

# Plan Local d'Urbanisme

## CHOISY- EN-BRIE

1 ère REVISION	2 è REVISION
prescrite le : 19 décembre 2008	prescrite le : 21 novembre 2014
arrêtée le : 22 juillet 2011	arrêtée le : 29 juin 2015
approuvée le : 25 septembre 2012	approuvée le : juin 2018
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :  
juin 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

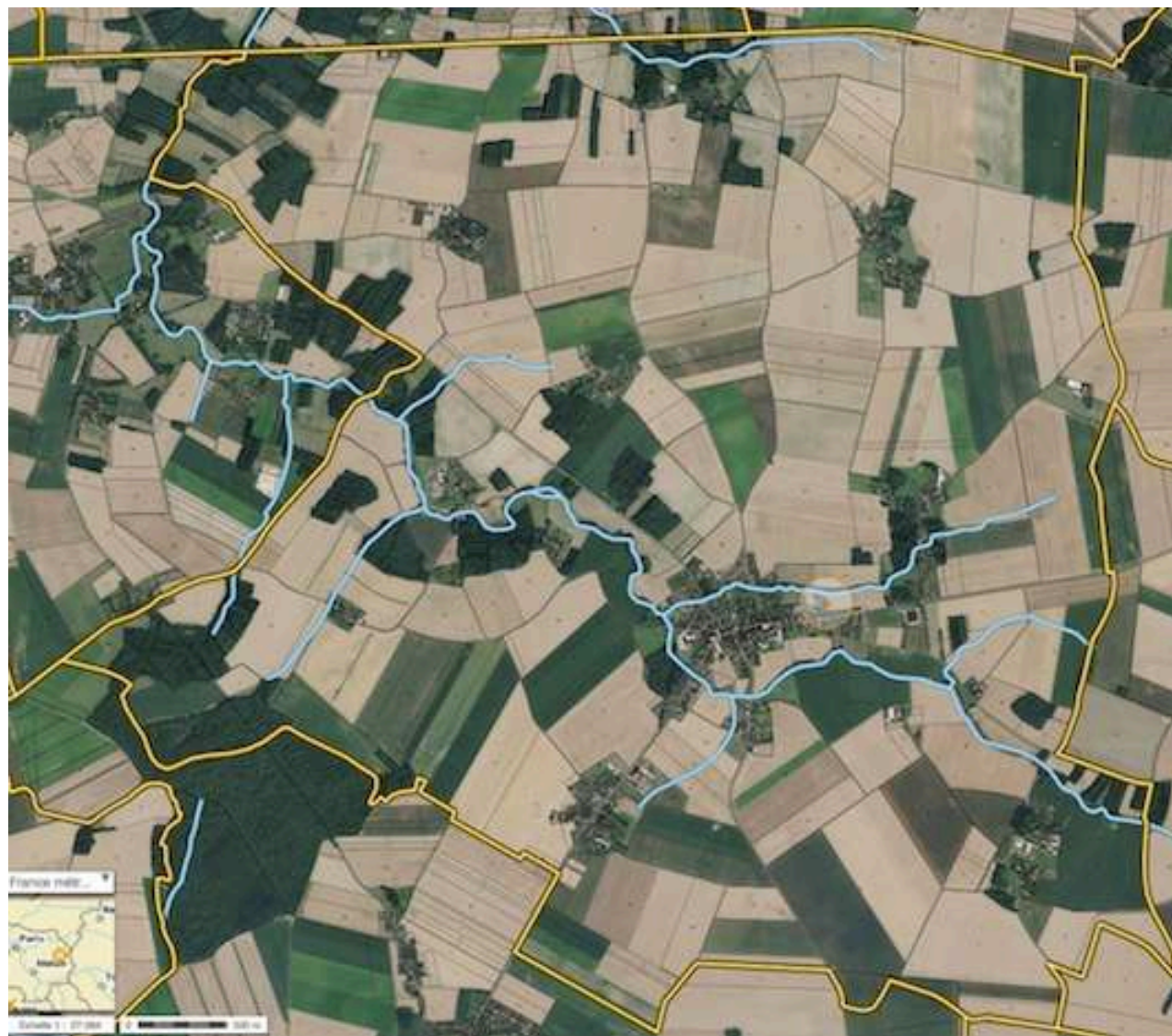
hôtel entreprises, rue Morlaixant 77500 CUCUILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE CHOISY-EN-BRIE

ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION

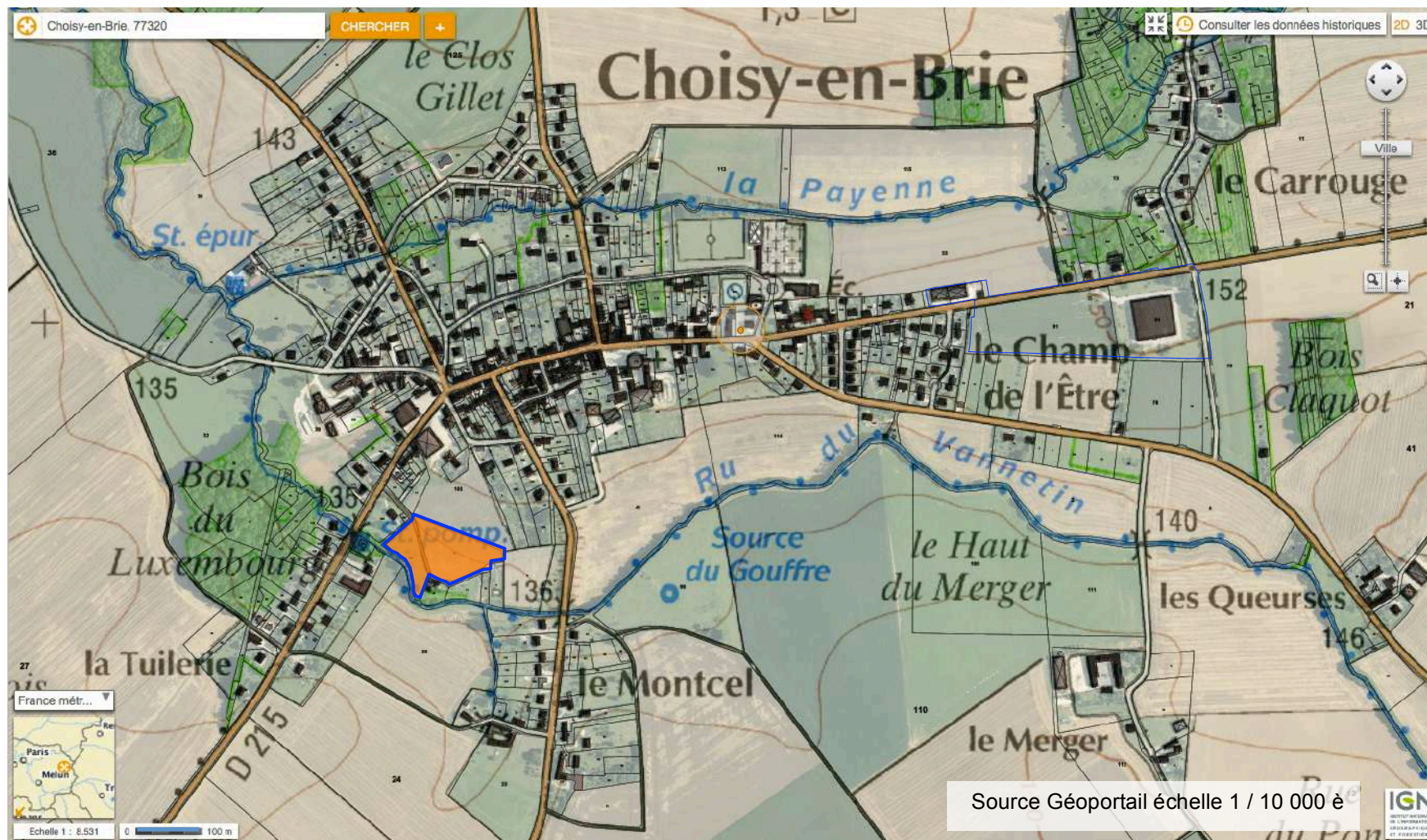
- JUIN 2018 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 40 000



**- COMMUNE DE CHOISY-EN-BRIE - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION -**

**- ETUDE DES ZONES D'AMENAGEMENT DU VILLAGE -**



## SOMMAIRE

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

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs .....	4
B - Les orientations d'aménagement	
1 – La sente du Montcel.....	5
2 – Les circulations douces .....	7

### II – 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
3 – Les enjeux et contraintes par secteur.....	15

\*

\*      \*

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

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



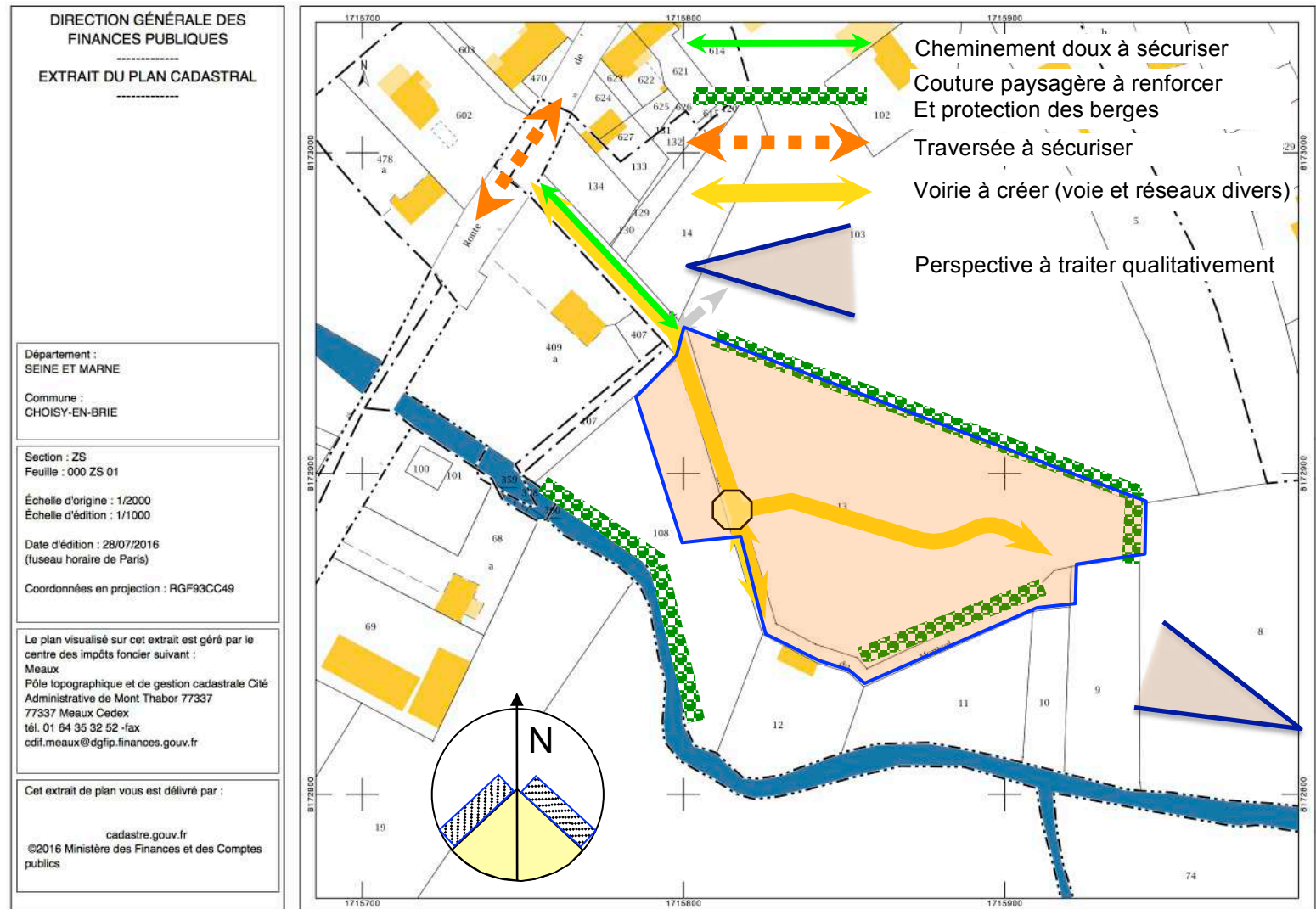
SITES	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS NATURELS	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
<b>1 – La sente du Montcel</b>	Secteur sans desserte en voirie et réseaux divers  (la capacité de la desserte ERDF est à vérifier).	Oui.	A proximité d'une zone d'aléas forts	Sensibilité très élevée.	Pas de site potentiellement pollué. Mais proximité d'une zone humide prioritaire du SAGE et situé dans une zone humide de classe 3 (DRIEE).	Site stratégique pour le développement de l'attractivité démographique communale. Le secteur devra faire l'objet d'un programme de grande qualité environnementale et architecturale. <b>ATTENTION : aux besoins en réseaux. Présence de zone humide à vérifier (vérification effectuée, il ne s'agit pas d'une zone humide : rapport Sté ICSEO du 10 février 2017).</b>



