

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Chalautre-la-Petite

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 juin 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 29 avril 2014

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 25 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 30 juin 2017

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 30 juin 2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITÉS ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DÉVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITÉ FONCTIONNELLE	5
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	5
CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLÉS DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SUPERFICIE	6
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	6
NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS.....	6
VOIRIE NOUVELLE CRÉÉE	6
DENSITÉ MOYENNE PRÉVUE	6
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET SAPINS	7
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET SAPINS.....	8
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET SOURDUN	9
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET SOURDUN	10
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET MEANCES.....	11
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET MEANCES	13

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de fonds de jardins dans chacun des projets. Ceux-ci vont permettre de créer une transition écologique avec les espaces boisés environnants, participant ainsi à créer des corridors écologiques pour la petite faune notamment.

Ainsi, un véritable réseau de trame verte et bleue se crée autour de la commune, du nord dans la zone des Sapins, à l'est avec la zone de Sourduin, à l'ouest par la zone des Méances. Ce réseau écologique sera riche de multiples biotopes, du fonds de jardin à l'espace humide de la Fontaine Saint Martin, la commune protège véritablement la petite nature. De ce fait, l'urbanisation de la zone de projet à proximité du Ru des Méances est conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques afin de prendre en compte le caractère potentiellement humide de ce secteur.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par l'obligation de maintenir des fonds de jardin dans chacune des zones de projets. Ainsi, la transition paysagère sera plus douce en venant de la plaine agricole.

Par ailleurs, pour le projet Sapins en entrée de village en venant de Provins, un recul du projet par rapport à la route départementale oblige les constructions à être en retrait. Outre le renforcement de la sécurité de ce secteur, cela permet une entrée de village plus douce concernant le paysage urbain et bâti.

DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en trois secteurs sur le territoire communal. Morphologiquement, la commune a d'ailleurs toujours évolué autour du noyau central, le projet de PLU s'inscrit donc dans la continuité de l'urbanisation historique. Ce choix a également l'avantage d'éviter la concentration des nouvelles constructions dans un unique lotissement.

Le souci principal pour la commune était de privilégier les voiries existantes afin de réduire l'empreinte écologique des projets d'urbanisation dans un premier temps, mais également dans une optique de rentabilité urbaine et économique. Chaque nouvelle voirie apporte son lot d'imperméabilisation et par voie de conséquence de ruissellement des eaux et c'est donc fort logiquement que la commune a souhaité tirer profit des rues existantes. L'autre aspect, économique, permet à la commune d'éviter l'entretien de nouvelles voies à moyen terme : les finances communales sont donc prises en compte dans un souci de développement durable.

Les trois zones de projet viennent également améliorer la densification des espaces bâtis. En effet, ils s'inscrivent parfaitement dans la morphologie urbaine existante en évitant tout étalement urbain. Le choix des secteurs s'est également révélé au gré des contraintes d'urbanisation : ont été exclus les secteurs présentant un Espace Naturel Sensible ou un risque lié au sol/sous-sol.

Afin d'éviter les conflits d'usage à proximité d'un secteur d'aménagement, la commune a fait le choix de fermer la constructibilité aux alentours de la rue des Sapins via un classement en zone agricole inconstructible ; évitant ainsi l'implantation d'un bâtiment agricole.

Enfin, ces zones de projet répondent également au souci d'éviter la surconsommation d'espaces : leur dimensionnement est juste au regard des besoins de la commune et des dents creuses, dont la commune a effectué un recensement complet et exhaustif.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

La rue des Sapins est existante mais un élargissement d'au moins 3m50 est à prévoir afin de renforcer la sécurité des nouveaux usagers : celui-ci est prévu par un emplacement réservé. Dans le cadre de l'aménagement durable et dans un souci de ne fermer aucune opportunité d'urbanisation à long terme, la commune a souhaité intégrer un emplacement réservé perpendiculaire à la rue des Sapins, permettant de gagner la plaine agricole dans le cadre d'un futur projet d'urbanisme.

La rue de Sourdun est déjà viabilisée. Seule une extension des réseaux est à prévoir pour desservir l'ensemble des constructions.

La rue des Méances est déjà entièrement viabilisée et ne nécessite aucun élargissement ni aucune extension de réseaux (excepté électricité située à moins de 100m).

Les déplacements piétons sont intégrés aux profils de voirie et prévus en temps et en distance par rapport à l'école : toutes les zones de projet se situent à moins de 10 minutes à pied des équipements communaux.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place". La commune a choisi de maintenir la place de l'espace plein-air au cœur du village en bord du Ru des Méances, point de rencontre des habitants et des jeunes autour des loisirs.

