

Commune de
Corbreuse
Essonne

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER MODIFIE SUITE AU CONTRÔLE DE
LEGALITE DU 26 MAI 2020



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 du 02 janvier au 03 février 2020
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2020

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 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 mars 2020

approuvant l'élaboration 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**
- E) OAP Trame Verte et Bleue**

Les trois premières OAP, situées en cœur de commune, viennent à compléter et optimiser la trame bâtie du village sur des fondements communs.

En ce sens, si ces OAP concernent des secteurs géographiques distincts, elles participent à l'évolution d'un même ensemble et entretiennent à ce titre des interactions entre elles.

Les questions d'accès, de valorisation du bâti et du paysage sont ainsi communes à ces trois sites autour de la rue de l'Orme creux.

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. Située en limite de zone urbaine et d'une emprise de 1,75 hectare, cette zone bénéficie de la proximité des principaux équipements publics de la commune et 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 :

○ Accessibilité, principe de desserte

L'accès principal au site devra s'opérer à partir de la rue de l'Orme creux.

La desserte du nouveau quartier devra se faire par la création de nouvelles voies privilégiant la mixité d'usages et garantissant une sécurité pour l'ensemble des usagers. La réalisation de ces nouvelles infrastructures devra prendre en considération les composantes bâties et paysagères en place sans leur porter préjudice.

○ Formes urbaines et architecturales

Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes majoritairement résidentiels, composés de constructions implantées de façon ordonnée et de hauteur respectueuses des gabarits environnants. Ces nouvelles constructions doivent revêtir des composantes urbaines (orientation) et des caractéristiques architecturales de qualité (emprise du bâti, format de toiture, déclinaison de matériaux et de couleurs en toiture et façade) afin qu'elles puissent s'inscrire en cohérence avec l'existant.

○ Logique d'insertion dans l'environnement existant -Traitement paysager

L'aménagement de ce secteur en contact avec l'espace agricole et le village doit être composé comme un espace de transition entre l'espace ouvert de la plaine agricole et le tissu bâti ancien du village. A ce titre, il doit à la fois prendre en compte et ménager les perceptions visuelles vers le grand paysage de la plaine agricole mais aussi vers les composantes bâties majeures et historiques comme l'église.

Le plan d'ensemble retenu déclinera dès lors une trame viaire mais surtout une organisation bâtie respectueuses de ces dimensions.

Enfin, afin de ménager des zones calmes entre les espaces bâtis existants et les nouveaux espaces lotis, des marges paysagées seront réalisées en limite périmétrale de l'opération.

○ 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.

○ 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 douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées pouvant servir si besoin d'espace de recueil et de stockage des eaux de pluie.

- 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 perméables (dalle béton-gazon,...).

- Environnement - 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.

- Environnement – Zones humides probables

Compte-tenu de l'identification d'une zone humide probable par le SAGE Orge-Yvette au sud de la zone à aménager, il conviendra de réaliser une étude spécifique sur les terrains concernés avant toute urbanisation.

Programmation :

- Programme

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

- Parcours résidentiel

Pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire, une offre de logements diversifiée devra être entrevue notamment pour les jeunes ménages et les 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 qui sera simplement réaménagée au droit de la nouvelle opération. L'idée étant de ne pas tendre à la création d'une nouvelle jonction viaire carrossable entre la ruelle des Champs et la rue de l'Orme creux mais de conserver le gabarit existant au droit de la ferme de Richerolle.

- 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 des 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 écoles

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 :

- Accessibilité, principe de desserte

Le secteur à aménager doit être à minima relié à la rue du Clos de Coignières et de la rue des écoles tant d’un point de vue des circulations automobiles que piétonnes.

- Formes urbaines et architecturales

Ce secteur doit permettre d’accueillir un ou plusieurs programmes majoritairement résidentiels, composés de constructions compactes et d’une hauteur maximale de R+2. Les nouvelles constructions doivent revêtir des composantes urbaines (orientation) et des caractéristiques architecturales de qualité (emprise du bâti, format de toiture, déclinaison de matériaux et de couleurs en toiture et façade) afin qu’elles puissent s’inscrire en cohérence avec l’existant.

D’un point de vue programmatique peuvent être proposés des logements individuels, intermédiaires et/ou semi-collectifs, associant la création de commerce et d’équipement public.

