

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Genevraye

ELABORATION	REVISION
prescrite le :	prescrite le :
arrêtée le :	arrêtée le :
approuvée le : 6 décembre 2004	approuvée le :
modifiée le : 29 septembre 2008	modifiée les :
modifiée le : 24 septembre 2013	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**

VU pour être annexé à la délibération du :
24 septembre 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

- Rappel article L- 123-1 du code de l'urbanisme - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- Rappel article L- 123-5 du code de l'urbanisme - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

- Rappel article R- 123-6 du code de l'urbanisme - *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les "orientations d'aménagement" du P.L.U modifié portent sur un seul sujet :**

- L'aménagement des zones UBb (au hameau de Cugny), notamment du point de vue du maillage de voirie, comme de la localisation des espaces publics ou de stationnement, suivant le schéma de principe joint ci-après.

Les principes de liaisons de voirie, d'emprises ou d'espaces verts protégés, figurant sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs : d'autres aménagements pourront être réalisés par les aménageurs, en tant que de besoin.

La logique d'application de ces principes d'aménagement est la suivante : les travaux ou opérations seront considérés comme compatibles avec ces orientations, dès lors qu'ils en permettent une réalisation directe par l'aménageur, en tout ou partie, ou dès lors qu'ils n'en compromettent pas objectivement (c'est-à-dire matériellement) la réalisation ultérieure.

Dans ce dernier cas, les orientations d'aménagement doivent être regardées comme des mesures conservatoires permettant à terme le fonctionnement optimal du tissu construit.

- Les indications graphiques du schéma d'orientation sont les suivantes :
 - les espaces verts à conserver, placettes, carrefours, place des Marronniers, (nécessité de réserver un espace non bâti associé à la ferme)
 - les cheminements piétonniers à conserver (sente des Templiers, accès arrières),
 - les ensembles architecturaux du lotissement Pingusson (pour des prescriptions spécifiques),
 - les bâtiments remarquables (maisons dites du directeur, grands pavillons du lotissement).
- Le règlement de la zone UB précise les modalités d'application des orientations d'aménagement.

53 Chaque secteur de la zone UB b sera traité de façon spécifique : caractère identifiable et homogène, prenant en compte le paysage et l'environnement bâti (et avec une haute performance énergétique). Le secteur de la rue des Petits Bois sera exclusivement composé de constructions présentant l'aspect du bois.

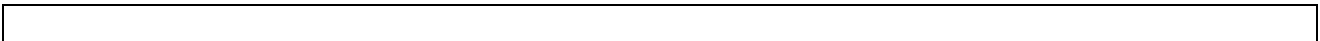
Dans le secteur UB b les constructions existantes, identifiées dans les orientations d'aménagement comme « bâtiment remarquable » seront maintenues en l'état. Des modifications seront toutefois autorisées selon les conditions définies ci-dessous.

Les principes suivants seront respectés :

- la structure générale de la configuration urbaine (morphologie bâtie) sera conservée,
- des atteintes à la structure bâtie des constructions (surélévations, ajouts) sont autorisées sous condition de cohérence technique et architecturale,
- l'évolution des décors de façade (coloris, modénatures) est autorisée sous condition de cohérence d'ensemble par rapport au bâtiment lui-même et aux constructions avoisinantes.

58 Dans les secteurs UBa et UBb:

Les emprises identifiées dans les orientations d'aménagement comme « espaces verts à conserver » et « cheminements à conserver » seront maintenues en l'état. Les sols seront revêtus d'un matériau perméable. Les arbres abattus ou déracinés seront remplacés par des sujets d'une essence identique.



ETUDE DE LA MODIFICATION DU PLU DE LA GENEVRAYE – HAMEAU DE CUGNY – CORRIGE 17 septembre 2013 –

Zonage du P.L.U modifié et orientations d'aménagement.

