

Département de l'ESSONNE  
Commune d'Auvernaux

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Elaboration du PLU - Document arrêté le : 30/11/2016

Document approuvé le :



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune d'Auvernaux.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

Ainsi, trois grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ POUR RÉPONDRE A L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE
- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN
- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.



## TABLE DES MATIÈRES

I- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ POUR RÉPONDRE A L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE	3
<b>A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS</b>	<b>4</b>
<b>B) DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION</b>	<b>6</b>
II- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	7
<b>A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE</b>	<b>7</b>
<b>B) AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>9</b>
III- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	11
<b>A) PRÉSERVER LES TRAMES VERTE ET BLEUE POUR PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>11</b>
<b>B) PRÉSERVER LES ELEMENTS MARQUANT LE PAYSAGE URBAIN</b>	<b>12</b>
<b>C) TENIR COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>13</b>



## I- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ POUR RÉPONDRE A L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE

Le village d'Auvernaux s'inscrit au coeur de terres agricoles dans un environnement principalement rural.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logement et d'emploi et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage prioritairement une densification des espaces urbains existants, ainsi qu'une extension mesurée de son tissu. L'objectif est de préserver au maximum les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en continuité immédiate de celle-ci.

### **OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

L'objectif démographique communal à l'horizon 2030 se situe autour de 400 habitants environ, soit 0,9 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. L'atteinte de cet objectif nécessite la création d'environ 29 logements à l'horizon 2030 (en tenant compte d'un point mort estimé à 5 logements et d'un taux de rétention du foncier de 50 % sur le potentiel par densification du tissu).

Ainsi, la commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de renouvellement urbain aboutissant à la programmation de 15 logements. L'intégralité du potentiel de densification de la commune est utilisé : espaces libres, dents creuses, divisions parcellaires et reconversion de bâti agricole non pérenne.

Pour atteindre son objectif démographique et diversifier le parc de logements, la commune envisage en complément une extension mesurée du tissu, compatible avec les orientations du SDRIF (5 %), sur un espace agricole situé en continuité du tissu existant.



***A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS***

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être développée à Auvernaux. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.

**1) Favoriser la mixité de l'habitat**

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en développant l'offre de logements de plus petite taille et de typologies variées (notamment grâce au bâti agricole à reconverter à vocation d'habitat collectif),
- en développant l'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (programmation de deux logements individuels groupés au sein de l'opération en extension).

L'offre en logements individuels sera également poursuivie, dans le souci d'une intégration optimale à leur environnement.



## 2) Valoriser les espaces libres et la reconversion du bâti ancien au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements

La commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Cela implique de :

- permettre la reconversion d'un bâtiment agricole (bergerie) rue de Fitte
- favoriser la densification du tissu par divisions parcellaires et par la réalisation de nouvelles constructions sur des dents creuses et espaces libres à l'intérieur du tissu urbain.

## 3) Préserver de toute nouvelle construction le hameau isolé

Pour limiter la consommation des terres agricoles, préserver le patrimoine local et garantir une proximité des équipements et services aux nouveaux habitants, aucune nouvelle construction au sein du hameau des Portes n'est prévue.



## ***B) DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION***

### **1) Pérenniser les équipements existants**

Afin de permettre aux habitants de continuer à bénéficier des services existants, la commune entend pérenniser les équipements présents sur son territoire : ancienne école qui accueille des associations, aire de jeux, mairie, église, cimetière,...

### **2) Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques**

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Cette volonté se traduit par le développement de la fibre optique à l'échelle intercommunale engagée par la Communauté de Communes du Val d'Essonne depuis 2012.



### **3) Maintenir et développer les activités économiques**

L'objectif en matière de développement économique sur la commune est notamment de favoriser la pérennité des entreprises implantées sur le territoire.

Pour ce faire, il s'agira de conforter les pôles d'activités principaux en reconnaissant leur existence par un règlement adapté dans le PLU (zones mixtes).

