

Département de l'Essonne

# Commune de **Cerny**

## **P**LAN **L**OCAL **D'U**RBANISME

Pièce n°4 :

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION N° 1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :





SOMMAIRE .....	3
INTRODUCTION .....	5
1. Orientation n°1 : Centre-bourg .....	6
Programme .....	7
Les phases .....	7
Les logements.....	7
Principes de circulations et stationnement.....	7
Le paysage et le cadre bâti.....	7
La prise en compte environnementale.....	7
L'intégration architecturale.....	8
Principe d'aménagement à respecter à minima .....	8
Paysage remarquable.....	8
2. Orientation n°2 : L'Extension sud .....	9
Programme .....	10
Les logements.....	10
Principes de circulations et stationnement.....	10
Le paysage et le cadre bâti.....	10
La prise en compte environnementale.....	10
L'intégration architecturale.....	11
Prise en compte des contraintes.....	11
Principe d'aménagement.....	11



# INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme : « 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 (...). Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Elles constituent l'un des instruments de mise en œuvre du PADD ; elles doivent être pensées « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* ». (Art. L123-1-4, al. 1 du code de l'urbanisme).

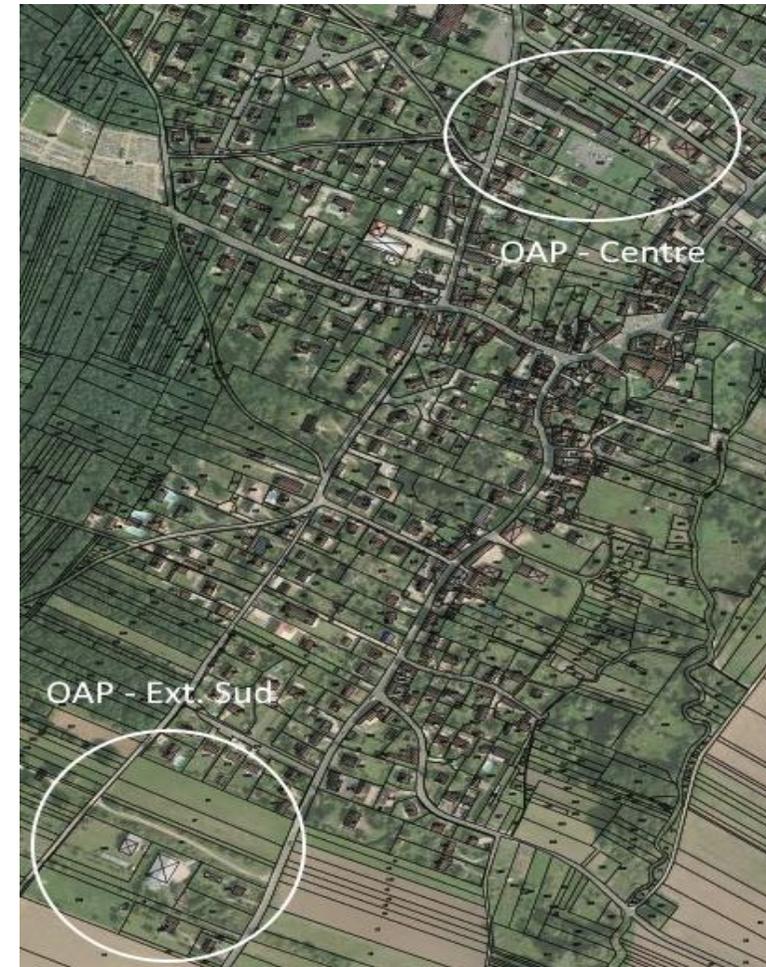
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Cerny visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune soit à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé soit à ouvrir à l'urbanisation.

Deux OAP ont été définies sur le territoire communal, à savoir :

- Orientation n°1. – Centre-bourg
- Orientation n°2 – Extension Sud

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en continuité avec le reste de l'agglomération dans le respect de l'environnement, du site et des paysages.

## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



# 1. Orientation n°1 : Centre-bourg

L'OAP n°1 est située dans le centre historique de Cerny, au cœur du vaste îlot situé entre les rues Degommier, du Château et René Damiot. Cette OAP est en zone UB (secteur UBb) du règlement et ses documents graphiques.

