

Plan Local d'Urbanisme

PAMFOU

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 6 octobre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 20 février 2017	arrêtée le :
approuvée le : 14 mai 2018	approuvée le :
modifiée le :	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 :
14 mai 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hélène enterprises, rue Marchand 77250 ECUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL D'URBANISME

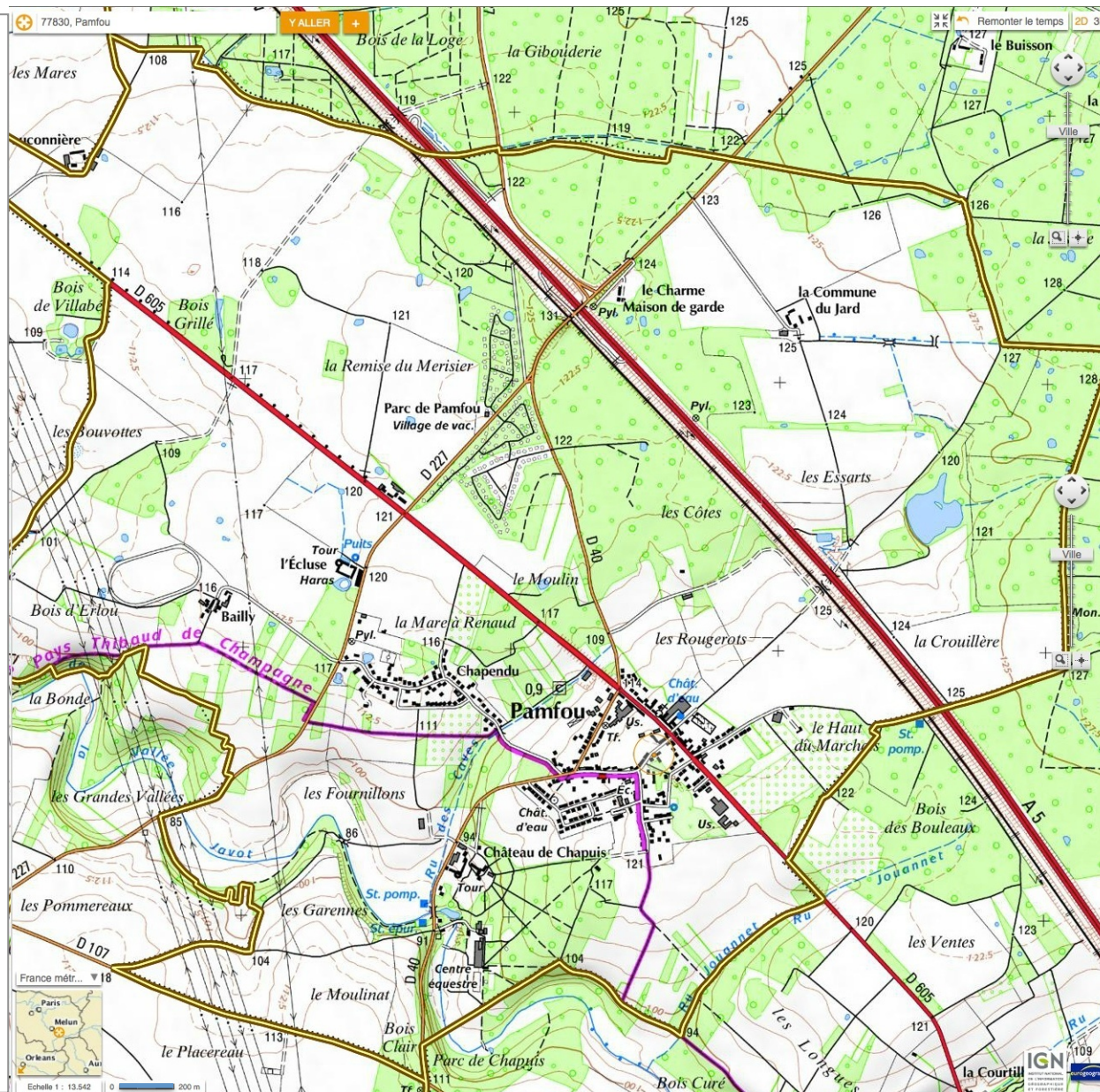
DE PAMFOU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

