohérent esthétiquement, la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien ↻ Identifier et délimiter les quartiers historiques et patrimoniaux : centre-ville, faubourg de la Madeleine, secteur Clémenceau/Pereire/Vinot à proximité de la gare en encadrant leur évolution ↻ Définir une réglementation permettant de préserver les grandes caractéristiques patrimoniales de ces quartiers historiques tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant ↻ Intégrer le périmètre de protection des monuments historiques modifié, permettant de protéger les abords de l'ancien château ↻ Maintenir et renforcer la présence végétale en conservant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux remarquables ↻ Valoriser les entrées de ville en renforçant l'exigence de traitement paysager pour tous projets d'importance situés sur ces secteurs

		<p>Protéger les bâtiments de caractère et les éléments patrimoniaux vernaculaires</p> <ul style="list-style-type: none">↪ Identifier, localiser et hiérarchiser le patrimoine bâti (immeubles et clôtures remarquables) en fonction de l'intérêt qu'il suscite dans le paysage tournanais↪ Mettre en place une réglementation adaptée répondant à cet intérêt et visant à préserver les patrimoines bâtis publics ou privés les plus remarquables↪ Permettre l'évolution et la valorisation des constructions et édifices d'intérêt patrimonial↪ Renforcer les exigences d'intégration architecturale des constructions techniques agricoles à proximité des fermes briardes et des hameaux
--	--	---

Partie 2 - Une évolution de la ville maîtrisée et accompagnée pour un développement harmonieux au bénéfice de tous

D/ Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de la population et répondant aux enjeux d'un pôle de centralité

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Une croissance démographique qui a connu un fort dynamisme s'essoufflant aujourd'hui</p> <p>Une population qui reste jeune malgré l'amorce d'un vieillissement sur la dernière décennie</p> <p>De grands ménages (2,68) dont la taille reste assez stable malgré une tendance générale à la baisse dans le département et à l'échelle nationale</p> <p>Un parc de logements relativement récent</p> <p>Une majorité de propriétaires (61%) et un parc locatif social bien présent (16% des résidences principales)</p> <p>Un taux de vacance favorable à la fluidité du marché</p> <p>Une construction désormais tournée vers les logements collectifs (70%)</p> <p>Une offre en hébergements spécifiques présente et diversifiée</p>	<p><i>Maitriser l'urbanisation de la commune tout en assurant un parcours résidentiel avec une offre de logements diversifiée</i></p> <p><i>Confirmer, modifier et/ou créer des réserves de terrains en fonction de projets d'intérêt général</i></p>	<p>Compléter l'offre de logements existante pour permettre un parcours résidentiel complet pour les ménages tournanais</p> <ul style="list-style-type: none"> ↗ Permettre la production de 20 logements en moyenne chaque année pour maintenir le niveau de population ↗ Répondre aux besoins générés par la fonction de pôle de centralité du bassin de vie en accueillant en moyenne 25 logements supplémentaires chaque année, à l'horizon 2025, ce qui permettrait : <ul style="list-style-type: none"> • de participer à l'effort national voulu par la loi ALUR • de maîtriser le développement à hauteur de la commune et assurer un parcours résidentiel fluide • de contribuer à la dynamisation de la commune et de son tissu économique et commercial ↗ Encourager une diversification du parc de logements pour répondre aux besoins d'une plus grande diversité de ménages en : <ul style="list-style-type: none"> • favorisant la création de petits et moyens logements accessibles aux jeunes actifs, aux personnes seules et aux familles monoparentales • développant le parc de logement intermédiaire et social dans les futurs projets par l'instauration d'une clause de mixité sociale et l'identification de terrains

E/ Poursuivre le développement de zones d'activités économiques et conforter l'offre de commerces et de services

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Un taux de chômage assez bas 680 établissements et 3 130 emplois</p> <p>Une commune active, très éloignée du cliché de la ville « dortoir » avec un bon taux de concentration d'emploi</p> <p>Des établissements de bonne taille, notamment dans l'industrie, qui sont pourvoyeurs d'emplois</p> <p>Une bonne dynamique de création d'entreprises orientée sur les manques : commerces, services</p> <p>Une activité commerciale dynamique, orientée vers le petit commerce avec 2 pôles commerciaux et un marché</p> <p>Un contexte favorable à une certaine dynamique d'hébergement touristique</p>	<p><i>Permettre un développement économique harmonieux de la commune, dans la continuité des zones d'activités existantes situées à l'Est du territoire communal et dans la limite fixée par le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF)</i></p>	<p>Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques s'intégrant harmonieusement à la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ En réservant des terrains dédiés à ces activités en extension des cinq zones existantes et dans la limite de 25-30 hectares supplémentaires à l'horizon 2030, en compatibilité avec le SDRIF ↪ En renforçant l'exigence de traitement paysager des nouvelles zones situées en entrée de ville et le long des axes principaux ↪ En excluant toute possibilité d'implantation d'installations classées pour l'environnement à haut risque et en prenant en compte les risques technologiques existants ↪ Améliorer le paysage urbain et l'attractivité des zones d'activités économiques les plus anciennes (ZI Eiffel, ZI Croix Saint-Marc et ZI de la Petite Motte) en réinvestissant l'espace public, et en favorisant leur renouvellement en lien avec l'intérêt communautaire ↪ Limiter les implantations économiques dispersées dans les quartiers résidentiels et difficilement compatibles avec les caractéristiques fonctionnelles des quartiers (déplacement, stationnement, nuisances, esthétique)

