

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

# Villecerf

| ELABORATION                         | 1 ère REVISION                     |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| prescrite le :<br>26 septembre 2008 | prescrite le :<br>12 janvier 2015  |
| arrêtée le :<br>22 juin 2012        | arrêtée le :<br>11 décembre 2017   |
| approuvée le :<br>23 février 2013   | approuvée le :<br>10 décembre 2018 |
| 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 :  
10 décembre 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

hôtel entreprises, rue Morchain 77250 HCUELLES  
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 – décembre 2018 –

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

### 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 .....7
- 2 – Guide pour une synthèse des éléments du diagnostic.....8

#### B - Les orientations d'aménagement

- 1 – Zones 1AU : plan de délimitation.....9
- 2 – Carte d'analyse de l'occupation du site .....10
- 3 – Synthèse des éléments structurants .....11
- 4 – Principes d'aménagement proposés .....12
- 5 – Simulation des principes d'aménagement.....13

### II – ANNEXE : LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

#### A – Le contexte juridique .....3

- 1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme).....3
- 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....4

#### B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux .....5

- 1 – Rappels concernant les objectifs.....5
- 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement.....6

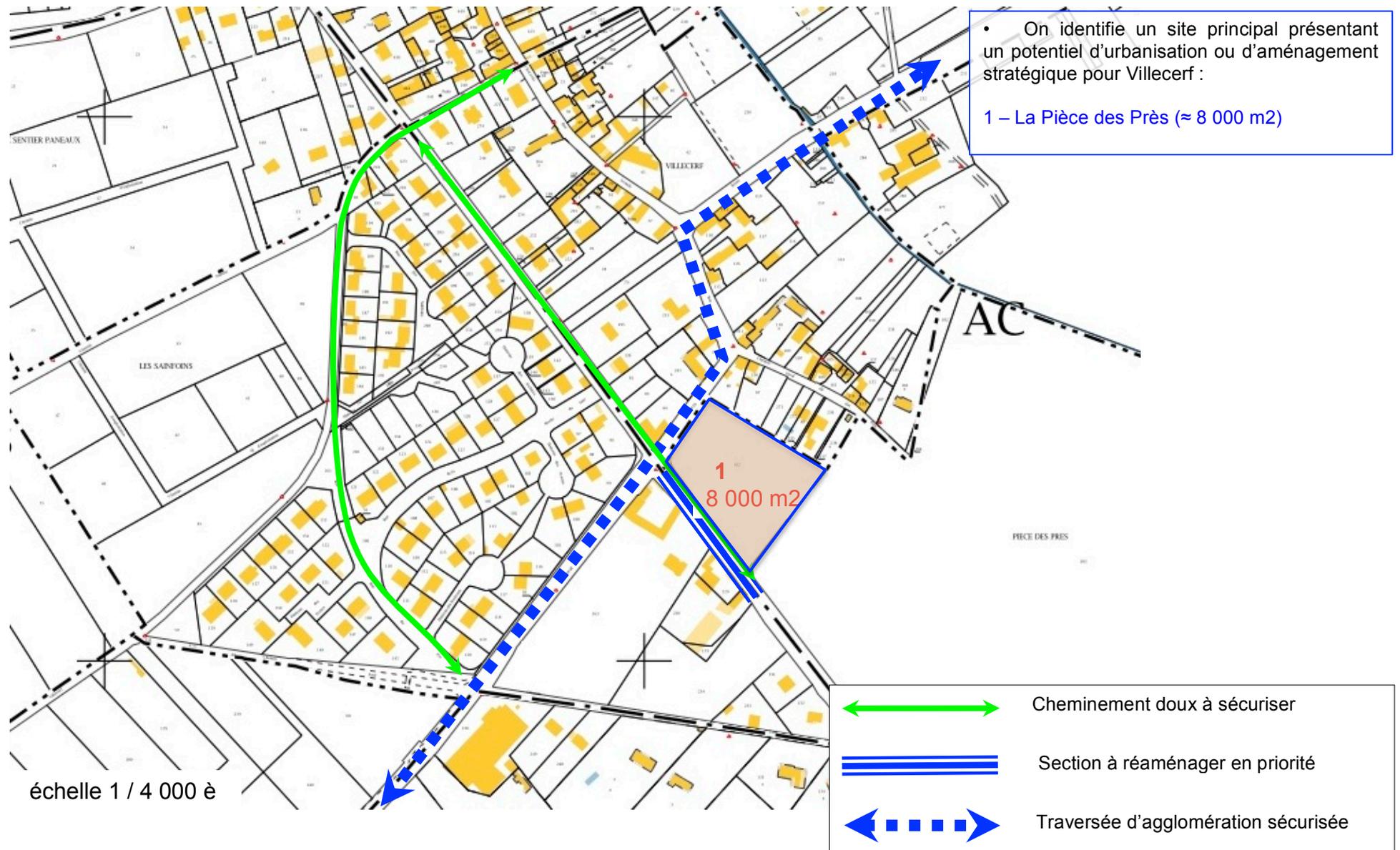
\*

\*

\*

## - LE SITE CONCERNÉ PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -

- Le secteur concerné par la réflexion urbaine et les principes d'aménagement retenus.



# I – LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## A – POTENTIEL DU SECTEUR MUTABLE 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 | INONDATION                              | MILIEUX SENSIBLES  | BILAN et observations  |
|---|---|---|-------------------|---|--|--|
