

Plan Local d'Urbanisme

Valence-en-Brie

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 novembre 2012	prescrite le :
arrêtée le : 15 mars 2017	arrêtée le :
approuvée le : 30 mai 2018	approuvée le :
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**

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idel entreprises, rue Mouchart 77250 BCUVELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

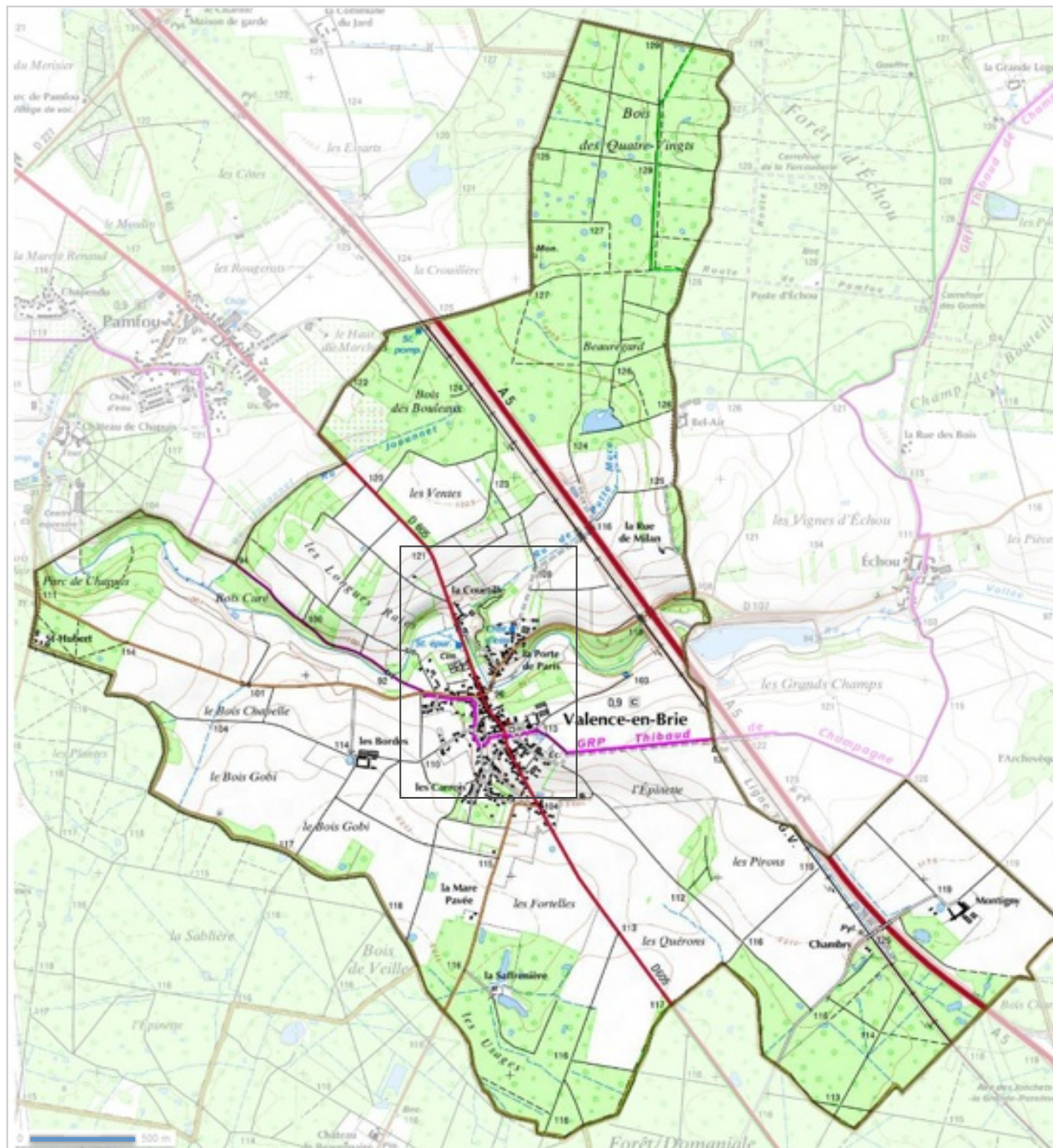
VU pour être annexé à la délibération du :
30 mai 2018

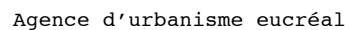
PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALENCE-EN-BRIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- MAI 2018 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 30 000





SOMMAIRE

Localisation des secteurs à enjeux.....	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 lotissement du Val Javot.....	7
2 – Les autres orientations d'aménagement	9