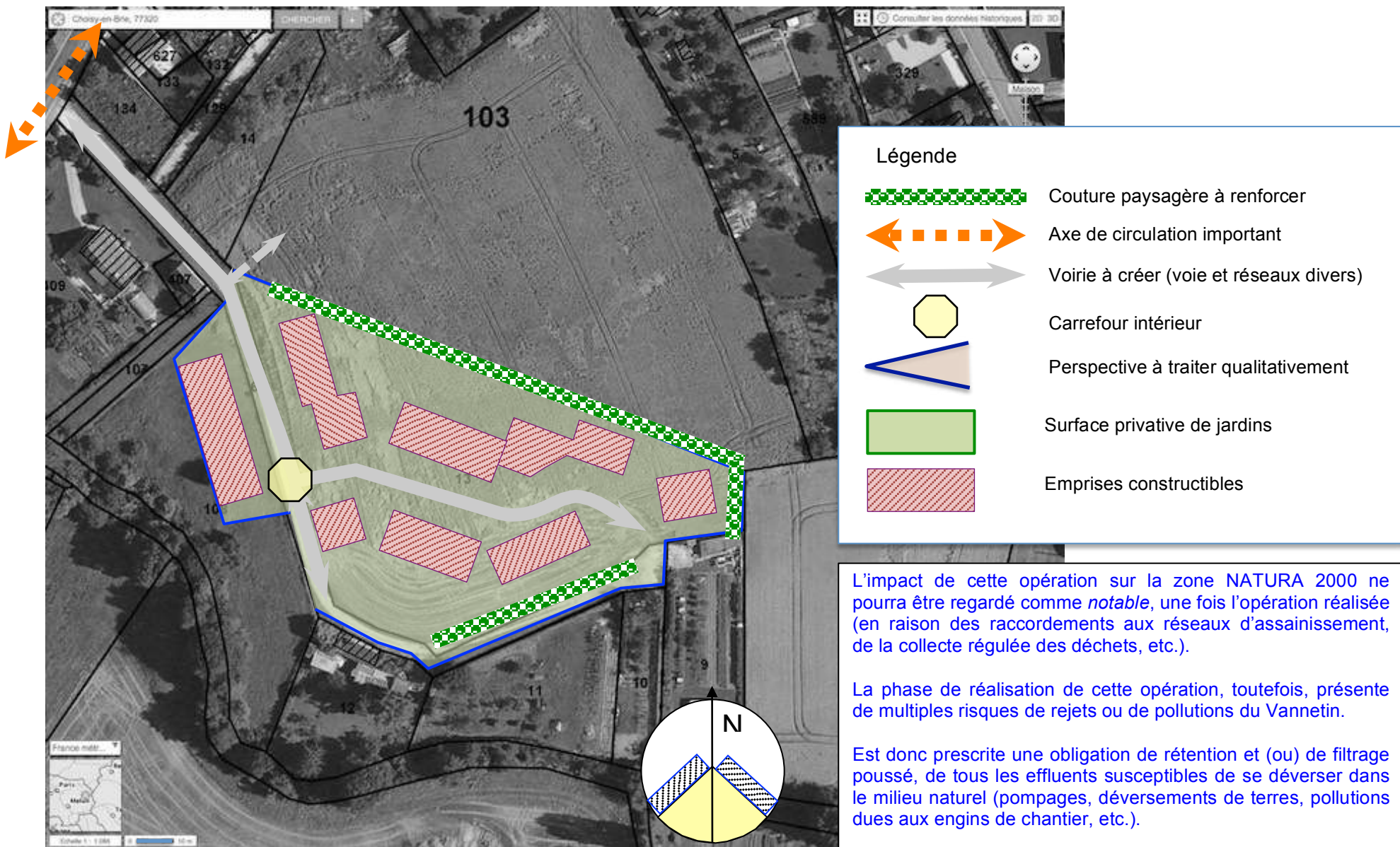
## B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### I – LA SENTE DU MONTCEL