| <b>La zone de la pièce Des Près.</b><br><br><b>Route de Lorrez-le-Bocage.</b> | <p>Oui : assainissement unitaire (RD 403) et séparatif (RD 218), réseau d’eau potable suffisant.</p> <p>Gérer les eaux pluviales.</p> <p>Vérifier capacité EDF.</p> | <p>Oui.</p> <p>Sans enjeu particulier en termes de milieux.</p> | <p>Aléa nul.</p>  | <p>Absence d’une nappe affleurante.</p> | <p>Absence de site ou sol pollué.</p> <p>En dehors de toute zone humide.</p> <p>En dehors du site classé.</p> <p>Grande sensibilité paysagère (entrée du village).</p> | <p>Cette zone présente un potentiel de développement reconnu pour un usage de résidence <i>seniors</i>.</p> <p>Paysage d’entrée de village à soigner particulièrement.</p> <p>Sa capacité globale en fait le lieu privilégié d’un rééquilibrage dans l’offre de logements.</p> |

\*

\*

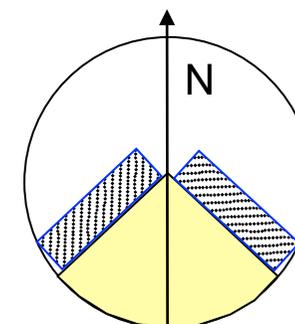
\*

## 2 – Guide pour une 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   | Réguler l'augmentation                                     | Phasage des zones  | Veille sur effectifs scolaires  |
| Transports                         | Capacité des voies et carrefours (arrêt de bus à proximité)                    | Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces.  | Inscrire des emplacements réservés.                                      | Procéder à des comptages  |
| Réseaux                            | Capacité du réseau eau pluviale  | Traiter les eaux in situ                                   | Réserver un espace au point bas de la zone                               | Entretien des noues.  |
| Milieus naturels                   | Minorer l'impact sur les milieux   | Compenser l'urbanisation.                                  | Reconstituer une trame verte interne ou périphérique.                    | Entretien de l'espace vert, suivi de l'état écologique des milieux        |
| Urbanisme architecture et paysages | Intégration dans l'urbanisation existante. <u>Gérer la densité construite.</u> | Limiter les hauteurs, gérer les typologies architecturales | Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les bâtiment HPE et THPE. | 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 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 une réflexion en termes de typo-morphologie du bâti et de paysage.