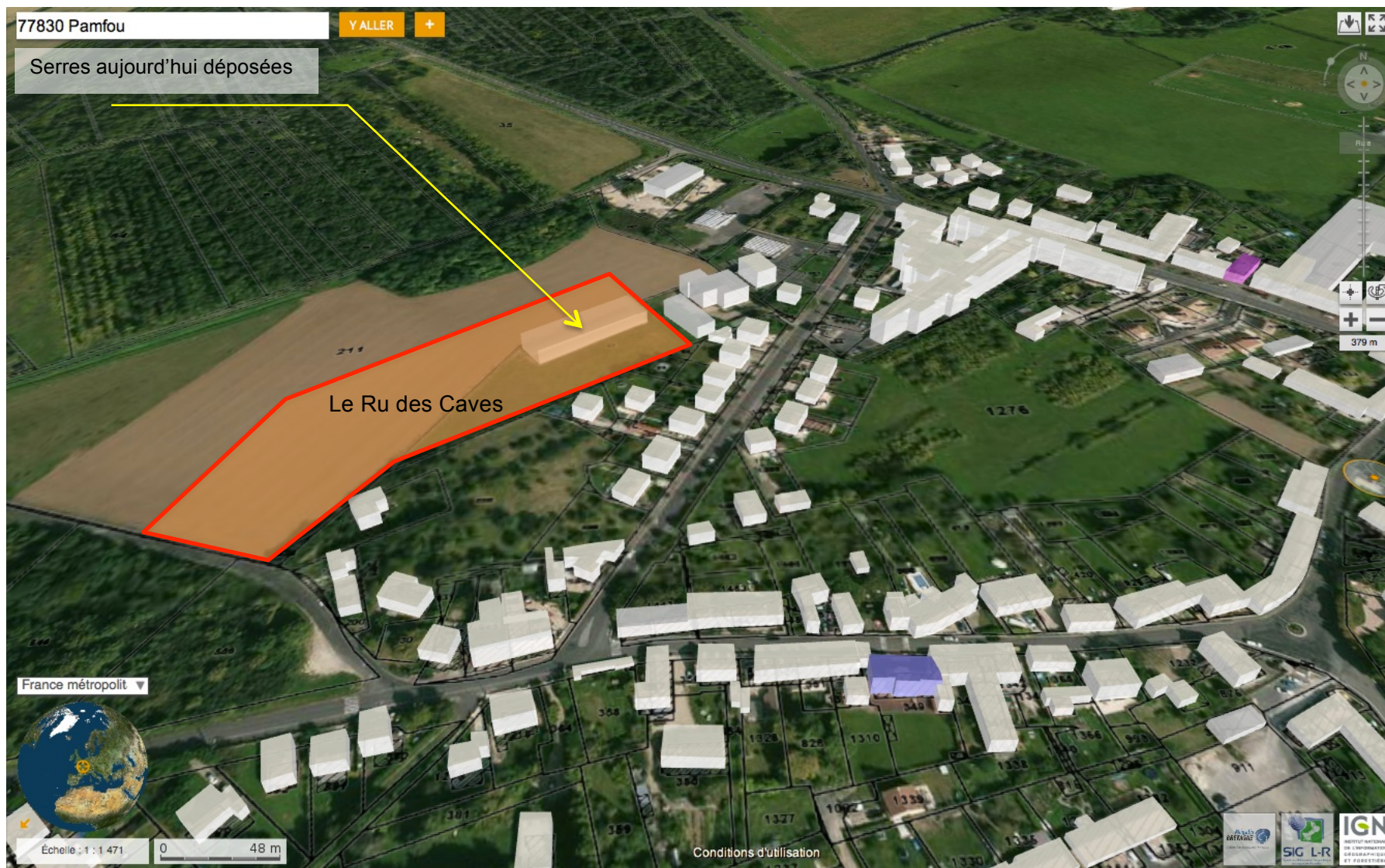
- MAI 2018 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 25 000



- COMMUNE DE PAMFOU - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION -

- ETUDE DES ZONES D'AMENAGEMENT DU VILLAGE -



SOMMAIRE

Le site concerné par les orientations d’aménagement	4
---	---

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	5
2 – Synthèse des éléments du diagnostic	6

B - Les orientations d’aménagement

1 – Le Ru des Caves	
1.1 – Plan de délimitation – échelle 1 / 2 000 è	7
1.2 – Synthèse des éléments structurants : – échelle 1 / 2 000 è	8
1.3 – Principes d’aménagement à mettre en œuvre dans la réalisation du lotissement	9

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

1 – Dans l’article L151-6 du code de l’urbanisme.....	13
2 – Textes d’application relatifs aux orientations d’aménagement et de programmation.....	14

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs.....	15
2 – Les éléments de la stratégie d’aménagement.....	16