#### 1.1 – Plan de délimitation et éléments structurants – échelle 1 / 2 000 è



1.2 – Orientations d'aménagement : – échelle 1 / 1 500 è



## II – LES CIRCULATIONS DOUCES

### 2.1 – Orientations d'aménagement pour des modes doux : principes

Le développement des circulations douces au sein d'un territoire entraîne de nombreux avantages tels que :

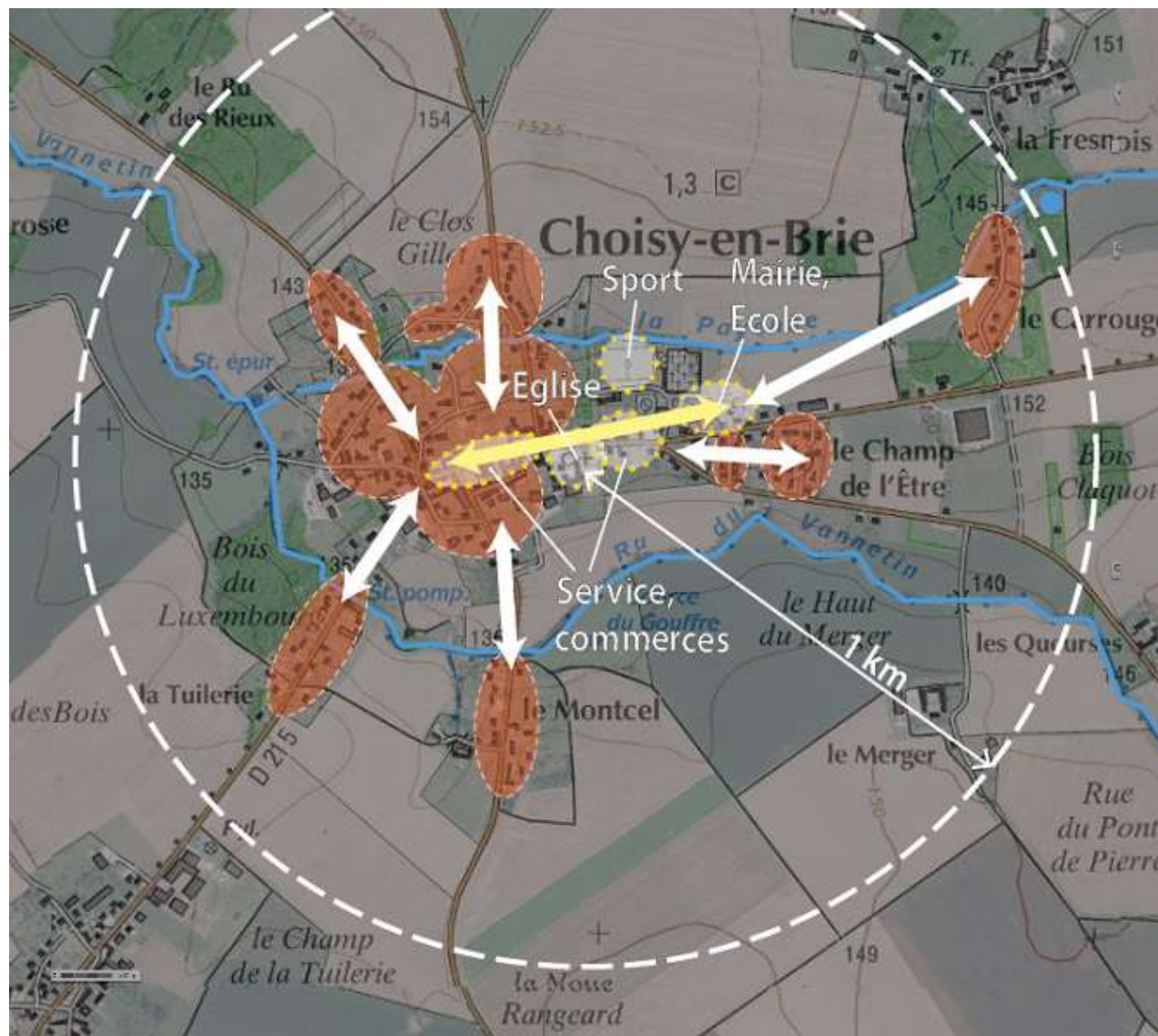
- la réduction de nuisances sonores et des émissions polluantes liées à la circulation de véhicules motorisés ;
- la réduction de la consommation énergétique ;
- l'augmentation de la sécurité des circulations routières ;
- l'amélioration de la santé publique ;
- le développement économique local (tourisme, services de location ou réparation de vélos,...).

*Rappel de l'intérêt propre à la Commune du développement des circulations douces*

En outre, le développement des circulations douces au sein de la Commune permettrait d'améliorer les liaisons entre les principaux pôles générateurs de mobilité du bourg, à savoir :

- les secteurs d'habitat (en rouge sur la carte) ;
- **l'Eglise, l'école et la Mairie** ;
- **les commerces** (épicerie, restaurants,...) et les **services** (poste,...) de la Route de la Ferté Gaucher ;
- les **équipements sportifs** du village (terrains de tennis,...).

On peut constater que la plupart de ces éléments se situent dans un **rayon d'environ 1 km** autour du centre-ville : cette configuration de proximité contribue ainsi à encourager les habitants à se déplacer à pied ou à vélo.