## B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

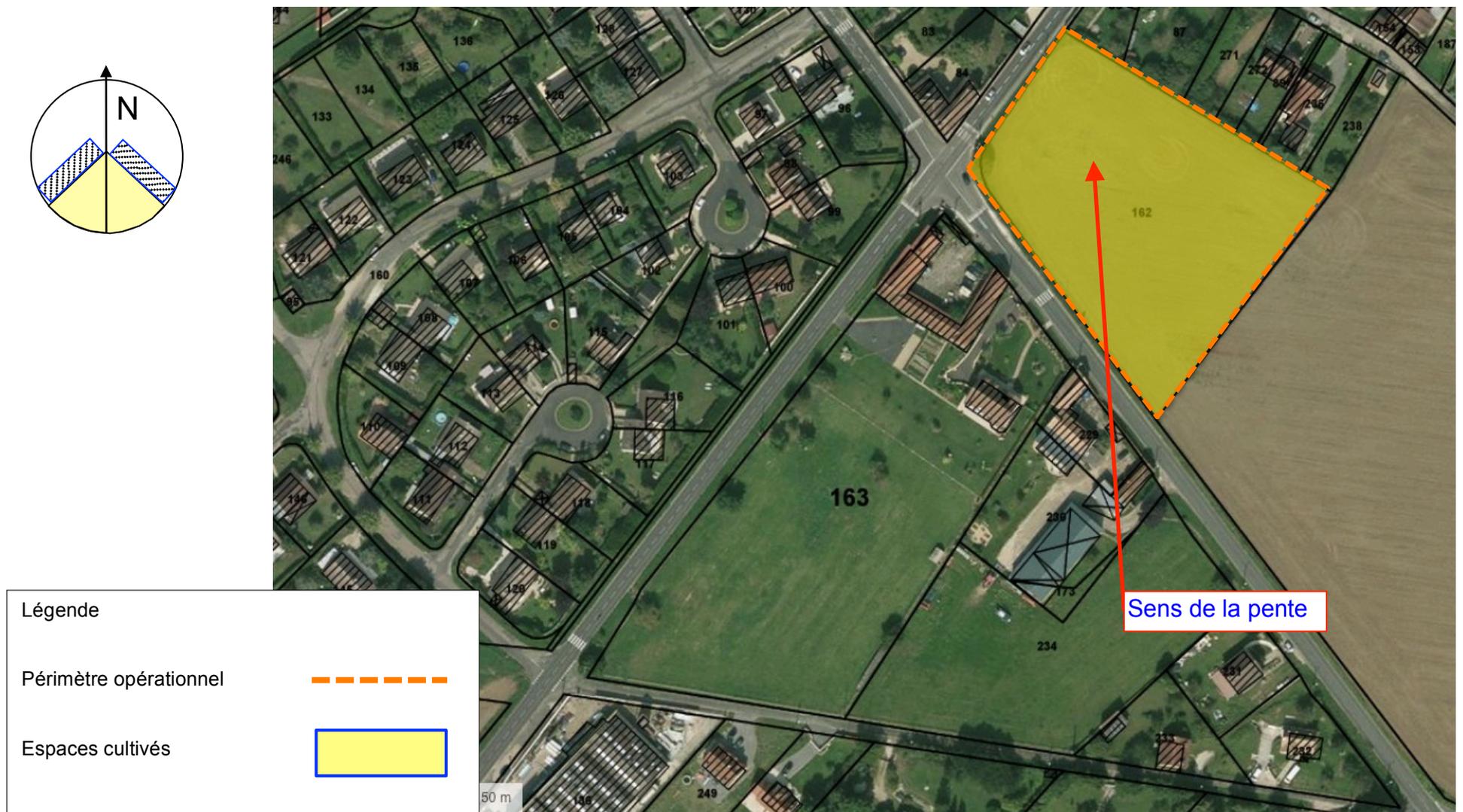
### 1 – Zones 1AU : plan de délimitation - échelle 1 / 2 500 è

