

AUVERS SAINT GEORGES

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Mairie d'AUVERS SAINT GEORGES

Place du général Leclerc

91580 Auvers Saint Georges

Tél 01 60 80 34 01

Fax 01 60 80 58 85

Urbanisme

Paysage

Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU	3
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES	4
I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	5
II. PERENNISER LE TISSU D'ACTIVITES	7
III. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES	8
IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11
DOCUMENTS GRAPHIQUES	12
ANNEXES	17

PREAMBULE

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables¹.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par les articles L 123-1-3 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123-2 du code de l'urbanisme).²

La forme du PADD n'est pas définie par le code de l'urbanisme, il peut être constitué d'un document écrit accompagné de schémas de principe.

Les documents graphiques qui l'accompagnent ne constituent pas un pré-zonage.

Les limites graphiques entre les couleurs, hachures etc... sont indicatives. Le ou les documents graphiques ont pour objectif de représenter les orientations générales dans l'espace communal.

¹ "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

² Voir en annexe les articles du code de l'urbanisme correspondants.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par la délibération en date du 01/02/2008, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. sont de mettre en œuvre la loi du 13 décembre 2000 et de prendre en compte la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français et le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté de communes Entre Juine et Renarde.

Un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire communal ont permis de préciser les objectifs initiaux exposés dans la délibération. Les orientations du PADD prennent donc principalement en compte les principaux constats suivants :

Un cadre de vie attractif qui donne une forte identité à la commune

Dans un environnement naturel valorisé par des espaces de grand intérêt floristique et faunistique et des paysages variés de grande qualité, le cadre bâti et en particulier le centre du village marqué par l'emploi des matériaux locaux offre des ambiances remarquables.

La présence de services et d'un commerce (café restaurant), l'offre satisfaisante en matière d'équipement, même si une remise à niveau qualitative pour le scolaire s'avère nécessaire, et le bon niveau de desserte par les transports collectifs concourent à rendre la commune très attractive.

Un parc de logement peu adapté à la demande de la population jeune notamment

On observe un ralentissement de l'essor démographique et malgré un vieillissement de la population, la part des jeunes reste plus importante que sur le secteur de référence (La Ferté-Alais). L'évolution démographique est également marquée par l'augmentation des ménages de une ou deux personnes.

Dans le même temps, le parc de logement composé à 90% de maisons individuelles dont 80% de 4 pièces et + est trop peu diversifié pour permettre un parcours résidentiel des jeunes sur la commune.

Une vocation agricole dominante et la présence de l'artisanat et de la petite industrie qui apporte une mixité au tissu communal

Occupant près de 60% du territoire communal, l'activité agricole contribue à façonner le paysage et l'identité communale tandis que les entreprises de petite taille insérées dans le tissu urbain et la présence du parc d'activités apportent des ressources et des emplois et animent le tissu communal.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

La prise en compte de ces éléments conduit à décliner le projet communal en trois grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

II. PERENNISER LE TISSU D'ACTIVITES

III. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Conforter et renouveler le tissu urbain

Au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et paysagers qui jouxtent les espaces construits de la commune et de la nécessité de constituer un tissu urbain qui rend proche l'habitat, les services, les commerces et les activités afin de réduire les déplacements automobiles, le développement sera circonscrit au périmètre bâti actuel.

A l'intérieur de ce périmètre, dans le village et les hameaux résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui pourront permettre de diversifier l'offre de logement. Celle-ci doit répondre à la pénurie de logement locatif et de logement de petite taille et de taille moyenne pour structurer le parcours résidentiel sur la commune et ainsi permettre à toutes les générations et à toutes les catégories sociales de rester ou d'y venir si elles le souhaitent.

C'est la reconduction et le renforcement de la constructibilité des terrains libres situés dans le périmètre urbanisé qui permettra cette dynamisation du parc de logement. En effet, des parcelles restent non bâties à l'intérieur du village et des hameaux. De même c'est par l'incitation à la réhabilitation des locaux vacants, souvent d'anciens bâtiments ruraux, que de nouveaux logements pourront être créés tout en permettant la sauvegarde d'un patrimoine.

La démolition/reconstruction (soumise à déclaration ou permis) dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur peut être envisagée lorsque les locaux trop vétustes sont inadaptés au logement.

L'insertion des nouvelles constructions dans le village s'appuiera sur les caractéristiques du bâti existant (implantations, emprise, hauteur...).

Le développement des constructions nouvelles ou des extensions de construction doit s'opérer dans des limites d'emprise au sol afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement qu'elle engendre. Des minimums de surfaces laissées en espace vert de pleine terre doivent être imposés en fonction des types d'urbanisation (noyau villageois, constructions récentes en extension sur des grands terrains...).

