

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

## LE CHÂTELET- EN-BRIE

| ELABORATION                                     | 1 ère REVISION                     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| prescrite le :<br>9 décembre 2005               | approuvée le :<br>20 décembre 2019 |
| arrêtée le : 31 mars 2009<br>- 20 novembre 2009 | modifiée le :<br>12 novembre 2021  |
| approuvée le :<br>22 octobre 2010               |                                    |
| modifiée le : 15 mars 2014<br>- 25 juin 2016.   |                                    |
| révision simplifiée le :                        |                                    |
| mis à jour le :<br>14 juin 2011                 |                                    |



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :

agence d'aménagement et d'urbanisme



SEINE-ET-MARNE  
Hôtel entreprises, rue Mordasart 77250 HOUILLIES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DU LE CHÂTELET-EN- BRIE

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- décembre 2019 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 35 000



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### - ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE -

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement ..... | 3 |
|-------------------------------------------------------------------------|---|

#### I – 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 ..... | 4 |
| 2 – Synthèse des éléments du diagnostic .....                  | 5 |

##### B - Les orientations d'aménagement

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1 – Rue de Fontaine-le-Port. .... | 6  |
| 2 – Zones AU de Robillard.....    | 8  |
| 3 – Rue Château des Dames .....   | 10 |
| 4 – Les Regains.....              | 12 |
| 5 – Route de la Coudre.....       | 14 |
| 6 – Ruelle des Roches.....        | 16 |

#### II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

##### A – Le contexte juridique

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.....                                      | 17 |
| 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation ..... | 18 |

##### B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1 – Rappels concernant les objectifs .....           | 19 |
| 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement ..... | 20 |
| 3 – Les enjeux et contraintes par secteur .....      | 22 |

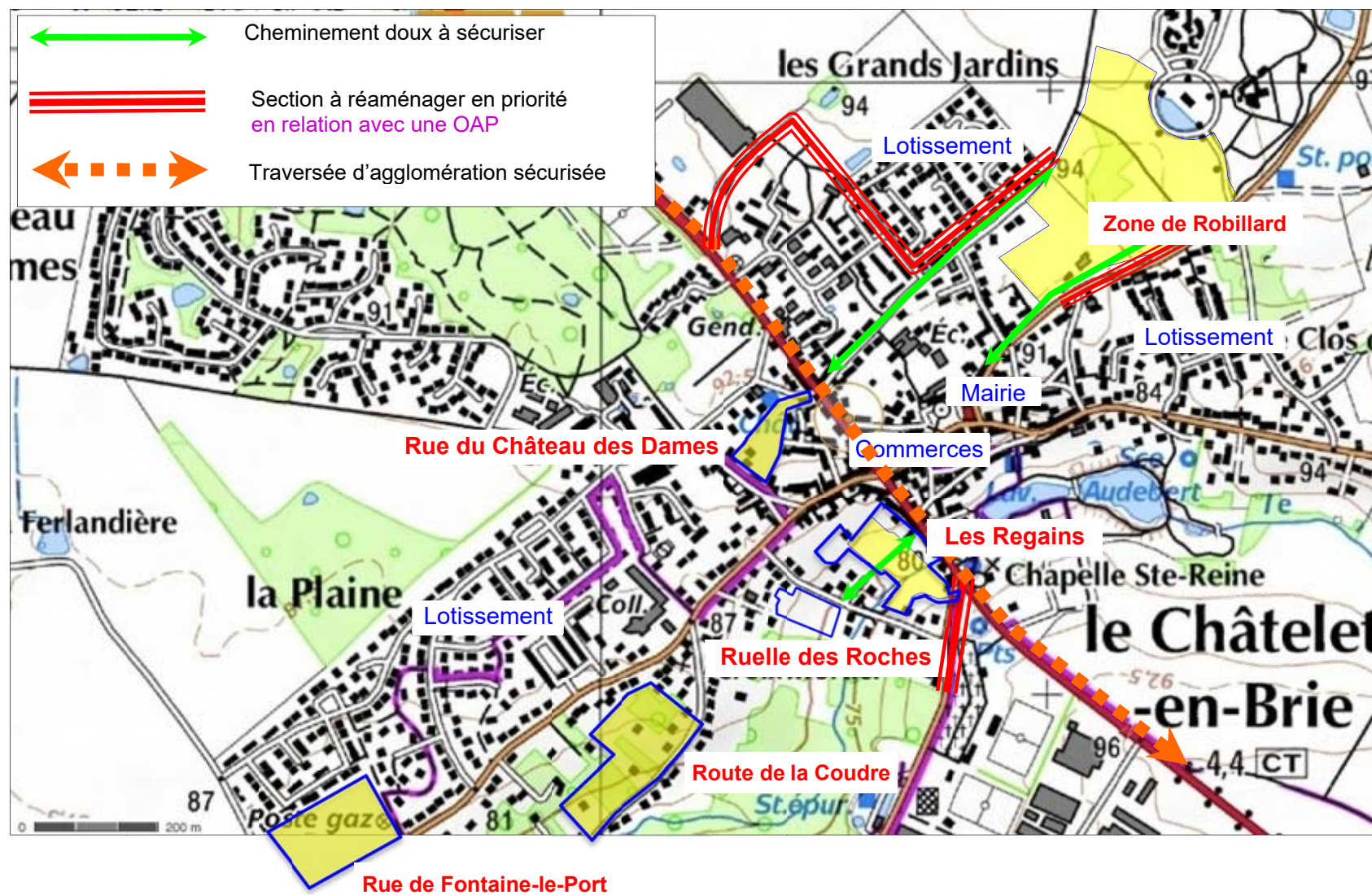
\*

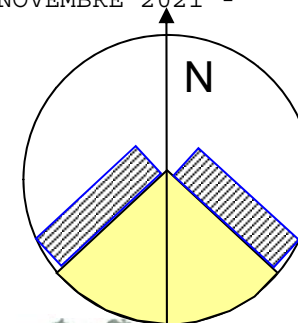
\*

\*



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





## I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

#### 1 – Analyse principaux des sites au regard des diverses contraintes



| SECTEURS                                                  | Surface en m2 | Desserte en Voirie et Réseaux Divers | TERRAINS CULTIVES | PRESENCE D'ARGILE | REMONTEE DE NAPPES | MILIEUX SENSIBLES          | BILAN et observations                                          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> - Rue de Fontaine-le-Port                        | 23 000        | Oui.                                 | Non.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++. |
| <b>2</b> – Zones AU de Robillard et dent creuse à l'Ouest | 41 700        | Oui.                                 | Oui.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site d'extension potentiel présentant un enjeu urbain ++.      |
| <b>3</b> – Rue Château des Dames                          | 7 000         | Oui.                                 | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++. |
| <b>4</b> - Les Regains                                    | 17 000        | Non.                                 | Oui.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site à forts enjeux urbains.                                   |
| <b>5</b> - Route de la Coudre                             | 23 000        | Oui.                                 | Oui.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++. |
| <b>6</b> – Ruelle des Roches                              | 4 727         | Oui.                                 | Non.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++. |

L'urbanisation des enveloppes d'alerte zones humides de classe 3, sur la carte de la DRIEE, est conditionnée à une étude du sol et de la flore, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettant de prouver l'absence de zone humide.

\*

\* \*

## 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                                                               |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Démographie</b>                        | Capacité des équipements généraux existants. Définir des choix de peuplement.                | Réguler l'augmentation. Maîtriser l'objectif. Identifier les possibilités de divisions et d'aménagement de bâtiments existants. | Phasage de la zone constructible ? Maîtriser les divisions des bâtiments et des terrains. Imposer une taille minimale pour les logements et des branchements individuels. | Veille sur effectifs scolaires. Degré d'utilisation des équipements collectifs. |
| <b>Mobilité</b>                           | Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite. Capacité des voies et carrefours. | Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces.                                                                       | Inscrire des emplacements réservés. <b>Nécessité de réaliser une étude de trafic et de faisabilité préalable aux projets.</b>                                             | Procéder à des comptages. Budgéter des travaux.                                 |
| <b>Réseaux</b>                            | Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés)                            | Traiter les eaux pluviales in situ. Réaliser la desserte-incendie.                                                              | Consulter les concessionnaires de réseaux. Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir (eaux pluviales).                                                           | Entretien des noues.                                                            |
| <b>Milieux naturels</b>                   | Minorer l'impact sur les milieux.                                                            | Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.                                                       | Aménager des liaisons vertes.                                                                                                                                             | Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux             |
| <b>Urbanisme architecture paysages et</b> | Intégration dans l'urbanisation existante. Réduire l'impact paysager.                        | Limiter les hauteurs, gérer les typologies et morphologies architecturales.                                                     | Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements haute qualité environnementale. Orienter les façades des maisons au Sud.                                     | 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 faible 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 des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

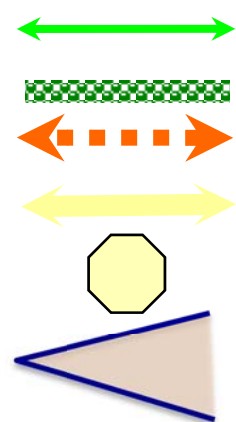


## B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 1 – Rue de Fontaine-le-Port :

Description des enjeux ; éléments structurants.