## 2.2 – Orientations d'aménagement pour des modes doux : les circulations piétonnes

On constate que le réseau des cheminements piétons et des trottoirs est dans un état très varié dans le bourg. Certaines voies présentent des trottoirs bien aménagés, alors que d'autres n'ont pas de trottoir ou celui-ci se trouve en mauvais état ou est discontinu.

Un aménagement qualitatif des cheminements piétons constitue un enjeu important pour des **raisons « fonctionnelles »**, car il favorise les déplacements à pied entre les quartiers d'habitat et les pôles attracteurs du bourg (services, commerces, équipements,...).

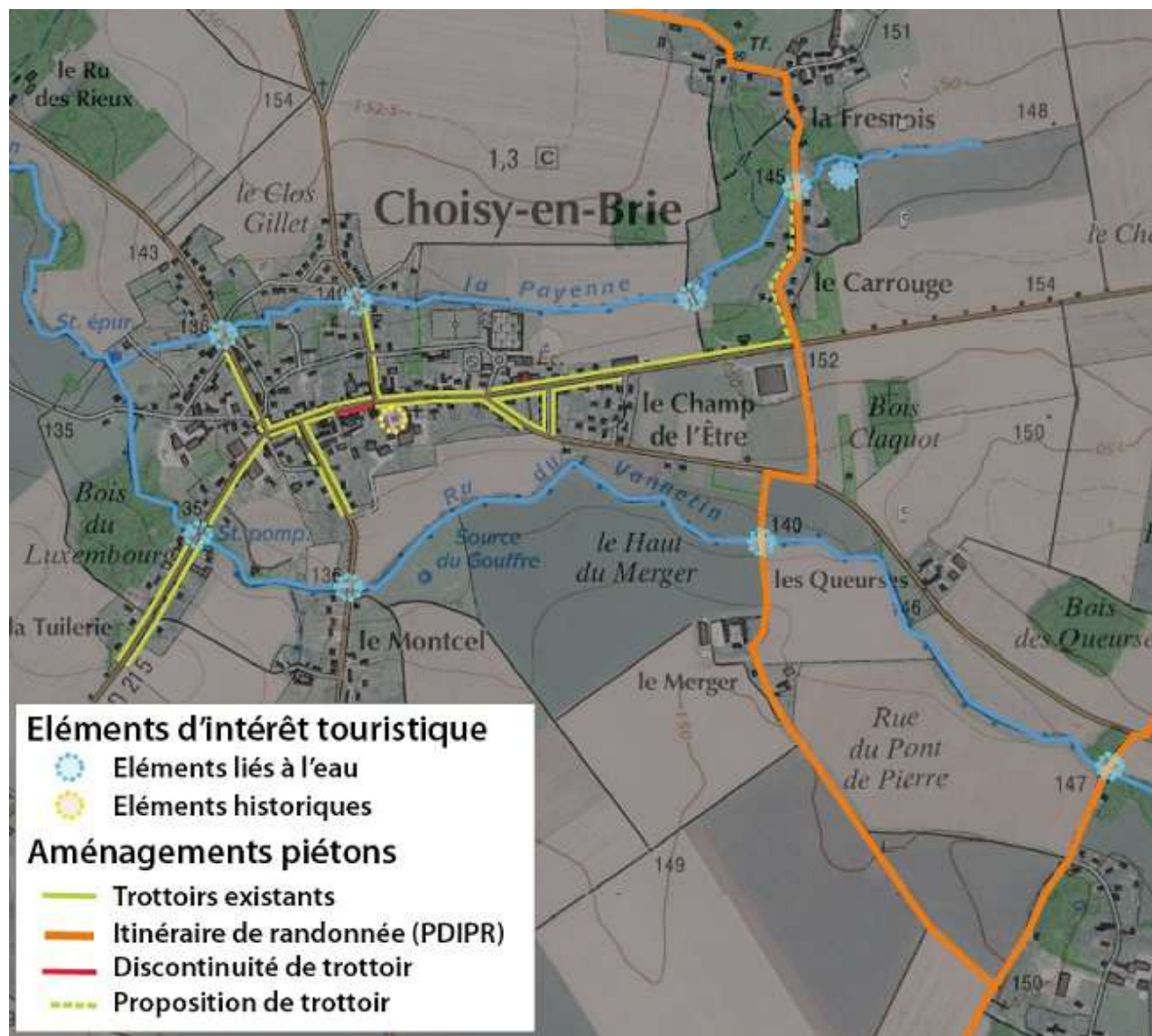
Ainsi, des réflexions peuvent être menées sur la possibilité d'améliorer les cheminements piétons :

- dans les secteurs présentant des discontinuités (en rouge dans la carte) ;
- dans la route qui mène au Carrouge (en pointillé dans la carte).

Un chemin de randonnée cartographié dans le PDIPR traverse l'Est de la Commune. La mise en valeur de ce cheminement (ou d'autres itinéraires pédestres de la commune) constitue un enjeu important pour les **activités de loisir et touristiques**, en permettant les activités de promenade et randonnée dans le bourg et ses alentours.

De plus, le territoire dispose d'éléments d'intérêt historique, culturel et naturel (l'église, les rus,...), ayant un potentiel d'attraction à développer.

Des réflexions peuvent être ainsi menées sur la possibilité de mieux aménager et entretenir le chemin de randonnée du PDIPR. Outre cela, un trottoir pourrait être aménagé dans la route qui mène au Carrouge, afin de contribuer à la matérialisation de ce cheminement pédestre.