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

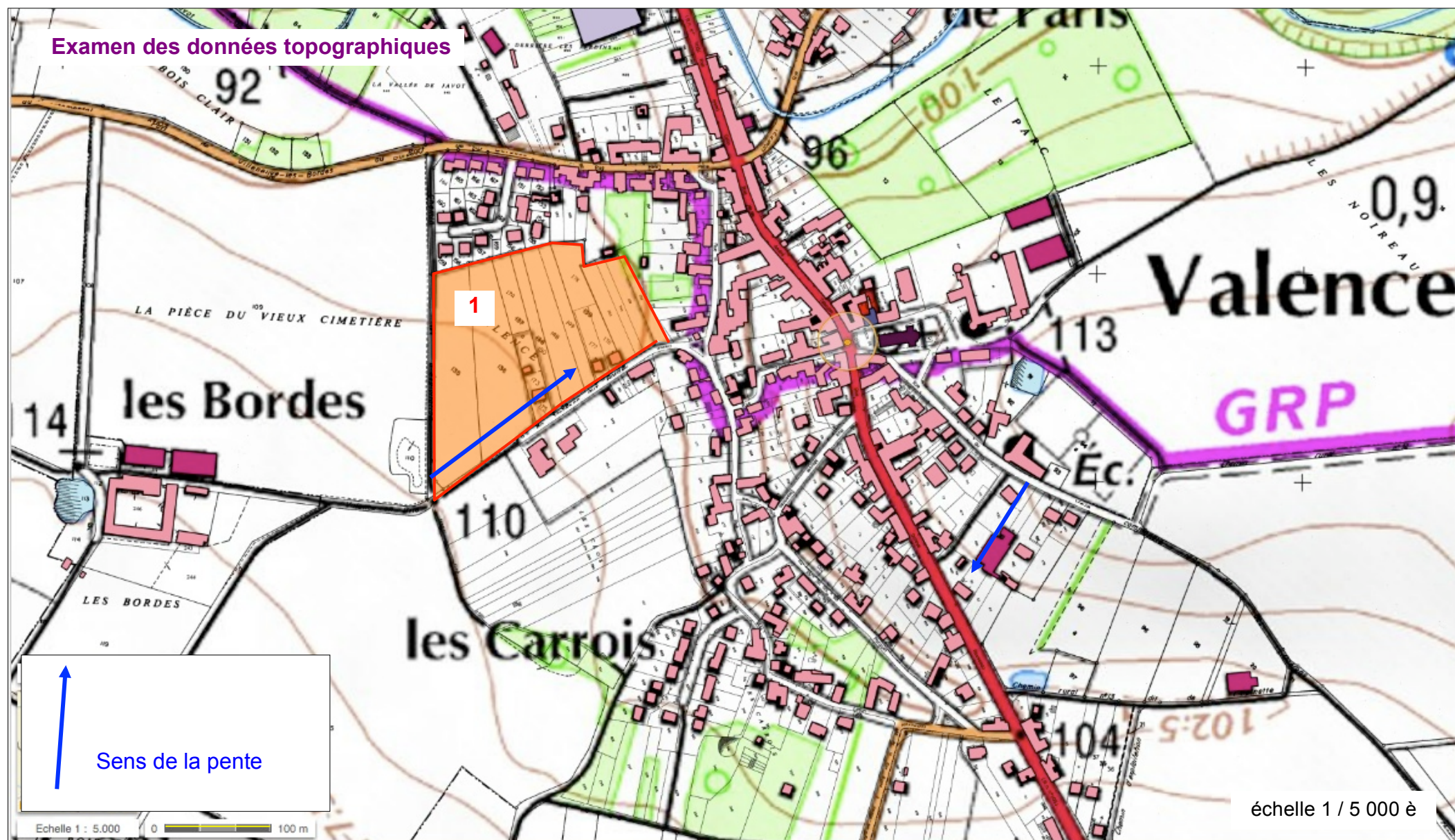
B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

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

*

* *

- La localisation des secteurs à enjeux : échelle 1 / 5 000 - source géoportail IGN



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



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
La zone 1AU des Bordes	Non. Limite en termes de gestion des eaux pluviales. Vérifier capacité EDF.	Oui.	Aléa fort.	Sensibilité forte à très forte.	Absence de site pollué. Hors zone humide. Faible sensibilité des milieux naturels.	Cette zone présente une valeur stratégique en termes de développement du village à long terme. Sa capacité globale en fait le lieu privilégié d'un rééquilibrage dans l'urbanisation, mais aussi un potentiel de flux de véhicules qui nécessitera d'aménager plusieurs accès.