CHIFFRE CLÉS DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha89

- Dont : zone constructible AU "A urbaniser" : 1ha13

- Dont : zone jardin NJ : 0ha76

Surface agricole consommée : 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

21

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

55

VOIRIE NOUVELLE CRÉÉE

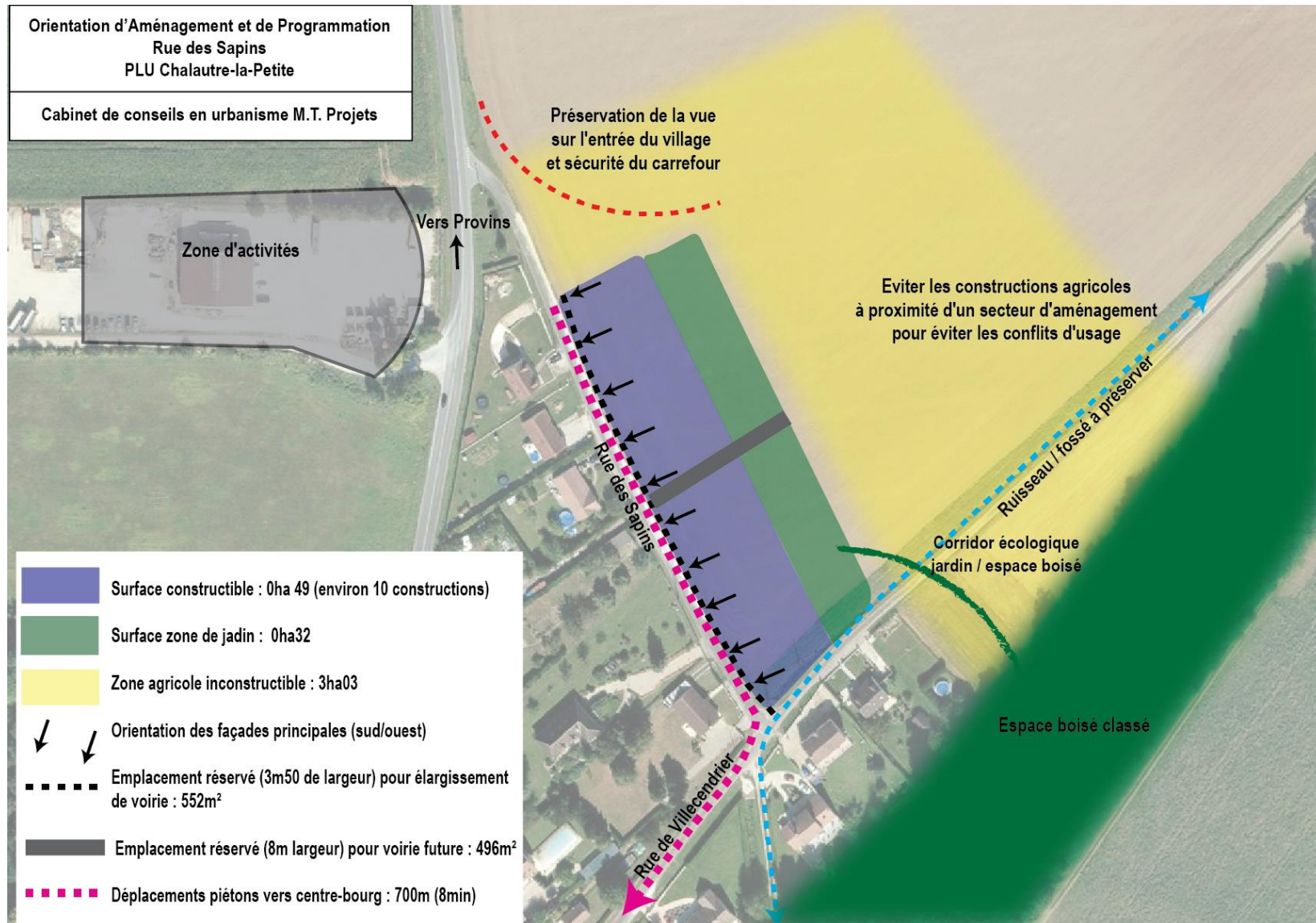
0m (uniquement un élargissement de la Rue des Sapins)

DENSITÉ MOYENNE PRÉVUE

11.1 logements à l'hectare (en comprenant la surface totale, y compris la zone jardin)