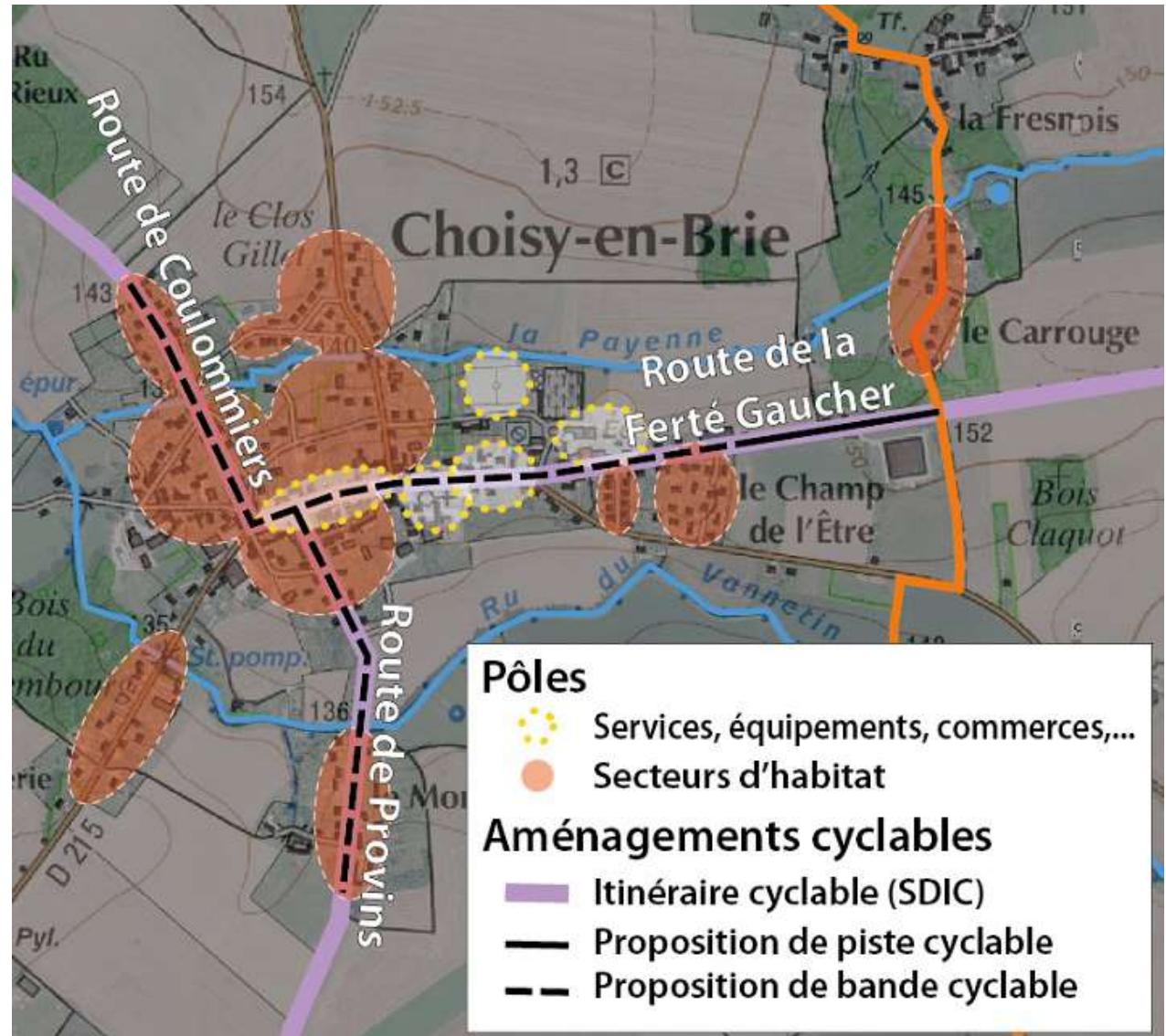
### 2.3 – Orientations d'aménagement pour des modes doux : les circulations cyclables

On peut constater que, dans le bourg, la topographie ne représente pas une contrainte forte vis-à-vis du potentiel de circulation des vélos. Cependant, les pentes deviennent plus marquées dès qu'on se rapproche des franchissements des cours d'eau.

Dans les SDIC, des itinéraires cyclables concernant la commune sont mentionnées. Leur intérêt est de permettre une liaison entre les pôles générateurs de déplacements qui se trouvent à l'intérieur du village de Choisy-en-Brie.

Trois tronçons ont été étudiés :

- 1) Route de la Ferté Gaucher (traversée du village et tronçon extra-urbain, à l'est),
- 2) Route de Coulommiers,
- 3) Route de Provins.



## **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 ; → *mettre en valeur les entrées de village.*
- 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 phasage des opérations ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → *définir des principes d'urbanisation pour les 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 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 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 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.

\*

\*                      \*

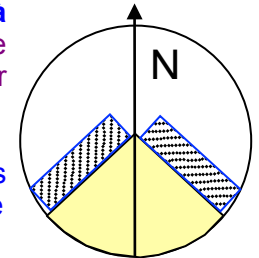
## B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 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  **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 21 novembre 2014) :**

- Adapter les possibilités de développement de l'urbanisation aux objectifs de la commune.
- Anticiper l'évolution dans l'affectation des corps de fermes, désaffectées ou non.
- Adapter le zonage constructible à la délimitation des unités foncières existantes.
- Adapter le zonage de manière à permettre l'implantation d'annexes dans les jardins.
- Adapter le zonage aux occupations du sol existantes (activités économiques) et des loisirs.
- Identifier les écarts et constructions isolées, afin de gérer leurs droits à construire.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour augmenter le stationnement.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour implanter des réserves incendies.
- Protéger les espaces naturels et constants, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement.
- Améliorer le bâti ancien.
- Poser les bases d'un plan de déplacements.
- Favoriser le développement des communications numériques.

