

PERTHES EN GATINAIS

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 3.2. LE COEUR D'ILOT

MAIRIE DE PERTHES EN GATINAIS

77930 PERTHES EN GATINAIS

Tel : 01 60 66 10 23

Fax : 01 60 66 02 09

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

PRESENTATION

La présente orientation d'aménagement porte sur l'îlot délimité par :

- la rue du Grand Moulin,
- la rue de Milly,
- le chemin rural n°2 dit des Mariniers,
- la voie communale n°10 de Saint Germain sur Ecole à Perthes en Gâtinais.

Les zones concernées du document graphique du PLU sont les zones 2AU, Ua et Ub. Afin de préserver des accès possibles à la zone 2AU des emplacements réservés (n°7 et n°8) sont inscrits au document graphique.

La zone 2AU est divisée en deux secteurs non contigus avec un secteur (le plus grand) situé au nord de l'îlot, et un secteur (le plus petit) situé au sud. L'orientation d'aménagement recouvre des espaces non bâtis principalement utilisés en jardin à l'intérieur de ces deux secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une procédure pour inscrire dans le PLU le règlement nécessaire. Cette zone pourra alors accueillir principalement de l'habitat ainsi que des commerces, des bureaux, des activités artisanales etc ... en complément afin de faciliter et d'enrichir la vie du quartier.

Cette orientation d'aménagement porte sur 3 points :

- le principe de desserte automobile et piéton/cycle,
- la localisation des terrains constructibles.
- la protection des espaces de jardins,

Principe de desserte automobile

Principe de desserte piéton/cycle

Les deux secteurs de la zone 2AU peuvent bénéficier chacun de deux accès pour les automobiles et ainsi permettre une desserte évitant les impasses.

La liaison entre les deux secteurs et donc la traversée de l'îlot se matérialise dans une liaison douce réservée aux piétons et aux cycles.

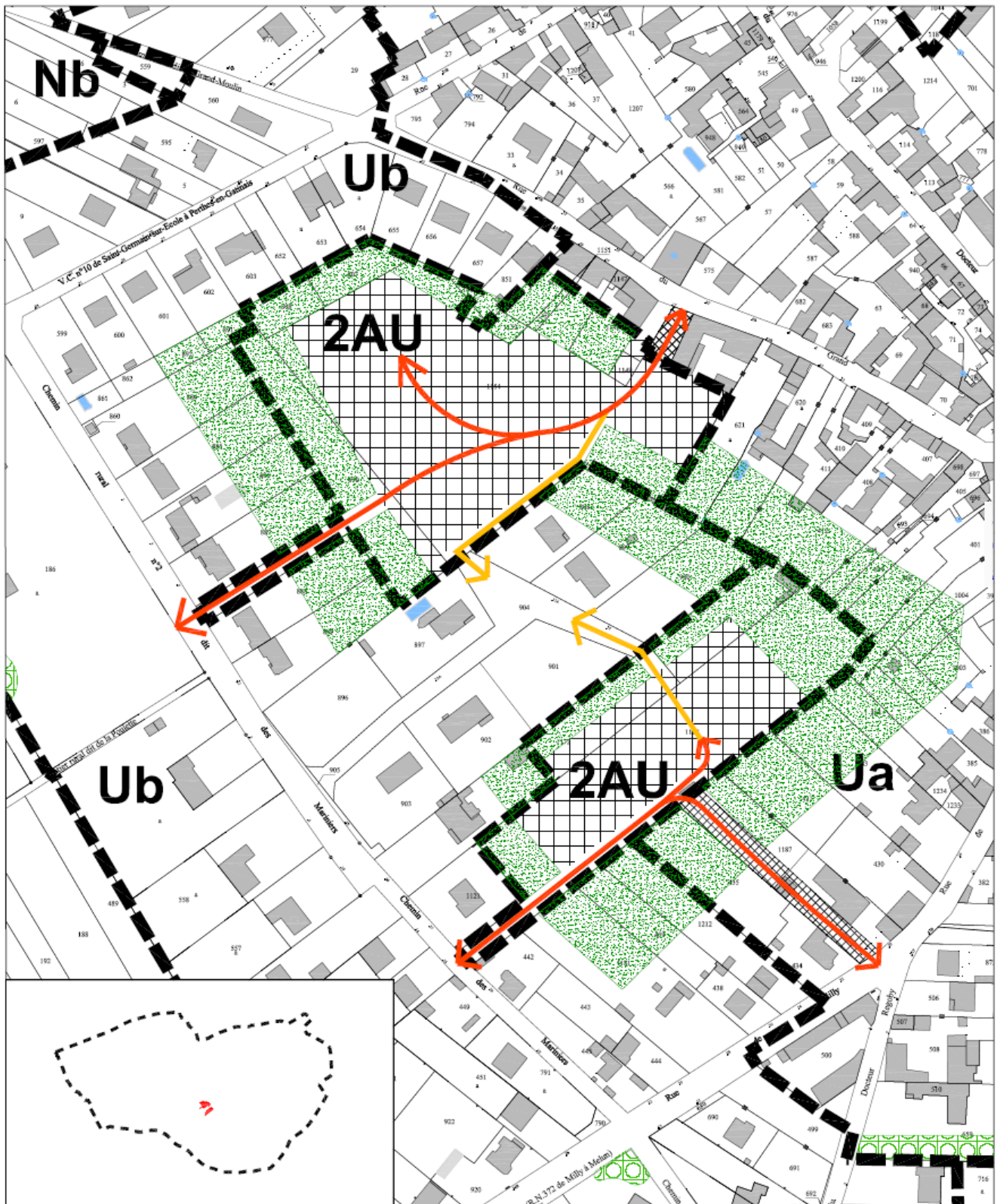
Les débouchés des dessertes automobiles sur les RD devront faire l'objet d'aménagements spécifiques pour assurer la sécurité des carrefours.







