

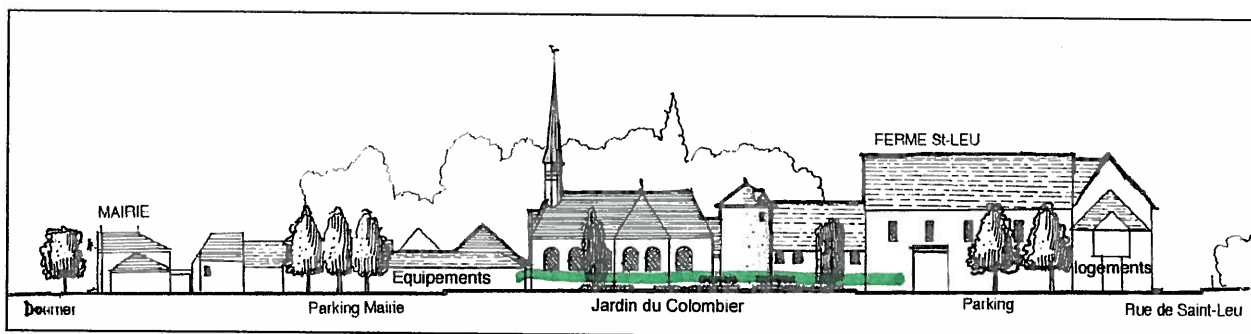
mod.
20/06/05

Département du Val de Marne

PERIGNY-SUR-YERRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

- P.A.D.D. -
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
ORIENTATIONS GENERALES



MAI 2005



Bertrand De Tourtier, Arch. D.P.L.G, Urb. I.U.P.
118, rue de Rivoli 75001 Paris
tél : 01-42-36-97-20 fax : 01-40-26-47-26



PÉRIGNY-SUR-YERRES

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) "définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune". Il constitue le cadre général du Plan Local d'Urbanisme et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

- 1 - QUESTIONS ET OBJECTIFS -**
Rappel des besoins et perspectives - p.2 -
- 2 - ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE LOCALE -**
 - 1. PREAMBULE - p.7 -
 - 2. ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT - p.9 -

Le 3 décembre 2002, la création de la Communauté de Communes du Plateau Briard (Mandres les Roses, Marolles en Brie, Périgny sur Yerres, Santeny, Villecresnes et Varennes Jarcy) a mis en place les bases d'une intercommunalité de développement et d'aménagement.

Par délibération du Conseil municipal en date du 24 mars 2003, la commune de Périgny a engagé la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui donne lieu à l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et des Orientations d'Aménagement.

Dans le souci de gérer l'accroissement mesuré d'une population qui, en passant de 1.682 habitants en 1990 à 2.020 habitants en 2003, a connu une augmentation de 20% dans les dix dernières années (et de 100% entre 1975 et 2000), la politique municipale procède d'une volonté permanente de développement et de création d'emplois et de limitation et d'économie de surface pour les constructions nouvelles.

Le projet d'aménagement et de développement durable (art. R.123.3)

Il présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement exposant le projet global et la politique communale, justifiant les règles imposées.

Il s'agit notamment de la réponse aux orientations supracommunales, des prévisions et besoins, des choix stratégiques pour favoriser le renouvellement urbain et pour préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations d'aménagement (partie facultative)

Le document de P.L.U. comporte des orientations d'aménagements.

Il s'agit d'un ensemble de projets particuliers portant sur des quartiers ou secteurs du territoire communal et visant à leur mise en valeur, réhabilitation restructuration ou aménagement.

