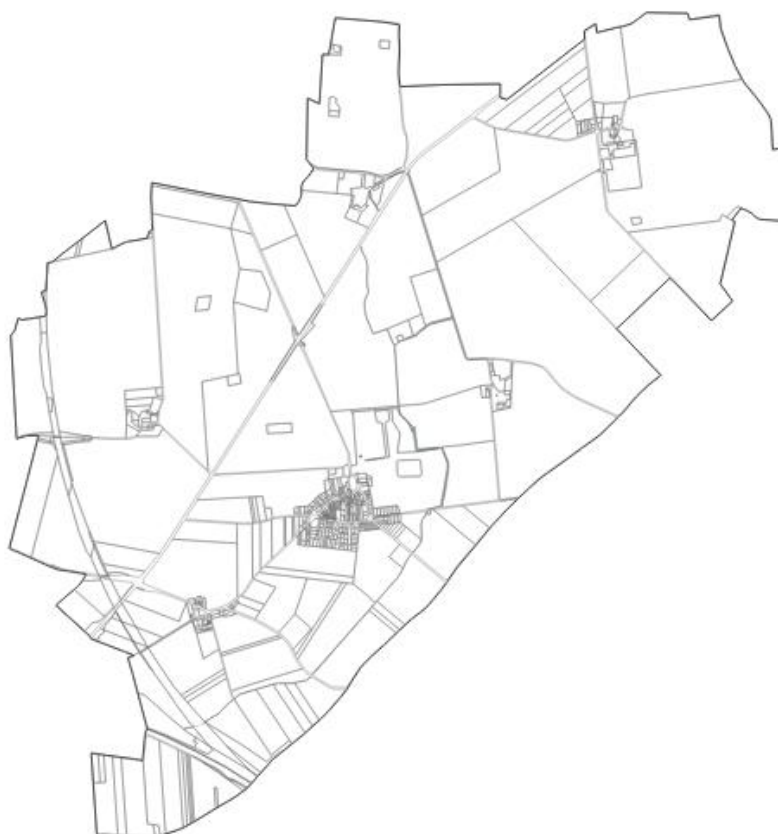


Commune de Crisenoy

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 Orientations d'Aménagement et de
Programmation modifiées



« Vu pour être annexé à la délibération du.....approuvant la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme.»

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....1

PREAMBULE.....3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION5

1. LA ZONE 1AU entre la rue des Noyers et la route des Bordes.....5

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.141-16 ET L.141-178

PREAMBULE

Rappels législatifs et réglementaires

Code de l'Urbanisme - Article L.151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Code de l'Urbanisme - Article L151-7

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.

Code de l'Urbanisme - Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Code de l'Urbanisme - Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Code de l'Urbanisme - Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Code de l'Urbanisme - Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

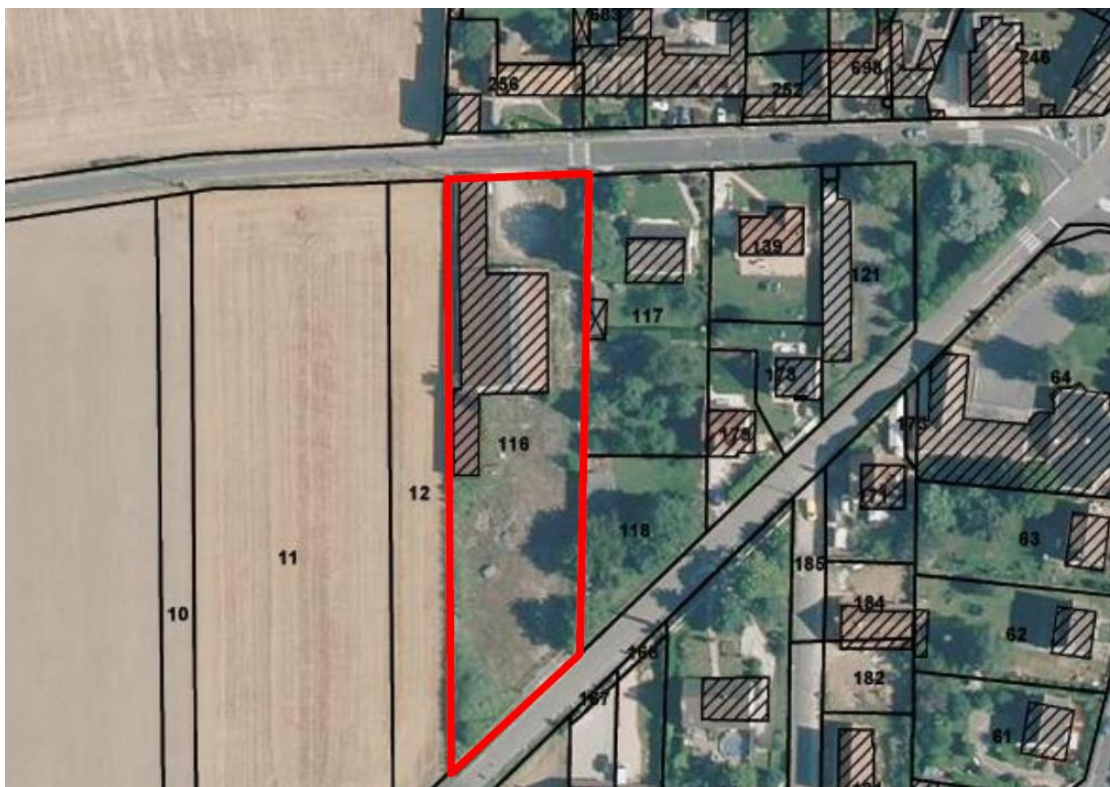
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone 1AU entre la rue des Noyers et la route des Bordes