Cette orientation d'aménagement répond aux objectifs du PADD :

Diversifier le parc de logements au cœur des espaces urbanisés

- Permettre la mise à disposition progressive de nouveaux logements pour répondre aux besoins de tous (jeunes ménages, personnes âgées, ...)

Renforcer la centralité du centre-bourg

- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg en connectant logements, équipements, commerces et services
- Conforter l'offre de commerces et services
- Compléter l'offre de salles à destination des associations

Favoriser les déplacements piétons et cycles

- Préserver les sentes existantes et améliorer leur mise en réseau
- Créer de nouvelles liaisons douces fonctionnelles vers les équipements, commerces et services ainsi qu'entre les quartiers
- Permettre la création de liaisons sécurisées, confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite

Composé de parcelles communales, le site est accessible depuis la rue René Damiot. L'orientation d'aménagement vise à densifier ce secteur de la commune en offrant des logements bien situés tout en participant à l'amélioration du fonctionnement urbain du centre-bourg de Cerny, en complétant le maillage actuel entre les différentes fonctions qui y sont présentes (commerce, habitat, équipement, service).

Cette OAP s'inscrit dans un périmètre de réflexion qui englobe les abords des rues adjacentes de la place Zamenhof et les écoles à la nouvelle Mairie et à son parc.

Périmètre de l'OAP n° 1 en vert



Montage photo aérienne IGN

## Programme

### Les phases

Le périmètre de l'OAP comprend deux bâtiments communaux – la salle des fêtes et la médiathèque – qui ont vocation à être relocalisés à terme. Toutefois un besoin en salles - en centre bourg - destinées aux associations reste à satisfaire.

Une première phase consiste à permettre la construction de petits immeubles de logements dont les rez-de-chaussée abriteront commerces ou services ainsi que des salles de réunion. C'est l'objet de cette OAP.

Lors de phases successives, dont il est difficile d'évaluer l'échéance, au fur et à mesure des relocalisations de la médiathèque et de la salle des fêtes, d'autres immeubles, conçus sur le même principe, pourraient s'implanter aux emplacements ainsi libérés. Le principe d'aménagement de la première phase devra en tenir compte.

### Les logements

S'inscrivant dans une logique de densification du centre-bourg prescrite par le PADD, un ensemble de logements de type petits collectifs sera réalisé. La construction d'une vingtaine de logements est demandée sur le périmètre de cette orientation en première phase (35 l/ha). Une mixité dans les programmes de constructions de logements sera recherchée à l'échelle du périmètre de cette OAP, tant dans le type d'occupation (locatif / accession) que dans la taille des logements (pour les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes seules).

### Principes de circulations et stationnement

L'aménagement du site nécessitera la création d'une voie circulaire qui se raccordera à la rue René Damiot.

Un réseau des sentes complétera ce dispositif avec une nord-ouest/sud-est pour améliorer les connexions entre les équipements et services (école, mairie, commerces) ainsi que les parcs de stationnement existants à la périphérie de la zone (place Zamenhof et place de la mairie). Les nouveaux immeubles seront raccordés à cette sente piétonne. L'accessibilité des personnes à mobilité sera effective sur toute la zone.

Les places de stationnement liées aux constructions de logements seront aménagées en sous-sol. Le stationnement en surface devra être dimensionné en faveur des commerces ou services susceptibles d'occuper les rez-de-chaussée des immeubles.

Les places de stationnement des logements autres que les logements sociaux devront, si le sol le permet, être réalisées en sous-sol.

### Le paysage et le cadre bâti

Les constructions devront participer à l'identité du centre-bourg dont la perception depuis l'espace public rappellera le rythme du paysage dans le tissu avoisinant alternant constructions et vue sur des espaces végétalisés.

Le parti pris d'aménagement devra conserver des espaces non bâtis et largement végétalisés et préserver les lignes de forces du site. Une analyse du paysage sera menée pour identifier les éléments remarquables à préserver (murs, rangée d'arbre,...) et préserver les perspectives existantes (vue sur clocher de l'église, ...). L'intégration paysagère des places de stationnement devra être particulièrement étudiée. L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

### La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Seront ainsi particulièrement étudiées :

- une gestion économe de l'espace :  
Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée et les espaces végétalisés existants doivent être maintenus autant que possible.
- une gestion alternative des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront traitées à l'échelle de la zone en tirant parti des espaces végétalisés existants.

