

Plan Local d'Urbanisme

Courdimanche -sur-Essonne

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 9 février 2011	prescrite le :
arrêtée le : 2 septembre 2013	arrêtée le :
approuvée le : 4 juillet 2014	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

Dossier approuvé juillet 2016 -"vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2016 prenant en compte les remarques de l'Etat".

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -



Les principaux sites concernés par les orientations d'aménagement2

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique.....3

1 – Dans l'article L123-1-4 Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)3

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation4

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux.....5

1 – Rappels concernant les objectifs.....5

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement : Les enjeux de la politique locale6

II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - Potentiel des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses7

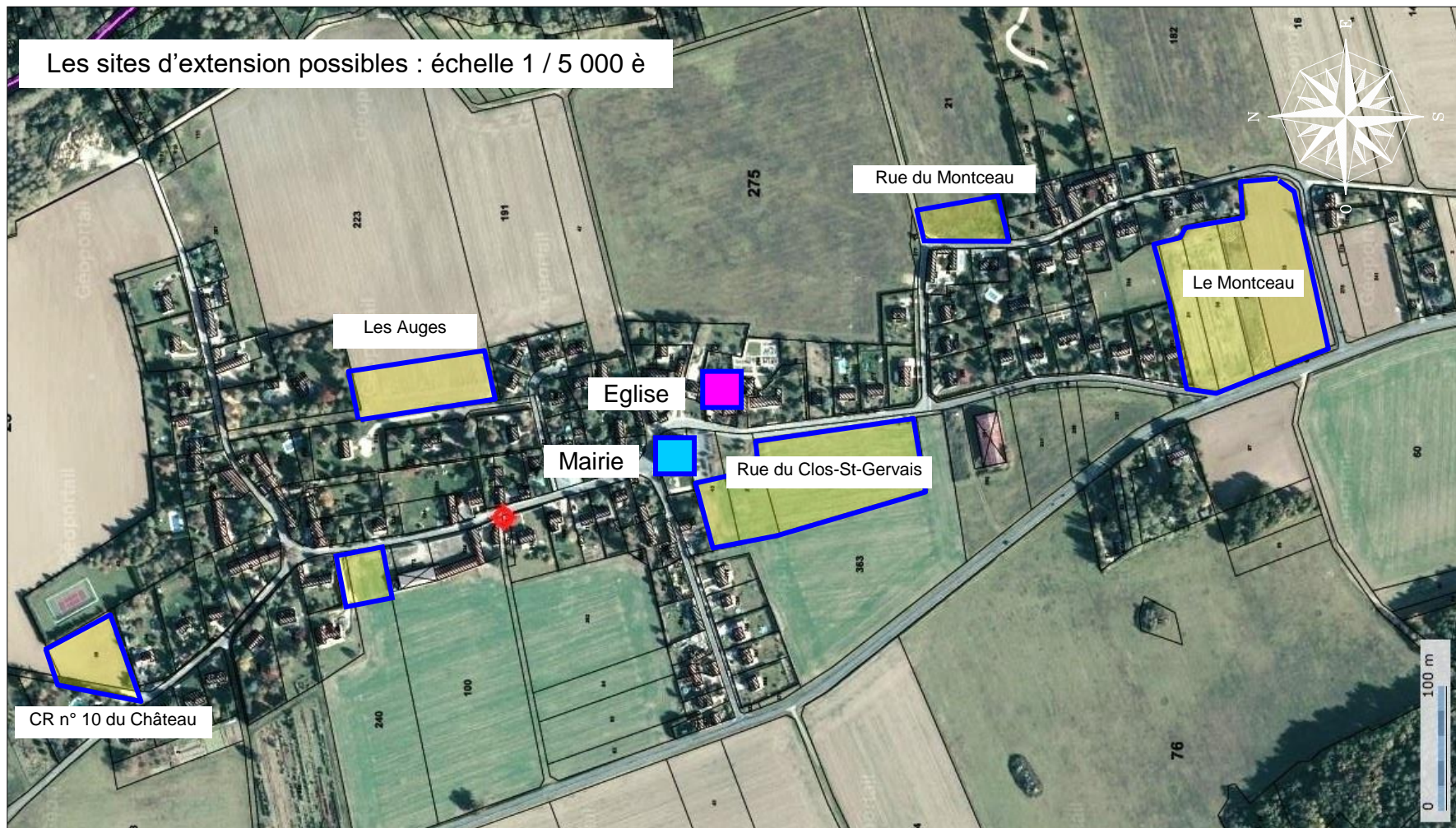
2 – Synthèse des éléments du diagnostic8

