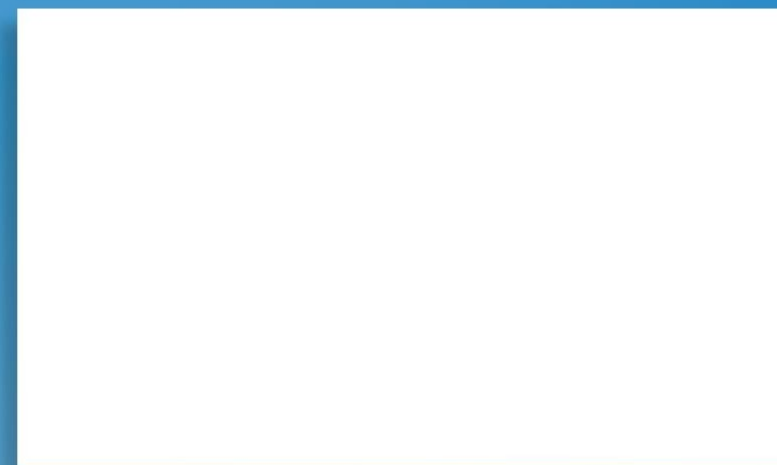


DESNES

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :





SOMMAIRE



- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 5*

- II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 7*

- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU *Page 12*
 - *Les zones 1AUh et 2AUh* *Page 15*
 - *La zone 1AUI* *Page 18*



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser à destination d'habitat se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses avec les aménagements déjà en place.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 16 logements sur la zone 1AUh (tranche 1) et 32 logements au total pour le cumul de logements réalisés sur 1AUh et 2AUh (tranche 1 + tranche 2), proposant une diversité de superficies parcellaires et de typologies d'habitat.

Pour atteindre cette densité, il sera mis en œuvre des formes d'habitat individuel ou collectif mais également des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum en R + 1 + C.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile.
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux.
- aménagement de places de stationnement **visiteurs** sur l'espace commun (minimum 1 place par **2** logements)

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.



En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.