Il s'agira également de permettre la pérennisation voire le développement d'activités diffuses au sein de l'enveloppe urbaine (commerces de proximité, artisanat).

Le PLU entend également préserver et développer l'**activité agricole**, bien présente sur le territoire communal.

Ainsi, le projet définit des zones agricoles suffisamment vastes pour pérenniser l'exploitation des terres et le PLU autorise les exploitations et leur développement.



## II- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

#### 1) Préserver l'identité d'Auvernaux

Le village ancien d'Auvernaux est marqué par une qualité urbaine et patrimoniale importante symbolisant l'image de la commune. Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et de maintenir une bonne structuration spatiale à l'espace central d'Auvernaux.

Pour préserver l'identité d'Auvernaux, différents moyens sont mis en oeuvre.

##### a) Protéger le patrimoine bâti :

- le centre ancien, d'une grande richesse architecturale et urbaine (bâti ancien implanté à l'alignement, corps de ferme réhabilités, cours communes,...),
- les éléments bâtis remarquables : église, corps de ferme, bergerie, habitations, lavoirs,
- les murs remarquables





b) Préserver les espaces de convivialité

Il s'agit localement de préserver les espaces publics pour favoriser le maintien d'espaces de respiration, de convivialité et d'échanges (aire de jeux derrière l'ancienne école, espace vert au droit de l'église, square à l'angle des rues de Fitte et de Melun).



c) Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

Ces entrées jouent un rôle central dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.



d) Préserver les perspectives visuelles remarquables

Il convient de préserver les perceptions visuelles existantes afin de conserver les vues sur le patrimoine et les espaces agricoles et naturels indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie.



**2) Résorber les principaux points noirs pour le paysage urbain**



Deux espaces situés au Nord et au Sud du village au droit de la RD 948 sont dénaturés par la présence de dispositifs publicitaires (publicités et préenseignes). Il en découle une dégradation des espaces publics et des bâtiments qui sont pour certains des éléments bâtis anciens de qualité.

Pour améliorer le cadre de vie, la commune souhaite donc réduire l'empreinte de la publicité sur son territoire et en particulier sur les immeubles présentant un caractère historique et esthétique.



## ***B) AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN***

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du village, de ses équipements et de ses commerces est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;
- la bonne irrigation des différentes parties de la commune par les infrastructures de déplacements routières et douces, constitue un facteur primordial à l'amélioration du cadre de vie ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

### **1) Résorber les problèmes de saturation de trafic dans le village et créer de nouvelles voies de le cadre de l'extension urbaine**

**La RD 74 et la RD 948 sont des axes structurants à l'échelle du département qui connaissent un fort trafic.** Ces deux axes se croisent à Auvernaux ce qui induit un phénomène de saturation de la circulation dans le village aux heures de pointe.

Ce problème est appelé à être résorbé via le projet de déviation de la RD 948 envisagé par le Conseil Départemental.

Par ailleurs, à l'échelle locale, dans le cadre de l'extension envisagée, une nouvelle voie de desserte traversante sera créée afin de lier cette nouvelle opération aux quartiers avoisinants.

Enfin, la commune souhaite également faciliter le déplacement des engins agricoles, en aménageant un chemin longeant la RD 948 au Nord du village et contournant celui-ci. Cela permettra de limiter l'utilisation des axes principaux par ces engins et donc de fluidifier la circulation.

### **2) Améliorer les conditions de stationnement**

La commune entend améliorer les conditions de stationnement sur son territoire, notamment aux abords de ses équipements. L'aménagement d'un parc de stationnement est ainsi envisagé au droit de l'ancienne école sur un terrain communal.





### 3) Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

L'enjeu majeur est d'améliorer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) en direction des pôles de centralité existants et futurs : pôle d'équipements, zone d'activités, commerces...

Pour ce faire, les chemins et les sentes sont préservés dans le cadre du PLU. Ils permettent de se déplacer à pied au sein du village, mais offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenades à la découverte du paysage et du patrimoine local (lavoirs notamment).

