

Commune de
Corbreuse
Essonne

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2017
- ▶ Arrêt du projet le 13 septembre 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé

PHASE :

Arrêt



en perspective
urbanisme & aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres - TEL : 02 37 30 26 75
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 13 septembre 2019

arrêtant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Corbreuse

Le Maire,

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Zones concernées :

- A) Zone 1AU –terrains environnants la rue de l'Orme creux
- B) Zone Ub –terrains accessibles depuis la ruelle des Champs
- C) Zone Ua –terrains du centre bourg rue de l'Orme et rue des Ecoles
- D) Zone 1AUe –terrain adjacent aux rue Potin et rue des Montceaux

A) ZONE 1AU - rue de l'Orme creux

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la zone à urbaniser à court terme (1AU) du présent PLU. Bénéficiant de la proximité des principaux équipements publics de la commune, cette zone, d'une emprise de 1,75 hectare, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine du village de gagner en « épaisseur ». et dans une parfaite continuité avec l'espace bâti existant.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et par la réalisation d'accès suffisamment dimensionné depuis la trame viaire existante.

Principes d'aménagement :

- Format urbain
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés et/ou semi-collectifs, mais également des équipements publics si nécessaire. Une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
L'accès principal au site devra s'opérer à partir de la rue de l'Orme creux

- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris ceux concernant les espaces extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Dimensionnement et traitement des voiries internes
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées.
- Stationnement
Le stationnement « privé » des logements individuels et individuels groupés sera réalisé entre autres sous la forme de « *place de jour* » ou « *place du midi* » dimensionné pour deux véhicules ; cette emprise sera dédiée à chaque terrain et restera non clôturée.
Le stationnement « privé » des logements semi-collectifs sera réalisé sous la forme d'aires collectives.
Le stationnement « visiteur » sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement. Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement (présence de noues et de fossés par exemple). Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

En application du SDAGE, l'aménagement envisagé tendra ainsi à un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole et les habitations voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif végétal le long de ces limites (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées). Cet espace paysager sera non constructible et permettra d'intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

- Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Programmation :

- Programme

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle entre **25 et 30 logements**.

- Accession

Le programme devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

B) ZONE UB– ruelle des Champs

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un ensemble de terrains d'environ 3400m² (parcelles 202, 220,221 et 222) situé rue des champs au droit de l'impasse des Aricandiers. Espace intermédiaire, le secteur à aménager viendra finaliser l'urbanisation du lotissement voisin et sera assorti d'un espace de stationnement à vocation publique..

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est d'encadrer l'aménagement de ce secteur considérant qu'il ne peut être considéré comme un simple espace « en creux » au sein de la zone urbaine.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines

Ce secteur doit permettre d'accueillir d'un programme de logements individuels, groupés ou non. Compte tenu de la proximité des zones habitées, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant (gabarit, recul des constructions,...).

- Accès et desserte

L'accès aux lots devra s'opérer exclusivement à partir de la ruelle des Champs.

- Stationnement

Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (dalles béton-gazon,...)

- Traitement paysager

Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration du programme au regard de la qualité architecturales du centre ancien du village et de créer un linéaire végétal le long de ces limites séparatives donnant sur les propriétés bâties environnantes (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées).

- Implantation des constructions
En fonction de l'orientation du terrain et de sa réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions privilégieront des prospects de qualité vis-à-vis de l'espace public.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat à haute qualité environnementale.
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Programmation :

- Programme
Le secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle minimale de **5 logements**.

C) ZONE UA – rue de l'Orme et rue des Ecoles

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la mutation entre autre d'un ancien corps de ferme, rue des Ecoles

Le secteur à aménager couvre une emprise d'environ 6 500m². En l'état actuel, le site se compose à la fois d'espaces vacants et de bâtiments agricoles implantés sur les limites périmétrales du terrain.

Objectifs de l'aménagement :

L'aménagement de ce secteur répond à une logique de mutation suivant un principe de renouvellement urbain.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce secteur doit permettre d'accueillir un programme de logements individuels et/ou semi-collectifs, associant dans la mesure du possible la création de commerce et d'équipement public si besoin. Compte tenu de la proximité des zones habitées, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant.
- Accès et desserte
Le secteur à aménager doit être relié à la rue du Clos de Coignières et de la rue des Ecoles.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Stationnement
Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (dalles béton-gazon,...)
- Traitement paysager
Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration du programme au regard de la qualité architecturales du centre ancien du village.
- Implantation des constructions
En fonction de l'orientation du terrain, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions privilégieront des prospects de qualité vis-à-vis de l'espace public et des propriétés voisines.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat à haute qualité environnementale.
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Programmation :

- Programme
Le secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de **12 à 15 logements**.
- Accession
Le programme devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

D) ZONE 1AUE - rue Potin et rue des Montceaux

Cette orientation d'aménagement et de programmation poursuit la politique de renouvellement et de création d'équipements publics portée par la commune. L'aménagement de cette zone 1AUE couvre une emprise d'environ 5 000m².

