

Commune de Courcelles-en-Bassée

Département de la Seine-et-Marne



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 9 octobre 2023**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Faisant suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner diverses sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre d'un des objectifs définis dans le P.A.D.D. de la commune qui est d'assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace agricole, le présent document a pour objet de préciser l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur entièrement vierge au sein du bourg situé à l'arrière de la mairie, entre la rue de l'Eglise et la route de Salins.

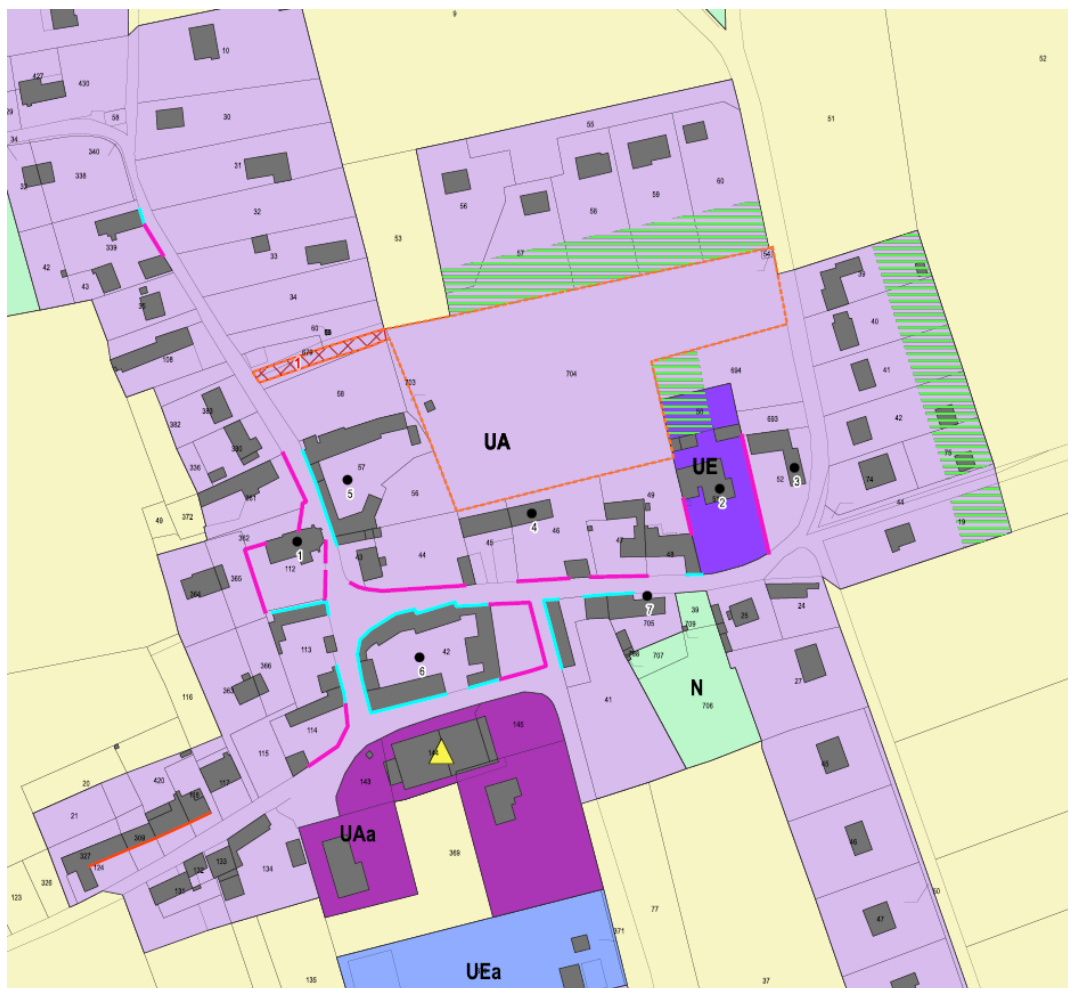
Ce secteur, totalement vierge, d'une superficie de 8 456 m² (hors parking), se situe entre la rue de l'Eglise et la route de Salins au cœur du bourg. Cet îlot est entouré par des pavillons et se trouve à proximité immédiate de la Mairie et la salle des fêtes. Dans sa partie Sud-est, il existe un parking public de 27 places destiné à la salle des fêtes et à la mairie, directement accessible depuis l'arrière de la mairie.