B - Les orientations d'aménagement..... 12

*

* *

- LES PRINCIPAUX SITES CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT -



- On note cinq sites principaux d'extensions possibles (plus un terrain isolé, au nord du hangar agricole situé rue de la Verderie), définis par le contenu du plan d'occupation des sol et par la « tache urbaine » actuelle du village.

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 - Dans l'article L123-1-4 Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

• Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorisé compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L123-3

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Article R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Article R*123-3-2

Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.

*

* *

B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX DU SITE ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme **vise à définir des droits à construire** en fonction d'un projet déterminé, **de choix d'aménagement** qui doivent procéder d'une **synthèse** entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U.

En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir tout d'abord une *stratégie d'aménagement* partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.

- **Les objectifs du plan local d'urbanisme :**

- Répondre aux exigences de la loi SRU qui réforme les instruments des politiques urbaines et remplace notamment le P.O.S par le P.L.U.

- Répondre aux exigences de la loi du 12 juillet 2010, modifiée le 5 janvier 2011, portant engagement national pour l'environnement.

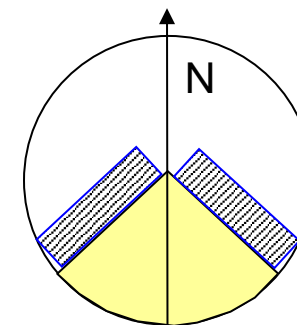
- Prendre en compte les observations de la Préfecture portant sur le classement du Domaine de Belesbat;

- Garantir le caractère rural de la commune en adoptant un développement modéré ;

- S'assurer de la protection de l'environnement et de la protection des espèces, en particulier par une prise en compte accrue des espaces sensibles.

- Placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

- L'objectif final de cette étude est de définir les modalités optimales d'échelonnement dans le temps de l'opération, au regard de la capacité d'accueil actuelle du Village.



2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement Les enjeux de la politique locale

• **Les objectifs des propriétaires :**

Les propriétaires de plusieurs sites examinés ici se sont déclarés demandeurs d'un classement en zone constructible dans le contexte de la concertation préalable.

Cette observation concerne principalement la zone NA du POS située au lieu-dit « Le Montceau », mais ce secteur présente une superficie trop importante. Les deux secteurs dits ru du Clos St-Gervais et Chemin rural du Château sont propriété communales et il entre donc dans les objectifs de la Commune de pouvoir valoriser le fruit de sa politique foncière.

• **Les objectifs communaux :**

- Le carrefour de la rue du Clos St-Gervais avec la rue des Belles Femmes est le cœur du village, avec la Mairie et l'Eglise : il est souhaitable de construire à proximité.

- Abonder la trésorerie de la Commune et réaliser un investissement (terrains achetés entre 1997 – 1999).
- Limiter et échelonner dans le temps le nombre de constructions.

- Conserver l'aspect traditionnel des constructions (toitures à pentes). Autoriser les constructions présentant l'aspect du bois. Réglementer le nombre et l'implantation des châssis de toits, axés avec les baies du rez-de-chaussée. (Option : imposer des lucarnes).

- Limiter les hauteurs à un niveau plus comble.
- Réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires. Privilégier les matériaux « discrets ».
- Récupérer les eaux pluviales (toiture) et infiltrer les excédents.
- Intégration paysagère des habitations par des plantations d'essences locales. Maintien des conteneurs sur place.
- Réglementer le stationnement en interdisant le stationnement sur la chaussée (places de journées par recul des portails).