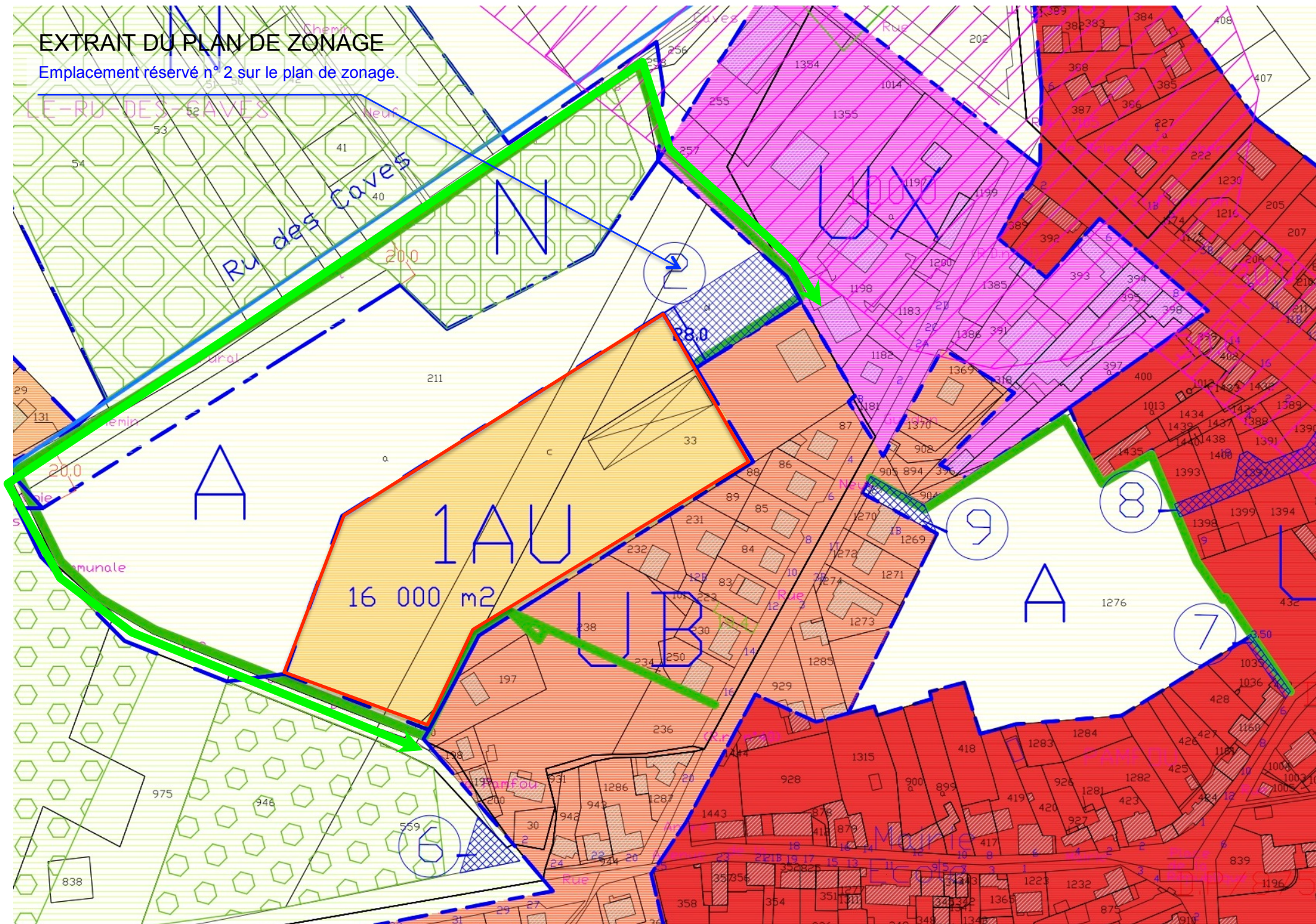
*

*

*

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Emplacement réservé n° 2 sur le plan de zonage.



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 des sites au regard des diverses contraintes



SITES	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS AGRICILES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Le Ru des Caves	Secteur partiellement déjà desservi en assainissement et en eau potable. (la capacité de la desserte ERDF est à vérifier). Imposer le raccor- dement au gaz.	Oui.	Oui (aléa fort).	Non (risque faible)	Oui. (proximité d'habitations, présence de zones humides de classe 3).	Site important pour le développement de l'attractivité démographique communale et pour relier Pamfou à son hameau (via les modes doux). Le secteur devra faire l'objet d'un programme de grande qualité environnementale et architecturale. ATTENTION : aux besoins en réseaux ; à la zone humide et aux argiles.

