

# Plan Local d'Urbanisme

## CRÈVECŒUR- EN-BRIE

| ELABORATION                                          | 1 ère REVISION                    |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| prescrite le :<br>6 novembre 2004                    | prescrite le :<br>8 février 2018  |
| arrêtée le :<br>2 mars 2006                          | arrêtée le :<br>9 mai 2019        |
| approuvée le :<br>29 septembre 2006                  | approuvée le :<br>27 février 2020 |
| modifiée le : 29 novembre<br>2007 - 12 novembre 2015 | modifiée le :                     |
| révision simplifiée le :                             | révision simplifiée le :          |
| mis 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 :  
27 février 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvain 77250 ECHELLES  
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 -

-----

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| Le site concerné par les orientations d'aménagement..... | 2 |
|----------------------------------------------------------|---|

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

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| 1 – Analyse du site au regard des contraintes diverses ..... | 4 |
| 2 – Synthèse des éléments du diagnostic .....                | 6 |

#### B - Les orientations d'aménagement

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail .....          | 8  |
| 2 – Analyse du site sur fond cadastral.....                                     | 9  |
| 3 – Principes d'aménagement sur fond cadastral. ....                            | 10 |
| 4 – Simulation sur fond de photographie aérienne du Géoportail, scénario 1..... | 11 |

## ANNEXES

#### A – Le contexte juridique

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.....                                      | 11 |
| 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation ..... | 12 |

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

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1 – Rappels concernant les objectifs.....           | 13 |
| 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement..... | 14 |

\*

\*

\*



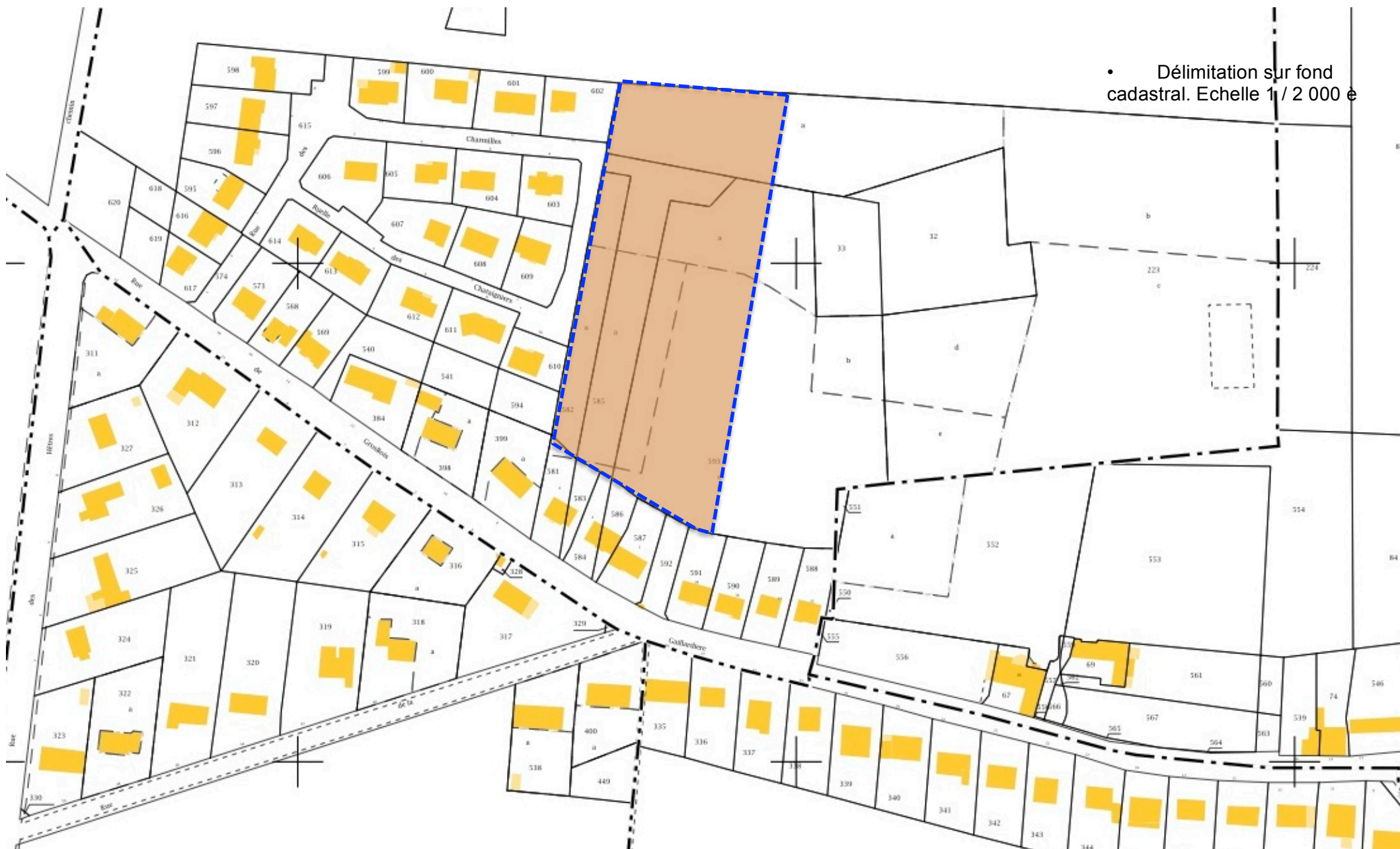
- Plan local d'urbanisme CREVECŒUR-EN-BRIE - orientations d'aménagement et de programmation – février 2020 -
- [Commune de Crévecœur-en-Brie. Orientations d'aménagement et de Programmation – Mai 2018. Echelle : 1 / 2.500](#) è