- **Problématique d'aménagement :**
  - Respecter les principes généraux de diversité de l'habitat et de densités construites, dans le respect de l'intégration architecturale.
  - Reformer l'urbanisation de Villecerf en respectant un principe d'intégration dans le paysage de l'entrée du village.
  - Gérer aussi la couture paysagère entre l'urbanisation et les champs, comme entre l'opération nouvelle et le tissu construit existant.
  - Sécuriser les accès (tous modes) et organiser les liaisons douces vers le centre du village (écoles, équipements, commerces).
  - Gérer les besoins en stationnement de façon réaliste au regard des pratiques et chercher à les faire évoluer (stationnement riverain interdit).

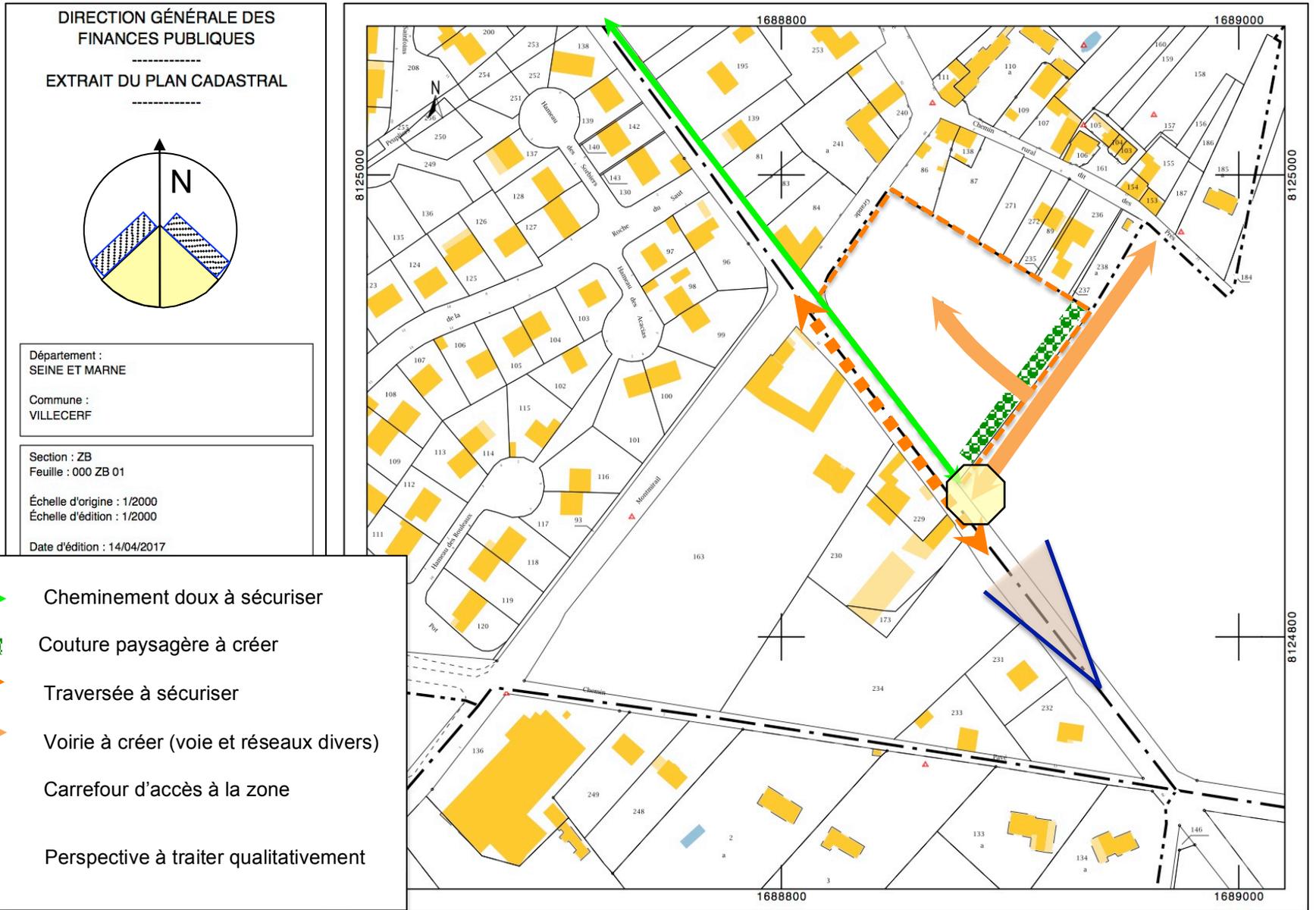
#### 1 – La Pièce des Près (≈ 8 000 m<sup>2</sup>)



