

Plan Local d'Urbanisme

LA HOUSSAYE -EN -BRIE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 décembre 2012	prescrite le :
arrêtée le : 30 juin 2017	arrêtée le :
approuvée le : 15 février 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



La Houssaye en Brie

PIECE N° 23

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
15 février 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



10411 entreprises, rue Mondaviart 77250 HOUSSAYE
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE – FEVRIER 2018 –

Les sites concernés par les orientations d'aménagement.....	2
---	---

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses	3
2 – Synthèse des éléments du diagnostic	4

B - Les orientations d'aménagement

1 – La zone à urbaniser de la sente du Clos de la Vigne	5
2 – Le site de la Sté SAMI	8
3 – La propriété Timmermans	9

ANNEXES :

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

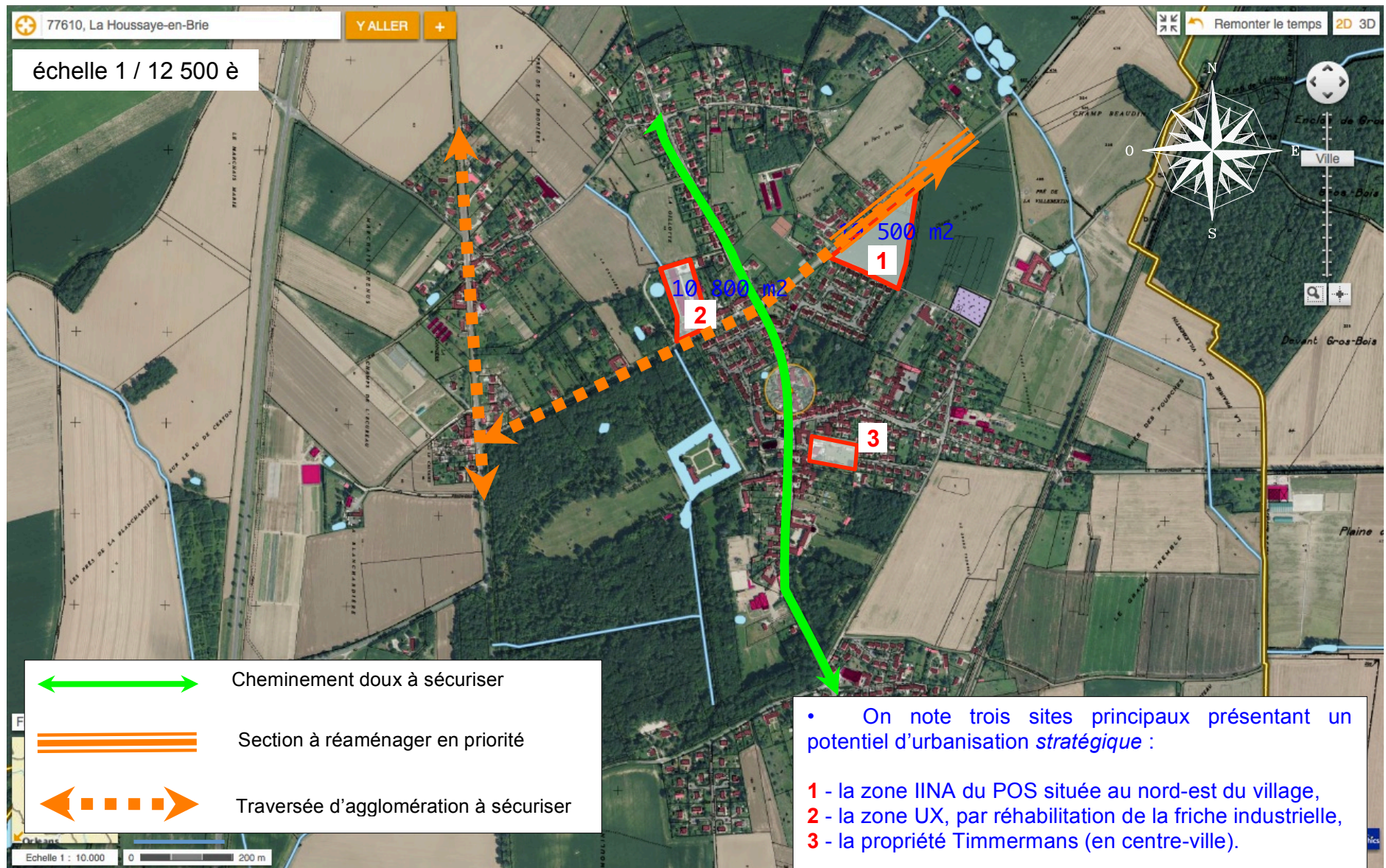
1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.....	10
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....	11

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs.....	12
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement.....	13

- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -

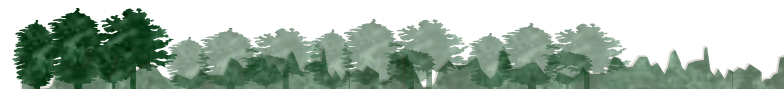
- Les secteurs concernés par la réflexion urbaine et les principes d'aménagement de voiries retenus.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
Zone 1AU de la sente du Clos de la Vigne	Vérifier la capacité des réseaux.	Oui.	Aléa moyen	Nappe subaffleurante.	Position « pionnière » dans l'urbanisation : sensibilité forte au plan du paysage.
Zone UX SAMI	Vérifier la capacité des réseaux.	Non.	Aléa faible.	Sensibilité faible (nappe). Site non pollué. Zone potentiellement humide.	Site contraint par des coûts de démolition.
Propriété Timmermans	Vérifier la capacité des réseaux.	Non.	Aléa faible.	Sensibilité faible (nappe). Site non pollué. Absence de zone humide.	Site présentant un grand intérêt en termes de renforcement du centre-village

*

*

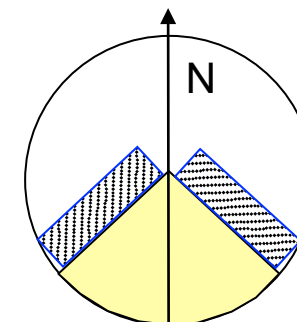
*

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.



Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements	Réguler l'augmentation	Phasage des zones	Veille sur effectifs scolaires. Recensements.
Transports	Capacité des voies et carrefours (arrêt de bus à proximité)	Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces	Inscrire des emplacements réservés	Procéder à des comptages
Réseaux	Capacité du réseau eau pluviale. Assainissement, EDF, etc. Limite de la station d'épuration.	Traiter les eaux in situ	Réserver un espace au point bas de la zone	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux	Tenir compte de la présence de bosquets.	Reconstituer un espace vert.	Entretien de l'espace vert, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante	Limiter les hauteurs, gérer les typologies architecturales	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements THPE.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

- Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite une réflexion en termes de typo-morphologie.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 - La zone à urbaniser de la sente du Clos de la Vigne : Réceptivité maximale de 28 logements individuels et 8 logements collectifs.

Les objectifs communaux ont été précisés lors d'une réunion de la commission d'urbanisme le 25 septembre 2014.

En sont ressortis en substance les points suivants :

- cibler une population de primo-accédant (avec un objectif de rajeunissement démographique),
- donner à l'opération une dominante d'habitat individuel, sans exclure l'habitat intermédiaire,
- aménager des liaisons piétonnières et cyclables (depuis le Parc au Veau et le plateau sportif → cube),
- aménager une transition paysagée le long de la route de Coulommiers (avec une piste cyclable),
- ces aménagements devront être doublés d'un fossé pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- l'accès à la RD 216 devra faire l'objet d'un aménagement pris en charge par l'aménageur,
- prévoir un accès sur cette route et un autre sur la sente du Clos de la Vigne,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- ces places seront complétées par des aménagements de stationnement de journée (recul portail),
- l'enfouissement de la ligne moyenne tension qui traverse la parcelle doit être demandé "en option".

Les participants ont aussi arrêté les principes suivants, pour aménager la zone 2NA (du POS) :

- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager une placette mais opérer une ventilation des petits logements dans l'opération,
- prévoir un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville)
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

