

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE **VAUX-LE-PENIL**

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
& DE PROGRAMMATION**
[LA PIÈCE 3]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 28 avril 2011,
Arrêté par la délibération du 20 juin 2013,
Approuvé par la délibération du**

230 JANVIER 2014

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
2. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES CAROUGES.....	9
2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES CAROUGES.....	9
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES CAROUGES.....	13
3. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES MEUNIERES	17
3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES MEUNIERES	17
3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES MEUNIERES	20

1. LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon ce même article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, 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 autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au présent 3 ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent essentiellement deux secteurs du territoire communal :

- Les abords de la rue des Carouges, ouverts au renouvellement urbain, dans la zone urbaine UA ;
- Les abords du chemin des Meuniers, formant le « front urbain régional » du S.D.R.I.F..

LE SECTEUR DES CAROUGES

2. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES CAROUGES

2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES CAROUGES

Dans le centre historique de VAUX-LE-PENIL, l'îlot compris entre la rue des Carouges, la rue Germain-Siraudin, et le parking public de la rue Charles-Jean-Brillard, est un entrelacs d'anciens – et pittoresques – bâtiments ruraux, d'appentis mal greffés sur les précédents, de cours ouvertes, et de délaissés. Cet îlot est susceptible de subir une mutation dans un délai rapproché.

L'aménagement des fonds des parcelles nécessite un curetage préalable de l'îlot, afin de restituer le front urbain sur la rue des Carouges, de démolir les appentis disgracieux et de restructurer la trame parcellaire au cœur de l'îlot, et de définir une emprise constructible compatible avec un dégagement sur le parking de la rue Charles-Jean-Brillard.



Dans ses « orientations générales en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des lisières, et d'embellissement des paysages urbains », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations relatives à la protection et à la mise en valeur du centre historique : « *Dans le bourg, le P.A.D.D. inscrit le renouvellement dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matériaux actuels ; sur les franges, il préconise le comblement des « dents creuses » dans le prolongement des espaces bâtis actuels, et l'ouverture à l'urbanisation des terrains enclavés* ».

La présente orientation d'aménagement est, en quelque sorte, un « zoom » du P.A.D.D. sur le secteur des Carouges.

2.1.1. L'emprise du secteur :



Le secteur concerné par la présente orientation d'aménagement est la partie centrale de l'îlot compris entre la rue des Carouges, la rue Germain-Siraudin, et le parking public de la rue Charles-Jean-Brillard.

2.1.2. Le curetage préalable :



Le secteur concerné est un entrelacs d'anciens – et pittoresques – bâtiments ruraux et de cours ouvertes, donnant sur la rue des Carouges, d'appentis mal greffés sur les précédents, de jardinets mal entretenus, et de délaissés, inscrits dans la profondeur de l'îlot. Vus depuis le parking public de la rue Charles-Jean-Brillard, ces derniers forment un espace indistinct – une mosaïque de pleins et de vides - et peu valorisant pour l'environnement.

La première orientation consiste en un curetage préalable des appentis, des cabanes, et des hangars.

Ce curetage préalable permettra de redonner aux bâtiments anciens, sur la rue des Carouges, leur volumétrie, leur qualité, leur aspect originels.

2.1.3. Les chemins piétonniers :



Deux chemins piétonniers seront ouverts dans le prolongement des lignes existantes autour du site :

- Une première sente traversante, passant sous une voûte, entre la rue des Carouges et le parking public de la rue Charles-Jean-Brillard ;
- Une seconde sente, longeant le parking et reliant la première à la rue Germain-Siraudin.

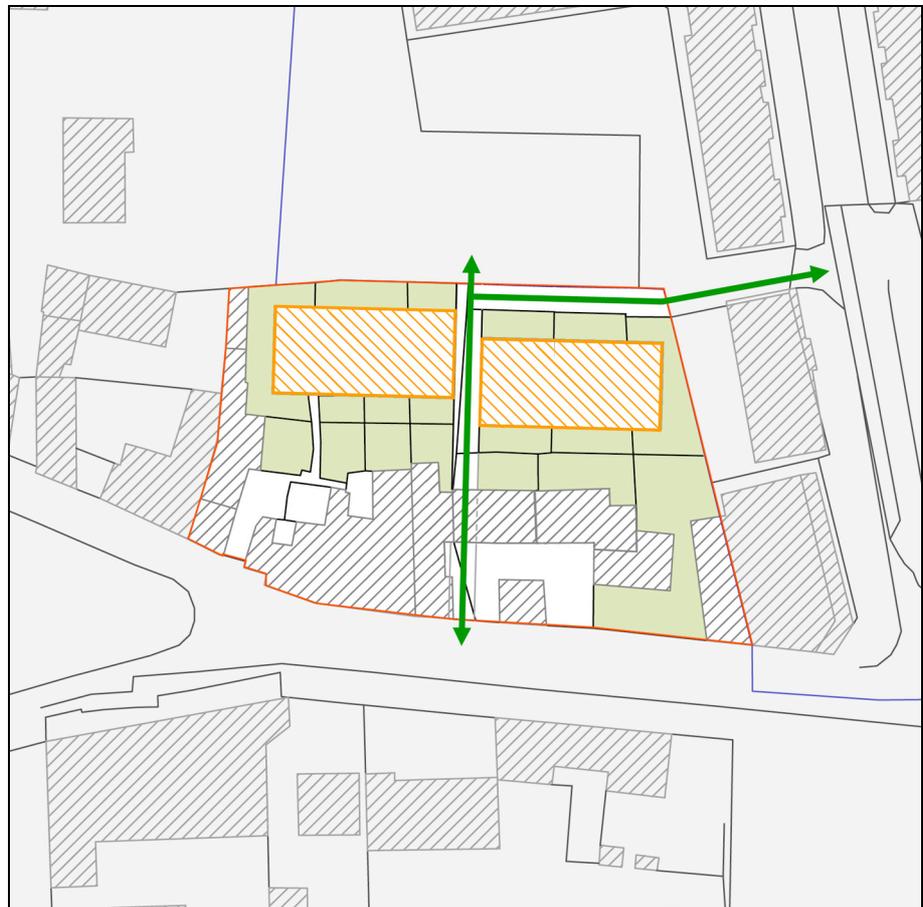
Ces chemins piétonniers permettront un accès facile et agréable, au travers du site, à la Mairie, à l'école, à l'église, et aux commerces existants sur la rue des Carouges et la rue Germain-Siraudin, d'une part, à l'espace François-Mitterrand et au parc des Ormessons, d'autre part.

2.1.4. Les emprises constructibles :



Les deux emprises constructibles permettront de construire deux blocs de trois ou quatre maisons mitoyennes.

Ces deux blocs formeront un front urbain régulier, derrière une bande de jardinets, depuis le parking public de la rue Charles-Jean-Brillard.



2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES CAROUGES

Il est envisagé dans ce secteur, une rénovation profonde des murs, des toitures, et des éléments des façades des bâtiments conservés.

Il est également envisagé la programmation, dans la profondeur des parcelles, de bâtiments contigus à usage d'une dizaine de logements et de commerces, conservant ainsi la morphologie de la zone en permettant un renouvellement urbain nécessaire.

Deux chemins piétons prendront place au cœur de ce programme améliorant les mobilités et l'accessibilité dans le centre-ville, et, en particulier, entre la rue des Carouges et le parking de la rue Germain-Siraudin.

Les abords de la rue des Carouges sont par ailleurs soumis au droit de préemption commerciale.

LE SECTEUR DES MEUNIERES

.

3. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES MEUNIERS

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES MEUNIERS

Le secteur des **MEUNIERS** est repéré par le S.D.R.I.F. comme un des 44 « fronts urbains », repérés par le document régional (13 000 kilomètres linéaires). Le « front urbain » désigne la limite entre les espaces urbanisés ou urbanisables et les espaces ouverts, et représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

Le repérage et le traitement particulier de ce « front urbain » dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL vise plusieurs objectifs :

- Fixer une frontière à l'urbanisation et prévenir l'étalement urbain ;
- Renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain (le « dedans ») ;
- Préserver les unités agricoles, boisées, et naturelles, fragilisées par la coexistence avec l'espace urbain (le « dehors ») ;
- Garantir les continuités et les liaisons entre les unités agricoles, boisées et naturelles ;
- Participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration ;
- Offrir aux espaces urbanisés des vues et des accès à l'espace ouvert.

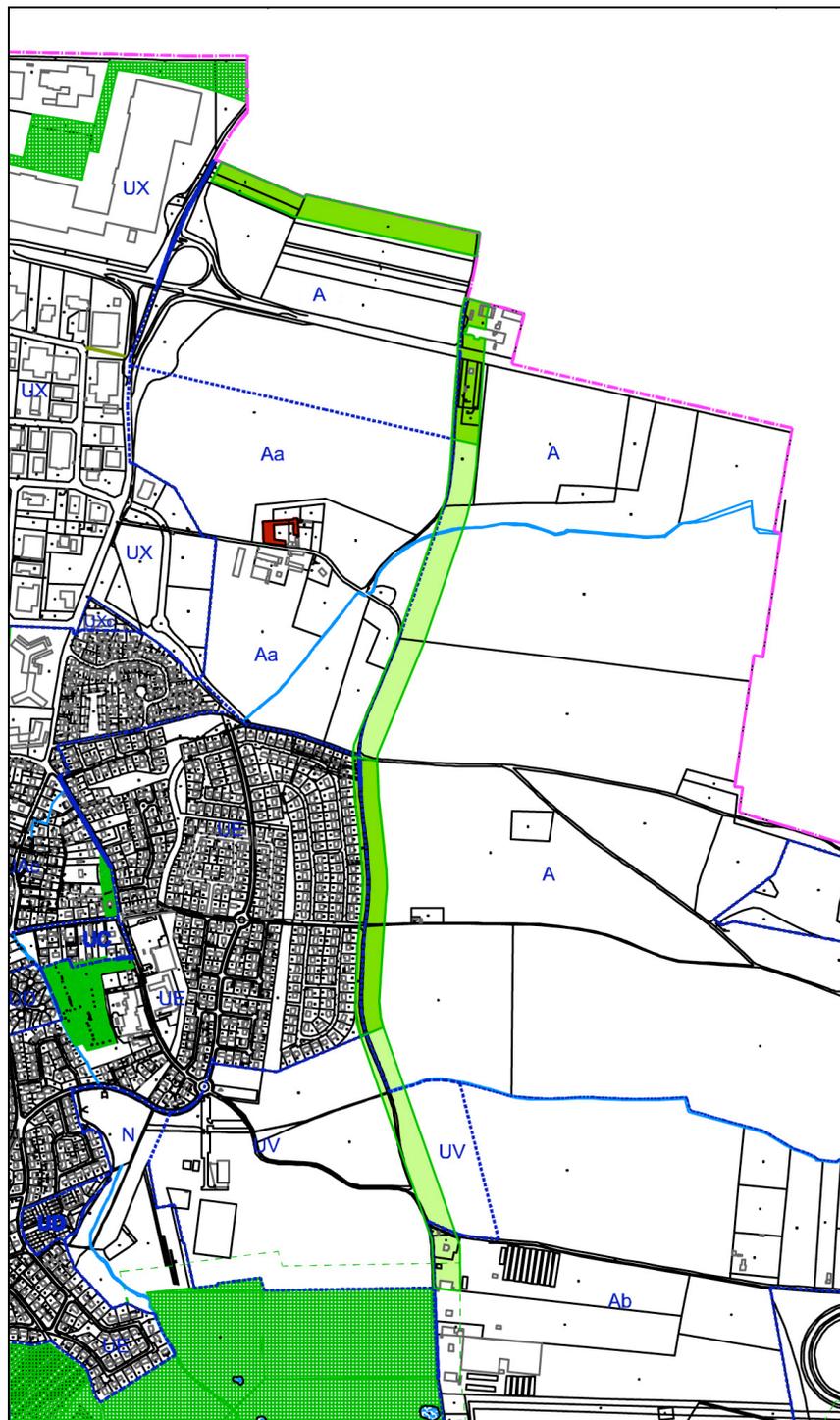
Le « front urbain », poreux, doit aussi favoriser le retour de la nature dans la ville.