## 2 – Carte d'analyse de l'occupation du site – échelle $\approx 1 / 2\ 000$ è

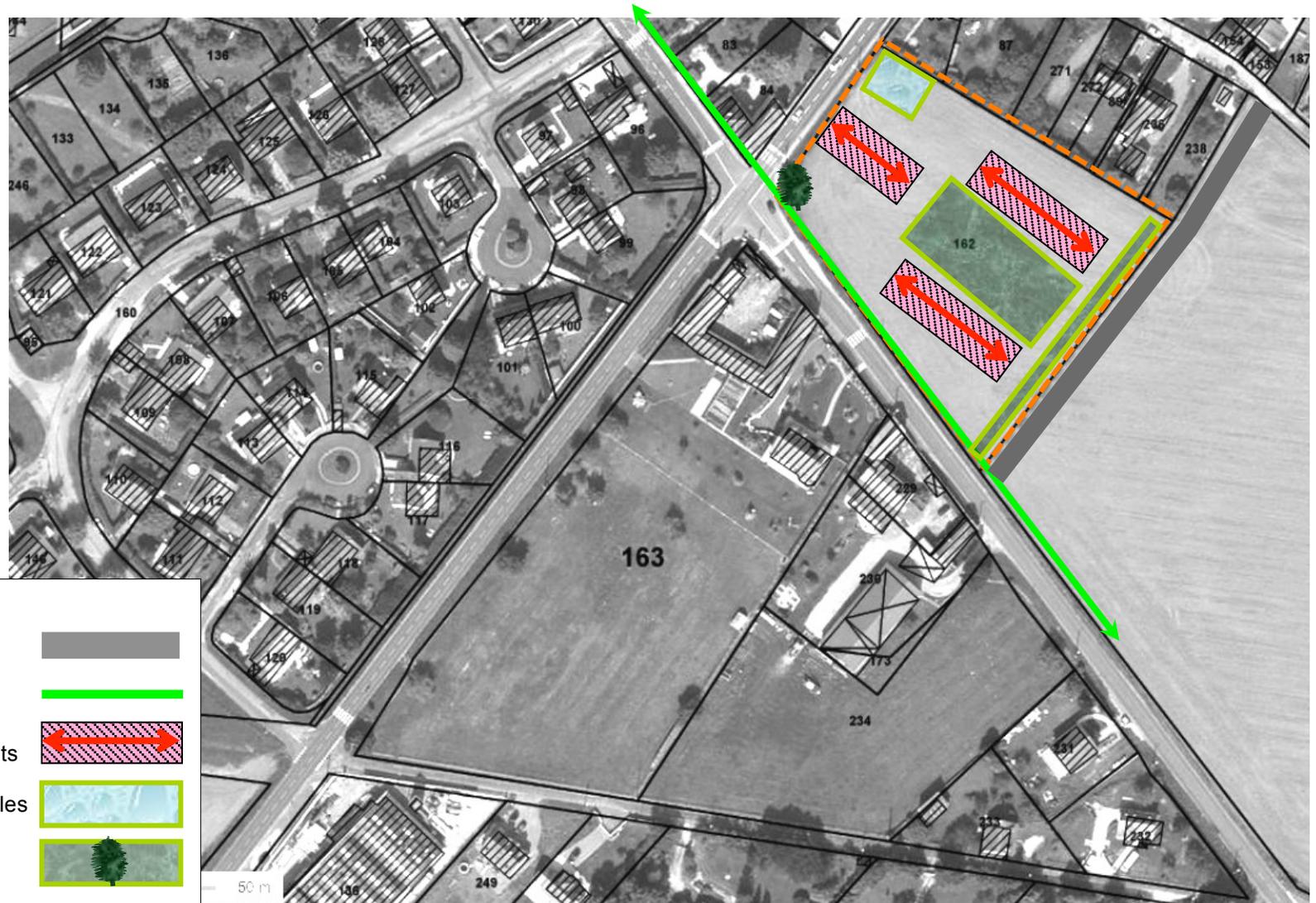
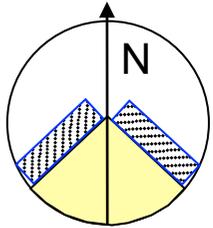