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

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

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

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

Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements généraux existants. Définir des choix de peuplement : en fonction de la capacité des structures existantes.	Réguler l'augmentation. Favoriser l'accueil des primo-accédant et la diversité de l'habitat. Favoriser les opérations intergénérationnelles. Réguler les effectifs scolaires.	Phasage de la zone constructible. Imposer une taille minimale pour les logements et une diversité de l'offre. Augmenter les droits à construire de 20% en cas de réponse aux objectifs.	Veille sur effectifs scolaires. Evolution de la structure par âge de la population. Nombre de logements construits. Degré d'utilisation des équipements collectifs.
Mobilité et stationnement	Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE). Capacité des voies et carrefours. Développer les transports en commun et les modes alternatifs.	Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces. Limiter l'importance des opérations à la capacité du réseau.	Inscrire des emplacements réservés et(ou) identifier lesdits itinéraires. Interdire le stationnement riverain sur chaussée.	Procéder à des comptages. Budgéter des travaux. Degré d'utilisation des transports en commun. Mesurer le stationnement informel.
Réseaux	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.
Milieux naturels	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
Urbanisme architecture et paysages	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 à haute qualité environnementale. Orienter les façades des maisons au Sud.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

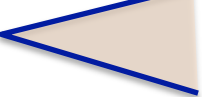
B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

I – LE RU DES CAVES

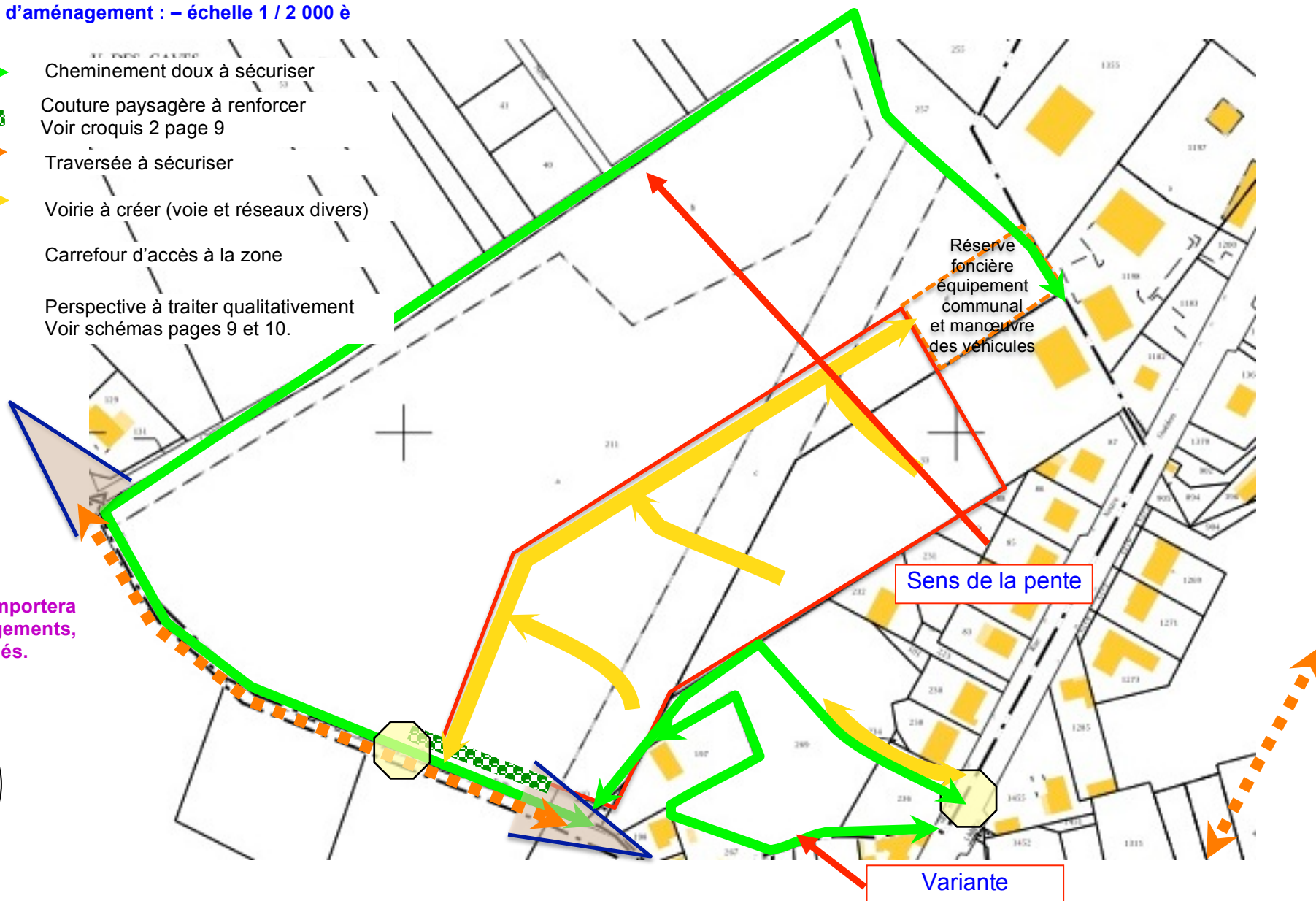
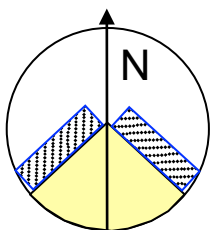
1.1 – Plan de délimitation – échelle 1 / 2 000 è