\*

\*

\*

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

### **2.1 : Les objectifs des propriétaires :**

La Commune est propriétaire des terrains à lotir de part et d'autre de la sente du Montcel (la Tuilerie). L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur l'aménagement de la zone UB de la Sente du Montcel.

Cette parcelle est devenue un bien communal à l'issue du remembrement (année 2.000) dans la perspective d'y développer l'offre de logements.

### **2.2 : Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD) :**

- L'aménagement :

Agir en termes :

- de "développement local" dans l'armature urbaine (rôle de Choisy dans son environnement économique).
- d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son image urbaine).

- L'équipement :

Evaluer la capacité résiduelle des réseaux.  
Une salle associative supplémentaire est nécessaire.  
Renouveler la démographie du village.

- L'urbanisme :

Les types architecturaux des nouvelles constructions :

- Autoriser les constructions contemporaines dans les secteurs à bâtir et dans le centre village, mais dans ce dernier cas sous réserve de la conservation d'un mur de clôture en maçonnerie, ou à défaut de la construction d'un mur de clôture dans le respect des caractéristiques architecturales de la région.

- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques :

Intégrer dans le P.L.U les dispositions du schéma régional de cohérence écologique.  
Préserver les continuités d'itinéraires de migration des grands mammifères.

- L'habitat :

Répondre aux besoins en logement diversifiés, par exemple des étudiants de Coulommiers. Développer l'offre de logement en direction des personnes âgées. Offrir de l'hébergement d'entreprises. [Préserver les droits à construire sur les terrains communaux.](#)

### 2.3 : Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (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 / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.*

- *Une extension urbaine limitée à ≈ 7,0 hectares à urbaniser au regard du SDRIF*

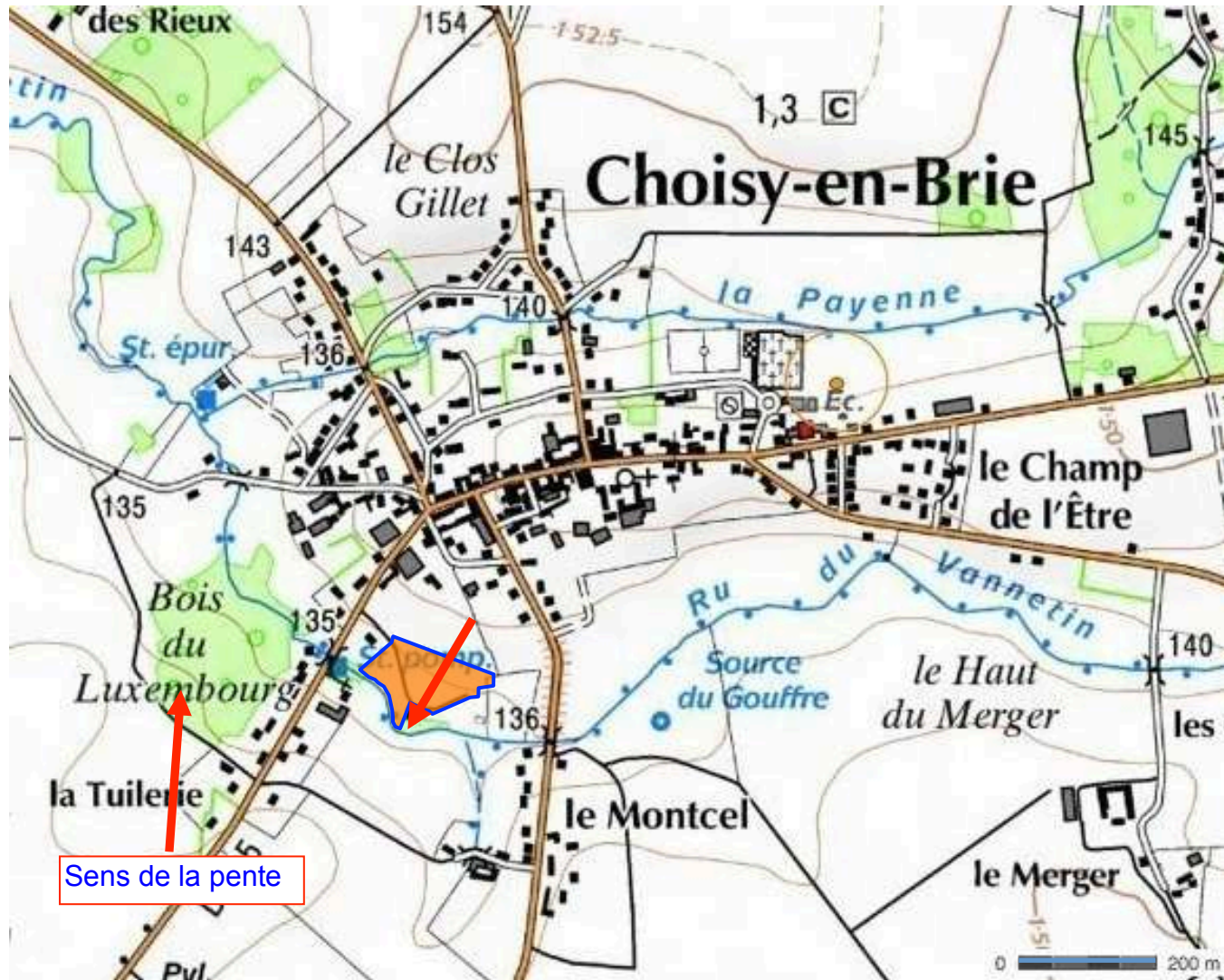
Dans la commune, le SDRIF accorde 5% d'extension urbaine.