(échelle : 1 / 2 500 è)



Cheminement doux à sécuriser

Élément paysager à préserver

Traversée d'agglomération à sécuriser

Voirie à créer (voie et réseaux divers)

Carrefour d'accès à la zone

Perspective à traiter qualitativement



Résultats des comptages 2018. Source CDVIA. Sens 1 = sortie. Sens 2 = entrée.

| Résultats                        | Sens 1  |         |         | Sens 2  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  | TV      | VL      | PL      | TV      | VL      | PL      |
| Total campagne (7 jours)         | 7 638   | 7 584   | 54      | 7 587   | 7 533   | 54      |
| Trafic Moyen/ Jour ouvrés (TMJO) | 1 210   | 1 200   | 10      | 1 210   | 1 200   | 10      |
| Trafic Moyen / Jour (TMJ)        | 1 108   | 1 100   | 8       | 1 108   | 1 100   | 8       |
| Vitesse Médiane (V50)            | 37 km/h | 37 km/h | 32 km/h | 41 km/h | 41 km/h | 36 km/h |
| Vitesse 85% (V85)                | 46 km/h | 46 km/h | 37 km/h | 49 km/h | 49 km/h | 42 km/h |
| Vitesse Moyenne (Vmoy)           | 37 km/h | 37 km/h | 32 km/h | 41 km/h | 41 km/h | 36 km/h |

## 1 – Rue de Fontaine-le-Port : Orientations. (échelle : 1 / 2 500 è)

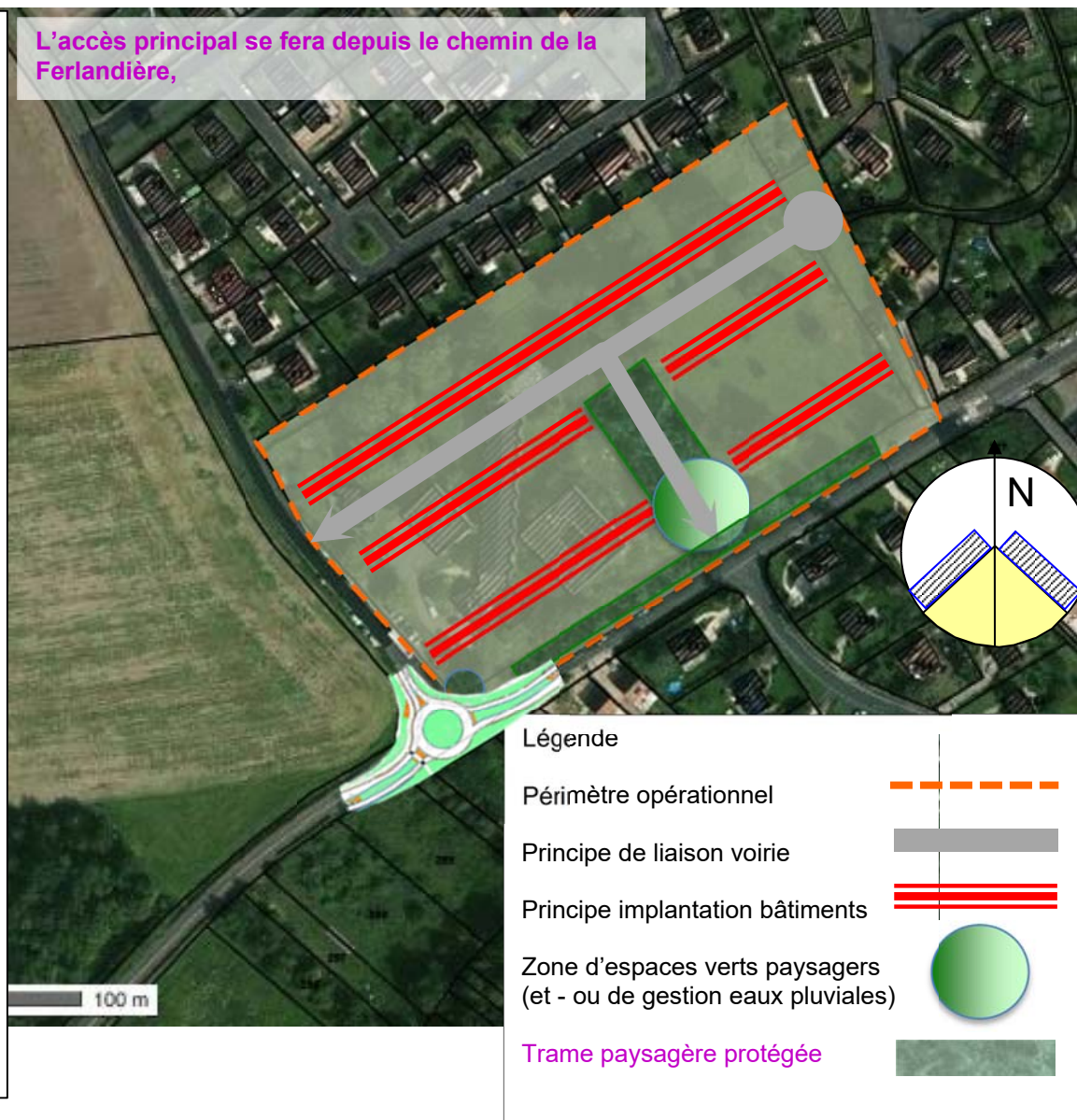
- Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un site concerné par un ensemble immobilier vétuste et partiellement inoccupé, localisé en entrée de ville (maison de retraite et bâtiment vacant).
- Un potentiel de construction représenté par une propriété de 2,3 ha. (dont 13.800 m<sup>2</sup> pour le parc).
- Un parc urbain semi-naturel, ponctué d'espaces sensibles (zone humide potentielle, trame arborée).
- Une gestion des accès routiers qui implique leur éloignement vis-à-vis de l'entrée de ville (sécurité).

- Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

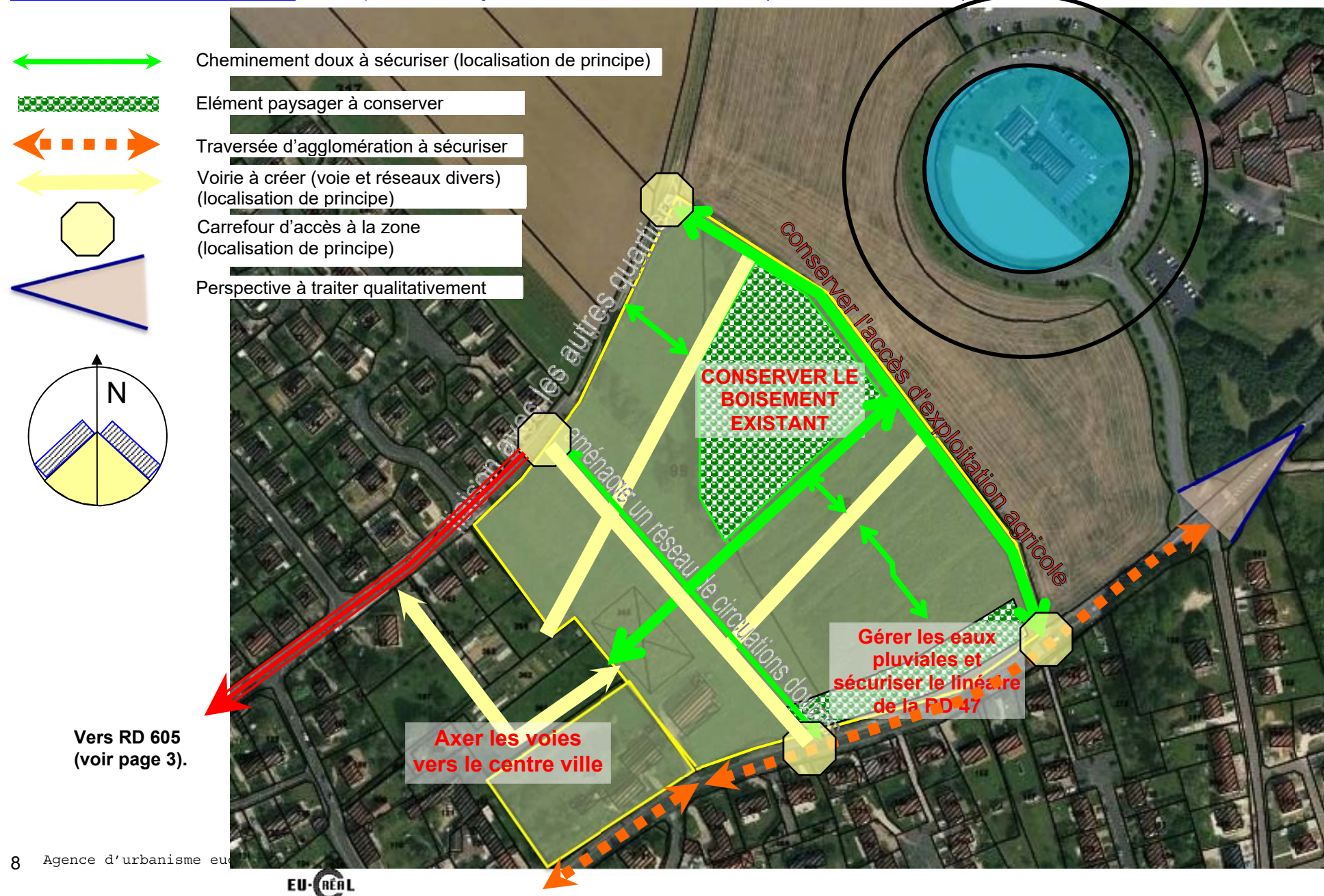
- Organiser une densité suffisante pour amortir une charge foncière importante (avec des coûts de démolition, et sans doute de dépollution).
- Une capacité limitée à 40 logements, dont au moins 24 lots libres.
- Prendre en compte l'existence de la trame arborée et de la présence d'une ancienne mare.
- Une gestion qualitative des constructions, au regard de la localisation en entrée de ville.
- Une orientation préférentielle des constructions avec une exposition au sud-sud-est.
- Réaliser une voirie interne du type autos-piétons, sans stationnement sur chaussée.
- Aménager un mail et une zone de gestion des EP en face de la rue des Grands Prés, relier l'opération au lotissement de la Plaine par une voie douce.

L'accès principal se fera depuis le chemin de la Ferlandière,





## 2 – Zones AU de Robillard : Description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 2 500 è) – surface = 4,17 hectares.





## 2 – Zones AU de Robillard : Orientations. (échelle : 1 / 2 500 è)

• Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un site concerné par un ensemble de parcelles composées de prairies et de friches boisées, situé en limite d'urbanisation entre la rue de Robillard et la rue des Grands Jardins.

- Une traversée d'agglomération et un « cheminement doux à sécuriser », le long de la RD 47.

- Une perspective qualitative à valoriser, depuis l'entrée Est de la ville.

- Un potentiel de construction représenté par une propriété de 4,17 ha. (dont 3,74 d'espaces *naturels*).