1 - QUESTIONS ET OBJECTIFS - Rappel des besoins et perspectives

La mise en révision des documents d'urbanisme pour l'élaboration du P.L.U. est l'occasion de réévaluer et de corriger les imperfections ou insuffisances constatées de l'organisation des espaces communaux et notamment :

a) Les dysfonctionnements

- Le risque de transformation insidieuse du Plateau Briard où les exploitations horticoles (rosiéristes) sont en perte de vitesse et s'interrogent sur leur devenir, et la pression de l'urbanisation des communes voisines augmente. Tout ceci fragilise le maintien des caractéristiques et qualités paysagères et écologiques du Plateau Briard.
- La commune a besoin de pouvoir continuer une croissance mesurée mais minimale de l'habitat pour assurer une dynamique. Actuellement le manque de potentialités foncières mises à disposition ne permet pas d'y répondre dans de bonnes conditions.
- On note également l'absence d'activités commerciales de proximité due en partie à un défaut de chalandise.
- Dans le cadre de la protection du patrimoine bâti, force est de constater l'altération progressive de ces éléments: vestiges et ruines, aspect contestable de certaines réhabilitations qui font disparaître le cachet et les traces architecturales d'origine.
- Le fonctionnement urbain connaît également des difficultés avec une circulation automobile envahissante et fréquemment une vitesse en traversée de centre bourg excessive, des stationnements de véhicules abusifs qui vont de pair avec un défaut d'emplacements de parking de substitution, y compris pour les riverains.

b) Les faiblesses

- Un défaut de mixité urbaine et sociale
- Une faiblesse du développement touristique et de l'accueil des fonctions de loisirs.
- Un défaut de contrôle et de réglementation de la publicité et des risques de prolifération de l'affichage commercial avec la création de la nouvelle zone d'activité à l'entrée de la commune.
- Une faiblesse de centralité et l'enclavement du secteur central du bourg entre la Ferme Saint-Leu et la Mairie dû notamment à la complexité du morcellement foncier.

c) Besoins – Tendances

S'appuyant sur les données du SDRIF relatives à la spécificité de la couronne verte de l'Est de l'agglomération parisienne et à la qualité des espaces agricoles du plateau Briard rappelée par la charte de la biodiversité signée par la Communauté de Communes (50% du territoire intercommunal constitué de zones naturelles – préemption régionale sur les terrains agricoles), la volonté municipale maintient la zone agricole et confirme l'installation de jeunes agriculteurs en favorisant la concentration des habitations des exploitants en hameaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, les possibilités limitées volontairement de l'urbanisation sont compensées par la recherche d'un renouvellement de l'espace habité existant, d'une meilleure répartition des zones déjà urbanisées et des réserves disponibles, sans dommage pour le respect du rapport de la ville et de la campagne.

Enfin, le souci de combler en partie le déficit de logement social, en application des prorata légaux de mixité urbaine, nécessite d'exploiter toutes les possibilités d'acquisition-amélioration des logements actuellement vacants et de faire aboutir l'aménagement nécessaire au désenclavement de l'îlot du cœur de village autour de la Mairie et du Colombier, en accompagnement de construction, de stationnement et d'équipement au voisinage de la réhabilitation de la Ferme Saint Leu.

La création de la zone d'activités de la route de Brie Comte Robert, pour pouvoir reloger les entreprises du centre bourg et accueillir l'équipement commercial nécessaire aux achats de proximité, s'accompagne d'un petit programme d'habitation aux financements diversifiés le long de la route de Varennes pour assurer la transition avec le village, ainsi que d'une possibilité d'implantation d'équipements qui compléteront le gymnase actuel.

Ces dispositions s'accompagnent de mesures visant à une meilleure utilisation du domaine public pour favoriser le stationnement des résidents et dissuader l'usage abusif de la voirie en privilégiant les déplacements doux non motorisés.

L'intention générale est donc de privilégier le cadre de vie des Pérignons et de maintenir, face à la pression de l'urbanisation des confins de l'Île de France, l'aspect actuel du village et sa ruralité.

La perspective de croissance modérée, à terme de 2020, ne devrait pas dépasser une population municipale de 2300 à 2400 habitants, la Commune n'ayant pas les équipements suffisants pour satisfaire les besoins de futurs administrés nombreux.

d) Perspectives d'avenir – Actions et études engagées

On peut énumérer les engagements suivants :

- i. Décision du choix du tracé du contournement routier par la RD 53 à l'Est de la Commune et évaluation des effets induits sur le cadre de vie communal et l'avenir des terrains agricoles qui sont enclavés par cet ouvrage.