En complément, des itinéraires piétons et cyclables devront être créés au sein des zones de développement de l'urbanisation pour accroître l'offre de liaisons douces et relier ces nouveaux quartiers aux pôles de centralité d'Auvernaux.

### III- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

#### A) PRÉSERVER LES TRAMES VERTE ET BLEUE POUR PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. Sur Auvernaux, deux continuums potentiels principaux ont été identifiés : un corridor de la sous-trame arborée bordant le bois des Montils à l'Ouest et une continuité écologique d'orientation Nord-Sud ayant pour relais ce boisement, pour rejoindre des espaces naturels présents sur d'autres territoires.

La commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames verte et bleue sur son territoire.

La trame verte est constituée des éléments suivants : les espaces boisés, les bosquets, les alignements d'arbres, les haies, les arbres isolés remarquables, les différents espaces verts de respiration internes à l'urbanisation ainsi que le merlon paysager présent aux abords des silos.

La trame bleue est quant à elle constituée des éléments d'eau présents sur la commune : cours d'eau permanent (ru d'Auvernaux) fossés de drainage, mares et mouillères) et des zones humides en bordure de cours d'eau.

Ces éléments confèrent une identité paysagère particulière à la commune, c'est pourquoi il convient de les préserver. En particulier, les espaces boisés seront préservés de toute urbanisation.

Mare



Il convient enfin de préserver l'espace agricole, élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.



### ***B) PRÉSERVER LES ELEMENTS MARQUANT LE PAYSAGE URBAIN***

La préservation de l'identité paysagère d'Auvernaux passe aussi par la préservation des éléments de la nature situés au sein du tissu urbain :

- les alignements d'arbres, notamment ceux présents aux entrées Nord et Ouest du village,
- les espaces verts (au droit de l'église, de l'ancienne école et à l'angle des rues de Fitte et de Melun)
- la haie intégrant le quartier de la Bouletterie dans le paysage auvernois.

Ces lieux représentent des espaces de convivialité pour les habitants ainsi que des espaces de respiration au sein du village.



***C) TENIR COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN***

La commune d'Auvernaux est couverte par divers risques et nuisances qu'il convient de prévenir et de prendre en compte pour tout projet d'aménagement et de construction.