- Implantation des constructions

En fonction de l’orientation du terrain, les nouvelles constructions s’implanteront préférentiellement suivant une orientation est/ouest 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.

- 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

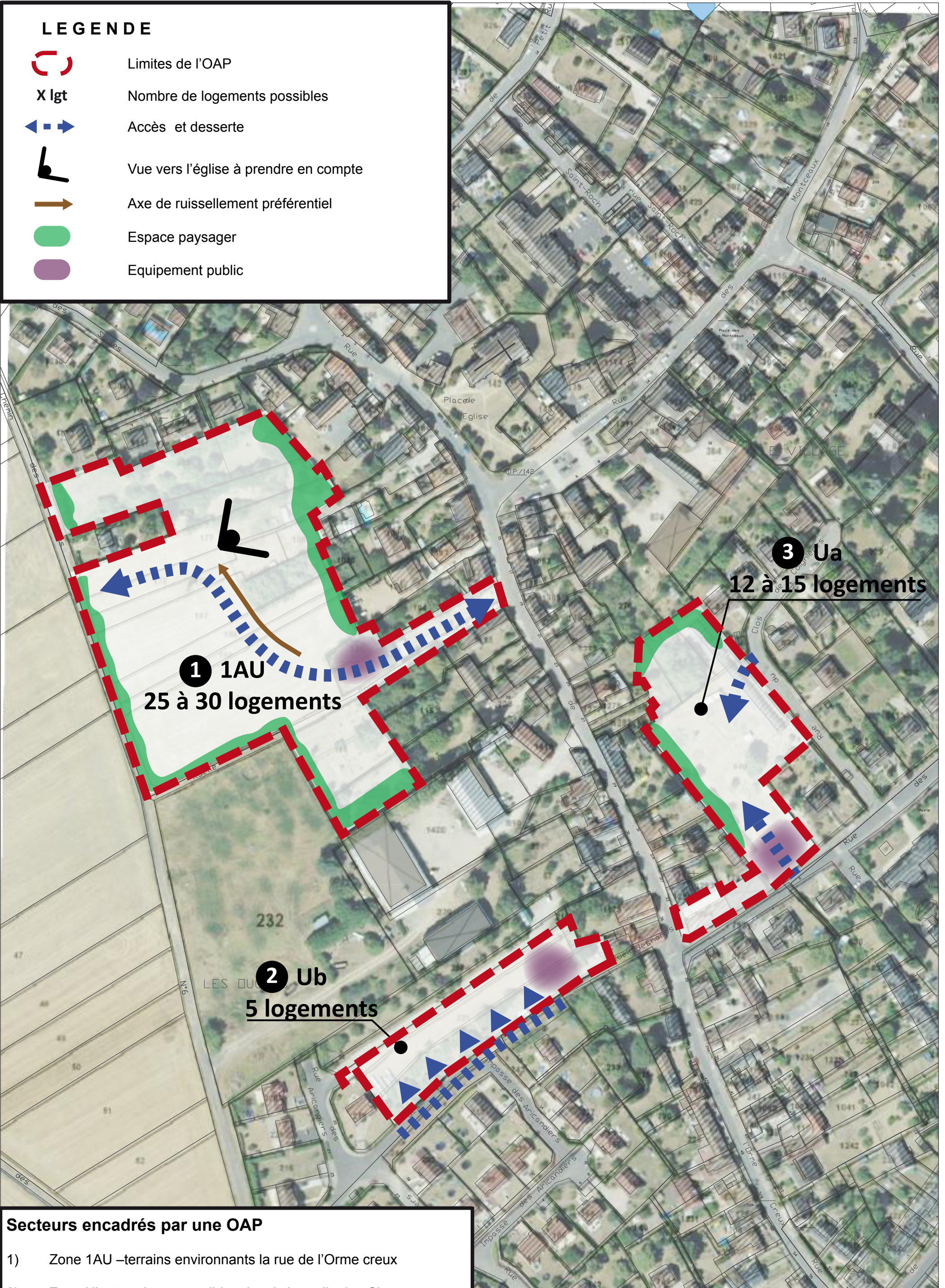
Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration du programme au regard de la qualité architecturales du centre ancien du village. En ce sens, toutes les limites et les espaces interstitiels du secteur opérationnel doivent être paysagées

Programmation :

- Programme
Le secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de **12 à 15 logements**.
- Parcours résidentiel
Pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire, une offre de logements diversifiée devra être entrevue notamment pour les jeunes ménages et les familles en constitution.