### 3 – Synthèse des éléments structurants : – échelle 1 / 2 500 è



#### 4 – Principes d'aménagement proposés : échelle ≈ 1 / 2 000 è

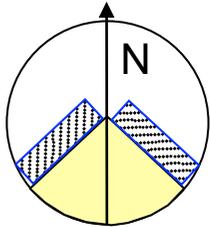
- La réceptivité de la zone 1AU est de 20 logements.

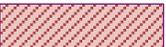


| Légende                        |  |
|--------------------------------|--|
| Principe de liaison voirie     |  |
| Principe de liaison douce      |  |
| Sens d'implantation bâtiments  |  |
| Zone de gestion eaux pluviales |  |
| Espaces verts aménagés         |  |

## 5 – Simulation des principes d'aménagement : échelle 1 / 1 500 è

- Simulation non opposable.



| Légende                        |   |
|--------------------------------|---|
| Principe de liaison voirie     |  |
| Principe de liaison douce      |  |
| Sens d'implantation bâtiments  |  |
| Zone de gestion eaux pluviales |  |
| Espaces verts aménagés         |  |

## II – ANNEXE : 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.

\*

\*

\*

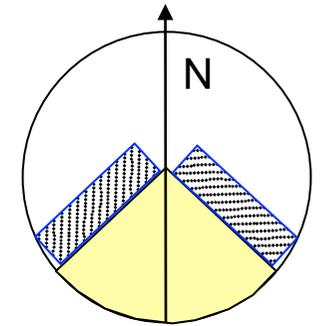
## B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX DU SITE ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 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 12 janvier 2015) :**

- Intégrer les lois Grenelle II et ALUR dans le P.L.U.
- Corriger les erreurs rédactionnelles du P.L.U en vigueur.
- Gérer le devenir des constructions implantées en zone agricole.
- Identifier les éléments de constructions remarquables.
- Identifier les éléments remarquables de la trame verte et bleue.
- Corriger les erreurs de typographie, de numérotation et de cartographie du PLU.

. *Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'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.

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



- **Les objectifs des propriétaires :**

Ceux-ci ont donné leur accord pour mettre les terrains concernés sur le marché foncier.

- **Les objectifs communaux :**

Prévoir une offre foncière suffisante pour éviter le vieillissement de la population. Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes. Prendre des « dispositions conservatoires » pour rendre possibles les projets à long terme. Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF page 33)**

- *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 dans le projet de SD-RIF).*

*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.*

*Cette valeur correspond, pour Villecerf, à environ 2,5 hectares (sur environ 50 hectares urbanisés).*

- *espaces verts urbains, soit 25 ha environ (dont seuls la moitié sera prise en compte)*
- *espaces construits artificialisés soit 39 ha environ. Le total représentant (50 x 0,05 ≈) 2,5 ha.*

\*

\* \*