- ii. Développement agro-touristique et culturel de la Maison de la Nature et de l'Environnement.
- iii. Etude des tracés de la coulée verte intercommunale du Plateau Briard (Site de l'interconnexion Est des T.G.V. et prolongement sur le plateau).
- iv. Etudes d'aménagement des chemins de la liaison verte des bords de l'Yerre et du Réveillon.
- v. Etudes municipales des requalifications des espaces publics et des accès à privilégier au centre bourg, en liaison avec les réaménagements souhaités de mise en valeur des abords de la Ferme Saint Leu et de l'îlot de la Mairie.
- vi. Dossier de programmation d'agriculture périurbaine du Val de Marne et rapport de l'Agence des Espaces Verts de la région Ile de France relatif à la création d'un périmètre régional d'intervention foncière. Aménagements paysagers et touristiques autour de la Maison de la Nature et de l'Environnement.
- vii. Modification des périmètres de protection des abords de monuments avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et examen des éléments d'actualisation du recensement patrimonial et des protections paysagères et architecturales du village.
- viii. Achèvement de l'opération de construction de la S.C.I. – Périgny – Domaines Ferréal (25 maisons de ville) sur les terrains des serres Revelle, maintenant réalisé et dont la bonne intégration au centre-bourg reste à finaliser pour ses accès et cheminements piétons.
- ix. Analyse des questions générales de mixité sociale de l'habitat liées aux dispositions d'application des législations S.R.U. (2000) et U.H. (2003) et des potentialités foncières du centre bourg.
- x. Réintégration de la Z.A.C. des Pierreux dans le droit d'utilisation des sols général.
- xi. La mise en œuvre éventuelle d'un arrêté de publicité restreinte sur le territoire communal nécessite une saisine du Préfet du Val-de-Marne pour la constitution et la réunion d'un groupe de travail, en application de la loi du 29.12.1979 et de la Loi Barnier du 2.02.1995.
- xii. Une liste et un repérage des publicités gênantes ou à faire supprimer est préalablement à établir.

e) Potentialités et Opportunités

- i. Désenclavement et mise en valeur des abords de la ferme Saint Leu et de la Mairie, en prolongement des activités de ces deux ensembles et en organisant les accès et la sécurisation des cheminements autour du Colombier de Périgny le Grand. Développement d'espaces de détente et de mise en valeur.

Ferme Saint Leu et îlot de la Mairie :

- Relogement préalable nécessaire de deux entreprises en zone d'activités.
 - Acquisition de la parcelle du Colombier dont le coût pourrait être compensé par un complément de construction à l'opération de réhabilitation OPAC sur la ferme.
 - Amélioration de l'espace paysager des abords du Colombier, création de jardins au chevet de l'église avec cheminements d'accès au cœur d'îlot, stationnement complémentaire de la Mairie et de la Ferme.
 - Ouverture de cheminements de relations entre le centre bourg et l'école à la faveur du désenclavement des terrains déjà acquis par la Collectivité.
- ii. Précision et développement des dispositions de protection et de mise en valeur des ensembles patrimoniaux, architecturaux et naturels. Mise à jour et intégration réglementaire des prescriptions et conseils d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.
- iii. Devenir et évolution des réserves d'urbanisation définies par le P.O.S. Conversion de la zone NA pour un secteur d'activités et de commerce et de relocalisation d'activités du centre bourg, à l'entrée Est de la commune (route de Brie Comte Robert).
- iv. Effets induits par le projet de déviation de la RD 53 sur la zone agricole, terrains des activités horticoles Périgny Garden – Floréac. Potentialités d'équipement de proximité pour la petite enfance.
- Création possible d'équipements pour les personnes âgées, pour la petite enfance, les loisirs et la crèche.
 - Extension éventuelle des établissements d'enseignement (besoins liés à l'accroissement de population) ;
 - Réserves de plantation nécessaire en bordure du futur contournement permettant de traiter la servitude d'écart des constructions des grandes infrastructures
- v. Maison pour tous
Aménagement possible de locaux municipaux (bureaux, salle de réunion, archives) dans les bâtiments jouxtant la maison de la « Joie de Vivre », 7 rue Paul Doumer, proches de la Mairie.