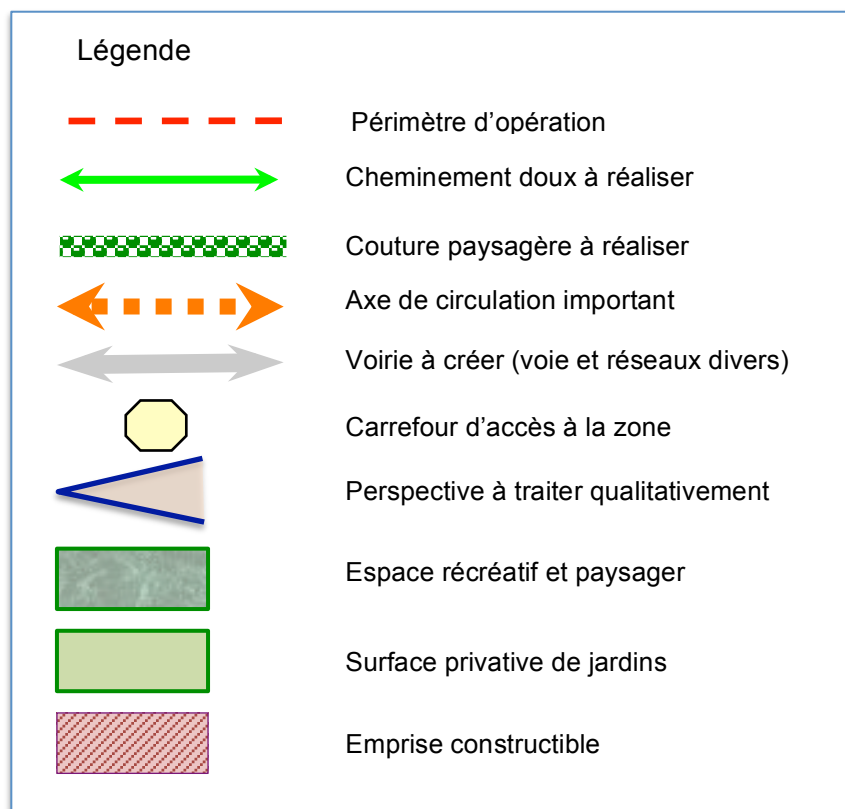
Agence d'urbanisme eucréal



- Principes du parti d'aménagement : (échelle : 1 / 1 500)

Principes de composition urbaine fixés par la commission :

- aménager des liaisons piétonnières et cyclables (depuis Parc au Veau et plateau sportif → cube),
- aménager une transition paysagée le long de la route de Coulommiers (avec une piste cyclable),
- ces aménagements devront être doublés d'un fossé pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- l'accès à la RD 216 devra faire l'objet d'un aménagement pris en charge par l'aménageur,
- prévoir un accès sur cette route et un autre sur la sente du Clos de la Vigne,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- ces places seront complétées par des aménagements de stationnement de journée (recul portail),
- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager une placette mais opérer une ventilation des petits logements dans l'opération,
- prévoir un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville)
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.



- **Principes complémentaires concernant les aménagements routiers** (source : avis du Conseil Départemental en date du 2 novembre 2017).

En entrée de ville Nord, la zone 1AU de 2 ha à vocation d'habitat s'inscrit dans un site déjà bâti le long de la RD 216.

→ Prescrire la sécurisation des deux carrefours » RD 216/Chemin du Parc de Veau et celui intermédiaire au Sud (à regrouper dans la mesure du possible, en face des accès existants aux fonds arrières des parcelles 733 et 565).

→ Tous les accès sont à la charge de l'aménageur et tout aménagement le long de la RD 216 fera l'objet d'un accord préalable de l'Agence Routière Territoriale de Coulommiers.

Le site est maillé au quartier et équipements voisins par la Sente du Clos de la Vigne.

→ Sont prescrits :

- la sécurisation du 2eme carrefour avec une distance minimale de 50 mètres entre carrefours,
- la requalification de la RD 216 en zone urbaine (trottoir, plantations d'alignement, éclairage public, etc.)
- l'aménagement d'entrée de ville en amont du carrefour sur 150/200 m pour faire décélérer progressivement l'automobiliste de 90 à 50 km/h,
- la desserte interne des liaisons douces du carrefour RD 216/Parc au Veau/Sente du Clos des Vignes,
- le « stationnement sécurisé des vélos » (cf. fiches Cerema) en lien avec la politique cyclable du PLU
- la préservation de façon irréversible, d'une voirie en attente vers l'Est pour un maillage avec une urbanisation à terme du Champ de la Vigne.

*

*

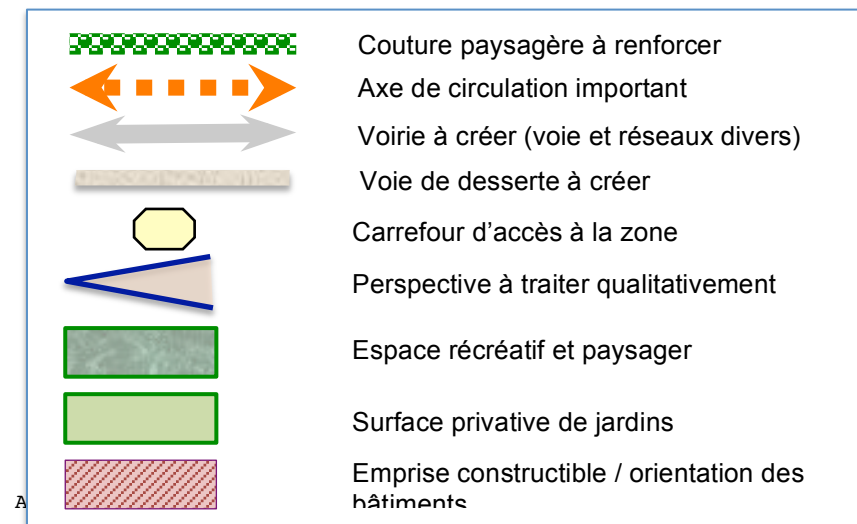
*

2 – Le site de la Sté SAMI : Réceptivité maximale de 22 logements.

