

Département de Seine et Marne

Commune de **CRISENOY**

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'**A**ménagement et de
Programmation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 18 janvier 2016

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 12 décembre 2016



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	3
B. CONTEXTE COMMUNAL	4
PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION	6
A. SECTEUR AUA	6
1. Localisation et contexte	6
2. Objectifs et principes d'organisation	7
2.1. Accès et desserte	7
2.2. Traitement des abords	7
2.3. Diversité de l'habitat et densité	8
2.4. Synthèse des principes d'aménagement	8
B. SECTEUR AUB	9
1. Localisation et contexte	9
2. principes d'aménagement	9
2.1. Accès et desserte	9
2.2. Organisation du bâti	10
2.3. Diversité de l'habitat	10
2.4. Synthèse des principes d'aménagement	10
PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.141-16 ET L.141-17	11

PREAMBULE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

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 échancier 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

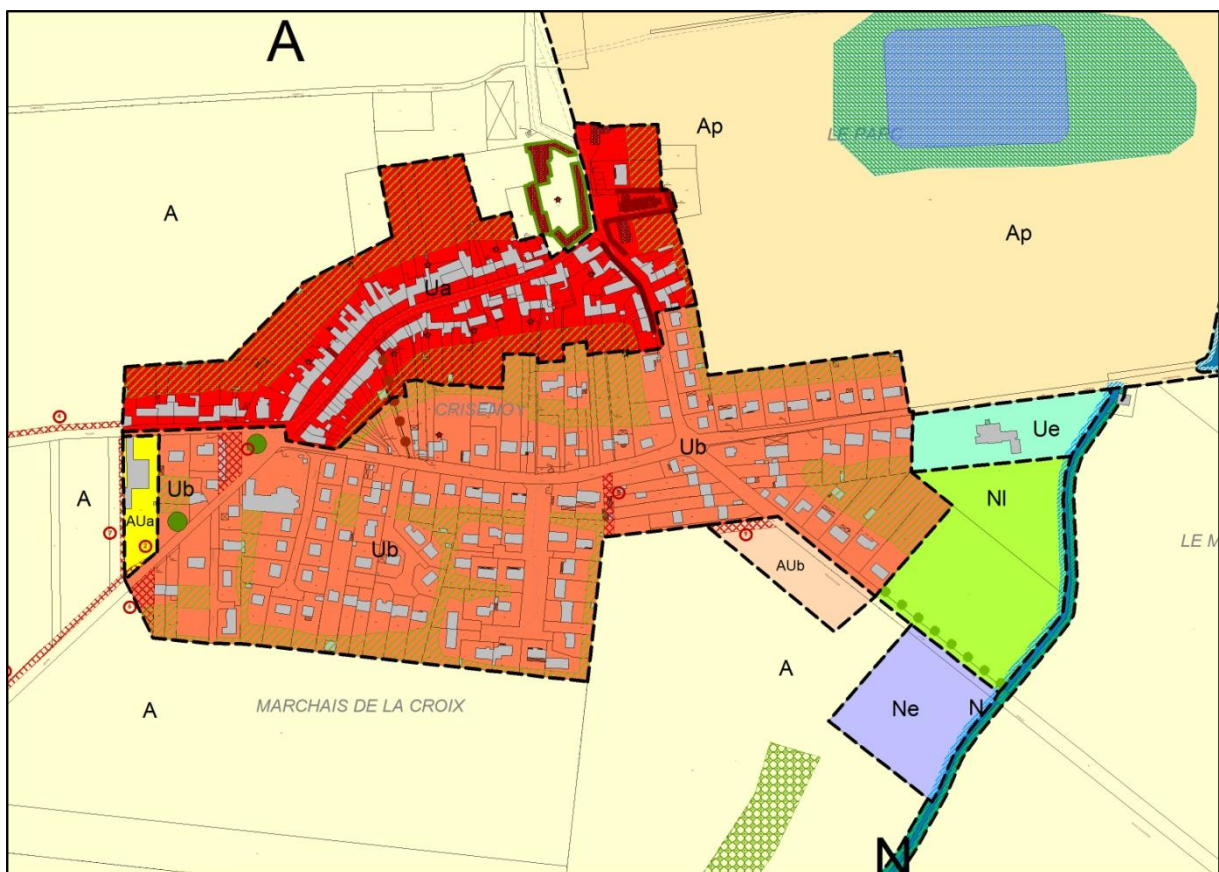
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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.

B. CONTEXTE COMMUNAL

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme la commune de Crisenoy a souhaité identifier certains espaces d'extension de l'enveloppe urbaine. Ces espaces ne sont pas directement urbanisables dans le cadre du présent projet de PLU, afin de favoriser une densification effective des espaces présents dans le tissu urbain mais également afin de permettre à la collectivité de prescrire certaines dispositions en matière d'aménagement, et surtout afin de pallier un nécessaire renforcement des réseaux et desserte au droit de ces emprises, leur ouverture à l'urbanisation est soumise à procédure d'évolution du Plan Local d'urbanisme.



Deux espaces d'extension de l'urbanisation sont définis dans le cadre du projet communal, d'une part une première emprise de 3100 m² sur la frange ouest du village au droit d'un espace partiellement bâti (ancien hangars et zone de dépôts) et une seconde emprise de 4700 m² en sortie Est du village le long de la rue de Fouju.

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ORGANISATION

Bien que bénéficiant d'un accès tant sur la rue des Noyers au Nord que sur la Route des Bordes au Sud, cet espace ne bénéficie pas d'une viabilisation suffisante à l'heure actuelle, en particulier en ce qui concerne l'assainissement. De plus la position en entrée de village sous entend la prise en compte de certaines dispositions particulières susceptibles de valoriser les entrées de la commune qu'elle que soit la voie empruntée (rue des Noyers ou Route des Bordes)

Par ailleurs afin de garantir un traitement homogène de l'ensemble de cette emprise, les dispositions réglementaires spécifiques à ce secteur conditionne la réalisation de tout projet d'aménagement à la démolition des constructions actuellement présentes qui ne peuvent en raison de leur vétusté servir de base à une réhabilitation.

2.1. Accès et desserte

Plusieurs scénarii peuvent être envisagés en matière de desserte de cette emprise. En termes d'accès il convient de privilégier un accès à partir de la rue des Noyers, ce qui permettra de maintenir une certaine cohérence au droit de l'entrée sud du village. En effet la création d'un accès Rue des Bordes ne semble pas valorisante dans une logique de mise en valeur de l'entrée Sud du village en venant du hameau des Bordes.

En effet au droit de cet espace il convient de mettre en place un traitement paysager qui permettrait de créer un pendant à l'emprise réservée n°4 destinée à traiter l'entrée du village.

2.2. Traitement des abords



Afin de conserver un front urbain homogène avec les espaces agricoles en cohérence avec les constructions implantées de l'autre côté de la rue des Noyers, il convient d'intégrer le principe d'un front bâti en appui sur la limite parcellaire à même de permettre de conserver la perception d'une transition nette entre emprise agricole et espace construit telle qu'elle existe au droit de la parcelle située de l'autre côté de la rue des noyers (voir photo ci-contre).

Par contre le traitement de la partie Sud de cette emprise pourrait être envisagé par la reconduction et le renforcement des emprises végétales actuellement présentes et que l'on perçoit au droit de l'entrée du village en venant des bordes.







2.3. Diversité de l'habitat et densité

D'emprise relativement modeste (3100 m²) cet espace présente un intérêt particulier en matière de densification. En effet il s'insère en continuité du tissu bâti ancien, se situe à proximité de certains équipements communaux et permettrait en valorisant sa densité et la nature des logements créés à renforcer la notion de centralité aux abords de la Mairie.

Il serait intéressant de retenir un ratio moyen de logement de l'ordre de 15-20 logements minimum à l'hectare ce qui permettrait d'escompter la réalisation au minimum de 5 logements au droit de cette emprise. Par ailleurs un principe de diversité en matière de nature de logements pourrait être également envisagé (création de locatifs,

2.4. Synthèse des principes d'aménagement



-  Principe de création d'un front bâti renforçant l'effet de porte en cohérence avec les constructions situées de l'autre coté de la rue des Noyers
-  Intégrer les principes de renforcement des circulations piétonnes dans l'aménagement de cet espace (prévoir éventuellement un accès sur ces cheminements)
-  Principe d'accès à partir de la rue des Noyers
-  Traitement et aménagement paysager de la partie Sud en cohérence avec les objectifs de valorisation de cet entrée de village où une réserve foncière a été définie de l'autre coté de la Rue des Bordes

B. SECTEUR AUb

1. LOCALISATION ET CONTEXTE

Cette seconde zone couvre une emprise nette de 4700 m² en entrée Est du village (route de Fouju) au droit d'espaces aujourd'hui cultivés.



Cette emprise est nouvellement définie dans le cadre du projet de PLU, elle a pour objet, suite au renforcement de la viabilisation de créer un front urbain continu de part et d'autre de la Rue de Fouju. Dans un premier temps il n'est envisagé qu'un front urbain en façade sur rue, mais dans une logique de développement à plus long terme les arrières de cette emprise seront susceptibles d'accueillir un développement urbain.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1. Accès et desserte

L'objectif d'aménagement de cet espace est dans un premier temps de créer un front urbain homogène de part et d'autre de la rue de Fouju. Les accès se doivent donc d'être prévus au droit de cet axe à l'image des constructions déjà présente de l'autre coté de cette voie.

La constitution d'un front urbain de part et d'autre de cette voie doit permettre de créer un effet de porte plus prégnant marquant nettement l'entrée dans le village.

La définition de cette emprise peut être appréhendée comme une première étape à l'urbanisation de ce secteur ; dans ce cadre le projet de PLU prévoit le maintien d'accès à même

de permettre la desserte des terres agricoles présentes entre cette emprise et le reste de la trame bâtie du village

2.2. Organisation du bâti

Au contraire de la zone AUa qui présente un intérêt particulier en termes d'implantation du bâti et de densification, cet espace s'oriente plus vers l'accueil de constructions individuelles, réalisés dans le cadre d'une opération de division foncière.

L'objectif est plus de garantir un traitement homogène de cet espace et de garantir les conditions d'un développement ultérieur sur les parties arrière de cette zone.

2.3. Diversité de l'habitat

De part son positionnement cet espace apparait comme plus destiné à accueillir un habitat sous forme individuel ; toutefois des possibilités de densification plus importante que les emprises des constructions pavillonnaires situées aux alentours permettent d'envisager la réalisation de 6 à 8 logements au minimum au droit de cette emprise.

2.4. Synthèse des principes d'aménagement



Principe d'accès individuels à partir de la rue de Fouju afin de conserver la perception 'un tissu bâti sous forme individuel



Principe d'anticipation d'un développement ultérieur en maintenant des possibilités de desserte à long terme au droit d'espaces actuellement non urbanisables

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'apparat 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, dan le respect des dispositions réglementaires, afin de permettre le renforcement et la conservation d'une mixité des usages au sein de la trame bâtie.