*

*

*

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 :

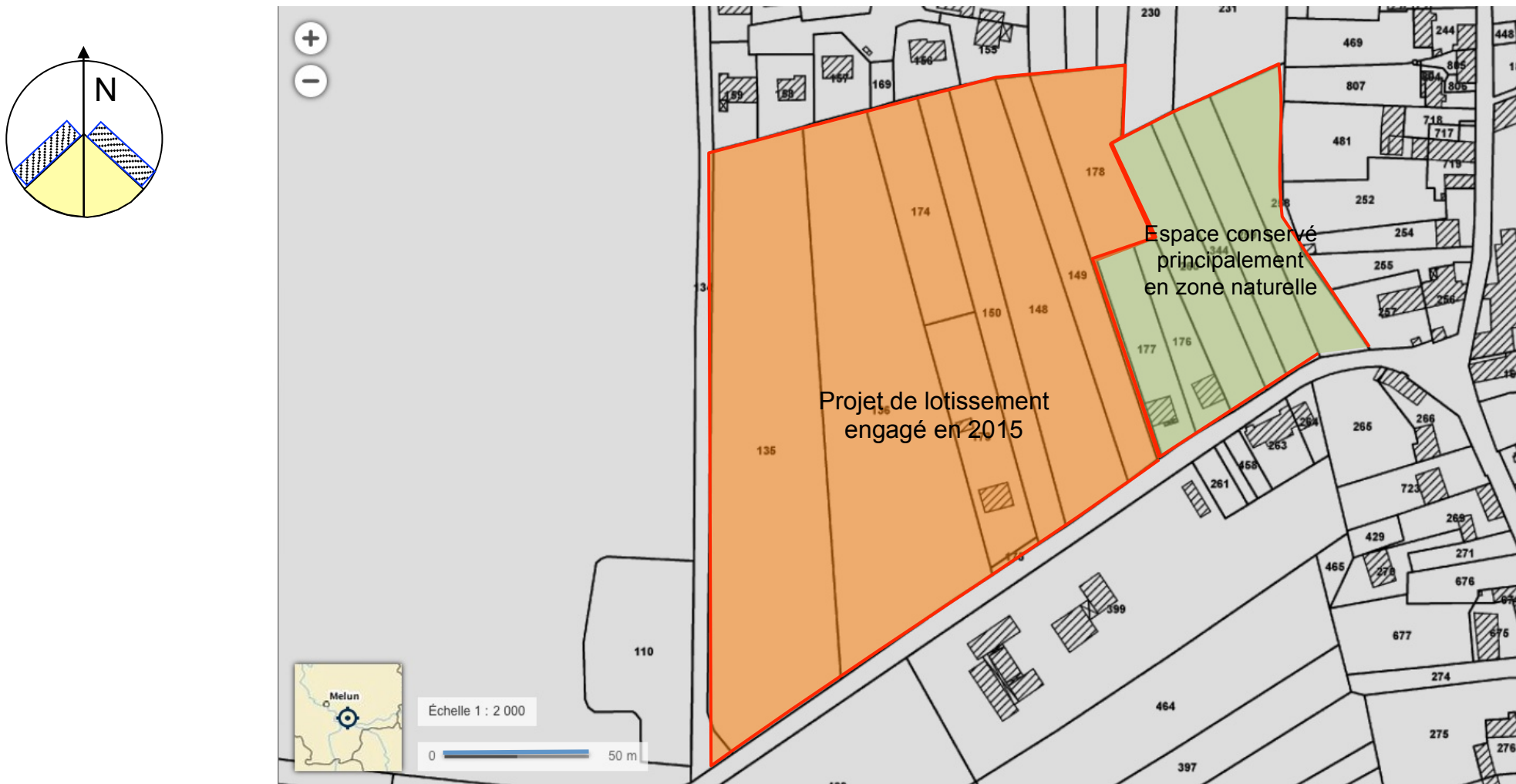
- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison 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 Organisation des services. Offre en équipements scolaires	Réguler l'augmentation. Maîtriser l'objectif. Identifier les possibilités de divisions et d'aménagement de bâtiments existants.	Phasage des zones. 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.
Mobilité et stationnement	Capacité des voies et carrefours Capacité de stationnement. Déplacement des scolaires.	Trouver des itinéraires alternatifs, liaisons douces	Limitier les constructions rue de ... Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages Inciter les usagers
Réseaux	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés). Capacité de la STEP.	Traiter les eaux pluviales in situ.	Réserver un espace au point bas de la zone. Mettre en place des TA majorées.	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux. Préserver la capacité d'écoulement du ru de Javot. Préserver la biodiversité du ru.	Limitier les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.	Aménager des liaisons vertes. Imposer un quota de surfaces perméables. Maintenir les ouvrages de régulation et de débit.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante. Tenir compte des données climatiques (orientation, vent).	Limitier les hauteurs, gérer les typologies, morphologies architecturales. Respecter les principes de restauration des constructions anciennes. Différencier les typologies suivant les quartiers.	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements BBC.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