Enjeu : préserver les « cœurs verts » dans le tissu construit et les coupures d'urbanisation existantes. Favoriser des projets de qualité pour les nouveaux sites d'urbanisation. Intégrer les problématiques de déplacements dans ces nouveaux quartiers.

### 3 – Les enjeux et contraintes par secteur

- Examen des données topographiques (échelle 1 / 10 000 – source Géoportail IGN).

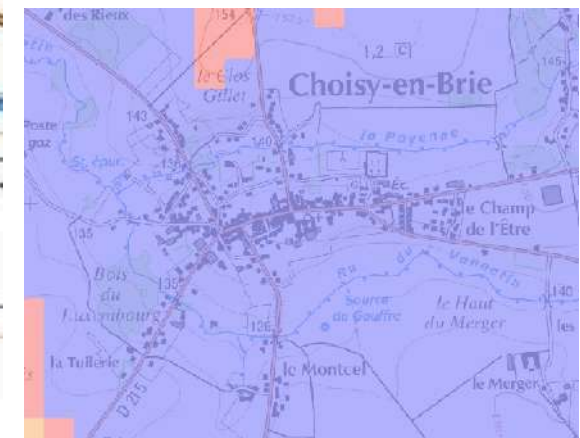
**La Sente du Montcel** : Une pente moyenne d'environ 2 à 3 % et un secteur de risque « très élevé » de remontées de nappe phréatique.



Les zones de remontée de nappes.  
Source : BRGM

#### Légende sédiment

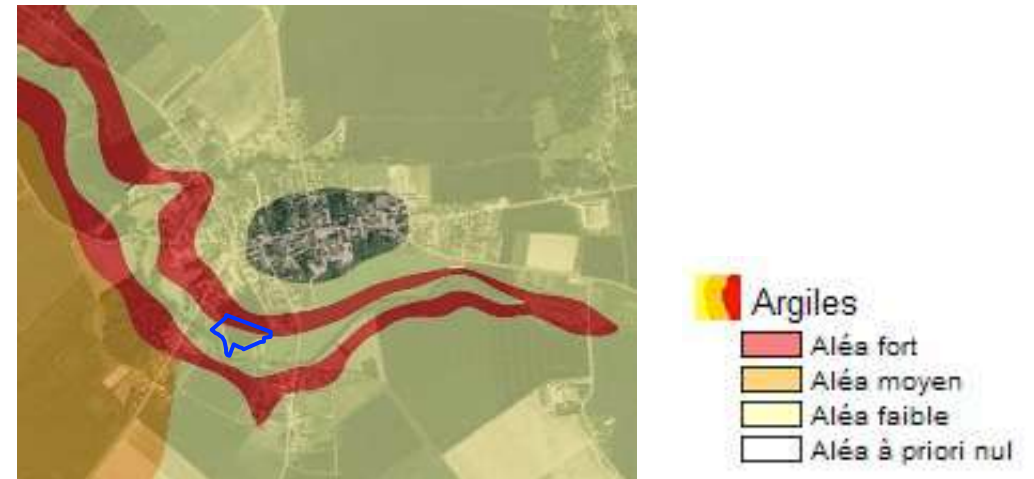
- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé



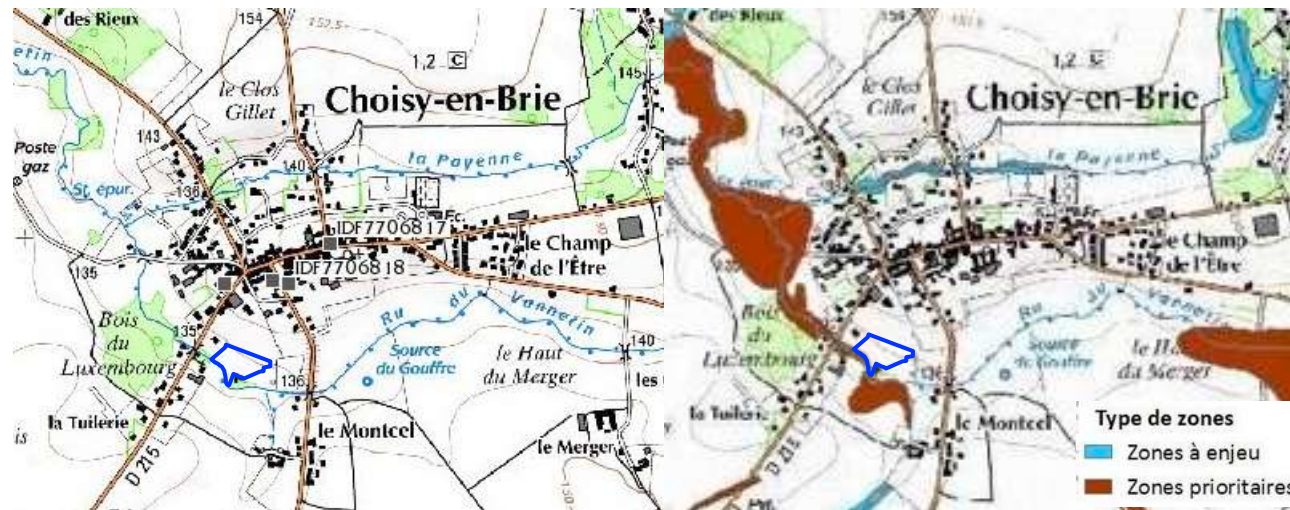
• **La trame paysagère** (source : IAU-RIF ECOLINE)



• **Le risque de retrait gonflement d'argiles** (source Géorisques)



• **Les sols potentiellement pollués** (source BASIAS)



• **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)).