Plan de situation sur vue aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2.500 è. **Zone 1AU : de 11.000 m2 aménageables.**





- Délimitation sur fond cadastral. Echelle 1 / 2 000 e



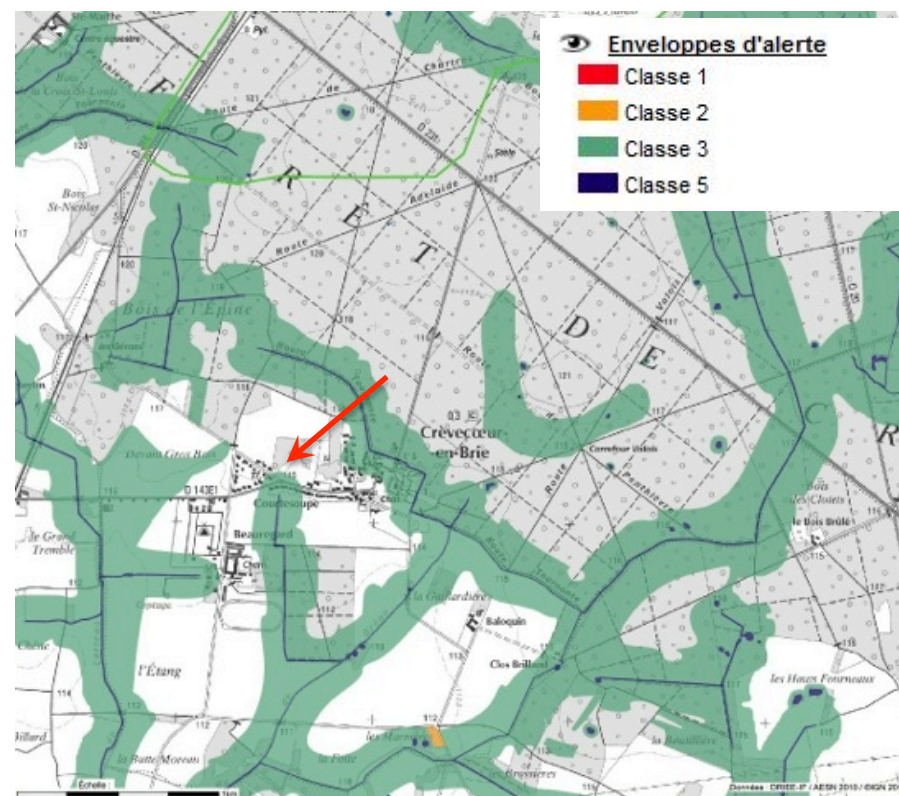