• **Les objectifs supra-communaux : (atlas paysager communal)**

- *Il existe un cône de vue entre le coteau et l'église, dans les deux sens, qui impacte une grande partie du site. Sans interdire toute urbanisation, il est important de pouvoir lire la silhouette du village depuis l'extérieur. Il convient de déterminer ce qui présente une valeur paysagère.*

- *Un programme de constructions permet d'opérer une couture paysagère traitant la limite entre l'espace urbanisé et les paysages environnants.*

- *Prendre en compte l'économie des espaces constructibles d'une part, et l'équilibre social de l'habitat et la typologie du logement d'autre part. Au vu des dynamiques démographiques de la commune, il faudrait en effet pouvoir proposer la possibilité à des ménages trentenaires de venir s'y installer.*

*

* *

II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• Les enjeux et contraintes par secteur :



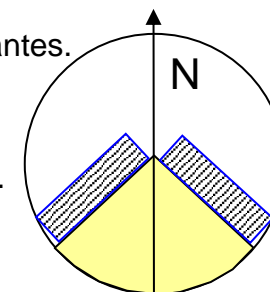
SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
Rue du Clos St-Gervais	Oui partiellement. Raccorder la parcelle à l'assainissement collectif. Contrôler la capacité de la desserte EDF.	Oui.	Aléa <i>a priori</i> nul.	Sensibilité faible à très faible.	Périmètre Monuments Historiques. Zone non humide.	Il s'agit d'un projet structurant du village, sur des terrains communaux. Sa réalisation vise à proposer une offre de logement adaptée aux jeunes comme aux seniors.
CR n° 10 du Château	Non : desserte par un chemin rural non équipé.	Non.	Aléa <i>a priori</i> nul.	Sensibilité faible à très faible.	Hors périmètre Monuments Historiques. Zone non humide.	Il s'agit d'une propriété communale. La Commune réserve cette réalisation à une urbanisation d'ensemble différée, qui prendra en compte la date de validité de la Charte du PNR (2023).
Les Auges	Non : desserte par un chemin privé non équipé.	Oui.	Aléa <i>a priori</i> nul.	Sensibilité faible à très faible.	Périmètre Monuments Historiques. Zone non humide.	Ce secteur « refermerait » l'urbanisation du côté Est du village, mais il n'est pas desservi.
Rue du Montceau	Oui.	Oui.	Aléa <i>a priori</i> nul.	Sensibilité faible à très faible.	Périmètre Monuments Historiques. Zone non humide.	Cette urbanisation est conditionnée à la prise en compte d'un cône de vue depuis le CR du Montceau.
Le Montceau	Oui. Partiellement.	Oui.	Aléa <i>a priori</i> nul.	Sensibilité faible à très faible.	Périmètre Monuments Historiques. Zone non humide.	Ces parcelles étaient classées en zone NA dans le P.O.S mais sont trop étendues (2,50 ha) pour être rendues constructibles dans le P.L.U.

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du territoire de projet. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