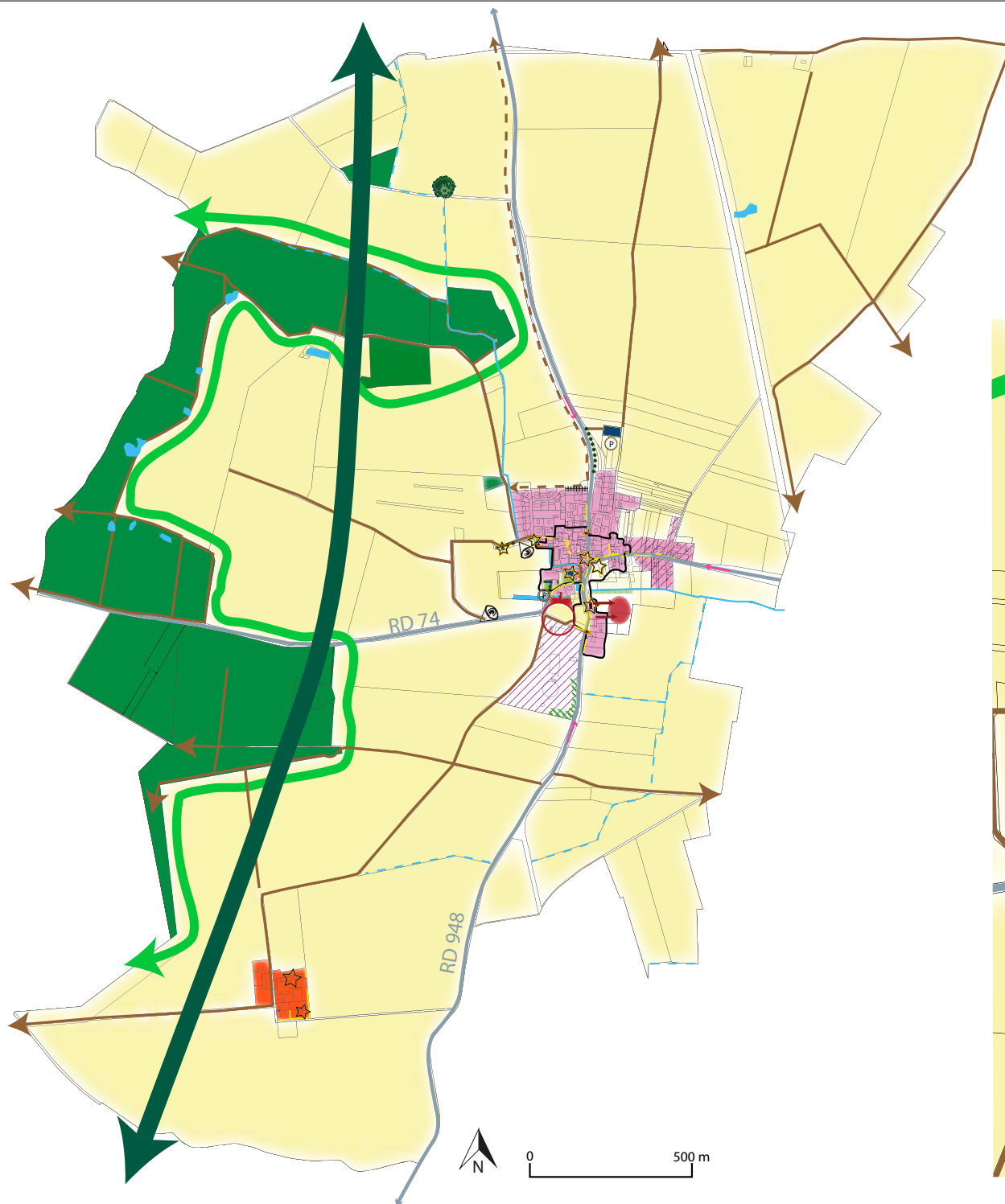
Pour ce faire, la commune envisage un développement urbain respectueux de l'environnement intégrant la prise en compte de ces risques et contraintes, notamment les aléas remontées de nappes, le retrait gonflement des sols argileux et la préservation des thalwegs des artificialisations futures afin d'éviter les coulées de boues et les inondations.

Ainsi, un espace vert tampon sera ménagé aux abords du ru d'Auvernaux dans le cadre de l'urbanisation future. Le risque d'inondation est également pris en compte dans le règlement en interdisant les sous-sols sur tout l'espace bâti.