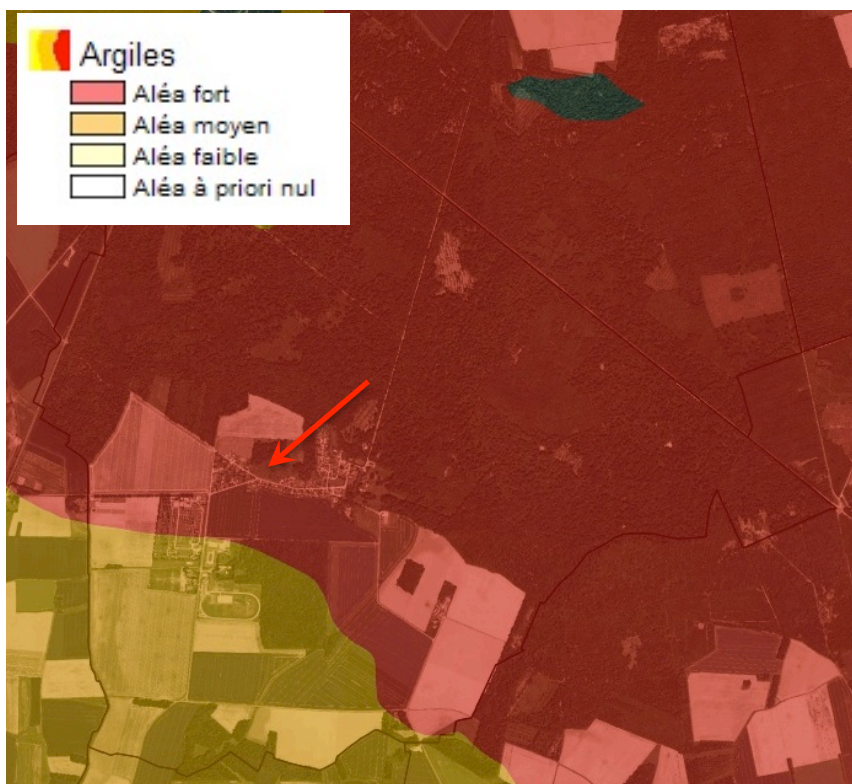
## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

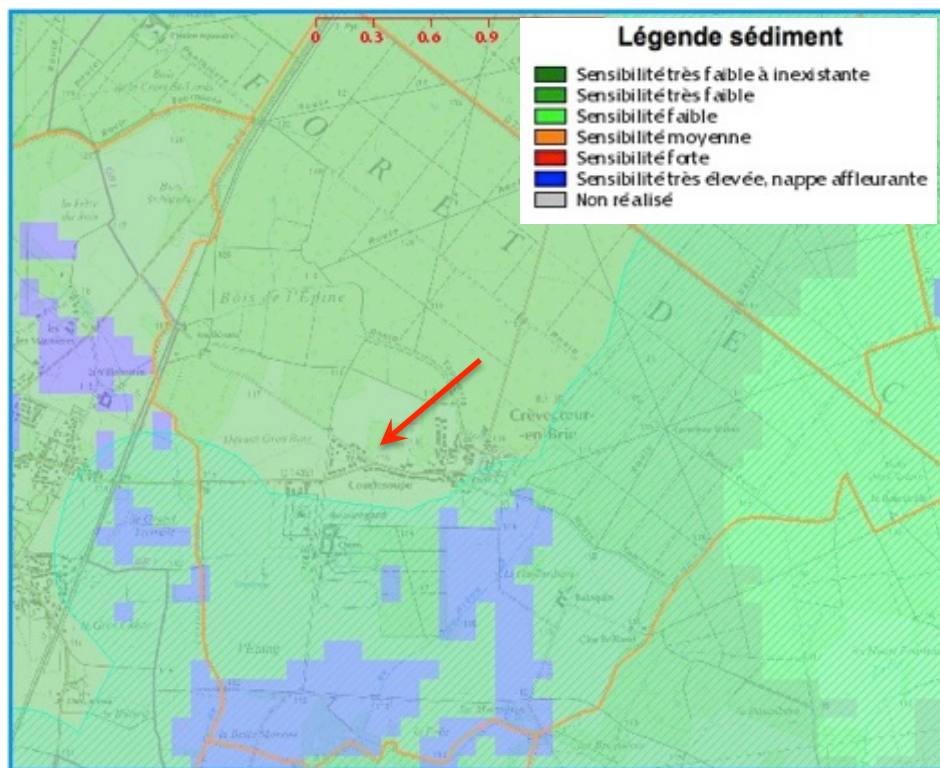
#### 1 – Analyse du site au regard des diverses contraintes