29.1 habitants à l'hectare

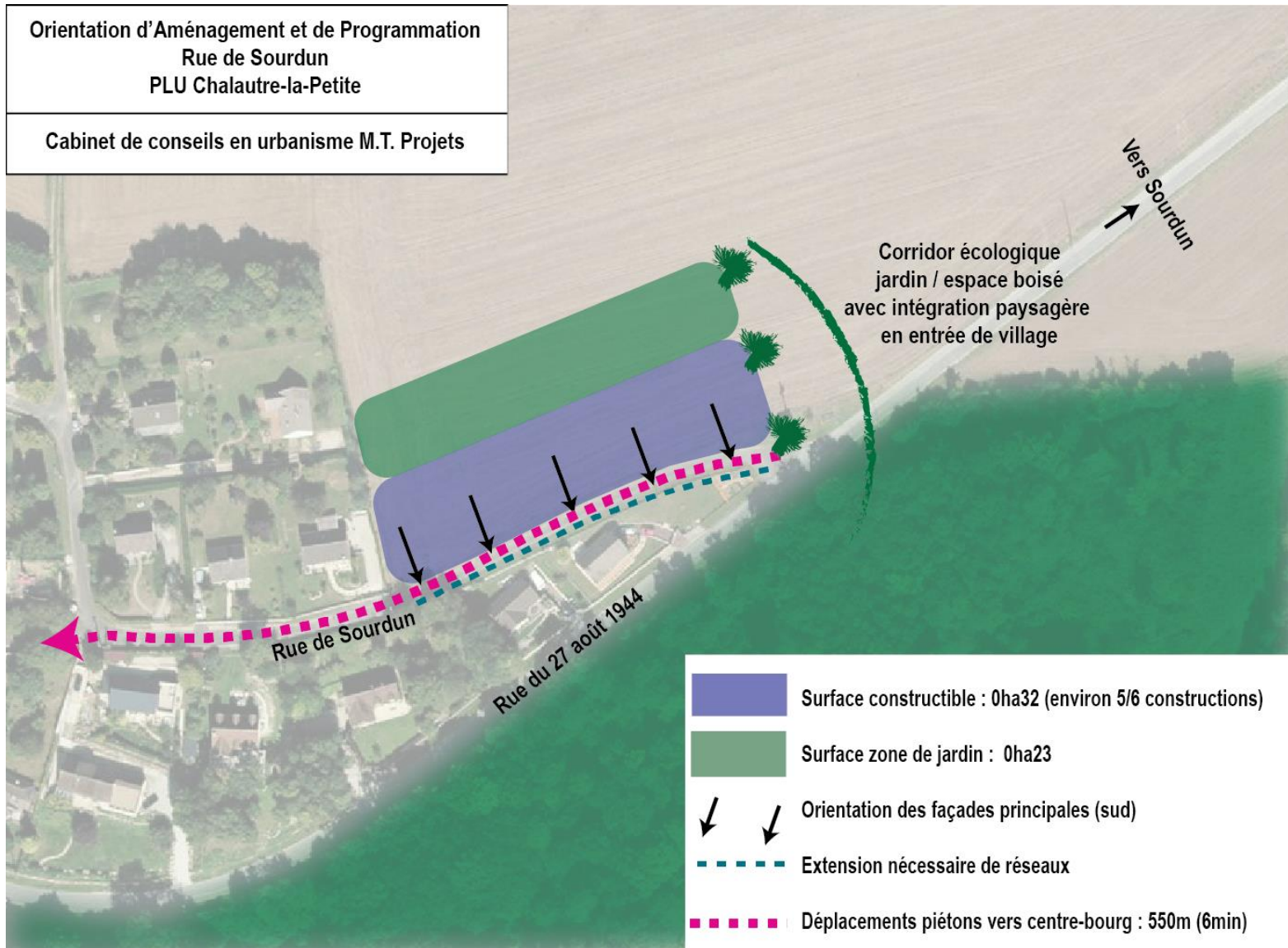
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET SAPINS



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET SAPINS

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Rue des Sapins, au nord de l'espace bâti ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone agricole 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Constructions en face tout le long de la rue ➤ Liaison viaire : Liée à la Route de Provins au nord et à la Rue de Villecendrier au sud. Élargissement de voirie à prévoir pour assurer la sécurité des usagers. ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extension à long terme possible, prévue par un emplacement réservé 	<p>CHIFFRES CLÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha81 dont 0ha49 en zone constructible 1AU et 0ha32 en zone jardins NJ ➤ Nombre de constructions potentielles : 10 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 800m² ➤ Densité : 12.3 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 26 habitants ➤ Réseaux : présents sans renforts nécessaires ➤ Longueur de nouvelle voirie : élargissement à prévoir (largeur 3m50)

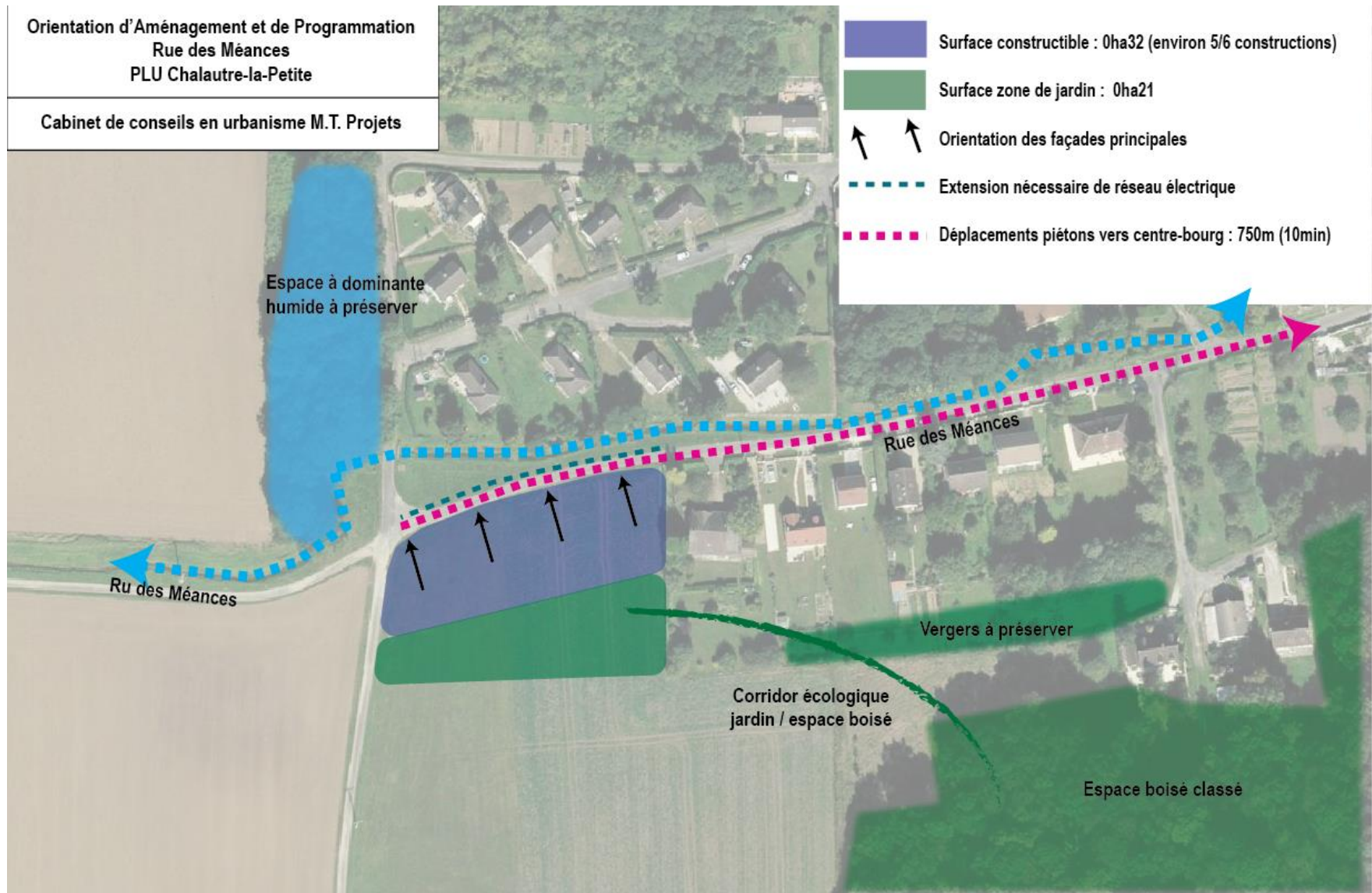
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET SOURDUN



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET SOURDUN

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Ouest de l'espace bâti vers Sourdun ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLÉS
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : : Constructions en face tout le long de la rue ➤ Liaison viaire : Liée à Rue de Sourdun et à la Rue du 27 août 1944 ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha55 dont 0ha32 en zone constructible 1AU et 0ha23 en zone jardins NJ ➤ Nombre de constructions potentielles : 5/6 constructions ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 900m² ➤ Densité : 11 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 15 habitants ➤ Réseaux : présents sur les Rues de Sourdun et du 27 août 1944, à étendre ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune nouvelle voirie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET MEANCES



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET MEANCES

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Ouest de la commune, Rue des Méances ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone NA constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles aux voies, pignons possibles pour favoriser l'ensoleillement ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Continuité des espaces bâtis, en cohérence avec les pavillons environnants ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue des Méances et Rue du Pressoir Dieu ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue ➤ Écologie : Études botaniques et/ou pédologiques préalables 	<p>CHIFFRES CLÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha53 dont 0ha32 en zone constructible 1AU et 0ha21 en zone jardins NJ ➤ Nombre de constructions potentielles : 5/6 constructions ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 900m² ➤ Densité : 11 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 15 habitants ➤ Réseaux : existants, extension à prévoir ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune nouvelle voirie