Le « front urbain » des Meuniers, à VAUX-LE-PENIL, est constitué de plusieurs tronçons distincts, auxquels sont assignés des objectifs différents :

- Les tronçons « compacts », proches des espaces urbanisés (la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin), où est privilégiée la fonction de limite urbaine ;
- Les tronçons « poreux », proches des espaces naturels protégés (le secteur Aa de la zone agricole) ou faiblement bâtis (la plaine de la Buissonnière), où est privilégiée la fonction de lien.

Les tronçons « compacts » (en vert foncé sur le schéma ci-dessous) font se succéder deux entités :

- La première, calée sur les limites communales, suit le chemin des Meuniers et préserve l'espace agricole de la plaine de Maincy ; son épaisseur, environ 50 mètres, doit permettre de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments industriels implantés dans la zone industrielle, depuis la plaine de Maincy ;
- La seconde, calée sur la limite orientale de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin, suit le chemin des Meuniers jusqu'à la plaine de la Buissonnière ; son épaisseur, environ 50 mètres, doit permettre de dissimuler les pavillons de la Z.A.C., depuis le plateau agricole, mais d'offrir des vues sur ce dernier depuis les précédents.



La localisation du « front urbain » des Meuniers

Les tronçons « poreux » (en vert clair sur le schéma ci-dessus) relie les tronçons « compacts » par deux entités :

- La première suit le chemin des Meuniers au droit de la ferme de Germenoy ; la ferme étant protégée au titre de l'article L.123-1-5-7, et destinée à rester isolée au centre d'un espace agricole particulièrement préservé, le « front urbain » est moins justifié par son objectif de fixer une frontière à l'urbanisation et de prévenir l'étalement urbain.

- La seconde suit le chemin des Meuniers depuis les derniers pavillons de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin jusqu'au Buisson de Massoury, où elle rejoint la « bande des 50 mètres », imposée par le S.D.R.I.F., autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares ; la plaine de la Buissonnière étant réservée à des équipements publics, ludiques ou sportifs, faiblement bâtis sur une plaine naturelle, le « front urbain » est aussi moins justifié par le même objectif de fixer une frontière à l'urbanisation.

Qu'il soit « compact » ou « poreux », le front urbain est constitué, du « dedans » vers le « dehors » :

- D'une voie routière limitée à deux voies flanquées de deux bandes ou pistes cyclables et de larges trottoirs partiellement enherbés, où, depuis la route départementale 605, la circulation sera réduite à la desserte de la ferme de Germenoy, de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin, de la plaine de la Buissonnière, et du haras de Peterhof, à l'exclusion de la circulation de transit vers le centre de Chartrettes ;
- D'une bande verte, faiblement ou densément arborée.

La circulation routière sera prioritairement renvoyée sur l'axe structurant que forme la R.D. 82 E 2. La création d'un accès sur la R.D. 605 sera l'objet d'une concertation avec les services du Conseil Général, ce qui ne pourra intervenir qu'au moment de l'élaboration d'un projet détaillé.

La bande verte du « front compact » sera densément arborée, afin de privilégier le caractère de limite urbaine et d'écran vert des espaces naturels.

Des équipements légers de loisirs ou de sports, ou des jardins familiaux, au droit de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin, comme des équipements de services, au droit de la zone industrielle, pourront toutefois être ponctuellement implantés.

La bande verte du « front poreux » sera faiblement arborée, afin de préserver les liens visuels entre le plateau agricole et, d'une part, la zone Aa et la ferme de Germenoy, d'autre part, la plaine de la Buissonnière.



Le « front urbain régional », prescrit par le S.D.R.I.F., contribue aussi à protéger le corridor écologique existant entre le parc de Vaux-le-Vicomte, les terres des Roches, de Mimouche, et Torchon, et le Buisson de Massoury.

3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES MEUNIERES

Dans ce secteur il est programmé un aménagement marquant la limite entre les zones agricoles ou naturelles et les zones urbaines. Une voie douce va être créée, qui formera un front, une limite épaisse qui recevra des équipements légers.

Le programme sera à la fois paysager et constitué de petits équipements d'accompagnement de la vocation paysagère et de loisirs de la zone.