A. Espace dans lequel s'inscrit le secteur



Située sur la frange Ouest du village, l'emprise de la zone 1AU est actuellement occupée sur sa partie Nord par d'anciens bâtiments d'activité et au Sud par une parcelle en friche. A proximité immédiate de la Mairie et de l'école, cette emprise est desservie à la fois par la rue des Noyers au Nord et par la rue des Bordes au Sud.



Seule la moitié Nord de cette emprise était identifiée au sein de la zone U dans le Plan d'Occupation des Sols.

Cet espace en plus de permettre la résorption d'une friche bénéficie d'un positionnement intéressant sur la bordure du village tout en étant à proximité immédiate de certains équipements. Cette situation permet d'envisager un développement s'appuyant sur des principes de mixité tant en matière de logements que d'occupation.



A. Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Plusieurs orientations définies dans le présent document sont à respecter.

Architecture et morphologie urbaine

- Le bâti sera implanté avec un recul similaire à celui existant au Nord du secteur, soit 7 m minimum. La marge de recul ainsi créée devra être paysagée. La même marge de recul paysagée sera créée au Sud du secteur.

Paysagement et biodiversité

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces agricoles, afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée dans le village. Une haie fleurie d'essences locales sera ainsi réalisée par l'aménageur en limite Ouest de la zone. Elle constituera en outre un espace tampon vis-à-vis des traitements agricoles (zone de non traitement) de 3 m minimum, conformément à la réglementation.
- Valoriser les fronts de rue de la route des Bordes et de la rue des noyers par un traitement paysager de qualité, pour permettre que ce secteur constitue une réelle valeur ajoutée au paysage et au cadre de vie des habitants de Crisenoy.



Déplacements, accessibilité et réseaux

- Concevoir deux accès mutualisés, un depuis la rue des noyers et l'autre depuis la route des bordes, permettant la circulation en toute sécurité de tous les usagers.
- Réaliser un traitement paysager et une sécurisation des accès ainsi créés sur la rue des Noyers et la route des Bordes, afin de favoriser la qualité paysagère du futur quartier.

Risques et nuisances

- Le site étant une friche industrielle, les opérations d'aménagement ne seront autorisées qu'à la condition préalable d'une analyse de l'éventuelle pollution des sols, et le cas échéant à une dépollution de ceux-ci afin que le site soit compatible avec l'habitation.

B. Programmation

La densité minimale en matière de logements sera comprise entre 11 et 13 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris). Cela représente 4 logements au maximum (surface de la zone : 0,32 ha).

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.141-16 ET L.141-17

En l'absence de SCoT c'est au PLU de prévoir l'organisation du développement commercial et l'implantation des activités artisanales.

A l'échelle de la commune de Crisenoy, au regard de sa taille et de son positionnement il n'apparaît pas opportun de définir un périmètre spécifique en matière d'accueil d'activités commerciales et/ou artisanales, au contraire celles-ci sont amenées à se développer au sein du tissu bâti existant, dans le respect des dispositions réglementaires, afin de permettre le renforcement et la conservation d'une mixité des usages au sein de la trame bâtie.