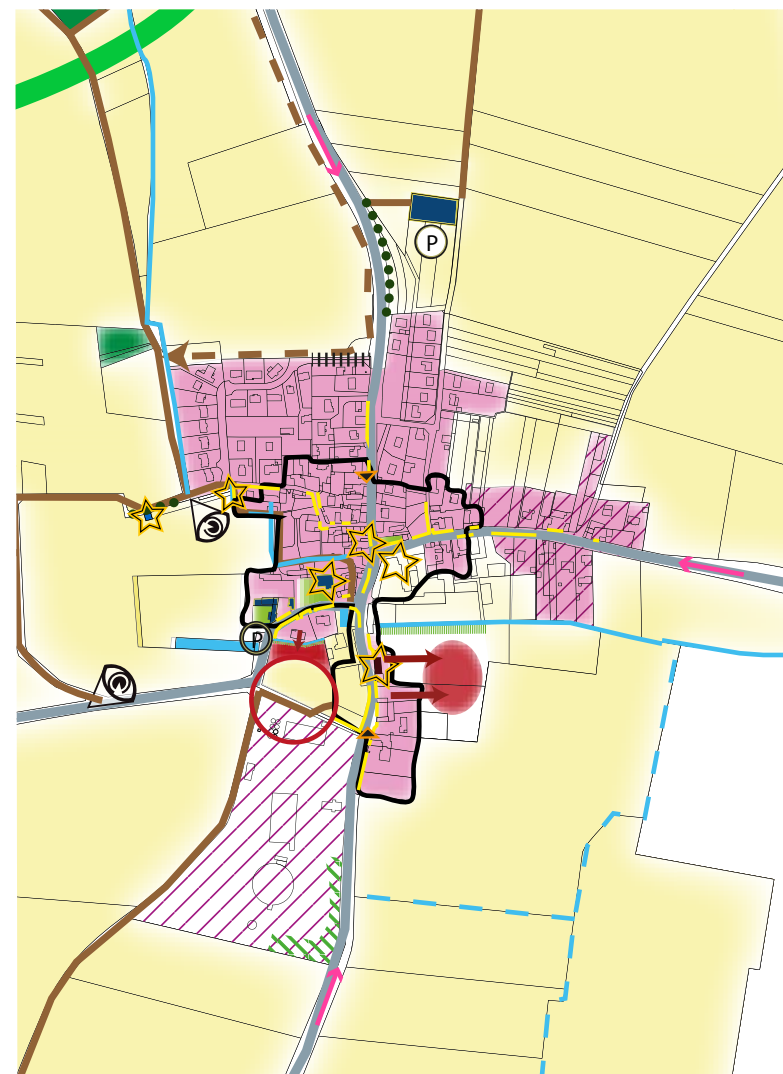
Enfin le projet a également tenu compte du périmètre inconstructible de 50 m autour des silos agricoles.



# Projet d'aménagement et de développement durables




## PADD - zoom sur le village






# Projet d'aménagement et de développement durables - légende





## ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ POUR REpondre A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE

 Préserver le hameau de toute nouvelle urbanisation

### **Favoriser le développement et la diversification de l'habitat**

-  Favoriser la densification pour la réalisation de logements au sein de l'entité urbaine
-  Favoriser la reconversion du bâti agricole à vocation d'habitat
-  Envisager un développement urbain mesuré à vocation d'habitat




### **Développer l'offre d'équipements et soutenir l'activité économique afin de répondre aux besoins de la population**




-  Pérenniser les équipements existants : ancienne école, aire de jeux, mairie, église, cimetière
-  Pérenniser l'activité économique
-  Permettre le développement d'activités diffuses au sein de l'enveloppe urbaine
-  Préserver l'espace agricole, garant de la pérennisation de cette activité

## PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### **Préserver le cadre de vie**

Protéger le patrimoine bâti





-  Tissu ancien de qualité (alignements, matériaux,...)
-  Éléments bâtis remarquables :
  - église
  - corps de ferme / bergerie
  - habitations
  - lavoirs
-  Murs remarquables

-  Préserver les espaces de convivialité
-  Préserver les perspectives visuelles remarquables
-  Préserver les entrées de ville de qualité


### **Points noirs pour le paysage urbain à résorber**

-  Espaces dénaturés par la publicité



### **Améliorer le fonctionnement urbain**

-  Voies connaissant une saturation dans le village aux heures de pointe, à résorber par la réalisation d'une déviation (orientation supra communale)
-  Parcs de stationnement à aménager
-  Liaisons douces, chemins et dessertes agricoles à préserver
-  Chemin agricole à aménager (maîtrise d'ouvrage départementale)







## PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

-  Espace agricole à protéger




### **Préserver les continuités écologiques**

-  Continuité écologique
-  Corridor de la sous trame arborée




### **Préserver la trame verte et bleue :**

-  Principaux boisements et bosquets
-  Merlon paysager
-  Arbre isolé remarquable
-  Mares et mouillères
-  Cours d'eau permanent
-  Fossés de drainage

### **Préserver les éléments marquant le paysage urbain**

-  Haie
-  Principaux alignements d'arbres
-  Espace vert urbain de respiration à préserver

### **Tenir compte des risques et contraintes dans le cadre du développement urbain**

-  Espace vert tampon à ménager aux abords du cours d'eau
-  Risque inondation sur tout l'espace bâti
-  Périmètre de 50 m inconstructible autour des silos