1.2 – Orientations d'aménagement : – échelle 1 / 2 000 è

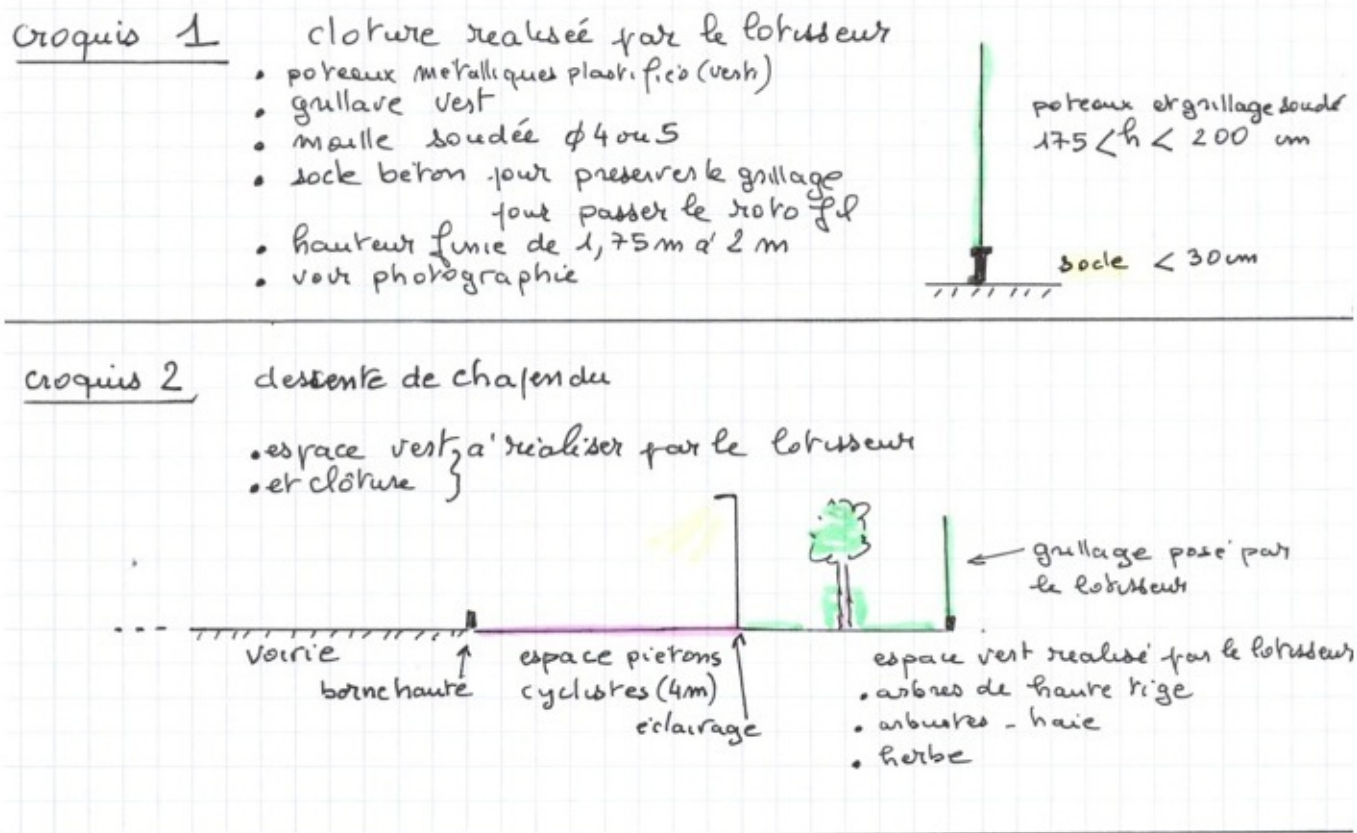
-  Cheminement doux à sécuriser
-  Couture paysagère à renforcer
Voir croquis 2 page 9
-  Traversée à sécuriser
-  Voirie à créer (voie et réseaux divers)
-  Carrefour d'accès à la zone
-  Perspective à traiter qualitativement
Voir schémas pages 9 et 10.

L'opération comportera
au moins 25 logements,
de types diversifiés.