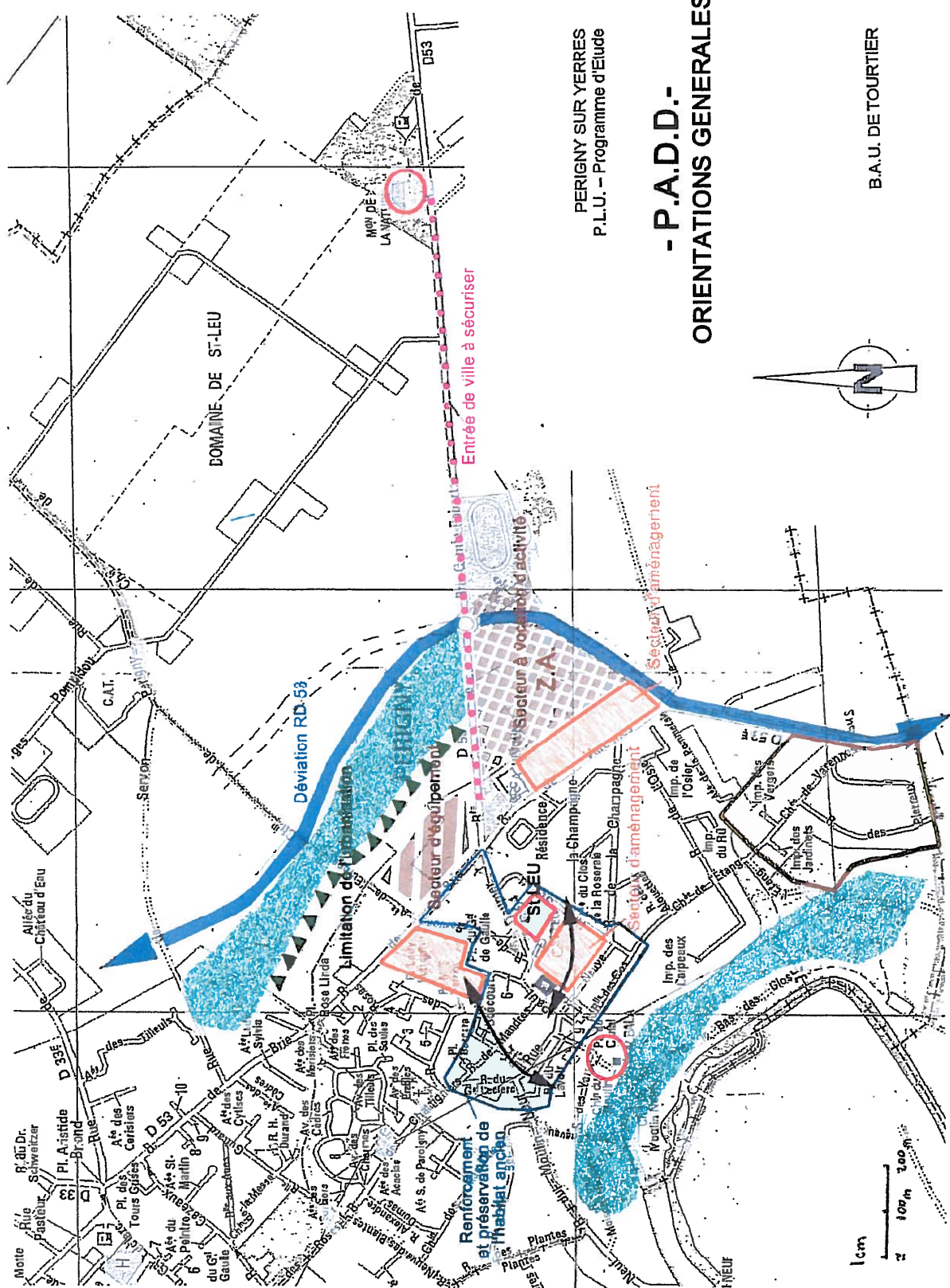
- vi. Concordance des actions de liaisons et randonnées, d'activités de loisirs et d'équipements de promotion de la nature dans le cadre du développement durable de l'arc boisé Est de l'Île de France et de la poursuite des aménagements des bords de l'Yerre et du Réveillon, ainsi que des équipements identitaires de la Maison de la Nature et de l'Environnement d'une part, de la fondation Dubuffet d'autre part.