| SECTEURS                                        | Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD                                               | TERRAINS CULTIVES | PRESENCE D'ARGILE | REMONTEE DE NAPPES | MILIEUX SENSIBLES    | BILAN et observations                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 –<br>Lotissement<br>rue de la<br>Gaillardière | Oui partiellement<br>(vérifier capacité desserte<br>ERDF).<br>Accès sur voirie existante | Non.              | Oui.              | Non.               | Oui :<br>boisements. | Site stratégique de la politique<br>démographique, mais qui devra faire<br>l'objet d'un programme diversifié en<br>termes d'offre de logements et d'une<br>grande qualité écologique. |







\*

\*

\*

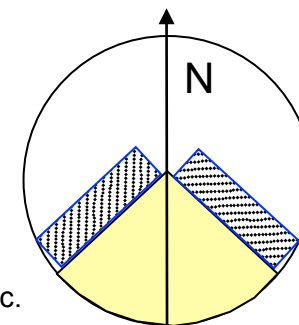
NOTA BENE : le déboisement du site va nécessiter une autorisation de défrichement :  
(<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31667>)

## 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 - Enoncé des sujets spécifiques à l'aménagement du site.
- 2 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 3 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 4 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels.
- 5 - Déclinaison dans un document réglementaire : zonage, règlement, orientations d'aménagement, dispositions fiscales, etc.
- 6 - Définition des mesures d'accompagnement et de suivi aux étapes ultérieures du projet.



| 1 – Sujets et questionnements    | 2 - Enjeux (éléments déterminants)                                                                                                                         | 3 - Objectifs et orientations                                                                                                                                                 | 4 - Principes opérationnels                                                                                                                                                         | 5 - Dispositions réglementaires                                                                           | 6 - Suivi, évaluation                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Démographie</b>               | Capacité des équipements généraux existants.<br><br>Définir des choix de peuplement : en fonction de la capacité des structures existantes.                | Construction d'une nouvelle classe : objectif 60 enfants (deux classes + une en réserve).                                                                                     | La construction de la classe et son financement (en cours).                                                                                                                         | Néant.                                                                                                    | Veille sur effectifs scolaires.<br>Evolution de la structure par âge de la population.<br>Nombre de logements construits ou ayant muté<br>Degré d'utilisation des équipements collectifs. |
| <b>Mobilité et stationnement</b> | Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE).<br><br>Capacité des voies et carrefours.<br><br>Gérer le stationnement. | Imposer les largeurs de trottoirs suffisantes.<br><br>Imposer un aménagement de l'accès sur la rue.<br><br>Interdire le stationnement sur trottoirs.<br>Imposer PK visiteurs. | Imposer 1,4 mètre minimum et une banquette enherbée.<br>Consulter l'ART.<br>Imposer des places sur la parcelle, aménager des stationnements sur chaussée.<br>Places de jours : oui. | Dans le règlement et les Orientations.<br><br>Dans le règlement et les Orientations : schémas opposables. | Procéder à des comptages.<br><br>Budgéter des travaux.<br><br>Mesurer le stationnement informel.                                                                                          |