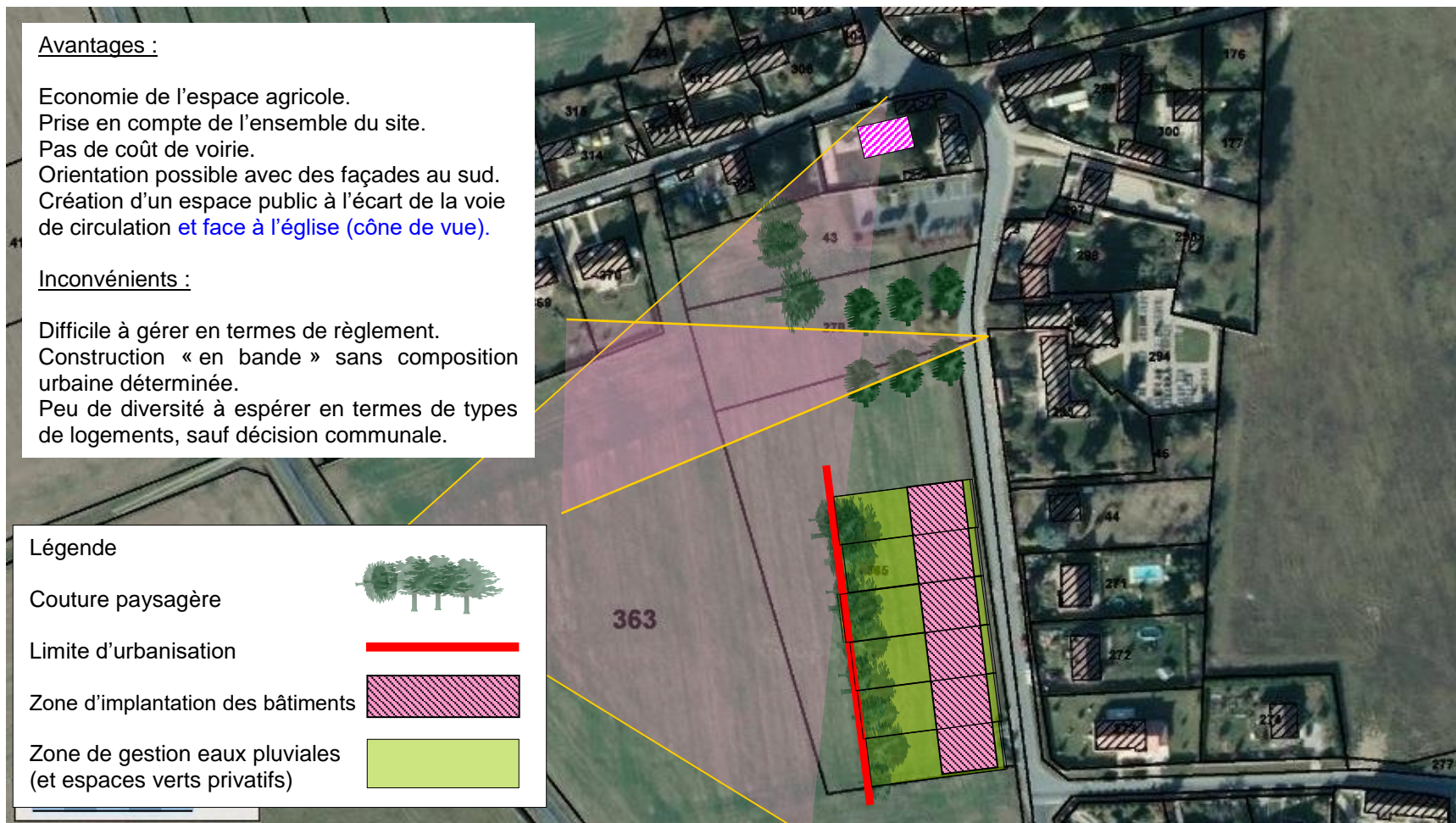


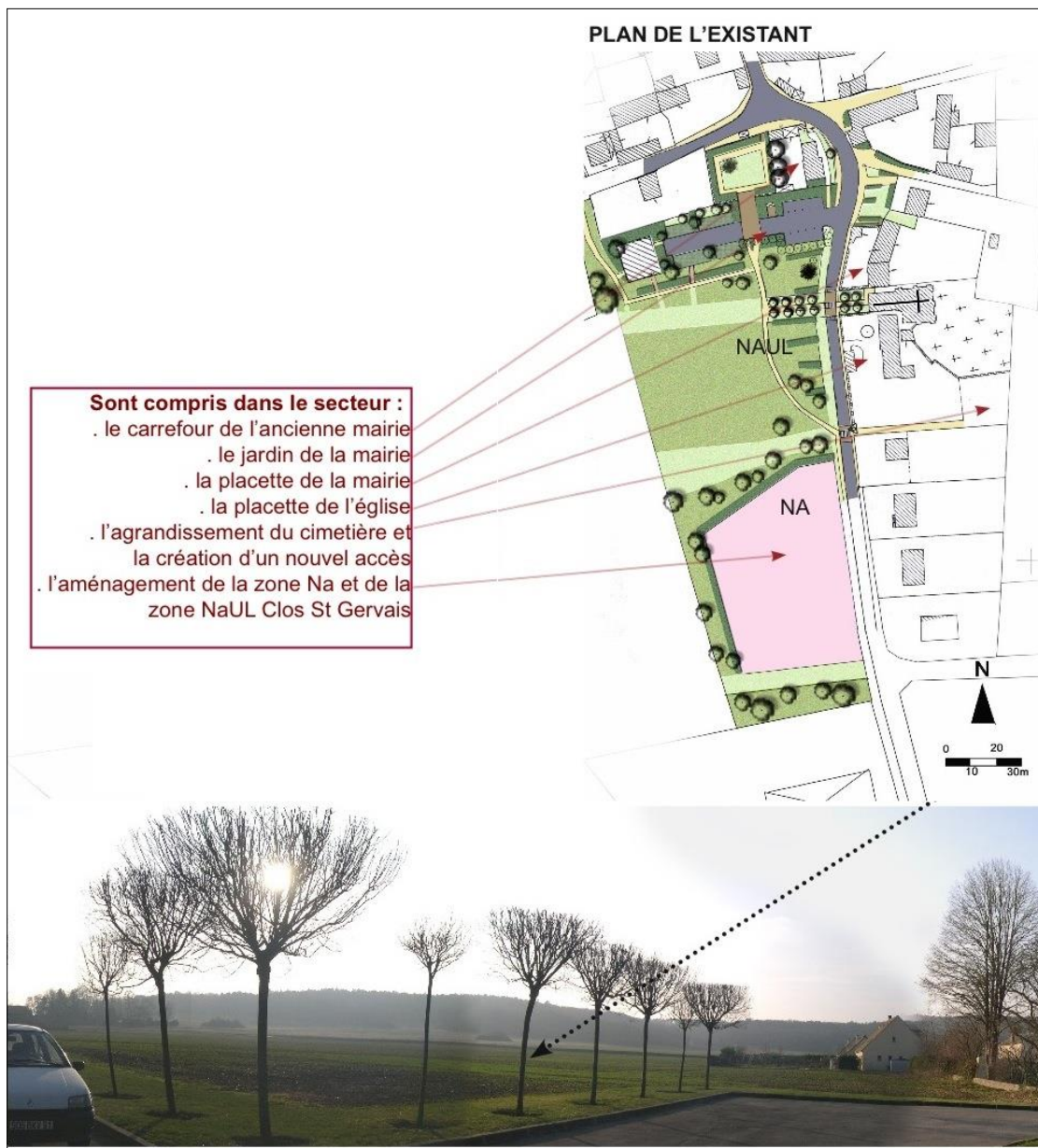
Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements	Réguler l'augmentation	Phasage de la zone	Veille sur effectifs scolaires
Transports	Capacité des voies et carrefours	Trouver des itinéraires alternatifs, liaisons douces	Inscrire des emplacements réservés. Exemple parcours piétonniers.	Procéder à des comptages
Réseaux	Capacité des réseaux divers.	Traiter les eaux pluviales in situ.	Réserver un espace au point bas de la zone.	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux	Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.	Aménager des liaisons vertes.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante	Limiter les hauteurs, gérer les typologies et morphologies architecturales	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements BBC.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Parmi les diverses hypothèses envisagées dans les études préalables, la septième variante a été retenue ... Cette dernière hypothèse répond aux orientations suivantes (**NOTA BENE : les limites parcellaires sont indicatives**) :

- **réduire la profondeur de l'espace constructible pour économiser l'espace agricole,**
- prévoir un phasage dans la réalisation des pavillons (4 + 4, chaque volume n'étant pas nécessairement un logement individuel),
- conserver le principe d'une place de village face à l'église,
- étendre le parking existant (Mairie).