		<p>Accompagner l'évolution urbaine par un renforcement de l'offre commerciale de proximité</p> <ul style="list-style-type: none">↪ Identifier des rez-de-chaussée à vocation commerciale en centre-ville et favorisant l'animation urbaine de la cité↪ Favoriser la création de rez-de-chaussée destinés aux commerces et aux services de proximité, en centre-ville, à l'occasion des opérations de densification au sein du tissu urbain existant et lorsque cela est cohérent↪ Renforcer les exigences de qualité de l'interface public/privé et prendre en compte les besoins d'accès et de stationnement de tous les usagers (piétons, cycles, véhicules et livraisons) <p>Encourager le développement du tourisme</p> <ul style="list-style-type: none">↪ Protéger les fermes briardes et les bâtiments existants des grands domaines en permettant leur reconversion vers d'autres affectations dont notamment de tourisme
--	--	---

F/ Renforcer les liens entre pôles structurants et permettre à chaque usager de se déplacer efficacement

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Un recours à la marche à pied fréquent pour les tournanais</p> <p>Des piétons et des cyclistes nombreux en centre-ville et dans les quartiers malgré le manque d'aménagement</p> <p>24% des actifs travaillant sur leur commune</p> <p>Un réseau viaire clairement hiérarchisé avec peu de dysfonctionnements chroniques</p> <p>Une desserte par le RER E et le Transilien intéressante avec des pratiques de rabattement des transports en commun locaux sur la gare</p> <p>Un bon maillage du territoire par les voiries et une bonne hiérarchisation du réseau</p> <p>Des niveaux de trafic adaptés à la configuration des voies</p> <p>Une offre de stationnement importante avec des</p>	<p><i>Permettre et favoriser la création de liaisons douces par la mise en cohérence d'un réseau à destination de la gare et des équipements publics (collège, lycée, écoles...etc.)</i></p> <p><i>Confirmer, modifier et/ou créer des réserves de terrains en fonction de projets d'intérêt général</i></p>	<p>Conforter la place des modes actifs (piétons, cycles) dans l'organisation urbaine tournanaise et dans une logique intercommunale</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Faire de la Marsange une couture entre les différents quartiers en aménageant ses berges en faveur des piétons et des vélos et en réservant l'espace nécessaire à ces aménagements et dans le respect d'aménagement des zones humides ↪ Développer un réseau d'aménagements cyclables et de cheminements piétons cohérent et à plusieurs échelles : <ul style="list-style-type: none"> • entre les différents quartiers et la Marsange • entre les principaux pôles d'équipement public, notamment la gare, et les quartiers • entre Tournan-en-Brie et les communes de Gretz-Armainvilliers et Favières <p>Encadrer la réalisation de stationnement comme le prévoit le PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Adapter l'exigence de stationnement en fonction des usages, des destinations, des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité de la gare ↪ Développer l'offre de stationnement vélo sur les espaces publics et dans les futures constructions privées et publiques <p>Adapter les infrastructures existantes à l'évolution urbaine en cours et attendue</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Anticiper si nécessaire le prolongement de ligne E du RER à destination de l'Est du territoire et ses impacts sur l'attractivité de Tournan-en-Brie ↪ Réaménager les abords de la gare, le cas échéant

dysfonctionnements liés à l'attractivité de la gare RER		<ul style="list-style-type: none">↪ Création d'aménagements destinés à rendre plus rationnels les modes actifs de déplacement↪ Recalibrer, chaque fois que cela est possible, les voiries présentant des dysfonctionnements↪ Améliorer l'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite↪ Favoriser la présence des transports en commun à proximité des zones d'emplois
---	--	---

G/ Optimiser les équipements collectifs et confirmer le rôle structurant de Tournan-en-Brie pour le bassin de vie

Le cadre de vie tournanais	Les objectifs de valorisation	Les orientations et leurs principes de mise en œuvre
<p>Un bon niveau d'équipement répondant correctement aux besoins des habitants et des entreprises avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une bonne diversité d'équipements sportifs • Un centre culturel important (La Ferme du Plateau) • Un niveau d'équipements de santé satisfaisant avec la présence d'une clinique • Une vie associative active • Des écoles aux effectifs stables mais avec des capacités d'accueil supplémentaires • Un bon niveau d'accueil de la petite enfance en structure collective • Le déploiement de la fibre est en cours avec un objectif de couverture totale du territoire en 2018 	<p><i>Améliorer la qualité de vie des habitants</i></p> <p><i>Confirmer, modifier et/ou créer des réserves de terrains en fonction de projets d'intérêt général</i></p>	<p>Maintenir un niveau d'équipement en adéquation avec les besoins de la population et l'évolution attendue de la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Accompagner l'évolution urbaine en privilégiant l'adaptation et l'évolution des équipements collectifs existants ↳ Favoriser le maintien et le développement d'une offre complète liée à la santé ainsi qu'à l'accueil des personnes âgées et de la petite enfance ↳ Poursuivre la desserte complète du territoire par la fibre optique <p>Renforcer les liens entre pôles structurants et permettre à chaque usager de se déplacer efficacement</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ (cf. chapitre F)