Ce site apparaît aujourd'hui pour la commune de Courcelles-en-Bassée comme une réelle opportunité de permettre le développement du bourg sur lui-même, sans consommer d'espace agricole ou naturelle. Pour cette raison, la ville souhaite guider l'urbanisation de ce secteur afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux du site, en s'intégrant au mieux au tissu urbain existant.

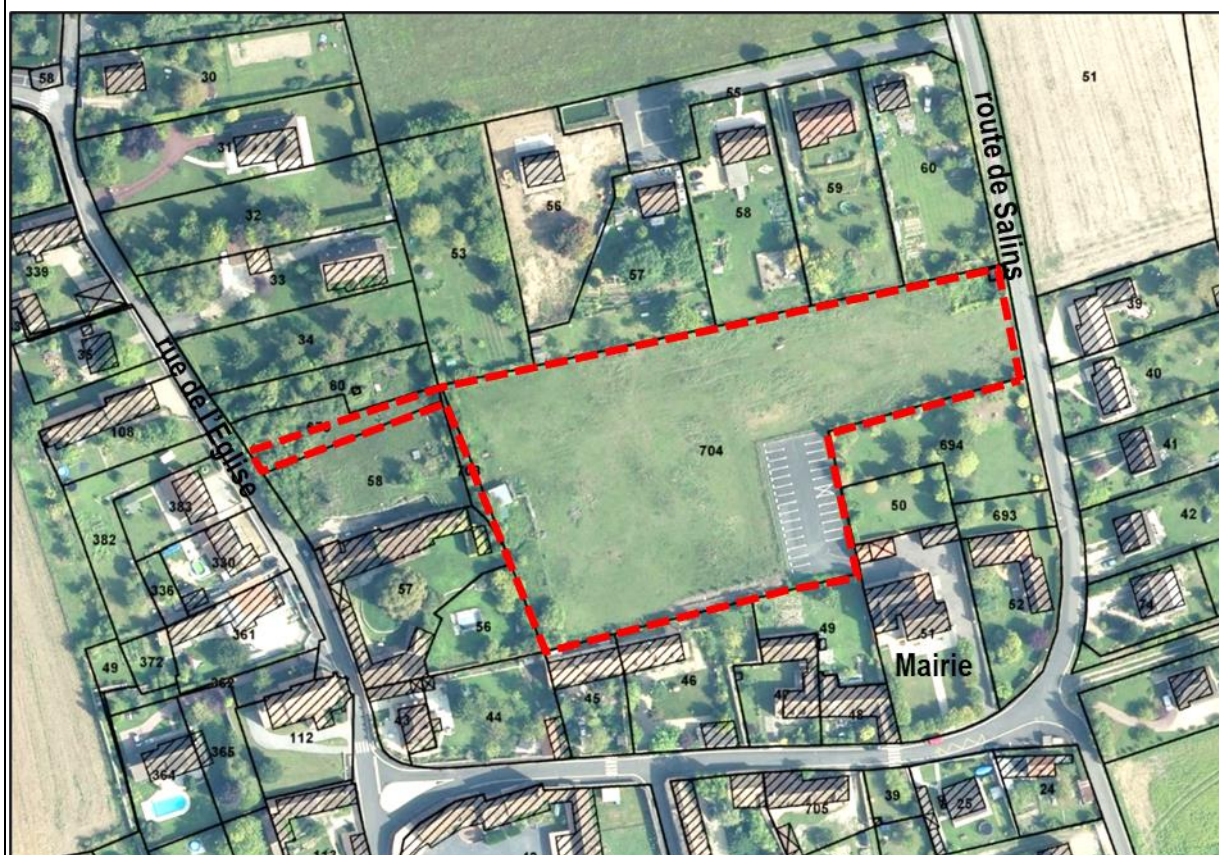
Concernant le zonage, ce secteur se situe en zone UA correspond au bourg. Cette zone englobe à la fois les espaces du noyau villageois caractérisé par un tissu dense constitué par les continuités bâties des constructions et des clôtures, et les extensions du noyau villageois correspondant à un tissu homogène d'habitat individuel constitué le plus souvent par de petites opérations d'ensemble.