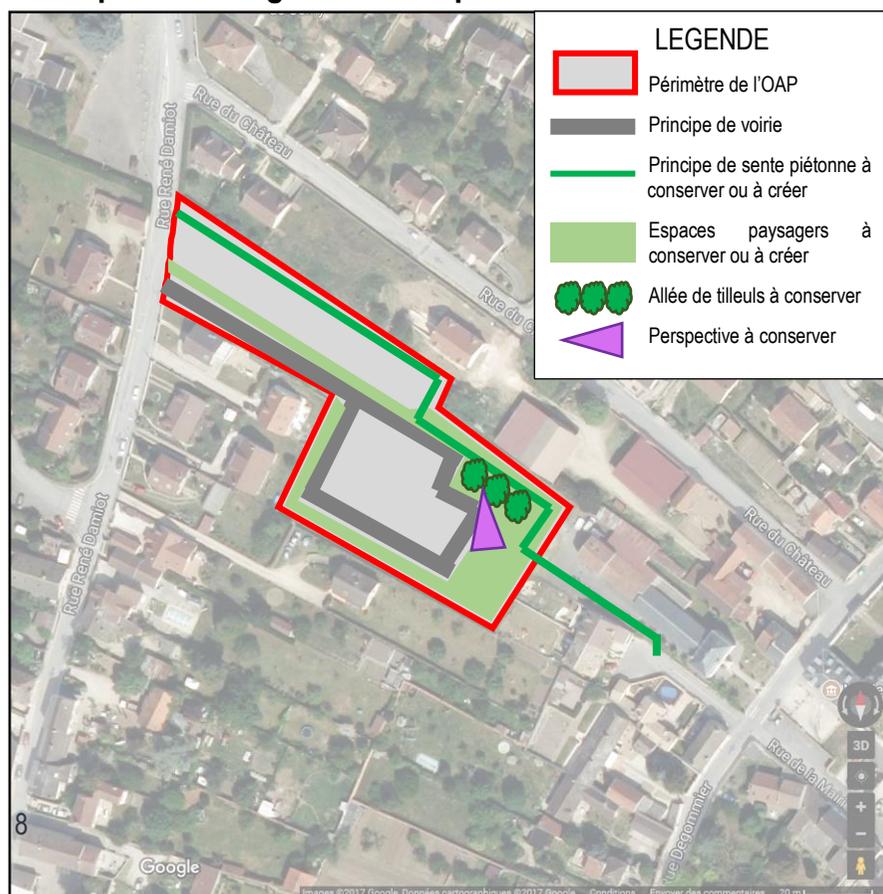
- la construction de bâtiments de qualité environnementale :

Une conception bioclimatique sera privilégiée : maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et des matériaux de construction respectueux de l'environnement.

### L'intégration architecturale

Situé au centre du bourg et futur lieu de passage entre les principaux bâtiments collectifs de la commune le site se doit de présenter une intégration architecturale particulièrement soignée.

### Principe d'aménagement à respecter à minima



### Paysage remarquable

La photographie ci-dessous indique les éléments existant dont il convient de tenir compte :

- L'alignement de tilleuls (arbres verts sur le plan ci-contre) à conserver ;
- La perspective sur l'Eglise (cône violet sur le plan ci-contre), classée monument historique, à conserver.



## 2. Orientation n°2 : L'Extension sud

L'OAP est située au Sud du centre historique de Cerny, en prolongement de la zone urbanisée et en continuité du bâti. Elle est desservie à l'ouest par le chemin de Farcheville et à l'est par la rue de Longueville qui toutes deux relient le centre-bourg à la zone artisanale.

Cette OAP est en zone 1AU du règlement et des documents graphiques. Cette orientation d'aménagement répond aux objectifs suivants du PADD.

Diversifier le parc de logements à la frange des espaces urbanisés

- Permettre la mise à disposition progressive de nouveaux logements pour répondre aux besoins de tous (jeunes ménages, personnes âgées)
- Les constructions auront l'aspect de maisons individuelles ou maisons de ville accolées.