- Un site à dominante naturelle, ponctué d'espaces sensibles (*mare et trame arborée à restaurer*).

- Un système de voirie à créer, orienté vers le centre-ville, qui doit aussi relier la rue de Robillard à la rue des Grands Jardins ; un système de voies douces à réaliser, une circulation agricole à conserver à l'est.

• Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Organiser une densité suffisante mais compatible avec une localisation d'entrée de ville.

- Une capacité comprise entre 55 et 60 logements environ.

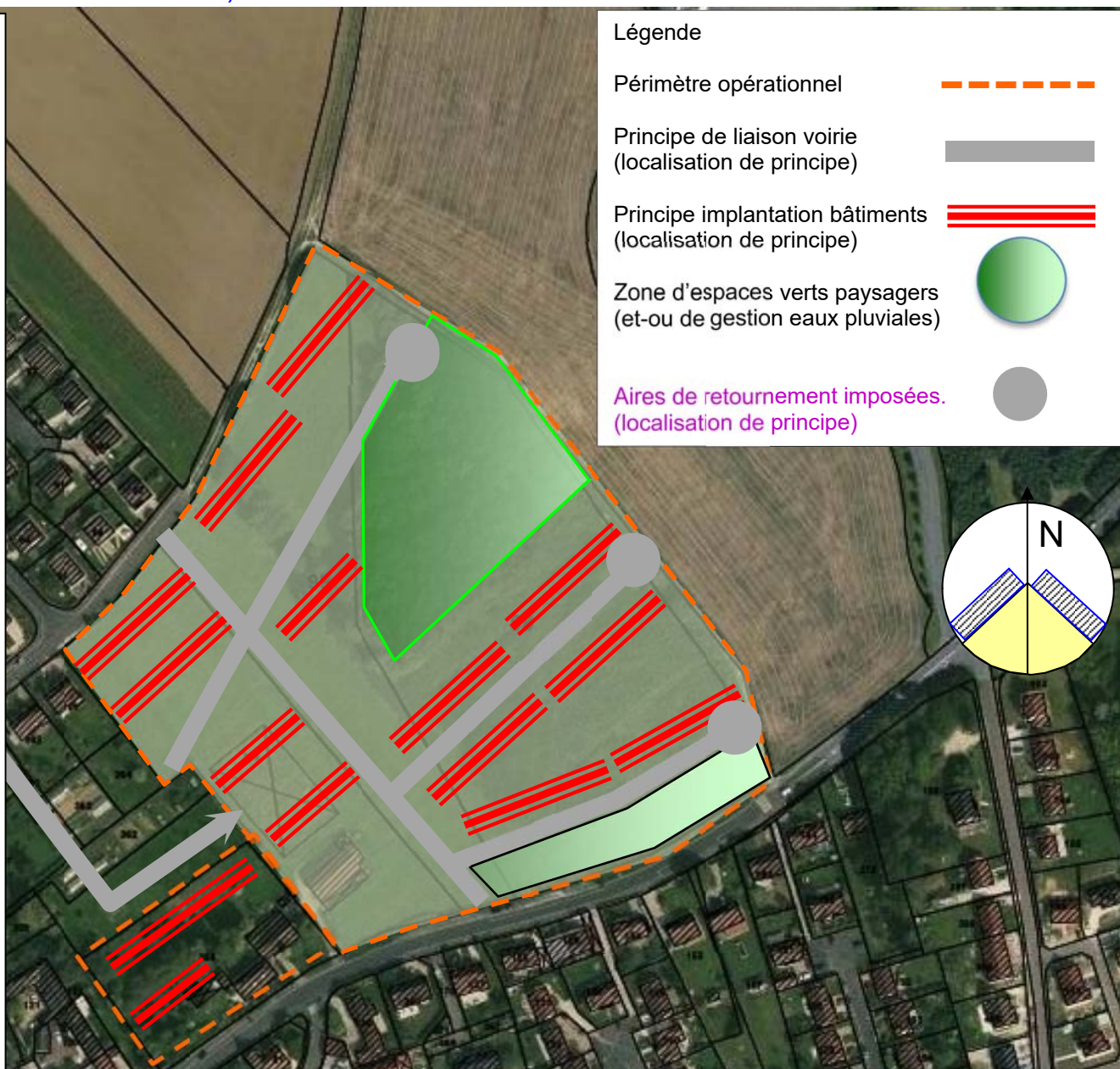
- Prendre en compte l'existence de la trame arborée et de la présence d'une ancienne mare.

- Gérer strictement les eaux pluviales sur site, au regard de la capacité résiduelle du réseau.

- Une gestion qualitative des constructions et des clôtures, au regard d'une localisation d'entrée de ville.

- Une orientation préférentielle des constructions avec une exposition au sud-sud-est.

- Une liaison de voirie, de type autos-piétons et sans stationnement sur chaussée.





### 3 – Rue du château des Dames :

Description des enjeux ; éléments structurants.

(échelle : 1 / 2 500 è)



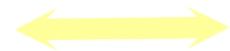
Cheminement doux à sécuriser



Couture paysagère à renforcer



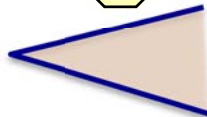
Traversée d'agglomération à sécuriser



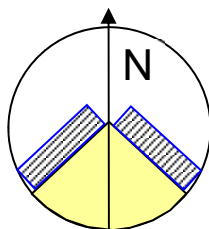
Voirie à créer (voie et réseaux divers)



Carrefour d'accès à la zone



Perspective à traiter qualitativement





### 3 – Rue du château des Dames :

#### Orientations.

(échelle : 1 / 2 500 è)

• Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un espace interstitiel non construit, composé de fonds de jardins de propriétés bâties.
- Une liaison de voirie nécessaire, entre la rue du Château des Dames et la rue du Plessier.
- Un carrefour à réaliser entre la voie nouvelle et la rue du Château des Dames (un plateau surélevé ...).

• Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Réaliser une voirie interne du type autos-piétons, sans stationnement sur chaussée.
- Une orientation préférentielle des constructions avec une exposition au sud-sud-ouest / sud-sud-est.
- Une capacité limitée à 12 logements (individuels accolés).
- Une gestion qualitative des constructions et des clôtures sur l'espace public.





## 4 – Les Regains :

Description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 2 500 è)





## 4 – Les Regains :

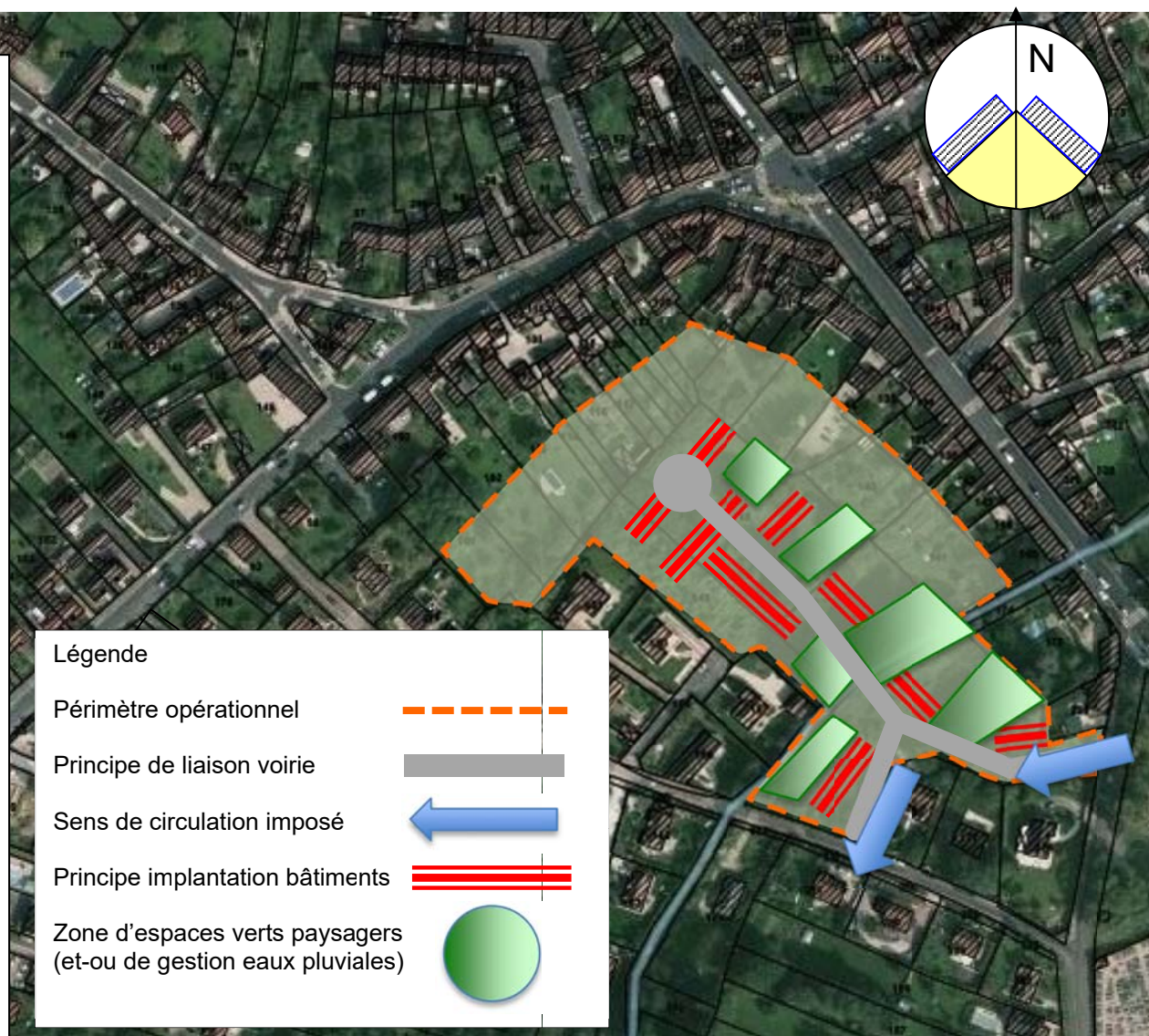
### Orientations. (échelle : 1 / 2 500 è)

• Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un ensemble de fonds de jardins et de parcelles non construites, enclavées dans le tissu construit du centre-ville, avec donc un fort enjeu de centralité.
- Mais une accessibilité "délicate" entre la ruelle des Roches, de faible capacité, et la route de Féricy.
- Un secteur semi-naturel, de jardins et prairies, ponctué d'espaces sensibles (zones humides, présence du ru du Châtelet, trame arborée).
- Des accès piétonniers à maintenir, entre le site et la RD605 (relier l'opération aux deux accès existants).

• Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Organiser une densité réduite, au regard de la sensibilité des milieux et du tissu construit existant.
- **Une capacité limitée à 12 logements.**
- Aménager des carrefours (plateaux surélevés), entre la voirie à réaliser et les deux rues concernées.
- Une orientation préférentielle des constructions avec une exposition de sud-ouest à sud-est.
- Une gestion qualitative des constructions, dans un ensemble arboré qui doit être préservé.
- Réaliser une voirie interne du type autos-piétons, sans stationnement sur chaussée et reliée aux cheminements doux.

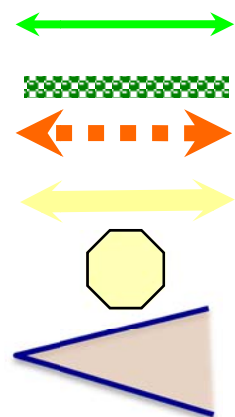
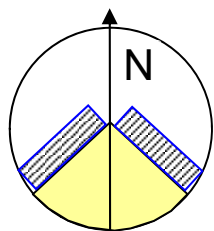




## 5 – La route de la Coudre :

Description des enjeux ; éléments structurants.

(échelle : 1 / 2 500 è)



Cheminement doux à sécuriser

Couture paysagère à renforcer

Traversée d'agglomération à sécuriser

Voirie à créer (voie et réseaux divers)

Carrefour d'accès à la zone

Perspective à traiter qualitativement





## 5 – La route de la Coudre : (échelle : 1 / 2 500 è)

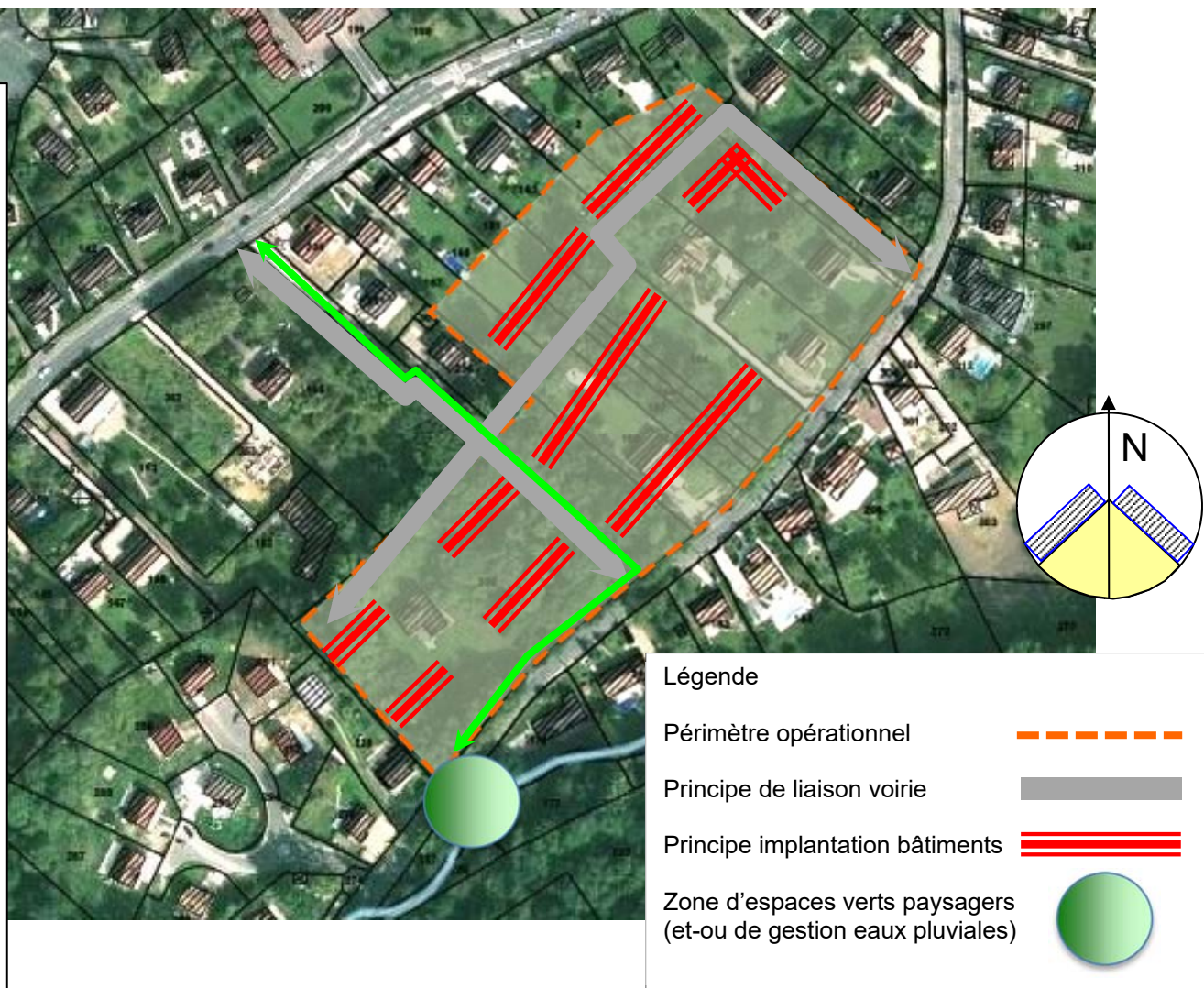
### Orientations.

• Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un site concerné par une urbanisation diffuse, de très faible densité, effectuée au coup-par-coup sans schéma d'ensemble, et localisé en entrée de ville.
- Un potentiel de construction représenté par une superficie globale de 23.000 m<sup>2</sup>, dans laquelle seules sont dénombrées 5 habitations.
- Des parcelles qu'il est nécessaire de désenclaver (au moins par une voie douce), et en projetant **à terme** une liaison RD 116, route de la Coudre.
- Un espace semi-naturel ponctué d'espaces sensibles (zone inondable en partie sud de part et d'autre de la route, trame arborée).
- Une traversée d'agglomération à paysager (clôtures) et à sécuriser sur la route de la Coudre.

• Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Organiser une densité suffisante pour amortir une charge foncière importante (coûts de voiries).
- **Une capacité limitée à 30 logements, dont au moins 23 lots libres.**
- Une gestion qualitative des constructions et des clôtures, au regard d'une localisation d'entrée de ville.
- Une orientation préférentielle des constructions avec une exposition au sud-est.
- Réaliser une voirie interne du type autos-piétons, sans stationnement sur chaussée.





## 6 – Ruelle des Roches

• Les éléments structurants issus de l'analyse du site sont les suivants :

- Un site concerné par un espace semi-naturel partiellement boisé.

- Un potentiel de construction sur une superficie globale de 4 727 m<sup>2</sup>.

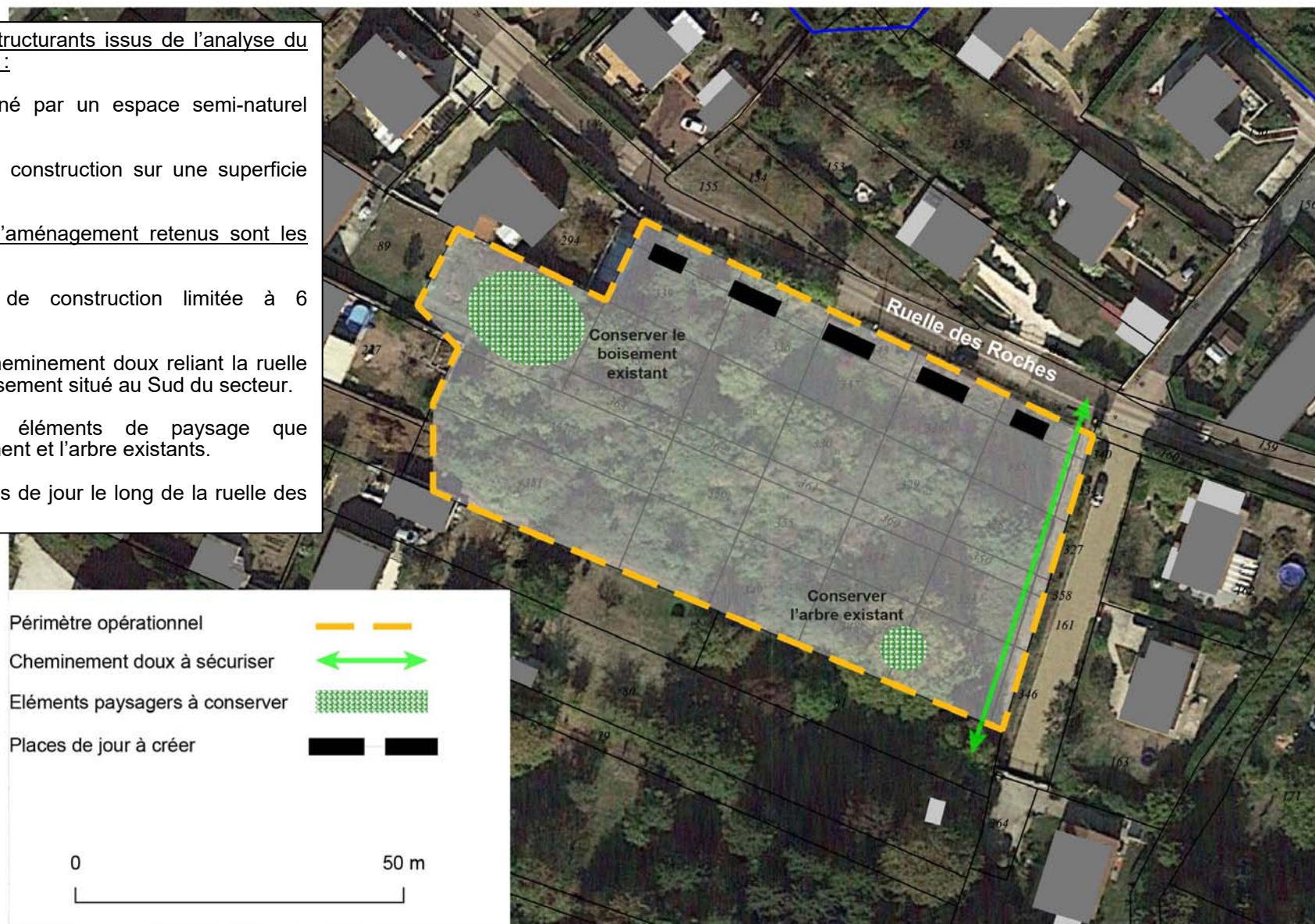
• Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Une capacité de construction limitée à 6 logements.