2 - ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE LOCALE -

1. PREAMBULE

Les volontés générales suivantes président à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

- a) La préservation du caractère rural et « villageois », typologie majeure mais fragile de Périgny dans la grande couronne de la périphérie parisienne et spécificité principale de la commune dans la Communauté de Communes.
- b) La limitation volontaire de l'urbanisation, malgré les effets induits par le développement des mobilités et des infrastructures routières, qui sera compensée par une densité accrue mais maîtrisée de l'habitat individuel.
- c) La recherche de réponse aux besoins d'équipements de proximité et de créations d'activités et d'emplois pour écarter le risque de transformation de la commune en bourg dortoir et pour rééquilibrer le manque d'équipements commerciaux.
- d) La protection rigoureuse des patrimoines architecturaux et paysagers par des mesures réglementaires strictes issues de l'évaluation fine des caractères et identités locales, s'appuyant sur les particularismes de l'histoire et des fonctions culturelles et artistiques de la Commune.



PERIGNY SUR YERRES
P.L.U. - Programme d'Etude

- P.A.D.D. -
ORIENTATIONS GENERALES

B.A.U. DE TOURTIER

2. ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1. **Maîtriser le développement urbain et adapter le bourg à sa croissance démographique**

- Renforcer la centralité :

Désenclavement et mise en valeur des abords de la ferme Saint Leu et de la Mairie, en prolongement des activités de ces deux ensembles et en organisant les accès et la sécurisation des cheminements autour du Colombier de Périgny le Grand. Développement d'espaces de détente et de mise en valeur.

▪ *Ferme Saint Leu et îlot de la Mairie :*

- Déplacement préalable nécessaire d'entreprises et relogement en zone d'activités.
- Acquisition de la parcelle du Colombier dont le coût pourrait être compensé par un complément de construction à l'opération de réhabilitation OPAC sur la ferme.
- Amélioration de l'espace paysager des abords du Colombier, création de jardins au chevet de l'église avec cheminements d'accès au cœur d'îlot, stationnement complémentaire de la Mairie et de la Ferme.
- Ouverture de cheminements de relations entre le centre bourg et l'école à la faveur du désenclavement des terrains déjà acquis par la Collectivité.

- Revaloriser l'espace public par une offre de parking et une sécurisation des cheminements piétons dans le but de la dissuasion des déplacements automobiles au profit des déplacements doux de proximité

2. **Maintenir la diversité urbaine et permettre la mixité sociale**

Les possibilités de développement de l'urbanisation, limitées volontairement, sont compensées par la recherche d'un renouvellement et d'une meilleure répartition des zones déjà urbanisées et des réserves disponibles.

Le principe d'un aménagement progressif des secteurs délaissés, qui longent la rue de Brie et la route de Varennes, situés entre le contournement du RD 53, la zone artisanale et la route actuelle a été arrêté. Il répond à la volonté d'acter les prévisions cartographiques du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui sont confortées par l'isolement de ces secteurs par rapport à la zone agricole du plateau, ce qui justifie que la variante du projet de déviation la plus rapprochée de l'agglomération soit choisie : Il est souhaité de limiter les extensions à la bordure de la route de Varennes pour l'habitation et aux terrains Floréac

proches de l'établissement Périgny Garden pour les besoins d'équipement.

La répartition de logements financièrement aidés dans les programmes de construction et de réhabilitation comblera en partie le déficit de logement social par rapport aux objectifs légaux de mixité urbaine.