Pour les espaces extérieurs (allée, terrasse, stationnement, cour...) qu'ils soient publics ou privés l'emploi de matériaux poreux est vivement recommandé.

Conforter le centre village

Le centre du village est aujourd'hui identifié aux espaces s'égrenant entre l'église et la place du Martroy. Ce pôle de centralité va se renforcer avec l'aménagement de cette place et pourra s'étendre au sud-est jusqu'aux équipements sportifs et au nord-ouest jusqu'au lavoir en bordure de la Juine.

Ainsi se dessine un axe sur lequel s'accrochent de nombreuses fonctions représentées par les éléments identitaires qui ont façonné et façonnent la vie de la commune (la Juine, le lavoir, l'église, la mairie, l'école, les loisirs sportifs...).

L'urbanisation maîtrisée dans le village et les hameaux s'accompagne d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacements en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. La requalification de la RD17 apporte des aménagements de sécurité et de confort en réduisant l'emprise consacrée à l'automobile au profit des piétons. D'une manière générale le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié ou réhabilité. Ce maillage devra desservir particulièrement les équipements, le parc d'activités, les arrêts des bus, les espaces de promenade (bords de Juine, espaces boisés).

Des orientations d'aménagement « Le Clos Saint Georges » et « L'îlot Guette Lièvre » viennent mettre en œuvre cet objectif.

Valoriser le patrimoine

Le noyau villageois dans son ensemble présente des qualités patrimoniales et des ambiances attractives caractérisées notamment par l'homogénéité de la silhouette générale du paysage. Outre l'église, on peut y distinguer des éléments singuliers tels que le corps de garde, les deux places publiques, les murs de clôture en pierre ou en brique...qui caractérisent le paysage urbain.

Il s'agit de gérer l'évolution et de protéger ce patrimoine au travers de dispositions réglementaires qui en confortent les caractéristiques structurantes (par exemple l'ordonnancement de l'implantation des constructions, les murs de clôture).

Mais c'est aussi la reconversion pour d'autres usages qui permet d'assurer la pérennité de ce patrimoine (par exemple ancien bâtiment agricole reconverti en gîtes ruraux).

On rappellera la présence de la réserve naturelle et de plusieurs sites archéologiques.

II. PERENNISER LE TISSU D'ACTIVITES

Pérenniser l'agriculture

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la main d'œuvre, la vocation agricole du territoire reste dominante sur la commune. Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient d'en préserver les conditions d'exercice.

Afin de préserver le bâti rural reconnu au titre du patrimoine ancien à préserver, il est nécessaire d'envisager les possibilités de sa reconversion par des activités, ou des réhabilitations compatibles avec l'environnement et les paysages.

Diversifier les activités au sein du village et des hameaux

Les activités disséminées dans le tissu urbain participent de l'animation du village et des hameaux. Il convient de maintenir cette mixité fonctionnelle qui évite une évolution vers un « village dortoir ».

En outre, l'implantation d'activités non nuisantes offre la possibilité de valoriser le patrimoine à travers le réemploi du bâti rural dont les volumes se prêtent souvent à cette reconversion.

Pérenniser le parc d'activités

Le parc d'activités constitue une des entrées sur le territoire communal depuis Etréchy. L'amélioration des espaces publics permet de valoriser l'image de la commune en même temps qu'elle renforce l'attractivité pour les entreprises.

La capacité à attirer des entreprises est nécessaire pour pérenniser l'offre d'emploi et tendre vers un équilibre habitat/emploi.

Mais c'est aussi la valorisation du patrimoine qui est à l'œuvre à travers le réemploi des bâtiments d'une ancienne ferme dont la future vocation pourrait contribuer à diversifier les fonctions de ce secteur.

Développer le potentiel touristique

La commune possède un potentiel touristique (patrimoine paysager, archéologique, architectural et écologique) qui pourrait se développer : l'extension des capacités d'hébergement notamment par la reconversion du patrimoine rural (gîtes ou chambres d'hôtes) pourrait contribuer à ce développement.

III. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Les qualités environnementales et paysagères reconnues (site inscrit et site classé, réserve naturelle, ZNIEFF³) témoignent de la richesse et de la diversité des milieux naturels, des paysages et des ambiances qui structurent l'identité communale.

Les espaces boisés et agricoles couvrent la plus grande partie du territoire communal. Les grands boisements contribuent à souligner le paysage des coteaux et à cadrer la plaine alluviale.

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité des grandes entités constituées des masses boisées recouvrant les pentes des coteaux et de l'étendue des grands espaces ouverts voués à l'agriculture.