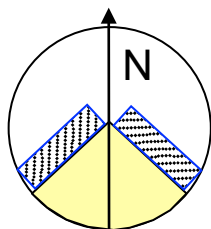
I – LA ZONE 1AU (LOTISSEMENT LE VAL JAVOT)

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

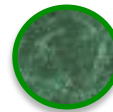


1.2 – Principes d'aménagement retenus : – échelle 1 / 2 000 è

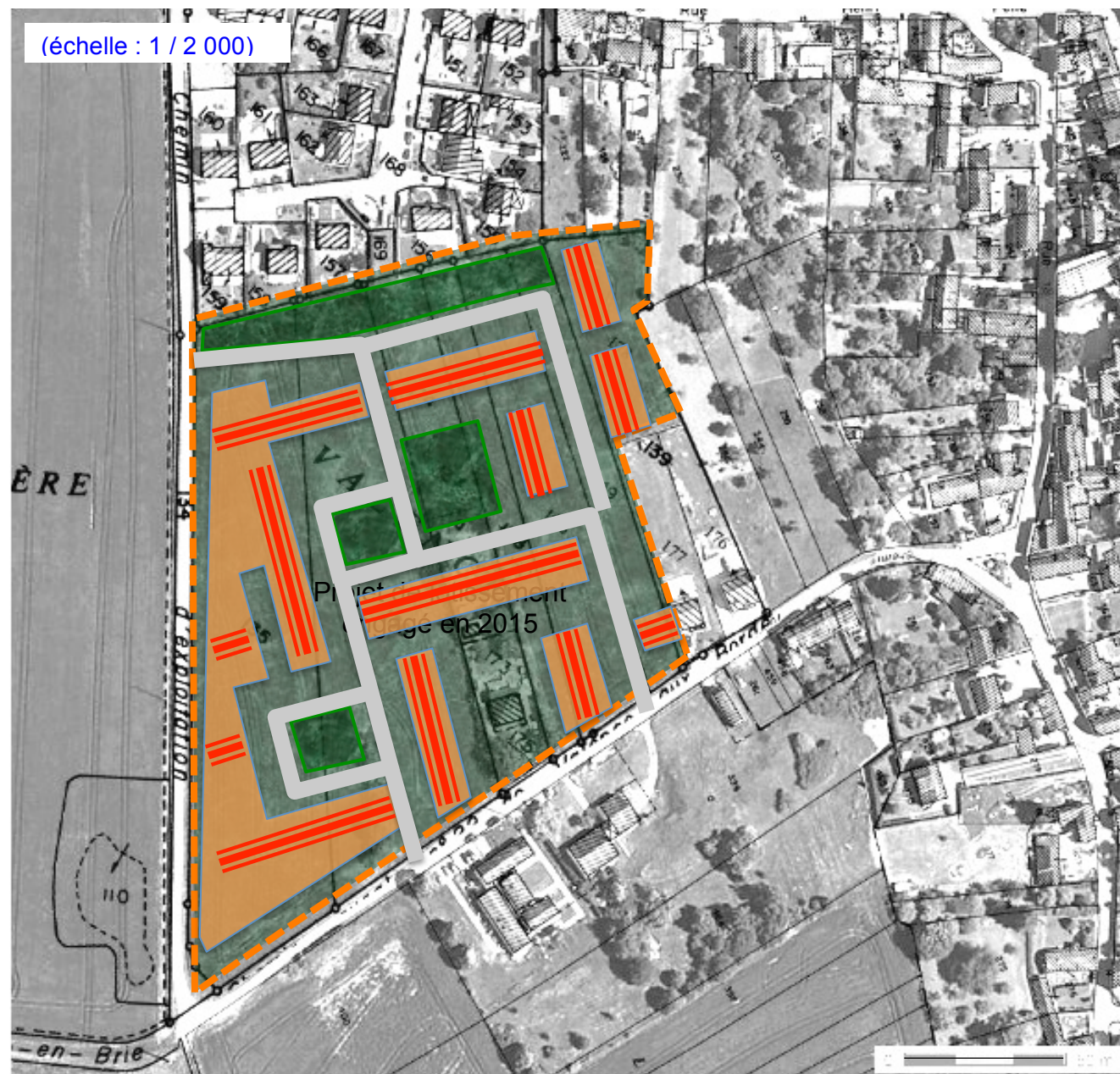
L'opération, de 32 logements, est aujourd'hui achevée.