- Préserver un cheminement doux reliant la ruelle des Roches et le boisement situé au Sud du secteur.

- Conserver les éléments de paysage que constituent le boisement et l'arbre existants.

- Créer des places de jour le long de la ruelle des Roches.



## II – 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.

\*

\*

\*

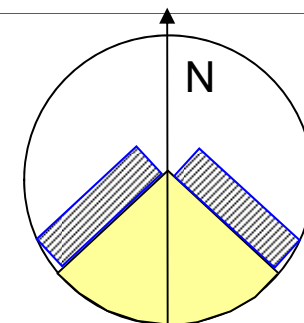
## B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 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 **vis** 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 25 juin 2015) :**

- Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain,
- Conforter et favoriser le développement du centre-village et son développement économique,
- Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain,
- Encourager la diversité de l'habitat.

*Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU ®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale.*

\*

\*

\*



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

- **Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD) :**

Prévoir une offre foncière suffisante pour (*a minima*) maintenir la population actuelle (≈ 4 500 habitants).  
Définir des objectifs démographiques pour identifier le seuil nécessaire au maintien des commerces et services.  
Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes (jeunes travailleurs, jeunes ménages, personnes âgées).  
Permettre l'implantation d'éco-construction, de logements basse consommation, d'éco-quartiers.  
Prendre des « dispositions conservatoires » dans le P.L.U pour rendre possibles les projets à long terme.  
Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.

Aménagement : Maintenir et développer **principalement** du logement de type pavillonnaire.

Mettre en place des espaces publics de qualité (trottoirs adaptés PMR, enfouir les réseaux aériens, aménagements paysagers).  
Limiter / éviter les nuisances sonores par la mise en place de la déviation de la RD 605.

Permettre les déplacements doux et promenades dans l'ensemble du territoire communal (tour pédestre complet du Châtelet, promenade aux abords de l'ancienne maison de retraite).

Equipements : Des équipements pour tous, accessibles à tous.

Urbanisme : Asseoir le territoire dans sa vocation de ville rurale. Favoriser le locatif « intégré ».

Habitat : Préserver le statut de ville rurale.

Transports : Réduire l'utilisation des voitures individuelles pour améliorer la vie des usagers et la sécurité de tous.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF 2013) :**

- *Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).*

*Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.*

*Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :*

- *de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

*Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.*

- *Les "pôles de centralité à conforter". (Orientations réglementaires page 31).*

*Les communes concernées sont identifiées sur la carte des « Grandes entités géographiques ».*

*Les communes identifiées par un carré rouge sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire constituent le pôle de centralité des agglomérations, bassins de vie ou aires d'attractivité élargies pour les plus importantes. L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural. La carte de destination générale des différentes parties du territoire et la carte des « Grandes entités géographiques » représentent les pôles de centralité à conforter selon une hiérarchie en deux niveaux exprimée par les symboles 11.*

*Orientations : Les pôles doivent être renforcés en :*

- *développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;*
- *valorisant le potentiel de mutation et de densification ;*
- *favorisant le développement de l'emploi ;*
- *implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;*
- *confortant les transports collectifs.*

*Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en :*

- *hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;*
- *implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;*
- *organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;*
- *organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie. □*

*À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé). □ En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.*

\*

\*

\*



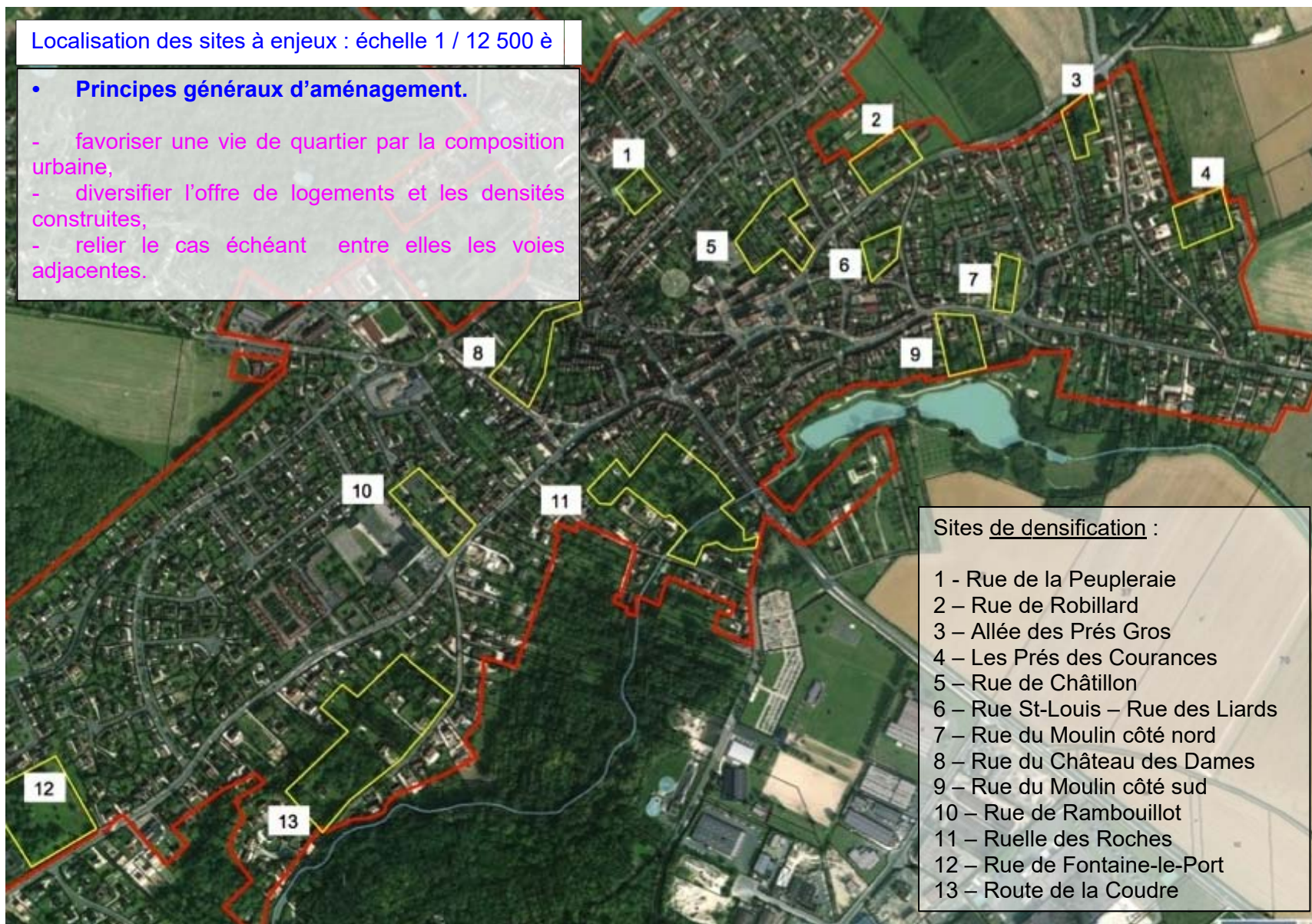
### 3 – Les enjeux et contraintes par secteur : (Voir les cartes en annexe)

| SECTEURS                          | Surface en m2   | Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD | TERRAINS NATURELS | PRESENCE D'ARGILE | REMONTÉE DE NAPPES | MILIEUX SENSIBLES          | Synthèse et observations                                                                  |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - Rue de la Peupleraie          | 2 000           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 2 - Rue de Robillard              | 4 600           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site de densification à fort enjeu, en raison de son appartenance à une zone à urbaniser. |
| 3 - Allée des Prés Gros           | 4 500           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 4 - Les Prés des Courances        | 5 300           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 5 - Rue de Châtillon              | 5 700           | Non.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Secteur enclavé, complexe à réaliser.                                                     |
| 6 - Rue St-Louis – Rue des Liards | 2 600           | Oui.                                       | Non.              | Oui.              | Non.               | Non.                       | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 7 - Rue du Moulin côté nord       | 2 000           | Oui.                                       | Non.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 8 - Rue Château des Dames         | 7 000           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++.                            |
| 9 - Rue du Moulin côté sud        | 3 500           | Oui.                                       | Non.              | Oui.              | Oui.               | Non.                       | Site de densification potentiel sans enjeu urbain majeur.                                 |
| 10 - Rue de Rambouillet           | 6 200           | Oui.                                       | Non.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site peu dense, présentant un potentiel à long terme.                                     |
| 11 - Les Regains                  | 17 000          | Non.                                       | Oui.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site à forts enjeux urbains.                                                              |
| 12 - Rue de Fontaine-le-Port      | 13 800          | Oui.                                       | Non.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++.                            |
| 13 - Route de la Coudre           | 23 000          | Oui.                                       | Oui.              | Oui.              | Oui.               | Oui : zone humide classe 3 | Site de densification potentiel présentant un enjeu urbain ++.                            |
| 14 - Zones AU de Robillard        | 75 200 (68 700) | Oui.                                       | Oui.              | Non.              | Non.               | Non.                       | Site d'extension potentiel présentant un enjeu urbain ++.                                 |