3. Renforcer la position de la commune dans son environnement

- Développement équipement et services
 - *Terrains Floréac :*
Création possible d'équipements pour les personnes âgées, pour l'enfance, les loisirs et la crèche.
 - Aménagement possible de locaux municipaux (bureaux, salle de réunion, archives) dans les bâtiments jouxtant la maison de la « Joie de Vivre », 7 rue Paul Doumer, proches de la Mairie.
- Aménagement des entrées de ville :
 - Application des dispositions légales (art. L.III.1.4) d'interdiction de construire en bordure des grands axes routiers d'entrée de ville en dehors des espaces urbanisés.
 - Sécurisation de la route de Brie Comte Robert entre le bourg et la Maison de la Nature.
- Développer potentialité touristique :
 - Développement agro-touristique et culturel de la Maison de la Nature et de l'Environnement
 - Mise en place de mesures générales pour la concordance des actions de liaisons et randonnées, d'activités de loisirs et d'équipements de promotion de la nature dans le cadre du développement durable de l'arc boisé Est de l'Île de France et de la poursuite des aménagements des bords de l'Yerre et du Réveillon, ainsi que des équipements identitaires de la Maison de la Nature et de l'Environnement d'une part, de la fondation Dubuffet d'autre part

4. Maintenir le dynamisme du centre-ville et développer les activités économiques

- Favoriser l'implantation et le développement de commerces de proximité :

Désenclavement et revalorisation de la Place Boécourt et relation de proximité avec le secteur de lotissement Revelle.
- Développement des activités économiques :

Conversion de la zone NA pour un secteur d'activités et de commerce et de relocalisation d'activités du centre bourg, à l'entrée Est de la commune (route de Brie Comte Robert).

5. Préserver et valoriser le patrimoine naturel

- Protection des espaces naturels :

Modification du périmètre de protection, en complémentarité du site inscrit englobant le village aggloméré

Etablissement d'un plan de paysage pour mettre en lumière les éléments de qualité

- Préserver les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole

Maintien d'un périmètre régional d'intervention foncière de 190 ha sur la plaine agricole dans le cadre du Programme d'Agriculture péri-urbaine du Val de Marne. Cette disposition permet une surveillance foncière et une protection des espaces ouverts du Plateau Briard.

- Préserver les franges végétales

Réserves de plantation nécessaire en bordure de la future déviation permettant de traiter la servitude d'écart des constructions des grandes infrastructures

6. Préserver et valoriser le patrimoine urbain

- Valoriser l'identité architecturale :

Précision et développement des dispositions de protection et de mise en valeur des ensembles patrimoniaux, architecturaux et naturels. Mise à jour et intégration réglementaire des prescriptions et conseils d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.

- Préserver la silhouette urbaine

- Etablir un périmètre de protection modifié des secteurs d'abords de monuments historiques correspondant à la spécificité des aires patrimoniales d'environnement de ces édifices.