Espace constructible

Les zones constructibles sont isolées des constructions existantes au pourtour de l'îlot par des espaces réservés pour un usage de jardins.

Espace de jardin

Dans les espaces de jardin, les constructions à destination d'habitat ou d'activités et les constructions affectées au stationnement sont interdites. Seules les constructions annexes telles que les abris de jardins, les piscines ... dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 m, sont autorisées.



 	 Limite de zone	 Espace de jardin
	 Principe de desserte	 Principe de desserte piéton/cycle

ORIENTATION D'AMENAGEMENT - N°3.2

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

Echéance 2012

- Les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 sont ouvertes à l'urbanisation depuis la modification du POS de septembre 2008, elles correspondent à la majeure partie des anciennes zones INAc1 et INAc2. La zone 1AUa correspond à l'ancienne zone INAc1 du POS, excepté une petite portion correspondant à une partie des jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby. Les zones 1AUb1 et 1AUb2 correspondent à l'ancienne zone INAc2 diminuée également d'espaces consacrés aux jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby et d'espaces boisés classés.

Deux permis d'aménager ont été délivrés sous la réglementation du POS.

Le périmètre du permis d'aménager n°1 correspond à la zone 1AUa du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°11.

Le périmètre du permis d'aménager n°2 correspond à la zone 1AUb du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°4, de la construction existante et de son jardin attenant.

Le PLU en divisant l'ancienne zone 1NAC2 en deux parties 1AUb1 et 1AUb2 localise les terrains devant recevoir les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (1AUb2) en concordance avec le permis d'aménager n°2.

La réceptivité de ces zones est estimée à 52 constructions de logement, selon les arrêtés des permis d'aménager délivrés respectivement le 27/05/2011 (zone 1AUa pour 16 lots) et le 29 juillet 2011 (zones 1AUb1 et 1AUb2 pour 37 lots dont un lot réservé pour des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) auquel il convient d'ajouter 4 logements minimum pour l'emplacement réservé n°11.

Il est à noter que les surfaces de plancher maximales sont respectivement 3216 m² pour le permis d'aménager n°1 et de 13 540 m² pour le permis d'aménager n°2.

- La zone AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

Echéance 2020

- La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Son ouverture se fera aux conditions suivantes :
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'intervient qu'à partir de l'année 2020,
 - les zones 1AUa, 1AUb1 sont achevées,
 - l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ce secteur et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

La réceptivité de la zone 2AU est estimée à 60 constructions de logement minimum.

Rappel :

Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.