Localisation des sites à enjeux : échelle 1 / 12 500 è

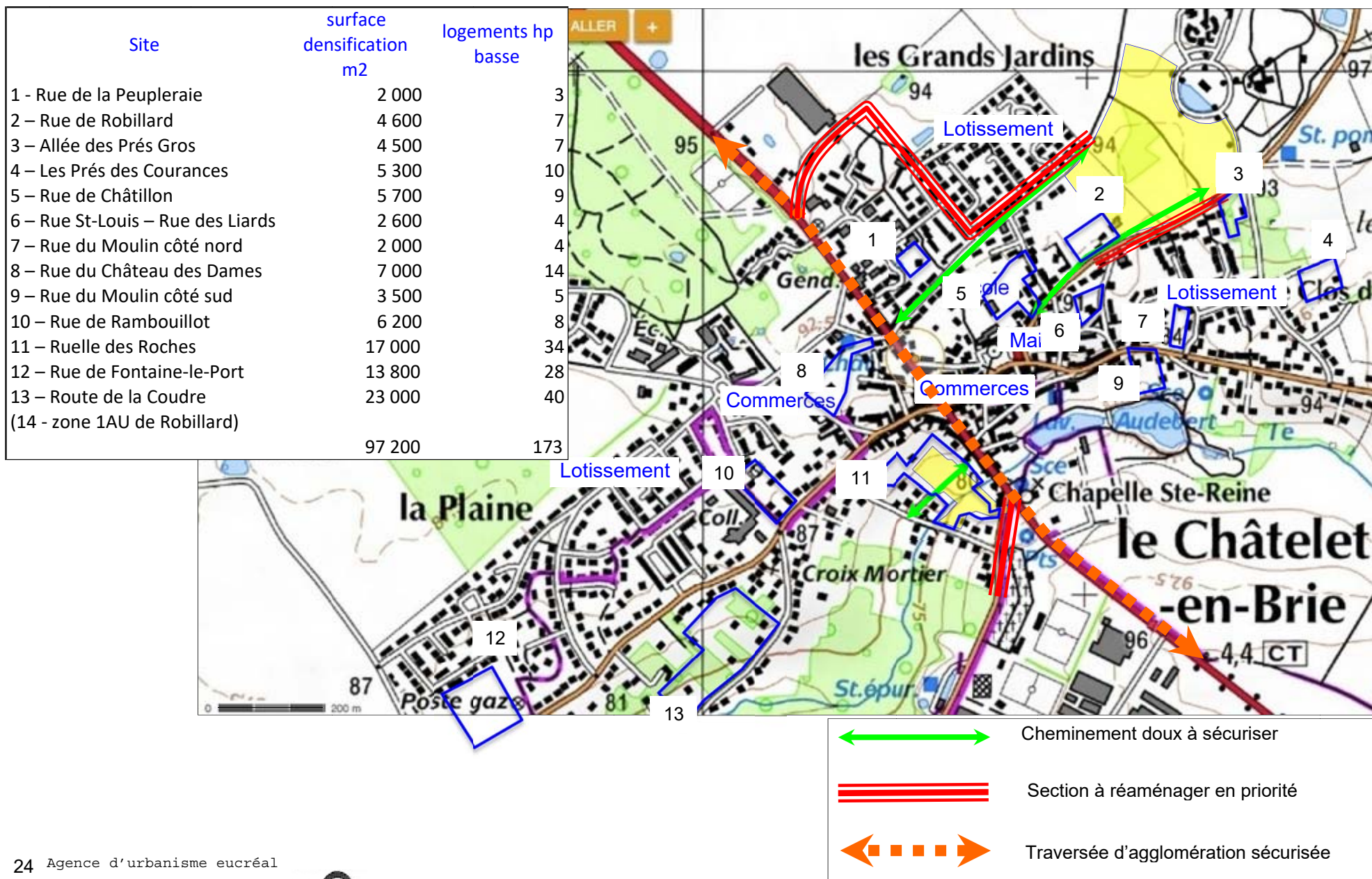
• **Principes généraux d'aménagement.**

- favoriser une vie de quartier par la composition urbaine,
- diversifier l'offre de logements et les densités construites,
- relier le cas échéant entre elles les voies adjacentes.





## ANNEXES CARTOGRAPHIQUES



## ANNEXE 1 : ARGILES

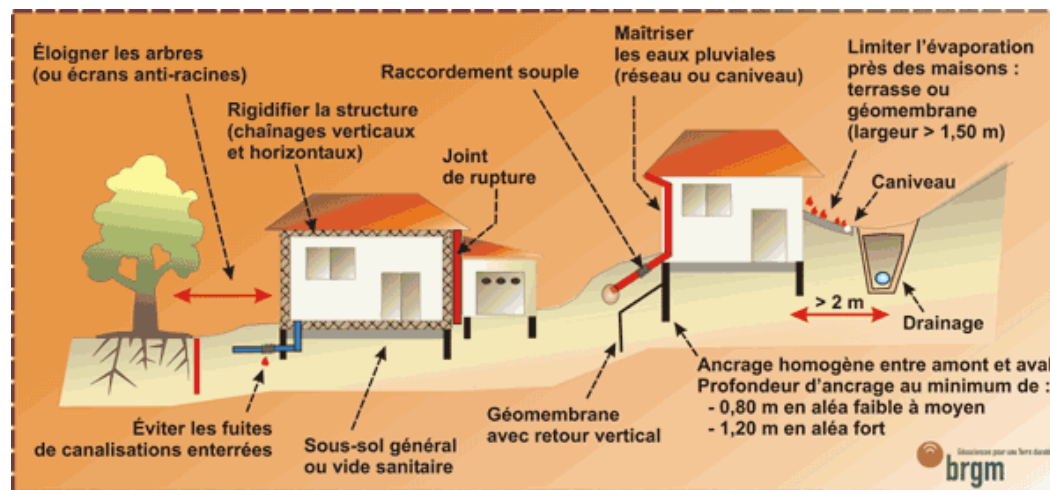
Construire sur sol sensible aux argiles (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire> )

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.



La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels. Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.



Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

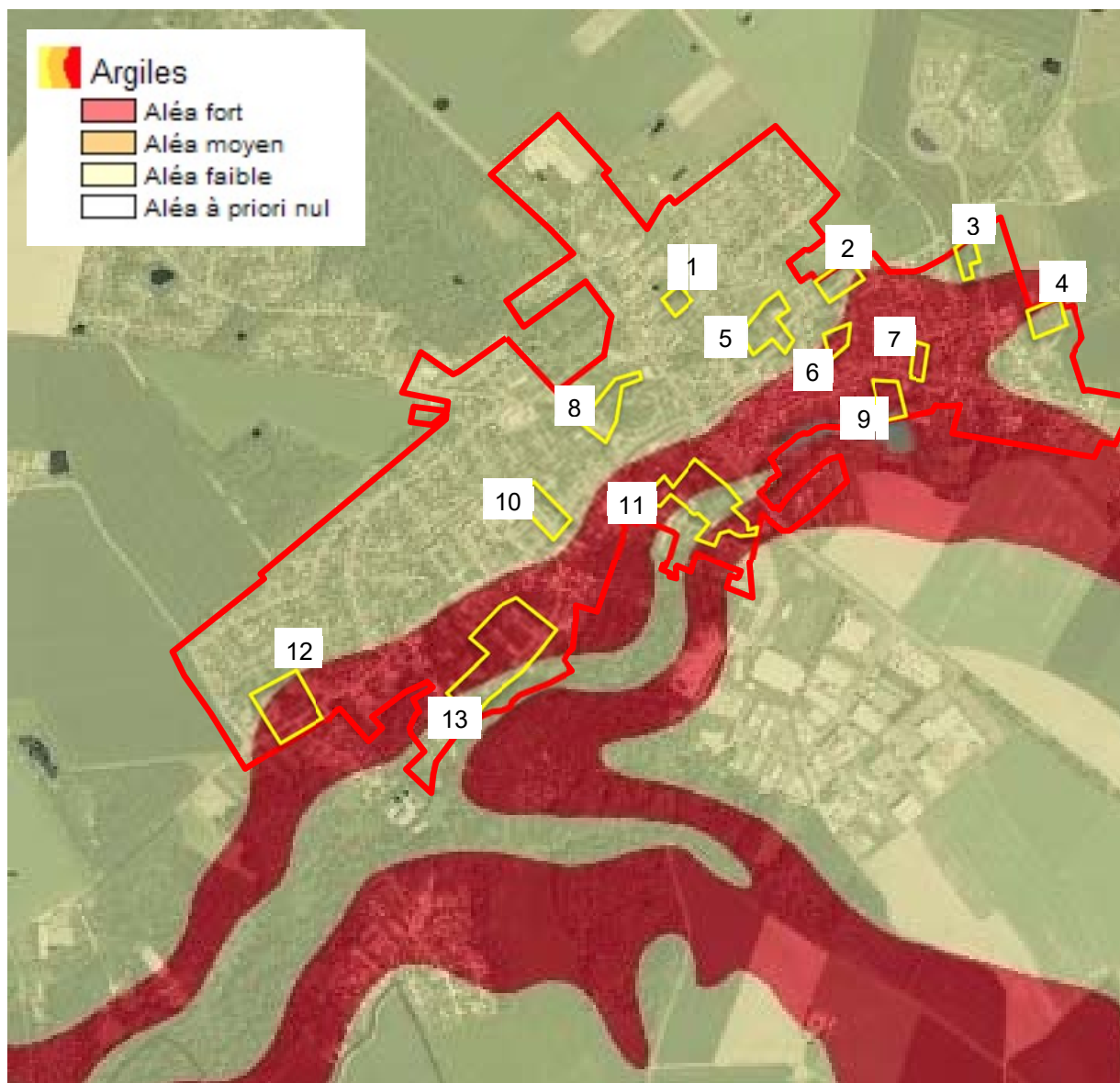
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



## ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES – LES REMONTEES DE NAPPES – SITES ET SOLS POLLUES

- **Les zones humides** ([http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)).