Cela nécessite notamment de maintenir le développement de l'urbanisation à l'intérieur des espaces déjà construits et de fixer les fronts urbains à ne pas franchir.

A l'échelle du paysage urbain, l'objectif est de conforter l'attrait du village et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie et restant en adéquation avec la préservation des paysages.

Les espaces naturels notamment en bordure de la Juine doivent être protégés de toute intervention susceptible de les dénaturer : il convient d'en assurer la pérennité par une gestion adaptée.

Ils constituent aussi des espaces susceptibles d'attirer les promeneurs : c'est pourquoi les aménagements qui pourront être faits pour développer une offre touristique, outre leur caractère pédagogique⁴, devront être réduits à des accès ponctuels ou à des espaces limités et bien circonscrits afin de ne pas nuire à la faune et la flore.

Les bois situés aux lieux dits : Le Moulin de Pierre Broue, La Garenne de Challoup, La Fontaine Saint Léonard, Le Bois Moret, Le Gué Rousset, La Haie aux prêtres, La Butte à Gué, La Butte Blanche, La Remise aux Cailles, La Garenne Thiroin sont protégés ainsi que des bosquets qui agrémentent ou qui bordent des espaces bâtis. Outre leur intérêt paysager ils participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

Les outils de protection sont les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ou les éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

³ Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

⁴ Par exemple le lavoir réhabilité par la commune à des fins d'information sur la faune et la flore.

Les espaces agricoles, protégés pour leur valeur économique, constituent les espaces ouverts du paysage tandis que leur maintien au cœur du tissu bâti est une expression forte de la vocation rurale.

La localisation des constructions agricoles nouvelles à proximité immédiate des bâtiments déjà existants et la possibilité de reconversion des bâtiments existants inadaptés à l'agriculture moderne, dans certains secteurs, permet d'éviter le mitage de ces espaces.

Les espaces ouverts paysagers

Constitués de champs de culture, prairies ou jachères ils sont en contact avec l'urbanisation et offrent des vues permettant d'appréhender des lointains.

Ils doivent être préservés de tout mitage par des constructions et les quelques constructions existantes isolées doivent être intégrées par un accompagnement végétal choisi, par exemple de type verger ou bosquet.

Les franges bâties en contact direct avec ces espaces doivent recevoir une végétation composée d'essences locales. Les couleurs et les matériaux doivent être choisis pour fondre les bâtiments dans le paysage.

Le patrimoine naturel

A l'intérieur des grandes entités paysagères, des éléments ponctuels soit végétaux tels que des arbres isolés, des haies, des vergers, des bosquets, soit minéraux tels que les chaos de grès, les platiers animent ces espaces et enrichissent la variété des milieux. Ces éléments devront être protégés pour assurer leur pérennité ou leur évolution dans un souci à la fois d'agrément du paysage et d'enrichissement de la biodiversité.

Le paysage urbain

L'identité du village se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). Ces caractéristiques doivent conduire l'implantation des nouvelles constructions dans le village.

Auvers Saint Georges a connu des extensions importantes dans les années 70/80 qui présentent un type de paysage possédant ses propres caractéristiques, et il convient là aussi d'assurer l'homogénéité des principes d'implantation et de répondre aux évolutions des modes de vie.

La requalification en cours de la RD 17 contribue à l'amélioration du paysage urbain le long de cet axe.

Enfin l'amélioration des entrées dans le village par la RD148 et la RD17 depuis Janville sur Juine et depuis Villeneuve sur Auvers et au niveau des équipements sportifs doit également participer à la valorisation de son identité.

Les règles qui seront mises en place ont pour objectif de favoriser l'implantation à l'alignement et sur les limites de propriété et de proscrire les constructions principales implantées en deuxième rang par rapport à l'alignement. Les hauteurs autorisées devront s'inspirer des hauteurs des constructions existantes dans le secteur.

Les matériaux et les couleurs doivent respecter les modes de construction traditionnels mis en œuvre à l'origine.

IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de développement de la commune a pour objectif d'optimiser le tissu urbain existant en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à l'intérieur du village dit dents creuses⁵. L'accueil de nouveaux habitants et l'organisation du parcours résidentiel des auversoises s'opèrent également par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis en continuité immédiate d'espaces bâtis.

L'orientation « UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE » propose qu'au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et paysagers, le développement sera circonscrit au périmètre bâti actuel.

La lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu existant permettra d'obtenir une densité similaire voire supérieure à celle existante et dans les zones non bâties d'obtenir l'équivalent d'un minimum de 13 logements à l'hectare.