- Principes du parti d'aménagement (échelle : 1 / 1 250)

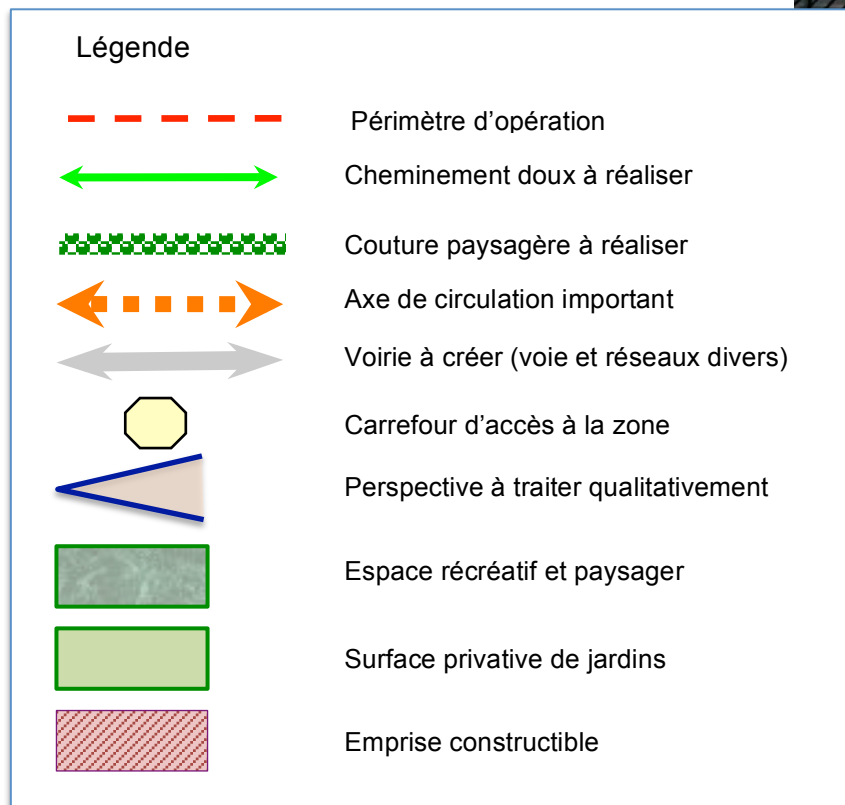
- Les orientations données par la Mairie sont les suivantes : pas d'ouverture à l'urbanisation avant 2022.

- cibler une population de primo-accédant (avec un objectif de rajeunissement démographique), voire plus aisée,
- donner à l'opération une dominante d'habitat individuel, sans exclure l'habitat intermédiaire,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- ces places seront complétées par des aménagements de stationnement de journée (recul portail),
- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager de raquette de retournement mais organiser une circulation en boucle,
- prévoir dans la mesure du possible un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville),
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.
- la surface des lots ne devra pas être inférieure à 450 m².
- prendre en compte les besoins de manœuvre des véhicules à l'intérieur de l'opération.
- conduire une étude de faisabilité à laquelle l'ART souhaite être associée.



3 – La propriété Timmermans : Réceptivité de 6 logements.

- Principes du parti d'aménagement (échelle : 1 / 1 250)
- Les orientations retenues sont les suivantes :
- Un mail planté, délimité par une voirie *en boucle* et aménagé en partie basse du site.



I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

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

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 ; → [organiser un échéancier](#).
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → [définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux](#).
- 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 à l'article L. 151-35.

*

* *

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

*

*

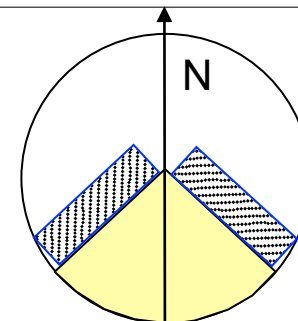
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX DU SITE ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 19 décembre 2012) :
 - o Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
 - o Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
 - o Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
 - o Diversifier l'offre de logement.
 - o Améliorer le bâti ancien.
 - o Poser les bases d'un plan de déplacement.

. Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

*

*

*

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

- Les objectifs des propriétaires :

Les propriétaires sont demandeurs d'une ouverture de leur foncier à l'urbanisation.

- Les objectifs communaux :

Prévoir une offre foncière suffisante pour éviter le vieillissement de la population. Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes. Permettre l'implantation d'éco-construction, de logements basse consommation, etc. Prendre des « dispositions conservatoires » pour rendre possibles les projets à long terme. Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.

- Objectifs supra-communaux : extension modérée bourgs, villages et hameaux (SD-RIF p 31)

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine dans le projet de SD-RIF).

Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

Les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare sont représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité du tissu construit existant au sein duquel la gare est implantée. Cette valeur s'ajoute à la précédente.