| 1 - Sujets et questionnements       | 2 - Enjeux (éléments déterminants)                                                                                                                                                                    | 3 - Objectifs et orientations                                                                                                                                                 | 4 - Principes opérationnels                                                                                                                                                            | 5 - Dispositions réglementaires                                                                                                                    | 6 - Suivi, évaluation                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Réseaux</b>                      | Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).<br>Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement gère AEP et EU.<br><b>Quelle profondeur réseau EU ?</b> | - Connaître le niveau de desserte en ERDF.<br><br>- Capacité EU EP suffisante.<br><br>- Imposer ouvrages de relevage si nécessaire.                                           | Déposer un CU opérationnel.                                                                                                                                                            | A préciser en fonction du résultat de l'instruction.                                                                                               | Consommation des flux.<br><br>Entretien des noues.                                                                                                                                                                                        |
| <b>Milieux naturels et paysages</b> | Minorer l'impact sur les milieux.<br><br>Tenir compte des terres agricoles alentour.                                                                                                                  | Intégrer l'opération dans le paysage existant.<br><br>Imposer une <i>couture paysagère</i> en limite N.                                                                       | Imposer un quota de plantations par lot (fruitiers).<br><br>Imposer un pré-verdissement.                                                                                               | Préciser dans le règlement.<br><br>Imposer dans le programme des travaux.                                                                          | Entretien des espaces verts.<br>Suivi de l'état écologique des milieux.<br>Faire gérer les équipements et espaces verts par une association (syndicale ou autre).                                                                         |
| <b>Urbanisme architecture</b>       | Intégration dans l'urbanisation existante.<br><br>Réduire l'impact paysager.<br><br>Reconstituer une ambiance de village.<br><br><b>Interdire les sous-sols.</b>                                      | Eviter la juxtaposition des styles (entre traditionnel et autres - bois, etc.).<br><br>Gérer les hauteurs et les couleurs.<br><br>Aménager une place publique + aire de jeux. | Réserver un secteur à l'innovation architecturale.<br><br>Limiter à R + 1 + C, et 11 mètres au faitage ; imposer un choix de coloris (→ CAUE).<br><br>Localiser cet espace dans le PM. | Préciser dans le règlement et les orientations d'aménagement.<br><br>Faire imposer un architecte coord. dans le cahier des charges du lotissement. | Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.<br><br>Indicateurs d'attractivité de l'opération : vitesse de commercialisation des logements.<br><br>Etablir des statistiques sur les problèmes de voisinages. |
| <b>Performance énergétique</b>      | Réduire les consommations énergétiques.                                                                                                                                                               | Application du droit commun.                                                                                                                                                  | Application du droit commun.                                                                                                                                                           | Application du droit commun.                                                                                                                       | Diagnostic énergétique.<br>Etat des consommations.<br>Réaliser des thermographies.                                                                                                                                                        |



**B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** 1 - Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle de restitution 1/1.250 è.





2 - Analyse du site sur fond Cadastral. Echelle de restitution 1 / 2.000 è.





3 - Principes d'aménagement sur fond cadastral. **Echelle 1 / 1.250 è.**



## ANNEXES

### 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 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.

\*

\*

\*

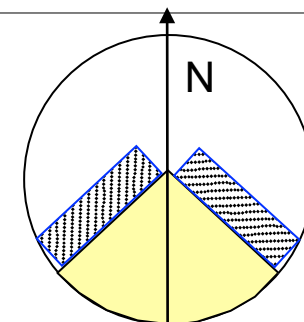
## B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 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 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 8 février 2018) :**

- Réguler le développement de l'urbanisation et la densification du village.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.
- Prendre en compte les dispositions du SD-RIF approuvé le 27 décembre 2013.
- Intégrer dans le P.L.U les nouvelles dispositions du décret du 28 décembre 2015.

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

Aménagement : Concernant cette première thématique, la Commune souhaite mettre en avant la vocation résidentielle du territoire.

Équipements : Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs pour rester un village attractif.

Urbanisme : Maîtriser les urbanisations futures et promouvoir les éléments architecturaux et paysagers qui donnent à la Commune son identité.

Habitat : Poursuivre une croissance démographique modérée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.

Transports : Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux.

Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; préservation - remise en état des continuités écologiques : consacrer la protection des espaces agricoles et forestiers, ainsi que celle des rus et des mares.

\*

\*

\*