LEGENDE

	Limites de l'OAP
X lgt	Nombre de logements possibles
	Accès et desserte
	Vue vers l'église à prendre en compte
	Axe de ruissellement préférentiel
	Espace paysager
	Equipement public



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

- 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

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

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans la politique de renouvellement et de création d'équipements publics portée par la commune.

Située en limite nord du village, cette zone 1AUe couvre une emprise d'environ 5 000m² affectée à ce jour à un usage agricole.

Objectifs de l'aménagement :

- L'objectif de cette OAP est d'encadrer la constructibilité d'un terrain aux fins de recevoir un équipement public d'intérêt général, comme un centre technique municipal (ce-dernier étant trop à l'étroit dans la partie agglomérée du village - rue de Entrepreneurs).
- L'équipement devra s'implanter uniquement sur la partie la plus au nord de la zone à aménager. Le fond la parcelle, protégée par la présence de la bande de protection de 50 m comptés de la lisière du massif forestier, sera inconstructible et exclusivement dévolue à du stationnement ou à de l'entreposage.

Principes d'aménagement :

- Accessibilité, principe de desserte
 - L'accès à l'équipement s'effectuera uniquement à partir de la rue Potin.
- Formes urbaines et architecturales

Ce secteur doit permettre d'accueillir un équipement composé d'une ou plusieurs constructions d'une hauteur maximale de 7 mètres. La ou les nouvelles constructions doivent s'inscrire en terme d'orientation et de caractéristiques architecturales dans la trame urbaine du quartier à forte composante résidentielle. À cet effet, une architecture de qualité doit être recherchée (format de toiture, matériaux et couleurs de toiture et de façade).
- Implantation des constructions

En fonction de l'orientation du terrain, la ou les nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement suivant une orientation permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations de la ou des constructions privilégieront des prospects de qualité vis-à-vis de l'espace public et des propriétés voisines.
- Qualité énergétique des constructions

La ou les constructions devront favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires afin d'être de haute qualité environnementale.
- Stationnement

Le traitement des surfaces de stationnement des véhicules 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 des constructions au regard de la qualité environnementale du village. En ce sens, toutes les limites de l'unité foncière doivent être paysagées et plantées de végétaux d'essence variées de basse et de moyenne tige.

Secteur encadré par une OAP

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



LEGENDE

-  Limites de l'OAP
-  Espace paysager à créer
-  Accès
-  Zone non constructible
-  Zone constructible

Orientations d'Aménagement et de Programmation

E) OAP Trame Verte et Bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil permettant de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques à grande échelle des corridors écologiques présent sur le territoire communal.

L'OAP TVB de Corbreuse identifie :

- La trame verte en milieu forestier
- La trame verte en milieu urbain
- La trame bleue

La trame verte en milieu forestier

Cette déclinaison de la trame verte vise à préserver les principaux espaces et réservoirs de biodiversité du territoire : la forêt de l'Ouye et les principaux espaces naturels / boisés qui lui sont connectés (bois du Mont Piquet, bois aux Roses, Bois des Chitries, Bois des Sables).

La trame verte en milieu urbain

Cette trame permet de souligner que la dimension environnementale de Corbreuse se décline également dans les espaces bâtis. Ainsi les fonctionnalités écologiques au cœur des espaces urbains s'appuient sur des espaces privés tels que les jardins. Cette trame verte doit être appréhendée comme des espaces relais nécessaires aux continuités écologiques du territoire.

La trame bleue

La trame bleue sur Corbreuse se définit à travers la présence de mares et de zones humides avérées. Ces éléments doivent être mis en valeur et surtout préservés.



LEGENDE

TRAME VERTE

- Préserver les grands ensembles de biodiversité
- Préserver les lisières fonctionnelles
- Préserver et développer les circulations douces
- Considérer les espaces privés urbains comme relais de la TVB

TRAME BLEUE

- Protéger les mares
- Assurer l'intégrité des zones humides avérées