Améliorer la circulation entre le centre-bourg et la zone artisanale

- Créer de nouvelles voies de circulation entre les voiries existantes de manière à permettre à terme la mise en sens unique de la rue de Longueville et de la rue Michel Cadoret
- Permettre la création de liaisons piétons/cycles sécurisées, confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite

L'OAP couvre de l'espace agricole et une partie d'espace artificialisé comportant des hangars : sa superficie est de 2,4 ha ; les maisons d'habitation existantes ne sont pas incluses dans l'OAP.

L'orientation d'aménagement vise à urbaniser et densifier ce secteur de la commune tout en participant, à terme, à l'amélioration du fonctionnement urbain en favorisant les liaisons entre le centre et la zone artisanale.

Périmètre de l'OAP n° 2 en vert



Montage photo aérienne IGN

## Programme

### Les logements

S'inscrivant dans une logique de densification prescrit par le PADD, un ensemble de logements pourra être réalisé de types maisons individuelles ou maisons de ville.

Une mixité dans les programmes de constructions de logements sera recherchée à l'échelle du périmètre de cette OAP, tant dans le type d'occupation (locatif / accession) que dans la taille des logements (pour les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes seules). La répartition attendue a pour objectif la création de :

- 1/3 de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
- 1/3 de logements en accession sociale à la propriété (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
- 1/3 de logements privés

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées sur les parcelles.

Une densité minimale de 20 logements / hectare est demandée sur le périmètre de cette OAP.

### Principes de circulations et stationnement

L'aménagement du site nécessitera la création de deux voies nouvelles qui se raccorderont à leurs extrémités aux voies existantes et d'une voie de liaison interne sans impasse. Une place confortable sera faite aux modes de circulation douce (piétons, cycles).

Un réseau des sentes complétera ce dispositif pour améliorer les connexions entre les quartiers d'habitations, le chemin de Farcheville et les arrêts de bus rue de Longueville.

Des espaces de jeu et des aires de stationnement seront aménagés en plus des espaces associés aux logements.

Ces voiries, espaces de jeu et aires de stationnement seront rétrocédés à la commune dès l'achèvement du ou des programmes.

### Le paysage et le cadre bâti

Les constructions devront participer à l'identité du village alternant constructions et vues sur des espaces végétalisés.

Le parti pris d'aménagement devra conserver des espaces non bâtis et végétalisés. Une analyse du paysage sera menée pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces ouverts au sud et cette nouvelle entrée de ville.

Dans son traitement paysager, les nouvelles voies devront être traitées de manière qualitative en favorisant la circulation des piétons et cyclistes.

L'intégration paysagère des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée ; l'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

Le secteur concerné est mitoyen au sud-est comme au nord avec des espaces habités ; un traitement paysager de type rideau de verdure sera aménagé le long des espaces mitoyens bâtis existants à la date d'approbation du PLU.

La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace :  
Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.
- une gestion alternative des eaux pluviales :  
Les eaux pluviales seront traitées à l'échelle de chaque projet en tirant parti des espaces végétalisés existants.
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied).

Une conception bioclimatique sera privilégiée : maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et des matériaux de construction respectueux de l'environnement

## L'intégration architecturale

Située entre un secteur de rupture d'urbanisation au sud et un secteur pavillonnaire au nord, l'extension sud modifie l'entrée de ville actuelle. La répartition des volumes et des hauteurs des bâtiments sera particulièrement étudiée pour assurer une intégration harmonieuse avec l'environnement et dans la continuité du tissu urbain existant (résidence du Verger par exemple).

## Prise en compte des contraintes

Les porteurs de projets devront s'assurer du caractère non-humide du terrain par une étude préalable.

Les porteurs de projets devront tenir compte de la servitude relative à l'oléoduc passant sous le chemin de Farcheville.

Une étude pédologique devra être réalisée par le porteur de projet ou par la propriétaire afin de confirmer ou d'infirmer la présence d'une zone humide et de prendre en compte les contraintes spécifiques au SAGE Nappe de Beauce, figurant en annexe au présent PLU, le cas échéant.

Ainsi, dans le cas d'une zone humide avérée, pourront être refusées ou soumises à conditions particulières :

- Toute construction ou intervention pouvant modifier significativement la topographie du milieu, la structure des sols et le régime hydrologique
- Certaines plantations de ligneux pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la disparition d'une espèce protégée ou la destruction de son habitat

## Typologie de bâtiments attendus



## Principe d'aménagement