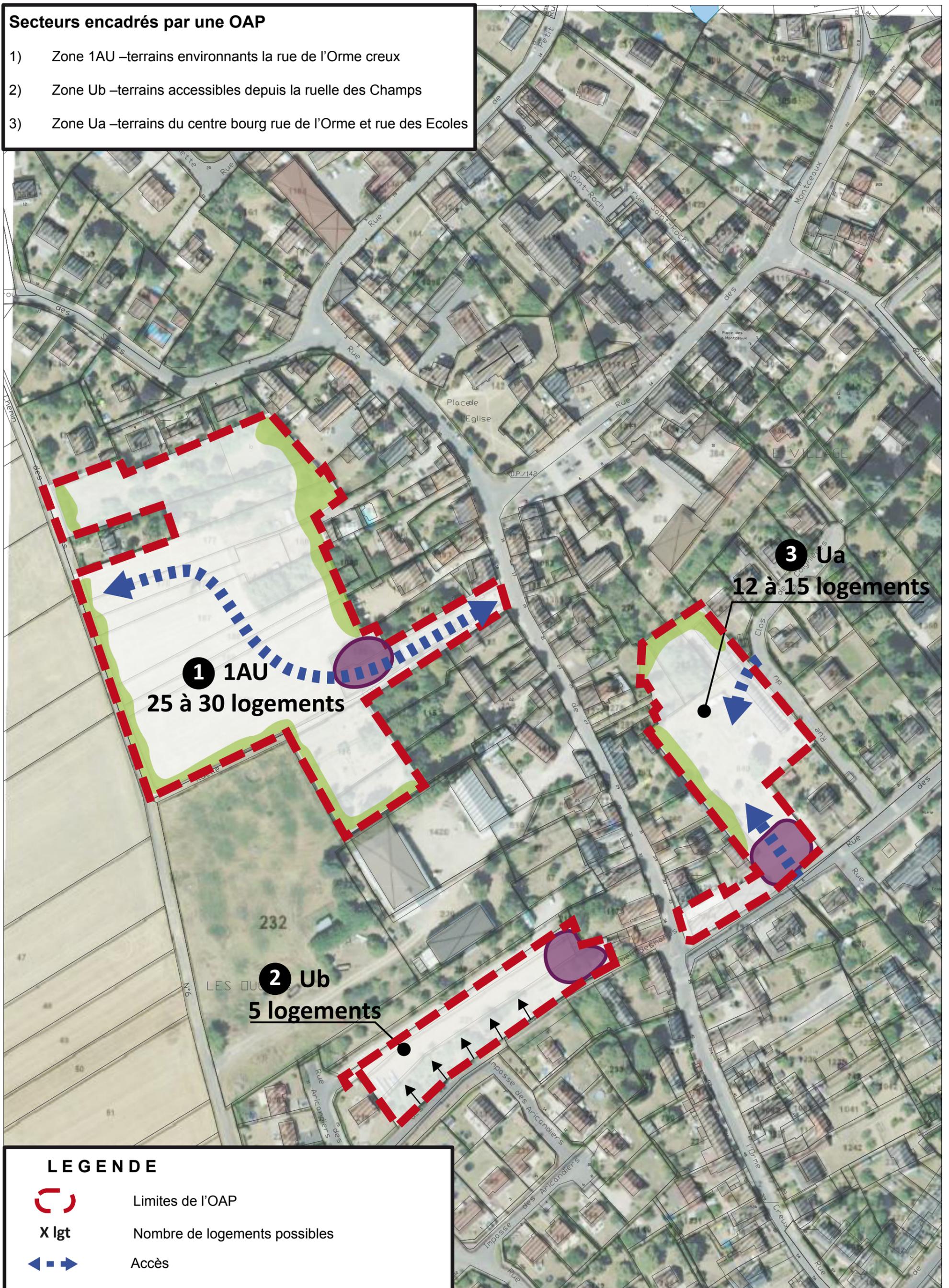
Principes d'aménagement :

L'idée force est d'aménager un équipement public en limite nord du village.

- L'accès à l'équipement s'effectuera uniquement à partir de la rue Potin
- L'aménagement devra prendre en considération la marge de protection de la lisière du massif forestier de plus de 100 hectares sur laquelle aucune construction ne pourra être attendue. De facto, l'équipement devra prendre corps sur la partie la plus au nord de la zone à aménager.

Secteurs encadrés par une OAP

- 1) Zone 1AU –terrains environnants la rue de l'Orme creux
- 2) Zone Ub –terrains accessibles depuis la ruelle des Champs
- 3) Zone Ua –terrains du centre bourg rue de l'Orme et rue des Ecoles



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur encadré par une OAP

4) Zone 1AUe –terrain adjacent aux rue Potin et rue des Montceaux



LEGENDE



Limites de l'OAP



Accès



Espace non bâti



Equipement public

Orientations d'Aménagement et de Programmation