1.3 – Principes d'aménagement à mettre en œuvre dans la réalisation du lotissement

Dans la descente de Chapendu le lotisseur réservera une bande de 2,5 m pour plantation d'arbres de haute tige, de petites haies, d'arbustes à fleurs et à végétation persistante, cette partie sera close par le lotisseur par un grillage vert à maille rigide (soudée) fil de diamètre supérieur à 4 mm et au sol en bas du grillage sera posée une préforme béton (voir photographie) de moins de 25 cm de hauteur.



quis 3

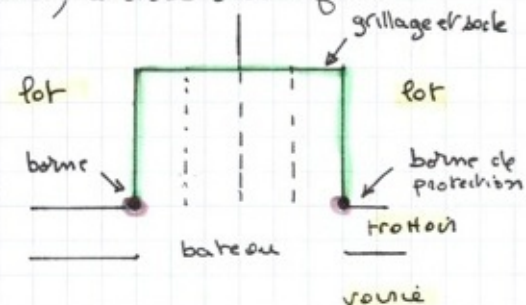
1 place de jour à intégrer à la voirie, à clore sur 3 faces
grillage + toile

2 places fort habitat

dimensions à voir

travaux au départ comme à cane pour villiers

1 borne fine (25x25 mètre) et haute (30 à 40)

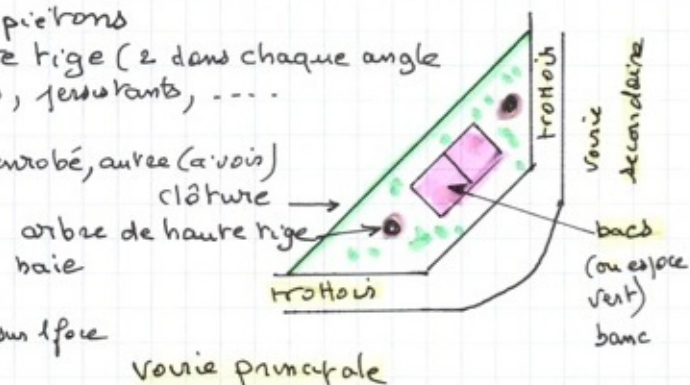


quis 4

angle des rues en un place (collecte DM et tri sélectif et espaces verts)

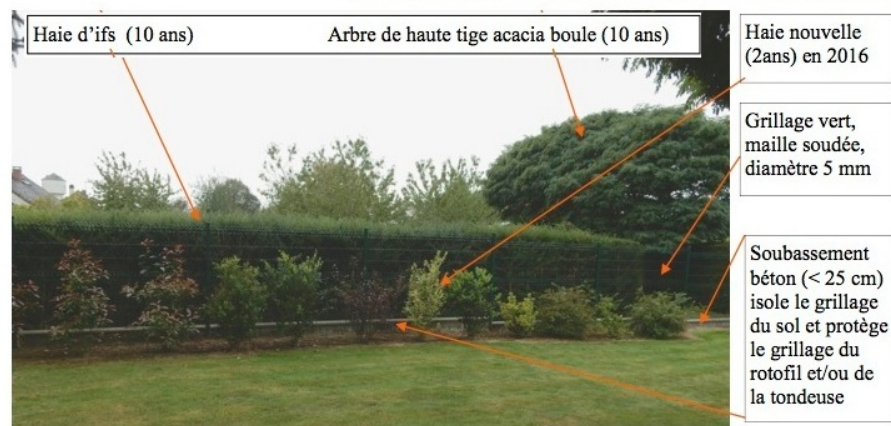
- le voirie est élargi pour les piétons
- plantation d'arbres de haute tige (2 dans chaque angle)
- plantation arbustes à fleurs, germandes, ...
- positionnement des bacs
- sous les bacs aménagement d'arbres, enrobé, autres (à voir)
- partie close forte l'habitat