⁵ Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

DOCUMENTS GRAPHIQUES







Source : Fond IGN



— Liaison douce existante

... Liaison douce en projet

— Chemin de Grande Randonnée (GR)

— Chemin de Promenade et Randonnée (PR)

● Attrait culturel ou équipements de loisirs

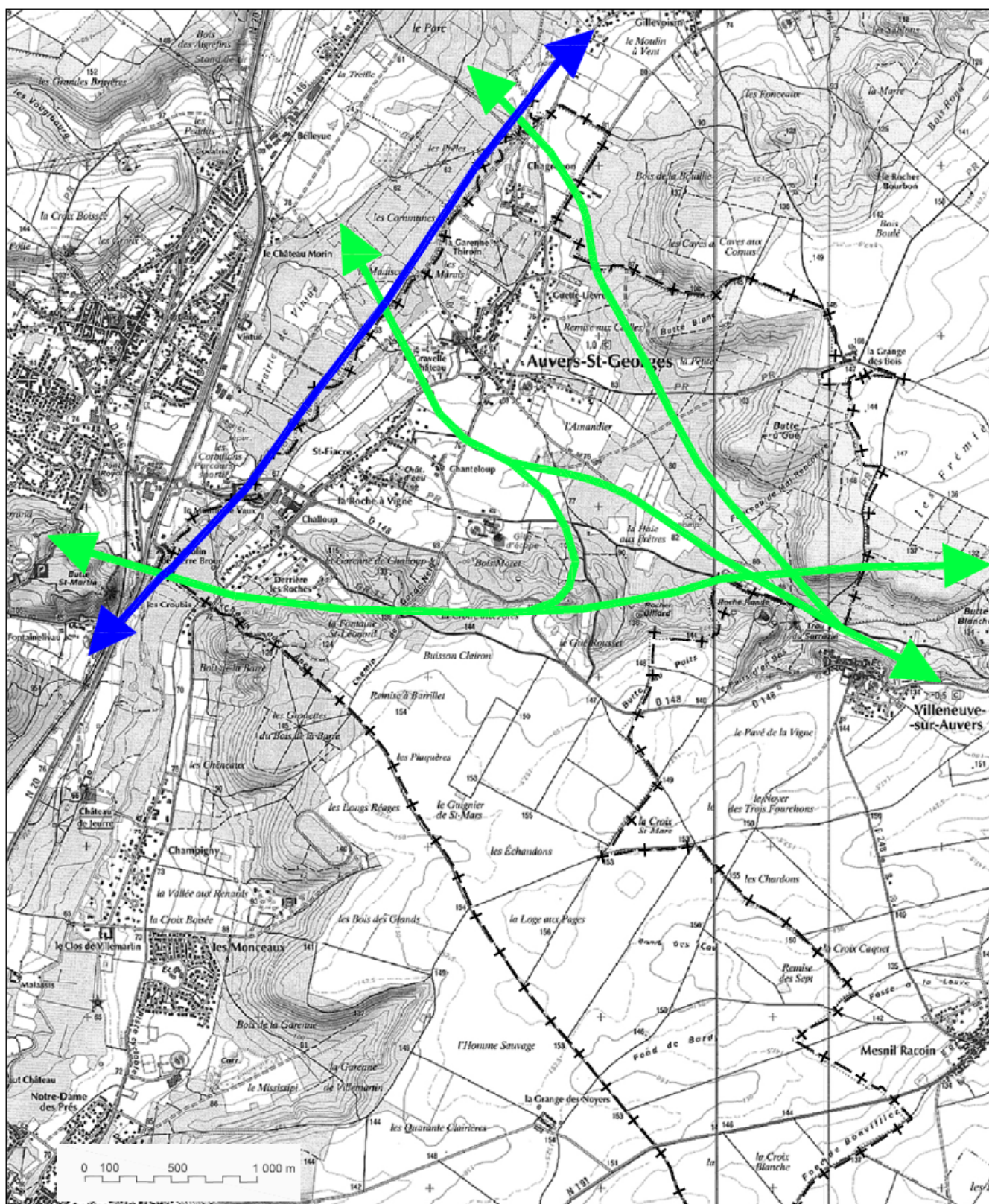
● Equipements et services

LIAISONS DOUCES, CHEMINS RURAUX

COMMUNE D'AUVERS SAINT-GEORGES (ESSONNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET 2009



Source : Fond IGN



■ Trame verte

■ Trame bleue

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A MAINTENIR

COMMUNE D'AUVERS SAINT-GEORGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET 2010

ANNEXES

Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme sont opposables aux P.L.U. et en particulier à leur P.A.D.D..

Article L 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement

Article L 121-1 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par les articles L 123-1-3 et R 123-3 du code de l'urbanisme. Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123-2 du code de l'urbanisme).

Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Extrait de l'article R 123.3 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Extrait de l'article R 123.2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;