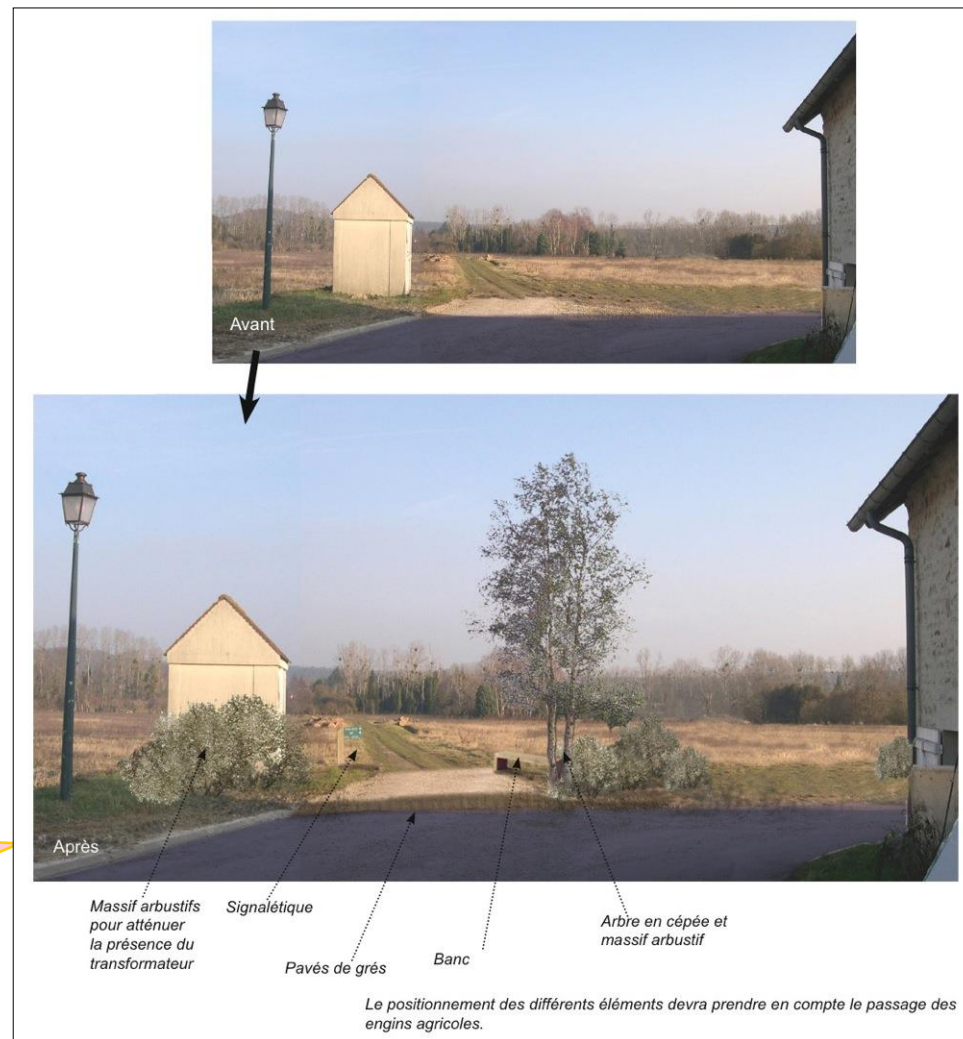
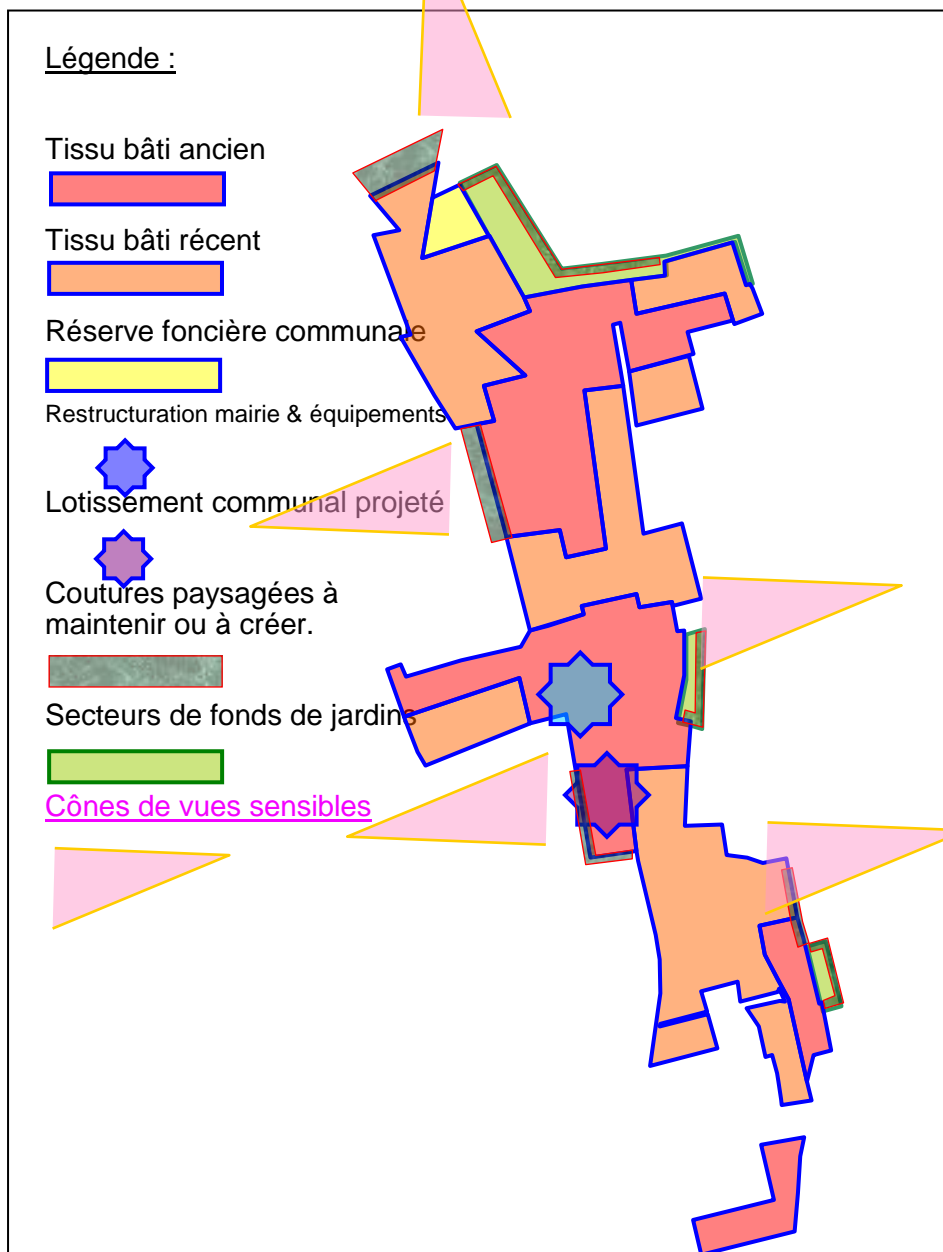
← [Source : atlas communal, mis à jour en novembre 2009.](#)

La zone NAUL constituera un lien entre l'axe de l'église, l'éventuel nouvel accès au cimetière, la mairie et le clos (jardin situé derrière la mairie).

Afin de renforcer les équipements, dans le centre bourg et de répondre à l'éventuel besoin de création d'une salle associative et (ou) salle des fêtes proche de la mairie, il est souhaitable de construire ce bâtiment sur un espace peu sensible en termes de paysage et facilité d'accès.



- **Les orientations d'aménagement portent aussi sur un principe d'inscription de transitions paysagères le long des secteurs sensibles.**



Concernant le choix des essences et les modalités de pré-verdissement des abords, seront mis en œuvre les principes exposés en pages 9 et suivantes de la plaquette du PNR intitulée : Paysages du Gâtinais français intégrer les nouvelles constructions.