

Département de l'Essonne

Commune d'Auvernaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLU

Document arrêté le : 30/11/2016

Document approuvé le :

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire


Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PLU d'Auvernaux. Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Ces orientations seront mises en oeuvre 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.



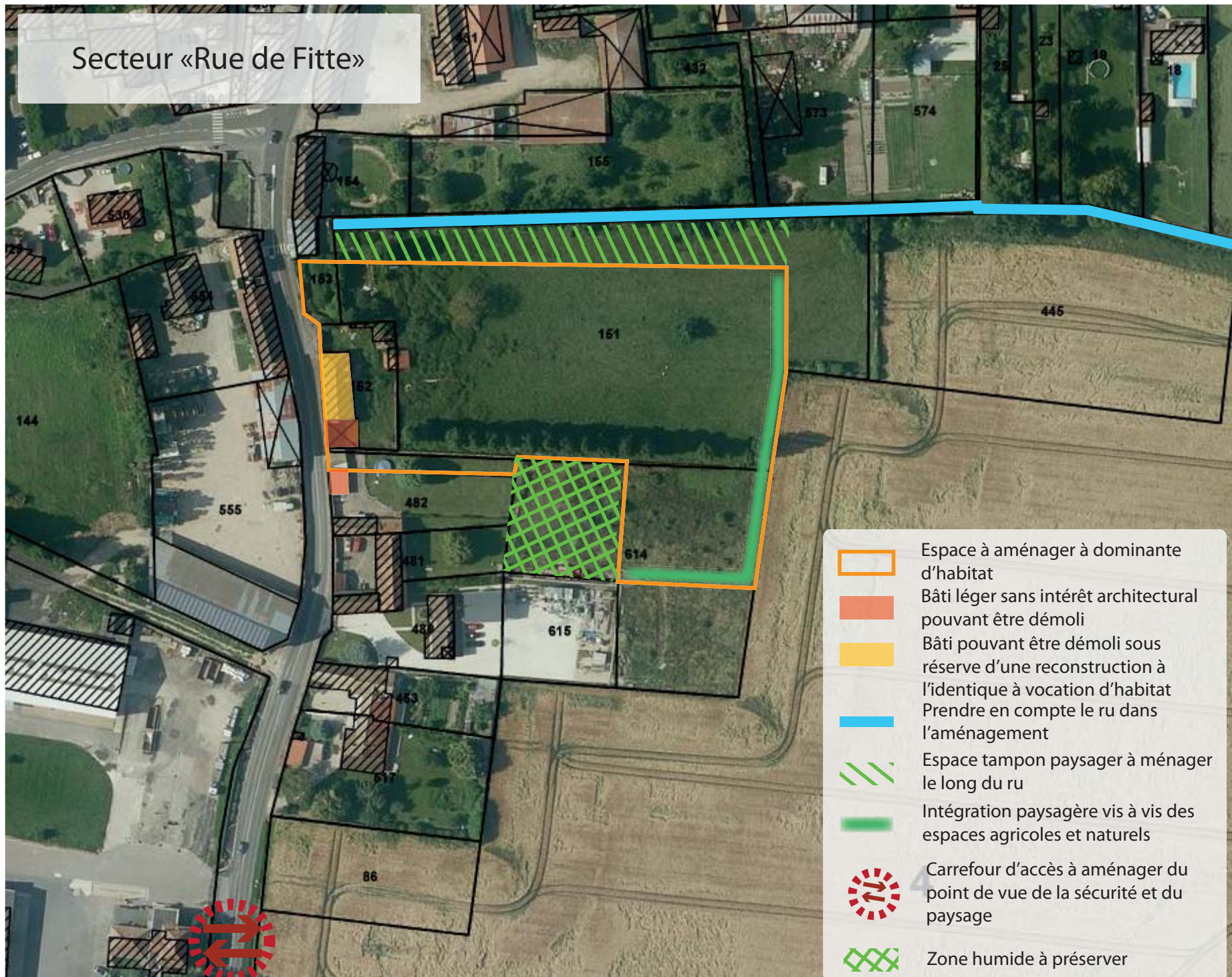
TABLE DES MATIÈRES

I- Orientations d'aménagement sur la zone 1AU rue de Fitte 4

II- Programmation de logements 5



Secteur «Rue de Fitte»



I- Orientations d'aménagement sur la zone 1AU rue de Fitte

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après sur la zone 1AU afin que son urbanisation apporte une réelle valeur ajoutée à la commune. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère mais aussi à garantir un fonctionnement urbain optimal. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre identifié sur le plan joint. Ce périmètre intègre le bâti agricole situé en front à rue, à reconverter en logements, ainsi qu'un espace libre à l'arrière, sur lequel pourront être réalisés de nouvelles constructions. Ces deux opérations ne sauraient être dissociées, l'une conditionnant la réalisation de l'autre.

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, les différents points suivants seront également à respecter :

- La bergerie pourra être démolie, mais devra être reconstruite à l'identique en termes d'implantation (à l'alignement de la voie) et d'aspect extérieur (mur en pierre) Le bâti visé est identifié en jaune sur le schéma ci-contre. Les autres éléments bâtis situés au sein du périmètre de la zone 1AU pourront être démolis puisqu'ils ne présentent pas d'intérêt architectural particulier.