Légende

- Périmètre opérationnel 
- Principe de liaison voirie 
- Principe implantation bâtiments 
- Zone d'implantation des constructions principales 
- Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales) 

(échelle : 1 / 2 000)



II – LES AUTRES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les autres orientations d'aménagement reposent sur les principes suivants :

2.1 – Conservation du centre bourg et de l'aspect rural du village :

- Incitation à l'entretien des bâtiments anciens = identifier au titre de la loi paysage => aides de la Fondation du Patrimoine.
- Conserver et réhabiliter les bas-côtés des rues du village.
- Inciter à la conservation des clôtures en maçonnerie ancienne.
- Favoriser la plantation de haies d'essences locales diversifiées.

2.2 – Mobilité :

- Aménager les entrées du village sur la RD 605.
- Aménager un plateau surélevé entre les deux feux tricolores.
- Aménagement des chemins pour créer des liaisons douces.
- Programmation de sessions de travaux pour réhabiliter les chemins ruraux.

2.3 – Œuvrer pour la séparation des eaux rejetées :

- Gérer les rejets des drains agricoles.
- Incitation à la récupération des eaux de pluie sur les propriétés.
- Réaliser à terme un réseau séparatif (étude du zonage des EP en cours).

*

*

*

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 ;
- 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.

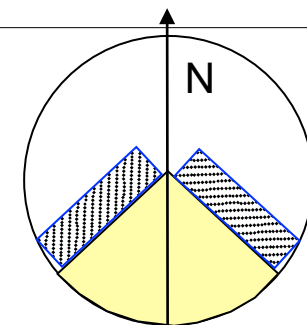
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

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 5 novembre 2012) :**

- a) Satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2.
- b) Organiser le développement communal en tenant compte des réseaux et contraintes.
- c) Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable.
- d) Recaler les limites des zones urbaines en fonction de la situation existante, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.
- e) Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées.

. *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.*

*

*

*

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 :

Remédier à l'hétérogénéité des différents quartiers.
Promouvoir une uniformité du traitement et du caractère du village.
Améliorer le caractère qualitatif du village.

- L'équipement :

Améliorer les équipements existants (bibliothèque, salle polyvalente, salle enfantine). L'enfouissement des réseaux est en cours de réalisation.
Adapter les horaires concernant l'éclairage public. Aménager les trottoirs. Conserver la Poste.

- L'urbanisme :

Conserver le caractère d'habitat rural du village. Eviter la constitution de fronts bâtis continus dans la construction neuve.

Respecter la typologie et la morphologie architecturale historique du village. Imposer des règles de stationnement strictes et des emprises pour réaliser des parkings (emplacements réservés).

Consacrer la conservation des jardins des propriétés situées le long de la RD605. Interdire la création de voies automobiles nouvelles, en dehors de la zone NAh du POS initial.

- L'habitat :

- Diversifier l'offre de logement pour satisfaire tous les types de demandes, mais imposer une taille minimale aux logements (60 m²) et respecter la réalisation des aires de stationnement obligatoires. Echelonner dans le temps la réalisation des opérations de construction de logements, et interdire la réalisation de logements T2 et T3 dans les constructions nouvelles.

- En matière de diversité de l'habitat, il est possible de favoriser la création d'unités de logements de taille plus réduite (T2, T3) dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments afin notamment d'accueillir les jeunes ménages qui décohabitent.

- Diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs pour équilibrer la structure par âge des populations dans une perspective de stabilité démographique et pour faciliter les parcours résidentiels : mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation. Favoriser l'arrivée de jeunes couples avec enfants en bas âge.

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

- *L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (Orientations réglementaires page 33)*

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

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

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

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

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

- *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 2,2 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.

- **Déclinaison de ces données à l'échelle de Valence-en-Brie :**

Nombre de logements en 2013 : 324
Dont résidences principales : 275
Dont logements HLM : 11 (+ La Cerisaie = 9 + rue des Bordes = 17).
Population en 2013 : 903
Population des résidences principales : 780
Emplois en 2013 : 88
Environ 43 ha de surface urbanisée. (5 % = 2,2 ha maximum). Dont 40 affectés au logement.

Densité humaine nette 2012 : 24,8 (population + emplois) / ha urbanisé : → + 10 % = 27,2 habitants + emplois.

Densité des espaces d'habitat : $324/40 = 8,1$ (logements / ha d'habitat) : → + 10 % = 9 log/ ha (autrement dit : $324 \times 0,10 \geq 32$ logements à compter de 2014).

*

*

*