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

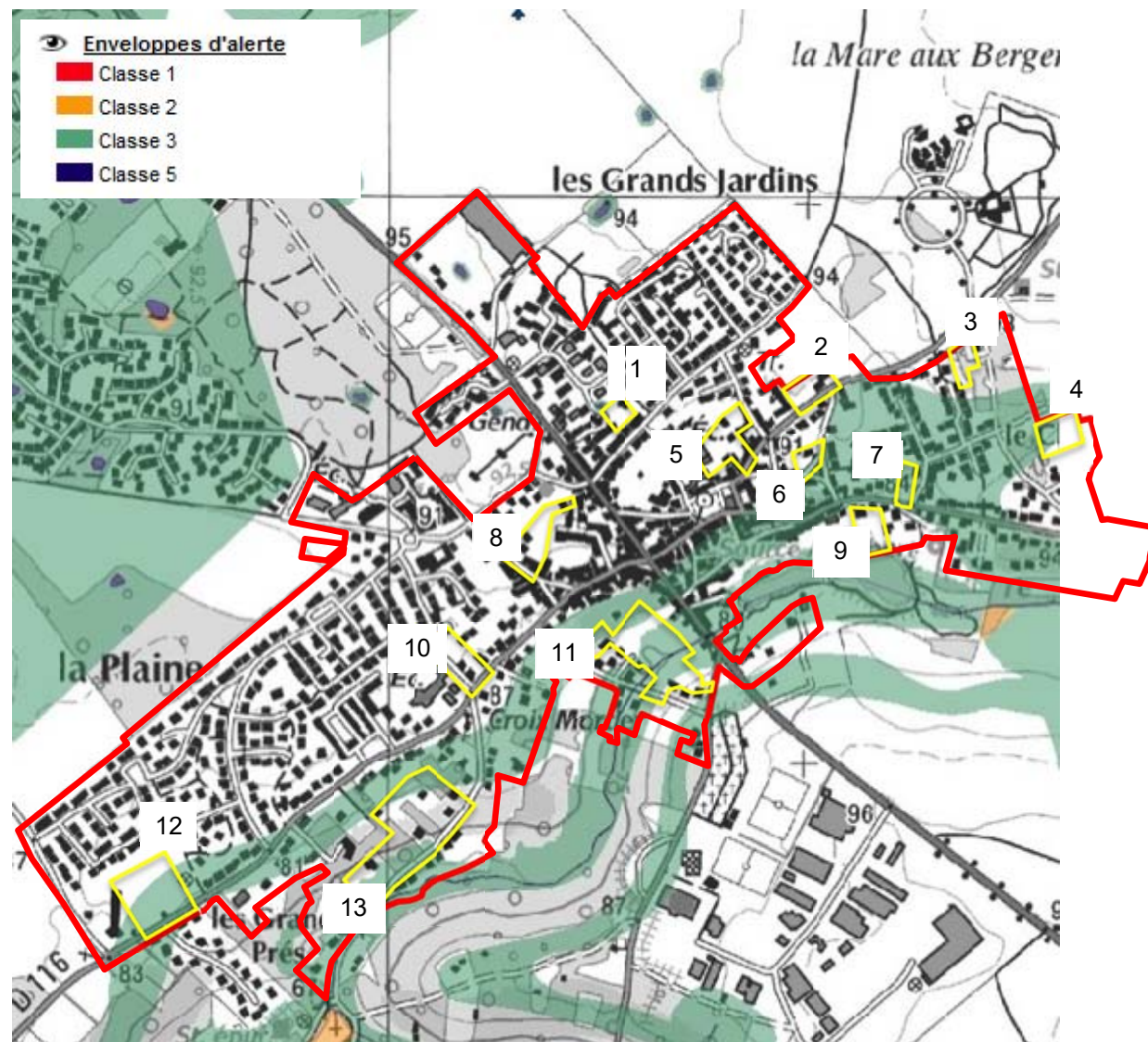
Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assecs.

D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseaux, massettes, joncs ...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

Enfin, ces espaces naturels sont d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules...

De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.





• **La prévention du risque d'inondation (par remontée de nappe)** <http://www.inondationsnappes.fr/presentation.asp#origine>

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre, reprise par l'évaporation et par les plantes. Une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air - qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

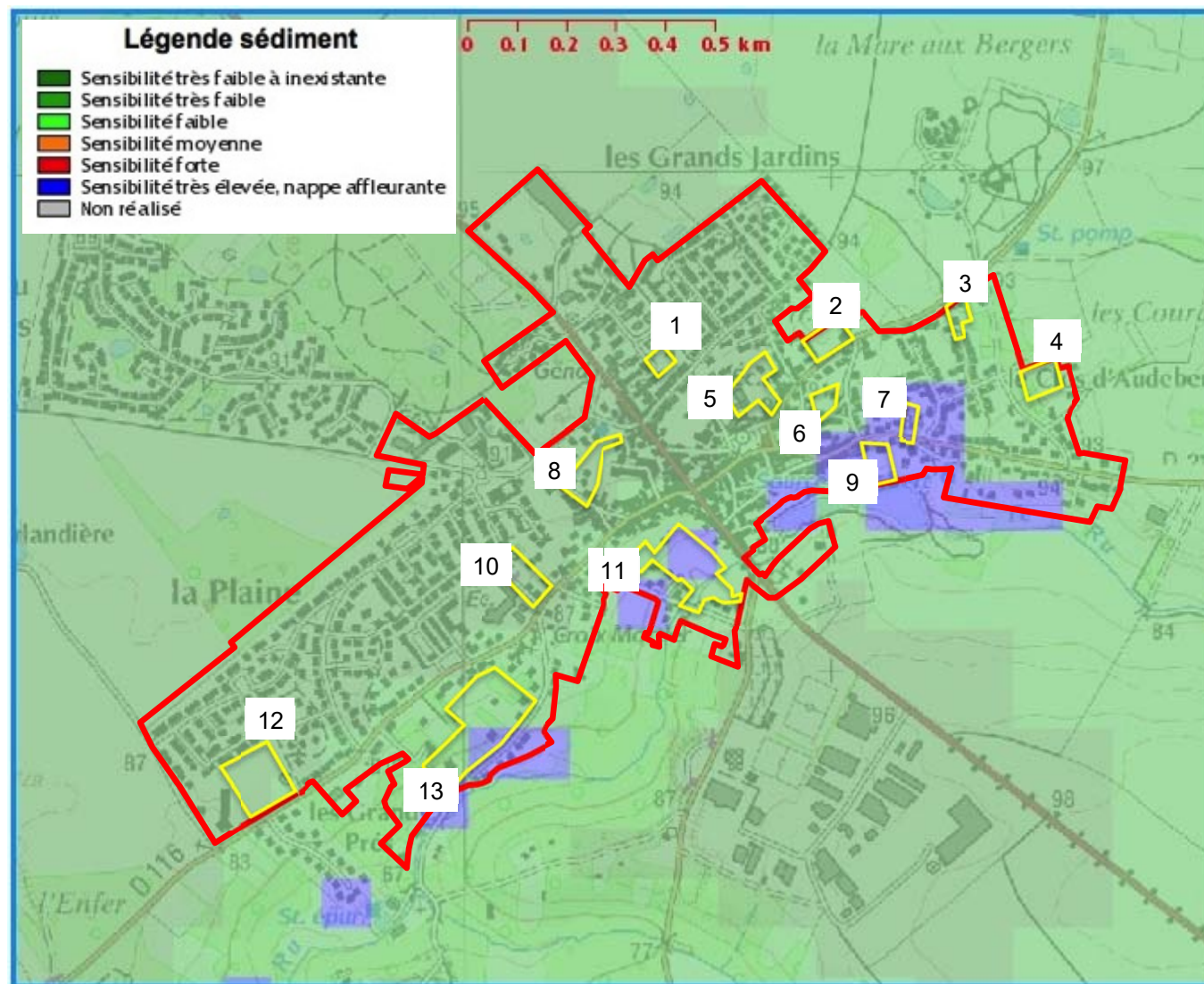
- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle.

Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ».

Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.



## • Les sites et sols pollués (source BASIAS)

base de donnée des anciens sites industriels et activités de services.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

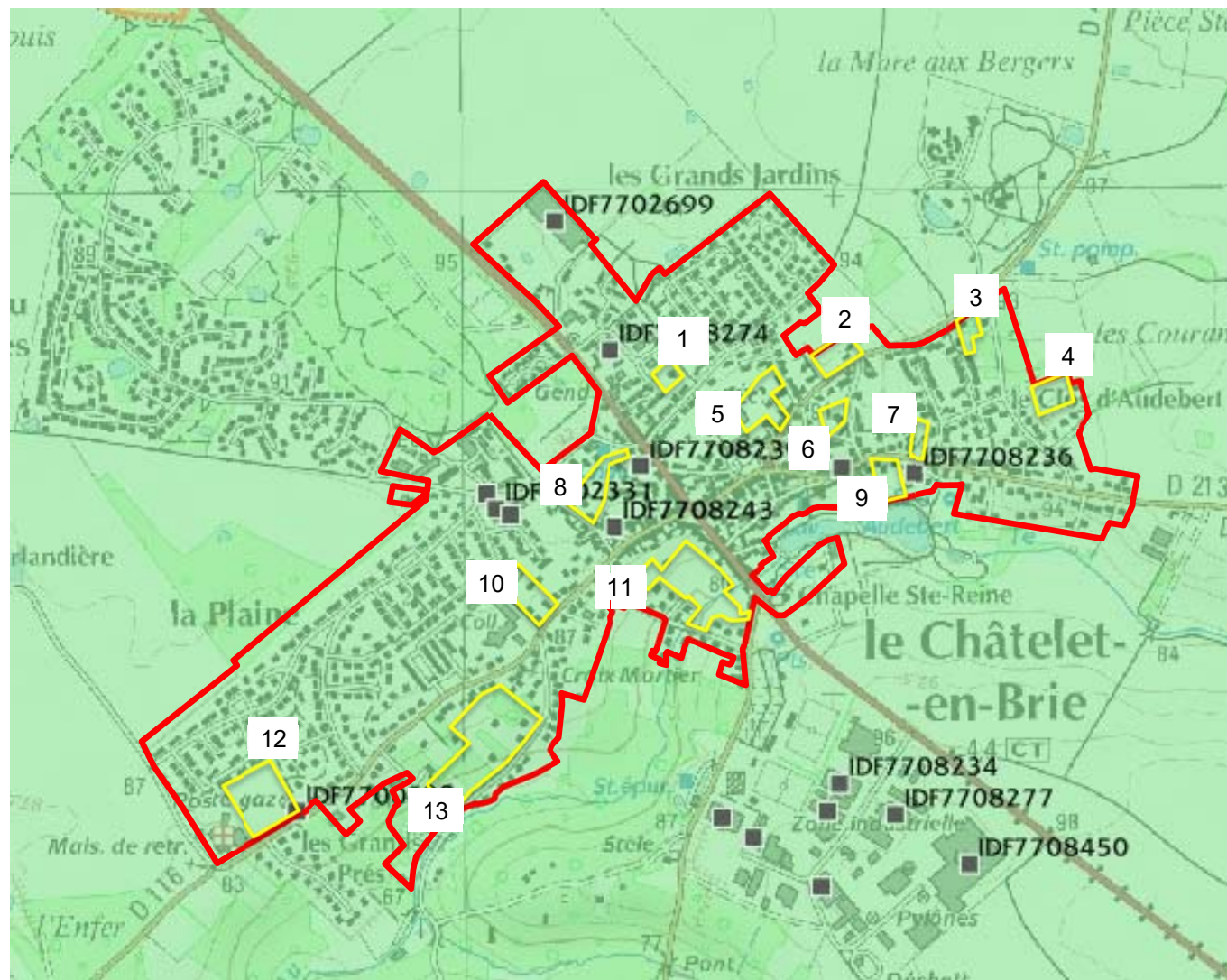
- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS.

Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la base de données BASIAS. Ces spécificités sont reprises dans les préambules départementaux accompagnant les données recensées.

Cette banque de données BASIAS a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières.

Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

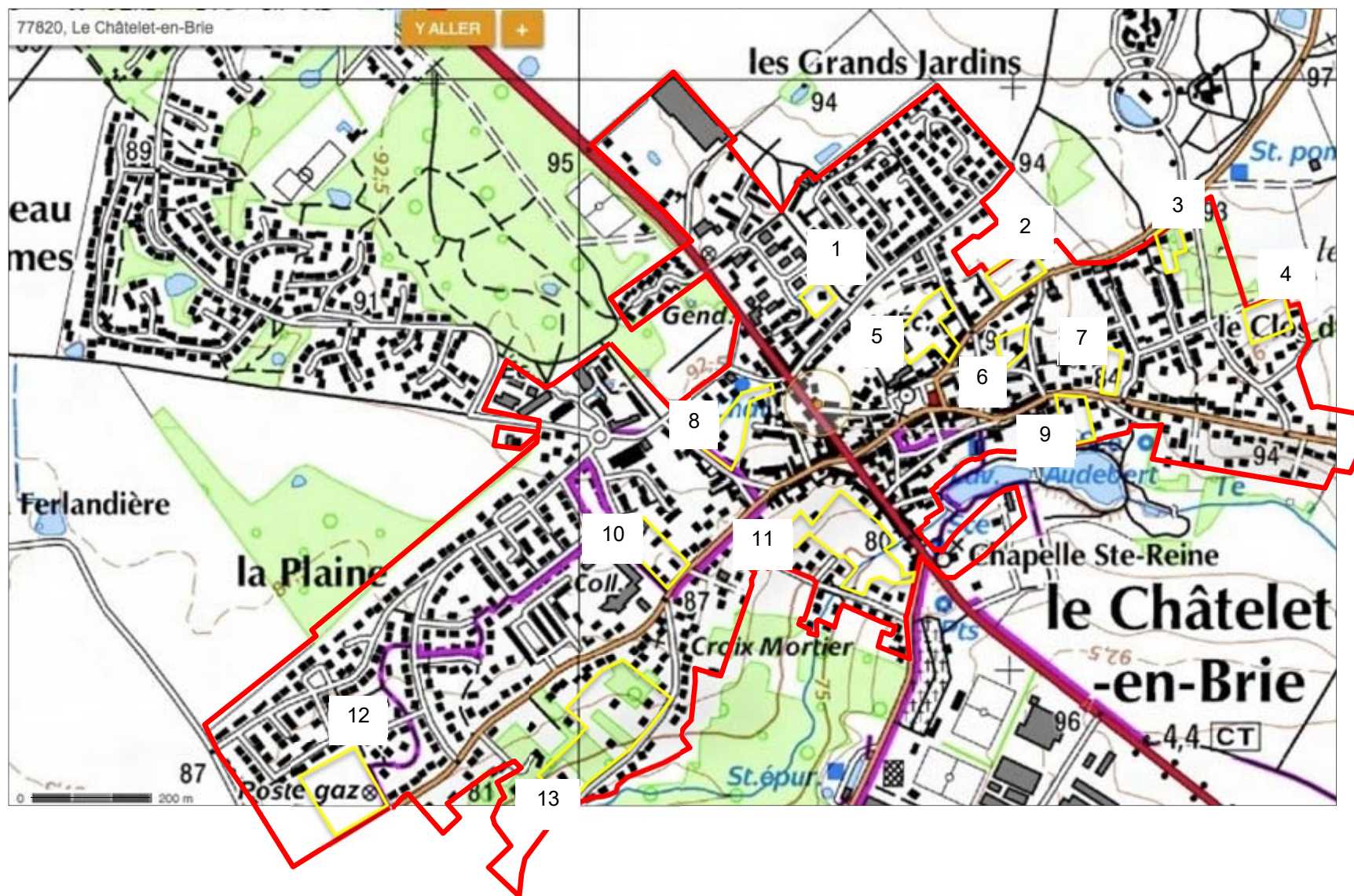




| Identifiant                | Raison(s) sociale(s) de(s)<br>l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s)                                                     | Dernière adresse                                 | Code activité                        | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <a href="#">IDF7708234</a> | CRB (Société)                                           | Chaudronnerie                                                       | 8 Rue Champarts (des)                            | c25.22z, c25.50a,<br>c25.61z         | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708245</a> | Garage du Châtelet                                      | Garage                                                              | Rue Champarts (des)                              | g45.21a                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708238</a> | CAVIME                                                  | Carrosserie -<br>Tôlerie                                            | Rue Champarts (des)                              | c25.22z, g45.21b                     | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708243</a> | CORDELLIER (Etablissement G.)                           | Garage                                                              | 2 Rue Château des Dames                          | g45.21a                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7700590</a> | Boucheron (Ets J.)                                      | Station-service -<br>Garage                                         | Route Fontainebleau (de)                         | g45.21a, g47.30z,<br>v89.03z         | Ne sait pas               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7702699</a> | DAUVE (Michel)                                          | Serrurerie                                                          | Zone industrielle Quartier des<br>Grands Jardins | c25.1, c25.71z                       | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7700702</a> | Economiques Troyens et Docks réunis<br>(Ets) (ETDR)     | Station-service                                                     | Lieu dit Lotissement de la<br>Plaine             | v89.03z, g47.30z                     | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708236</a> | BOUCHERON (Garage)                                      | Garage - Station-<br>service                                        | Rue Moulin (du)                                  | g45.21a, g47.30z                     | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7702331</a> | ABOU (Etablissement M. Norbert)                         | Station-service                                                     | Lieu dit Lotissement de la<br>Plaine             | g47.30z                              | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7706067</a> | BOUCHERON (Ets Lucien)                                  | Garage                                                              | Rue Puissant (Louis)                             | g45.21a                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708450</a> | BRIOCHE PASQUIER PARIS                                  | Boulangerie                                                         | Route nationale N° 105                           | c10.7                                | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7700589</a> | COLAS (Société Routière)                                | Dépôt<br>d'hydrocarbures                                            | Zone industrielle                                | v89.03z, v89.03z                     | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708239</a> | CARCA (SARL)                                            | Entreprise de<br>transport de déchets<br>par route                  | 18 bis Rue 26 Août 1944<br>(du)                  | e38.11z, h49.39                      | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708235</a> | Blangy Telle                                            | Blanchisserie -<br>Nettoyage à sec                                  | Plaine (centre commercial de<br>la)              | s96.01                               | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708274</a> | Rossignol (Etablissement)                               | Réparation de<br>véhicules                                          | Zone artisanale Quartier des<br>Jardins          | g45.21a                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708276</a> | SERIC                                                   | Emploi de matières<br>plastiques                                    | Zone industrielle                                | c20.16z                              | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7703582</a> | SCR Brie, Ex. Société Chimique de la<br>Route           | Entreprise de<br>transport par route<br>de déchets non<br>dangereux | Zone industrielle Lot N° 10                      | g45.21a, g47.30z,<br>e38.11z, h49.39 | En activité               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708277</a> | SOGEDIN                                                 | Chaudronnerie                                                       | Zone industrielle Lot N° 12                      | c25.22z                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7702692</a> | FOREX NEPTUNE                                           | Dépôt<br>d'hydrocarbures                                            |                                                  | v89.03z                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7708240</a> | Centrale Batterie                                       | Décharge de pneus<br>usagés                                         |                                                  | e38.41z                              | Activité terminée         | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7710000</a> | CORDELLIER (Ets)                                        | Station-service -<br>Garage                                         | Place Mairie (de la)                             | g45.21a, g47.30z                     | Ne sait pas               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7710001</a> | Société générale des huiles de pétrole                  | Station-service                                                     | Route nationale N° 5                             | g45.21a, g47.30z                     | Ne sait pas               | Inventorié           |
| <a href="#">IDF7710027</a> | ROY (Ets)                                               | Dépôt<br>d'immondices                                               |                                                  | e38.42z                              | Activité terminée         | Inventorié           |

### ANNEXE 3 : TOPOGRAPHIE ET ESPACES NATURELS

- Examen des données topographiques (échelle 1 / 10.000 – source géoportail IGN).





- **Les espaces de biodiversité** (échelle 1 / 12.500 source ECOLINE - <http://sigr.iau-idf.fr/webapps/visiau/>)