SECTEUR D'AMENAGEMENT Schéma de principe

Ilot Mairie et Ferme Saint Leu



logement et stationnement

Espaces plantés

Equipement municipal

Mise en valeur de l'espace public

Place de la Gaulle

LE VILLAGE

MAIRIE

Saint

Eglise

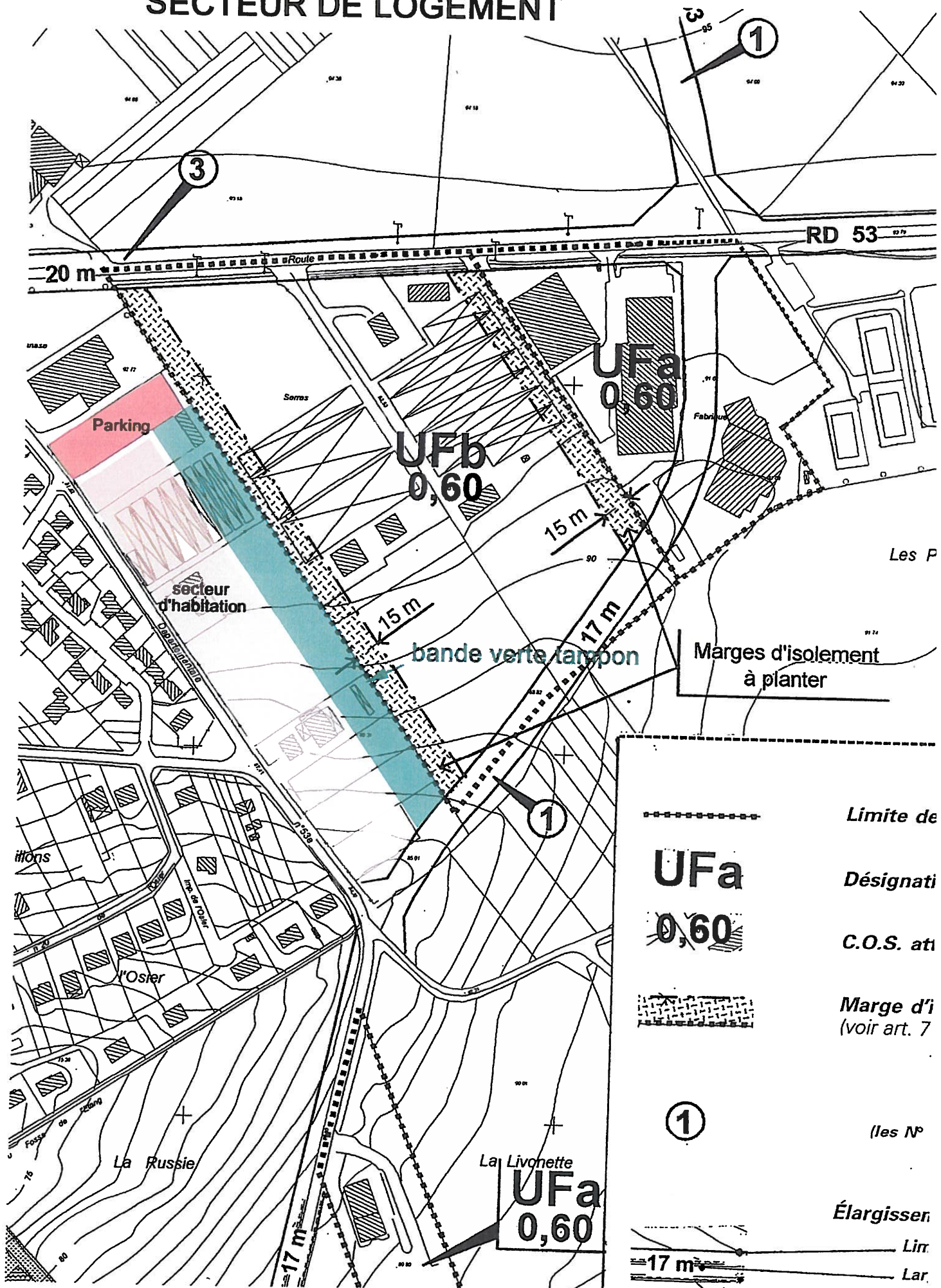
Paul

LE VILLAGE

LE VILLAGE

LE VILLAGE

SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITE ET SECTEUR DE LOGEMENT



----- Limite de

UFa
0,60 Désignati

----- C.O.S. att

----- Marge d'i
(voir art. 7

① (les N°

Élargissen

----- Lirr

----- Lar

17 m

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE ZONE AU (Activités)

Remarque : En cohérence avec le SDRIF, la transformation des espaces partiellement urbanisables nécessite de ne prévoir l'ouverture à l'urbanisation que sous certaines conditions : 20% du terrain devront être protégés et végétalisés effectivement.

Le souci de conserver l'encadrement végétal de la zone implique pour le règlement de la zone UFb :

- La préservation des plantations de qualité existantes ;
- La protection en espaces végétalisés conservés en pleine terre de 30% de la surface du terrain, parmi lesquels des marges d'isolement constituées par une bande de doubles plantations de hautes tiges de 15 m de large en limite des espaces d'habitation, ainsi qu'entre les deux secteurs UFa et UFb.

IMPLANTATION :

L'emprise au sol des constructions en UFb ne pourra excéder 40% de la superficie des terrains