- Créer une voie de desserte principale se raccordant à la rue de Fitte, au Sud de la parcelle n°86 (voir schéma ci-contre). Au droit de cette voie, aménager un giratoire afin de favoriser la sécurité des futurs habitants du quartier.

- Réaliser de part et d'autre de la chaussée deux liaisons douces aux normes PMR. Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur la rue existante.

- Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.

- Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales (fossés enherbés, puits, noues, récupération...).

- Conformément au règlement, il pourra être réalisé sur la zone 1AU des constructions sur une limite séparative. Si ce choix d'aménagement est opéré, l'intimité des habitants sera préservée par une implantation en mitoyenneté par le garage (voir exemple d'aménagement page suivante).

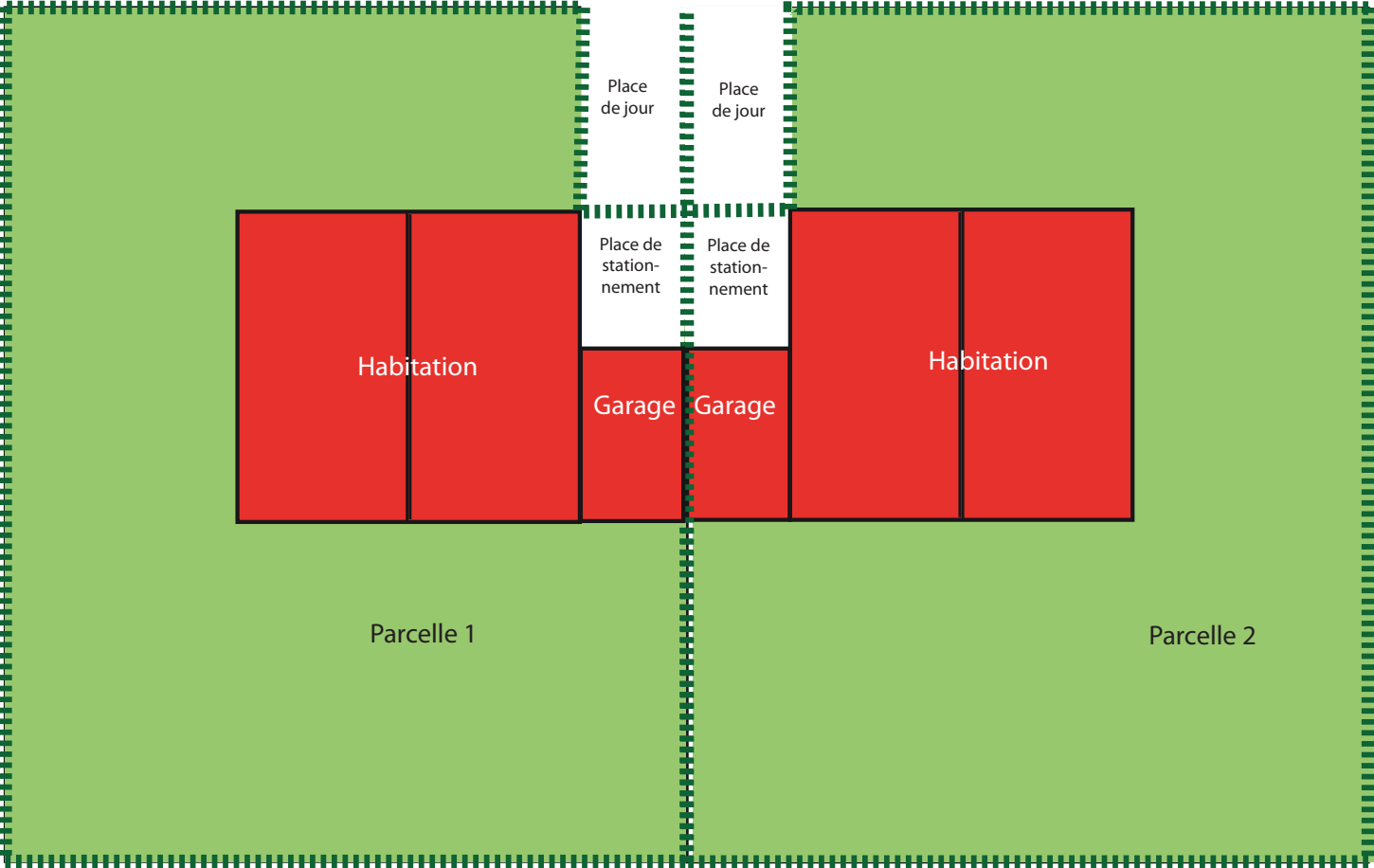
- Préserver le rû et prévoir un retrait des constructions de 10 m par rapport à l'axe de celui-ci. Cette marge de retrait constituera un espace tampon paysager. Préserver la zone humide identifiée sur le pan ci-contre.

- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces non bâtis situés à l'Est et au Sud de la zone afin d'obtenir une bonne intégration paysagère des futures constructions.

- Aménager sur chaque parcelle, trois places de stationnement par logement dont une couverte. Parmi les places de stationnement réalisées, une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close (voir exemple d'aménagement page suivante).



Exemple d'aménagement



II- Programmation de logements

Le bâtiment agricole à démolir et reconstruire accueillera 2 à 3 logements.

Sur le reste du périmètre, la densité sera comprise entre 15 et 17 logements à l'hectare.

Il sera créé deux maisons groupées à caractère social.