Ce secteur comprend la parcelle de la section OB n°: 704 et une partie des parcelles 679 et 703 sur lesquelles s'appliquent un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie.

Extrait du plan de zonage



Localisation du secteur



LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer le bourg sur lui-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au secteur en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- assurer une prégnance des espaces végétalisés privatifs au sein de l'opération ;
- aménager une desserte de l'îlot sans impasse qui se greffe sur les voies environnantes ;
- conserver le parking public ;
- prendre en compte la problématique du ruissellement pluvial dans l'aménagement de ce secteur en raison de sa déclivité.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- réaliser un habitat qui densifie de manière modérée cet espace, entouré de pavillons. Le nombre de logements prévu sur ce site sera entre 8 et 10, soit une future densité comprise entre 9,4 et 11,8 logements à l'hectare. La commune pourrait conserver un logement afin de disposer d'une habitation qui pourrait être ponctuelle dans le cadre d'un accueil d'urgence ;
- valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte le tissu urbain environnant, l'intégration paysagère de l'opération, les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité, les contraintes existantes, l'orientation pour un ensoleillement optimal des constructions, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, la qualité architecturale, la qualité des clôtures, ... ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments ;
- concevoir un espace vert privatif pour chaque logement. Les constructions devront uniquement être implantées dans la zone de constructibilité définie sur le schéma d'aménagement. Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la nouvelle voie et en retrait des limites séparatives de chaque lot créé, dans le respect des règles de distances édictées dans le règlement de la zone UA ;

- créer une marge de recul paysagée avec un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis la nouvelle voie et les secteurs d'habitat pavillonnaire qui entourent ce site. La palette végétale devra être majoritairement endémique du bassin parisien afin de contribuer à la continuité de relais de biodiversité et créer des écosystèmes cohérents par l'association des strates haute, basse et intermédiaire, et ainsi favoriser un biotope pour l'avifaune, la petite faune et la microfaune.
La marge de recul aura une profondeur de 5 mètres minimum depuis la nouvelle voie et 7 mètres de profondeur depuis les limites de fond de parcelles qui entourent les deux îlots de constructibilité. Ces espaces seront intégrés aux futurs jardins privés ;
- s'appuyer sur le tissu continu de végétation en pleine terre au niveau des marges de recul paysagée pour absorber les premières eaux de pluies et capter les eaux de ruissellement des surfaces extérieures imperméables du site (voirie, ...) ;
- aménager une voie en sens unique de 5 mètres de large minimum pour desservir cet îlot. Cette largeur permettra d'aménager une voie avec des trottoirs de 1,5 m de large de chaque côté de la chaussée. Cette voie sera accessible depuis la route de Salins et sa sortie se fera au niveau de la rue de l'Eglise. La portion qui se raccorde à la rue de l'Eglise correspond au tracé de l'emplacement réservé n°1. Pour limiter son impact visuel depuis les nouvelles constructions, une haie arbustive le long de la limite Ouest devra être aménagée.
Cette nouvelle voie permettra également de desservir le parking public dont l'accès se fait actuellement par l'arrière de la mairie ;
- conserver le parking public de 27 places et agencer l'entrée et la sortie de ce parking depuis la nouvelle voie. Pour limiter son impact visuel depuis les nouvelles constructions, une haie arbustive le long de la limite Ouest devra être aménagée.

Principes d'aménagement

