

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

CHOISY- EN- BRIE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 décembre 2008	prescrite le : 21 novembre 2014
arrêtée le : 22 juillet 2011	arrêtée le : 29 juin 2016
approuvée le : 25 septembre 2012	approuvée le : juin 2018
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchévert 77250 BCUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
juin 2018

Révision du Plan Local d'Urbanisme de CHOISY EN BRIE

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

• La municipalité avait prescrit, en date du 19 décembre 2008, la révision de son plan local d'urbanisme, approuvé le 13 février 2004 et modifié le 4 février 2005. Ce nouveau document d'urbanisme a été approuvé le 25 septembre 2012.

La loi ENL, du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR, du 24 mars 2014, faisant obligation d'adapter le P.L.U à leur nouveau contenu avant le 1er janvier 2017, la Commune a souhaité réviser de nouveau le plan local d'urbanisme.

• Deuxième révision du plan local d'urbanisme, délibération du 21 novembre 2014 :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- De prescrire la révision du P.L.U sur la totalité du territoire de la commune de Choisy-en-Brie.

- Que les services de l'Etat, à la demande du Préfet, seront associés à l'élaboration du PLU conformément à l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme.

- Que les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande, conformément à l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme, seront consultées au cours de l'élaboration du PLU.

• Cette révision est axée sur les objectifs suivants :

- Adapter les possibilités de développement de l'urbanisation aux objectifs de la commune.
- Anticiper l'évolution dans l'affectation des corps de fermes, désaffectées ou non.
- Adapter le zonage constructible à la délimitation des unités foncières existantes.
- Adapter le zonage de manière à permettre l'implantation d'annexes dans les jardins.
- Adapter le zonage aux occupations du sol existantes (activités économiques) et des loisirs.
- Identifier les écarts et constructions isolées, afin de gérer leurs droits à construire.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour augmenter le stationnement.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour implanter des réserves incendies.
- Protéger les espaces naturels et constants, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement.
- Améliorer le bâti ancien.
- Poser les bases d'un plan de déplacements.
- Favoriser le développement des communications numériques.

• On notera en particulier que les réflexions menées à l'occasion de la deuxième révision du P.L.U ont eu les conséquences suivantes :

a) Pour ne pas augmenter la consommation d'espaces, au regard du schéma directeur régional de 2013 :

- Supprimer l'extension prévue de zone UX à Coffery, ainsi que la zone 2AUx route de la Ferté-Gaucher.
- Supprimer les secteurs UBj (fonds de jardins réservés à l'implantation d'annexes).

b) Par ailleurs :

- Rectifier le contour de la zone constructible du Faÿ (mais sans y créer un secteur de jardin).
- Vérifier l'ensemble des limites constructibles et donner au moins 10 m d'espace à l'arrière des maisons.
- Reclasser la parcelle AD 55 (récemment acquise par la Commune) en zone UE.
- Inscription d'un ER n° 8 pour l'extension du centre technique municipal.
- Inscription d'un ER n° 9 pour un élargissement de la rue du Puits Audion.
- Inscription d'un ER n° 10 sur le site de l'ancienne station service (stationnement).
- Inscription d'un emplacement réservé n° 15 pour aménager un point d'apport volontaire.

c) ER inscrits pour des réserves incendie dans les hameaux (après consultation du SDSIS) :

- . les Deux Maisons : la parcelle n° 113 (concerne une grange),
- . le Faÿ : la parcelle n° 21 (angle nord-ouest),
- . l'Epauche : la parcelle n18 (à l'Est de la parcelle n° 20),
- . le Carrouge : la parcelle n° 14 (au nord, au droit du chemin rural du Cul Chaud),

d) Les zones humides sont définies par plusieurs organismes ; il est convenu d'intégrer celles (zones de classe 1 et 2) qui sont définies par le SAGE des Deux Morin, sous la forme de zones Azh et de zones N (lesquelles recourent des zones humides).

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable a été mené au cours d'une réunion de conseil municipal le 21 avril 2015.

Une concertation préalable avec la population est menée durant toute la durée de l'élaboration du projet, et plus particulièrement sous forme :

- d'une réunion avec les exploitants agricoles le 14 avril 2015,
- puis d'une réunion publique, le 10 septembre 2015, laquelle portait sur les objectifs de la révision.

Une seconde réunion publique, le 12 mars 2016, a traité des dispositions du projet de plan local d'urbanisme retenues et du bilan de la concertation préalable.

Conformément aux articles L.123-7, L.123-8, L.123-9, L.123-10 et R.123-16, R.123-19 (anciens) du Code de l'Urbanisme, le projet doit être soumis à consultation des personnes publiques associées et consultées, puis à l'enquête publique.

II - PARTI D'AMÉNAGEMENT :

2.1 - Les orientations du PADD sont les suivantes :

- L'aménagement : agir en termes :
 - de "développement local" dans l'armature urbaine (rôle de Choisy dans son environnement économique) ;
 - d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son image urbaine).
- L'équipement : évaluer la capacité résiduelle des réseaux. Une salle associative supplémentaire est nécessaire. Renouveler la démographie du village.
- L'urbanisme : Constructions anciennes et leur réhabilitation : Imposer la conservation des caractéristiques architecturales (décors, tableaux de fenêtre, corniches, chaînage d'angles, couvertures).

Types architecturaux des nouvelles constructions : Autoriser les constructions contemporaines dans les secteurs à bâtir et dans le centre village, mais dans ce dernier cas sous réserve de la conservation d'un mur de clôture en maçonnerie, ou à défaut de la construction d'un mur de clôture dans le respect des caractéristiques architecturales de la région.

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver l'ensemble des espaces naturels et l'essentiel des terres cultivées. *Garantir l'intégrité des paysages, au regard notamment des implantations de nature industrielle.*
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Intégrer dans le P.L.U les dispositions du schéma régional de cohérence écologique. Préserver les continuités d'itinéraires de migration des grands mammifères.
- L'habitat : Répondre aux besoins en logement diversifiés, par exemple des étudiants de Coulommiers. Développer l'offre de logement en direction des personnes âgées. Offrir de l'hébergement d'entreprises. Préserver les droits à construire sur les terrains communaux.
- Les transports et les déplacements : Normalisation des accès pour les personnes à mobilité réduite. Développer les circulations douces – au regard de la sécurité des déplacements (par exemple CR dit du Petit Noyer). Un service de transports à la demande doit être mis en service au 1er juin (CC Cœur de la Brie). (nota : pas de programme triennaux en cours). Travaux de mise en sécurité programmés.
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : Montée en débit programmée à court terme (au 1er juin). FTTH à long terme (2025). *Favoriser des ressources énergétiques qui présentent un minimum d'impact sur les milieux humains, naturels et les paysages.*
- L'équipement commercial : L'objectif est de faciliter le développement commercial : notamment par une politique d'offre de stationnement.
- Le développement économique et les loisirs : Faciliter l'activité au sein des zones existantes. S'appuyer sur le développement des énergies nouvelles, de même que sur le développement de la méthanisation. Il existe une demande en hébergement touristique : développer un projet autour de la fréquentation touristique. Mobilisation de fonds européens sur l'AOP route des fromages et cidres du Pays de Coulommiers. Développer la filière d'agriculture biologique.
- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de 142 hectares (dont 5,00 hectares affectés aux activités économiques et 7,76 hectares affectés aux équipements).

L'analyse des dents creuses comprises dans le tissu construit (intégrant un potentiel de division des propriétés bâties) dégage une surface totale de l'ordre de 70.000 mètres carrés. Les extensions envisagées représentent, elles, une superficie de l'ordre de 56 400 mètres carrés (espaces situés souvent dans le tissu construit, mais identifiés comme agricoles).

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de (5,6 / 142 ≈) 3,9 %. Cette valeur correspond à un « développement modéré ». Elle est inférieure à 5% et proportionnée avec les nécessités de développement démographique retenues par Choisy-en-Brie.

*

* *

2.2 - Les dispositions retenues en termes de zonage et de règlement :

2.2.1 → Les bases du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois de Choisy-en-Brie, correspondant au périmètre des anciens fossés et murs d'enceinte.
- zone UB : l'habitat individuels des lotissements et les principaux hameaux.
- zone UE : affecté aux équipements collectifs (les écoles, la salle des fêtes et les équipements récréatifs associés, les stations d'épuration).
- zone UX : affecté aux activités économiques existantes et à leur développement.
- zone 2AU : affectée à une urbanisation différée dans le temps.
- zone A : terres agricoles, avec un sous-secteur spécifique, affecté à la préservation des zones humides (Azh).
- zone N : les espaces boisés et protégés (correspondant eux aussi à des zones humides).

2.2.2 → Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- Toutes zones :

« Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. En particulier, concernant les emplacements réservés, leurs accès devront se faire à partir de la voirie communale.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet jusqu'à 1l/s/ha, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

Une liste des espèces invasives à proscrire pour le fleurissement et la plantation des espaces verts et jardins est jointe en annexe au présent règlement. »

- Article UX.8 : *En cas de limite séparative commune avec une zone UB, la marge de recul sera obligatoire et au moins égale à la hauteur de la façade considérée du bâtiment projeté.*

- Article A10 : *Pour les hangars agricoles, la hauteur totale est limitée à 10 mètres (15 mètres en cas de justifications liées au fonctionnement d'un stockage).*

- Article A1, en secteur Azh : *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

*

* *

III - CORRECTIONS CONSECUTIVES à la consultation des services et à l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur, dans ses avis et conclusions datés du 20 octobre 2017, a rendu un avis favorable :

ASSORTI DE LA RECOMMANDATION SUIVANTE :

1° - Que les différentes remarques émises par les personnes associées dans leurs avis soient prises en considération (notamment les observations portant sur des incohérences ou un manque de précision dans les documents écrits)

ASSORTI DE LA RESERVE SUIVANTE :

1° - Que le PLU soit complété, en collaboration avec le SAGE des 2 Morin, afin qu'il soit mis en compatibilité avec le SAGE.

*

* *