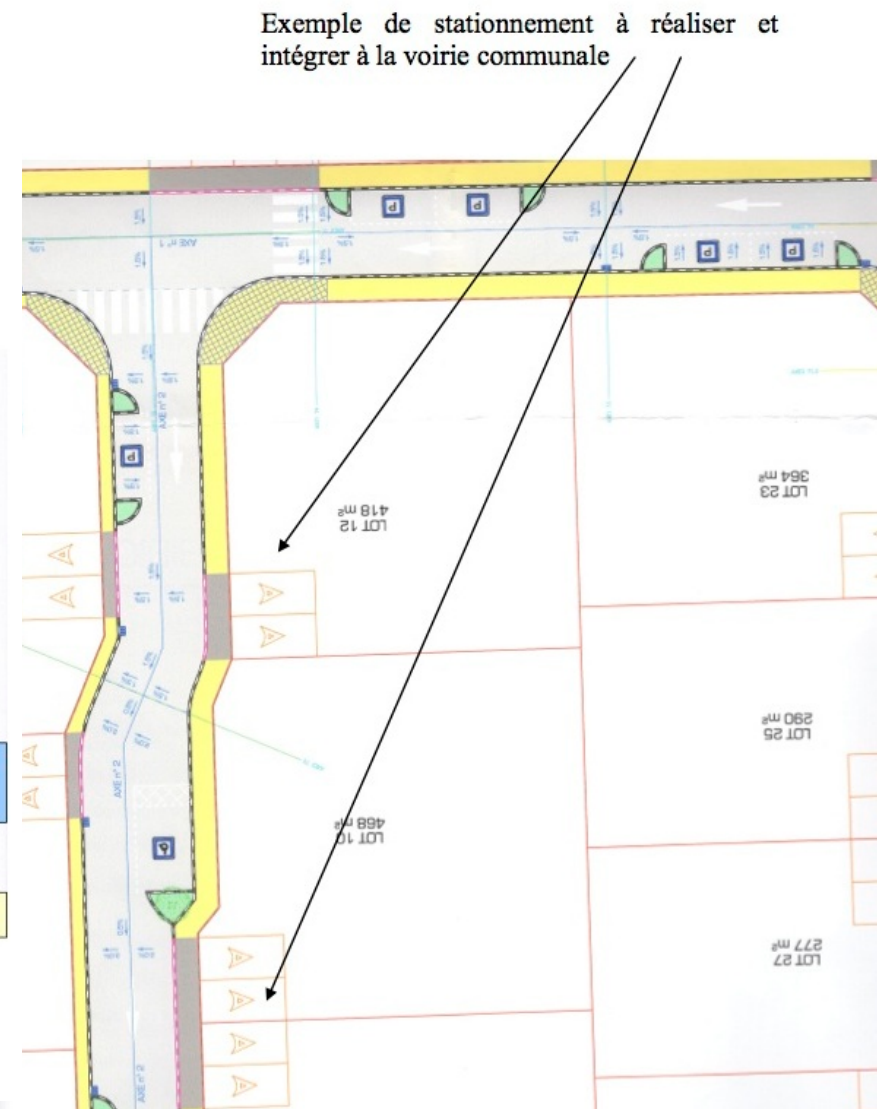
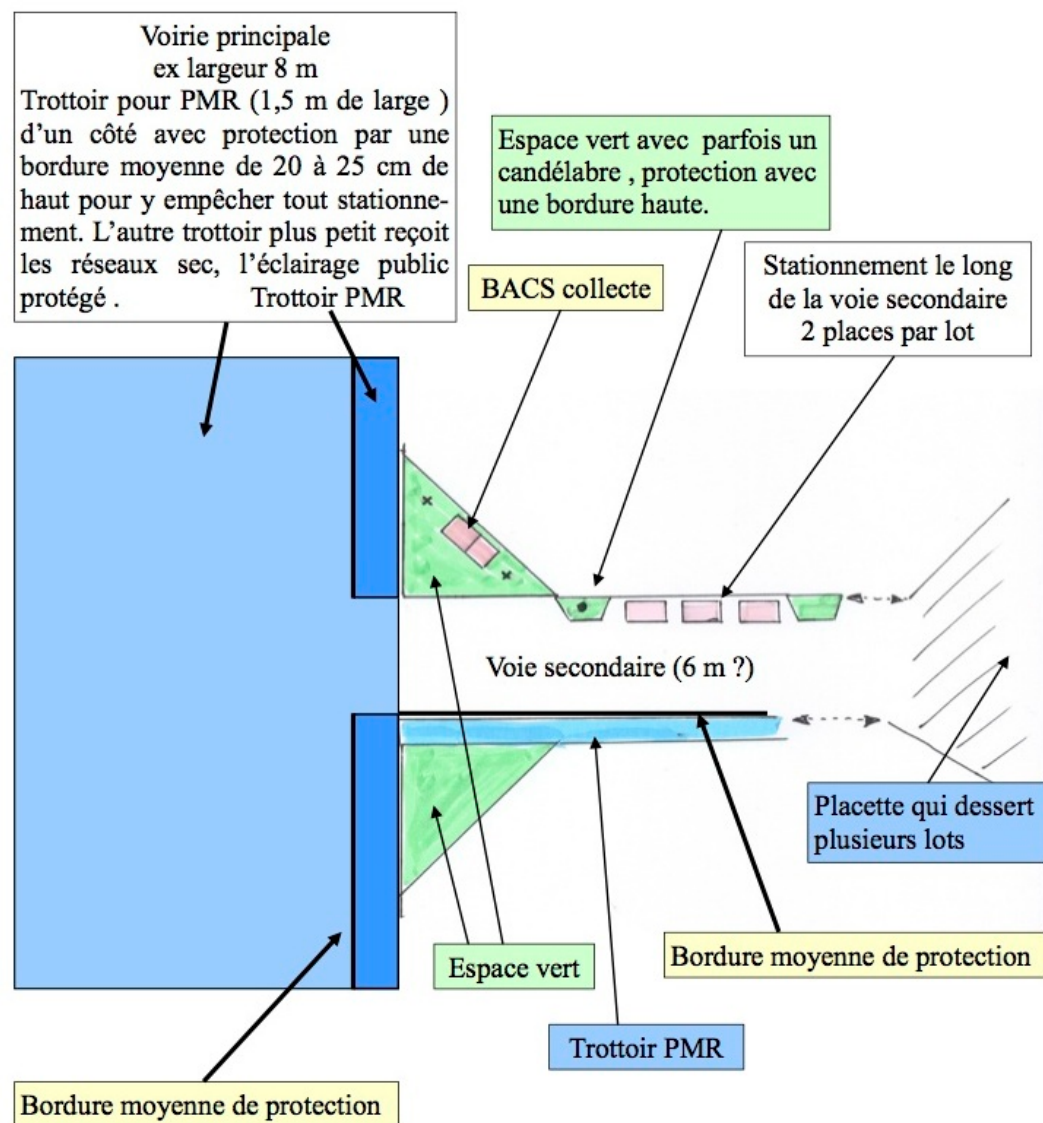
s'il n'y a pas de bac
l'angle reste en espace vert clos sur l'axe



ANNEXE

Arbres de haute tige, haie, massif avec arbustes persistants ou non , avec des arbustes à fleurs, fleurissement étalé.





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 l'entrée de village entre Pamfou et Chapendu.*
- 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 deux 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.

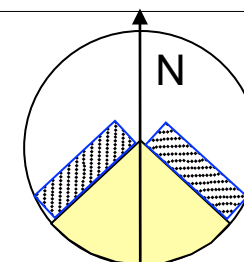
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

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 6 octobre 2014) :**

- Intégrer les principes du développement durable appliqués aux spécificités de la commune en reprenant globalement le document d'urbanisme encadrant l'évolution de la commune.
- Mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la restructuration du centre bourg menée depuis plusieurs années.
- Maîtriser l'extension du village en développant les outils réglementaires appropriés.
- Contribuer au projet de requalification des franges de la RD 605, notamment en abordant les questions des déplacements vélos et piétons, et les problématiques liées au stationnement et à la desserte par les transports en commun.
- Assurer la protection de la vallée Javot en complémentarité des protections établies sur le massif de Villefermoy.
- Intégrer les évolutions réglementaires issues des lois Grenelle et ALUR en définissant des modalités d'évolution urbaine adaptées aux caractéristiques communales.
- Assurer la préservation des continuités écologiques, la qualité des paysages, le maintien de l'activité agricole.
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre à tous les types de foyers.
- Préserver les caractéristiques villageoises, tout en accompagnant la rénovation énergétique, la création architecturale et l'évolution des techniques de construction, en définissant un cadre réglementaire adapté.
- Assurer la diversité des fonctions dans le tissu urbain pour maintenir l'emploi local et contribuer au dynamisme de la commune.

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). La Commune a pour objectif une croissance mesurée, pour permettre de maintenir les effectifs scolaires.

*
* *

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

2.1 : Les objectifs des propriétaires :

Pour la zone 1AU : réaliser une opération de lotissement.

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

- L'aménagement :

- Mise en œuvre du PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- Travail sur l'accessibilité aux transports en commun : la mise aux normes des arrêts de bus a été effectuée.
- Aménagement des liaisons douces et des chemins pédestres (11.5 km de CR).

- L'équipement :

- Projets de nouveaux équipements : développer des mini-crèches (sous l'égide de la Communauté de communes de la Brie des Rivières et Châteaux), aménager une salle de sport, une salle pour l'école et un dortoir.
- Reconstruction de la STEP (sous l'égide de la Communauté de communes de la Brie des Rivières et Châteaux) pour Valence et Machault. Syndicat Machault-Pamfou pour l'AEP (liaison avec Valence-en-Brie et Echouboulains).
- De plus, une liaison douce est programmée entre le village et Chapendu.

- L'urbanisme :

- Limiter le nombre de zones et si possible appliquer dans chacune les règles concernant bâti, le jardin, et le stationnement. Espace entre maison et clôture avec un retrait de 0 à 6 mètres (accueil des visiteurs, plantations, la place de stationner à l'intérieur de son espace privé ...).
- Imposer une bande constructible dans toutes les zones, dans une limite de 25 mètres (ou 30 mètres), ce qui permet un espace de « jardin en arrière de la maison » (jardins d'agrément, compostage, culture bio).

- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques :

- Maintenir une continuité écologique le long du TGV et de l'autoroute zone de 100 m de large en espace agricole, sans construction.
- Préservation entre le Massif de Valence et NATURA 2000.
- Protection de la Vallée Javot et du ru des Caves.
- Achat par la Mairie de mares, de bois et de passages écologiques.

- L'habitat :

- Développer une résidence-services pour personnes âgées (à échéance de 10 à 15 ans, après maîtrise foncière par la commune).

- Développer le logement pour primo-accédant et du petit locatif : imposer une variété dans la taille des terrains, en définissant un pourcentage.
- **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 2,60 hectares à urbaniser (au regard du SDRIF).*

Sur 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.

*

*

*