III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU



Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

Présentation de la zone 1AUh, de la zone 2AUh et de la zone 1AUI

1 Zones 1AUh et 2AUh
liées à l'habitat

2 Zone 1AUI liée aux loisirs





Plan de situation des zones 1AUh et 2AUh au sein de la zone bâtie

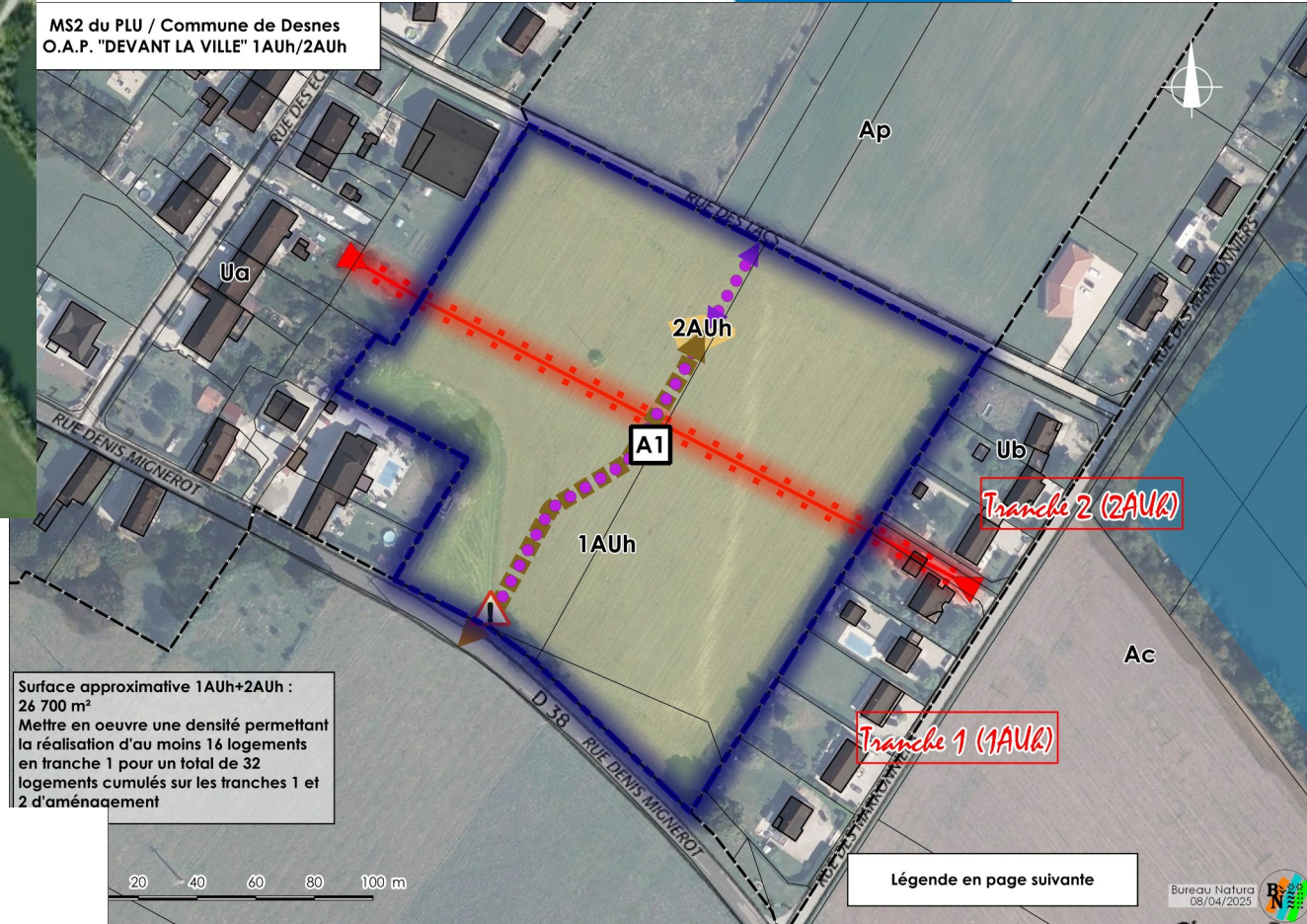


Plan de situation de la zone de loisirs

Zones 1AUh et 2AUh



MS2 du PLU / Commune de Desnes
O.A.P. "DEVANT LA VILLE" 1AUh/2AUh



Légende

[X] Zones du PLU

Orientations d'aménagement :

Périmètre et phasage :

SEC - Périmètre d'aménagement de l'OAP

PS - Phasage / limite de secteur d'aménagement

Mobilité et voirie

AS - Sécurisation traversée piétonne de l'accès à la RD

VF - Voirie de liaison structurante mixte (modes doux + véhicules) à réaliser

DDX - Cheminements doux à réaliser

Légende en page suivante

Bureau Natura
08/04/2025



Aménagement et programmation

- La zone 1AUh sera urbanisée en premier. La zone 2AUh ne pourra être aménagée qu'après une procédure de transformation en zone 1AUh. L'aménagement de chaque partie (1AUh et 2AUh) sera effectuée sous forme d'une opération concernant l'ensemble de la zone considérée (1AUh puis 2AUh lorsque son ouverture sera envisagée).
- Le raccordement à la fibre optique devra être envisageable.

Habitat

Afin de respecter la densité et la diversité parcellaire souhaitées, une réflexion devra être réalisée en matière de typologie des logements pour ne pas juxtaposer de simples parcelles uniformisées accueillant des pavillons (cf. partie II des OAP). La distribution des densités est à envisager sur les deux zones AU dans le respect des principes d'aménagement et de programmation.

Ainsi, il est attendu un minimum de :

- *30% de logements mitoyens pouvant être de l'individuel groupé.*



Transports et déplacements

Les liaisons internes (voirie et cheminements doux) à la zone sont présentées comme principe au sein de l'orientation graphique.


















1 place pour 2 logements en accès libre depuis la voie publique devra être réalisée sur l'ensemble de la zone (à intégrer au règlement littéral).



Zone 1AUI

- Surface : 68,82 ha
- Nombre minimum de logement attendu : 0



-  Accès principal à la zone de loisirs
 -  Végétation à prendre en compte et/ou à renforcer
 -  Zone écologique à renforcer
-  Accueil/entrée principale de la zone de loisirs¹
 -  Accueil des hébergements Est
 -  Parkings usagers²
 -  Parkings hébergements³
 -  Base nautique et de loisirs
 -  Plage et loisirs
 -  Zone d'hébergement
 -  Zone restauration
 -  Zone aquatique et de détente
 -  Espace touristique et de loisirs à aménager
 -  Passerelle piétonne
 -  Voirie structurante⁴
 -  Principe de cheminement doux⁵
- } Aménagements attendus
-  Cônes de vue à respecter entre les installations/constructions





Aménagement et programmation

- ¹Les réseaux devront être en capacité suffisante au droit de la zone au niveau du site de l'accueil / de l'entrée principale.
- L'aménagement de la zone pourra se faire en autant d'opération que nécessaire conformément aux autorisations administratives accordées.
- Les constructions et les installations proposées dans le cadre des aménagements devront être en cohérence avec le principe même de la base de loisirs insérée dans un environnement écologique particulier.
- Le raccordement à la fibre optique devra être envisageable.

Transports et déplacements

La zone de développement devra penser son futur schéma de voirie en lien avec la zone bâtie de la commune.

- ²Les parkings usagers sont destinés à accueillir les véhicules des pratiquants de la zone de loisirs. Ils devront être réalisés en sable stabilisé renforcé.
- ³Les parkings pour les hébergements (et pour les éventuelles parkings des activités économiques à venir telles que karting, bowling, etc.) devront être drainants et réalisés en dalles alvéolaires engazonnées.
- ⁴La voirie structurante sera réalisée en enrobé noir 0/10. Elle devra être connectée de manière sécurisée avec le réseau départemental de liaisons douces.
- ⁵Les cheminements seront réalisés en bicouche calcaire.

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE