

PLAILLY

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

16 juin 2020

Le Maire,
Michel MANGOT

Modification de droit commun
réalisée par le GIE HOLEA
www.holea.net

 **TOPOS**
U R B A N I S M E



SOMMAIRE



- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 4*

- II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 6*

- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU *Page 10*
 - OAP 1 : zone 2AUb « Clos de Boran » *Page 12*

 - OAP 2 : zone 2AUb « route de Mortefontaine » *Page 14*

 - OAP 3 : zone 2AUb « Pont Mancay » *Page 16*

 - OAP 4 : zone 1AUx « ZA du Pré de la Dame Jeanne » *Page 18*

 - OAP 5 : zone 2AUx « ZA du Pré de la Dame Jeanne » *Page 21*

 - OAP 6 : « Les pourtours des zones d'extension de la ZA » *Page 24*

 - OAP 7 : zone 1AUe « développement des équipements » *Page 26*

I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.



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 se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum.

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.



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



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

Dans un souci de développement durable et 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. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.



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.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

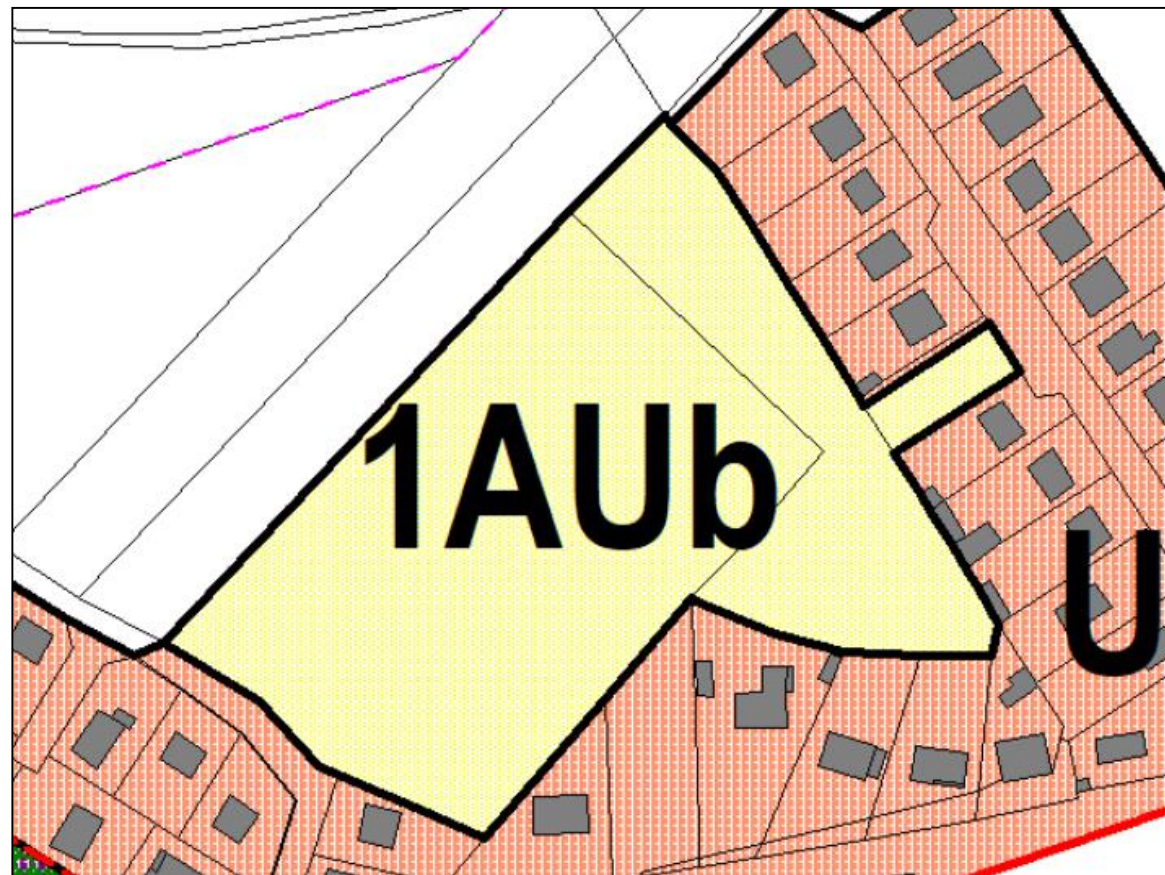
Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

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.



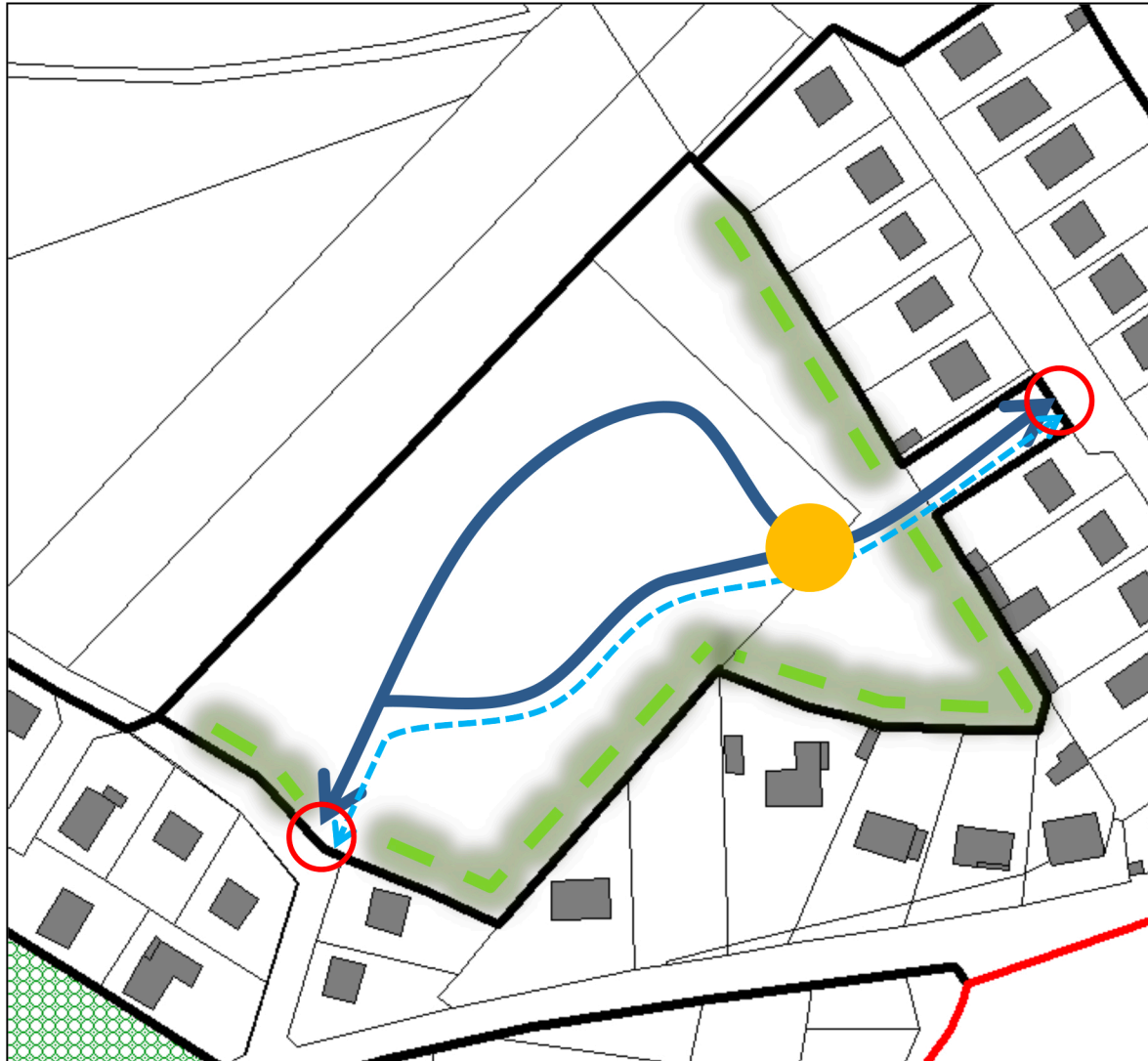
III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU

OAP 1 : zone 1AUb « Clos de Boran »



- La surface de la zone 1AUb est de 1,578 hectare.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Une densité de 21 logements à l'hectare est imposée sur la totalité de la zone.

OAP 1 : zone 1AUb « Clos de Boran »



Insertion paysagère à créer



Accès à la zone. En fonction de l'avancement de l'aménagement de la zone et des éventuelles tranches successives, un des deux accès pourra être privilégié. Dans ce cas, les conditions de retournement devront être assurées dans des proportions suffisantes et adaptées. Lors de la clôture de l'aménagement global, les deux accès devront être existants;



Espace public à articuler avec la voirie principale

Liaison piétonne sécurisée :



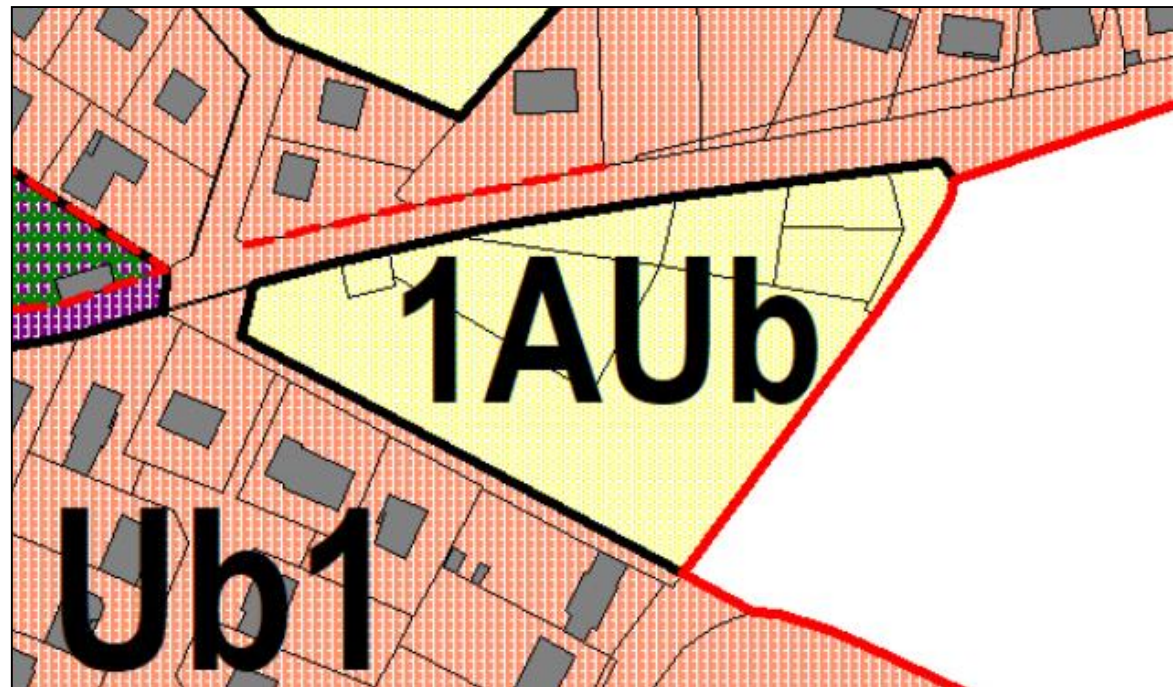
- à créer le long de la voie
- à connecter avec l'espace public
- à traiter avec une insertion paysagère



Voirie principale

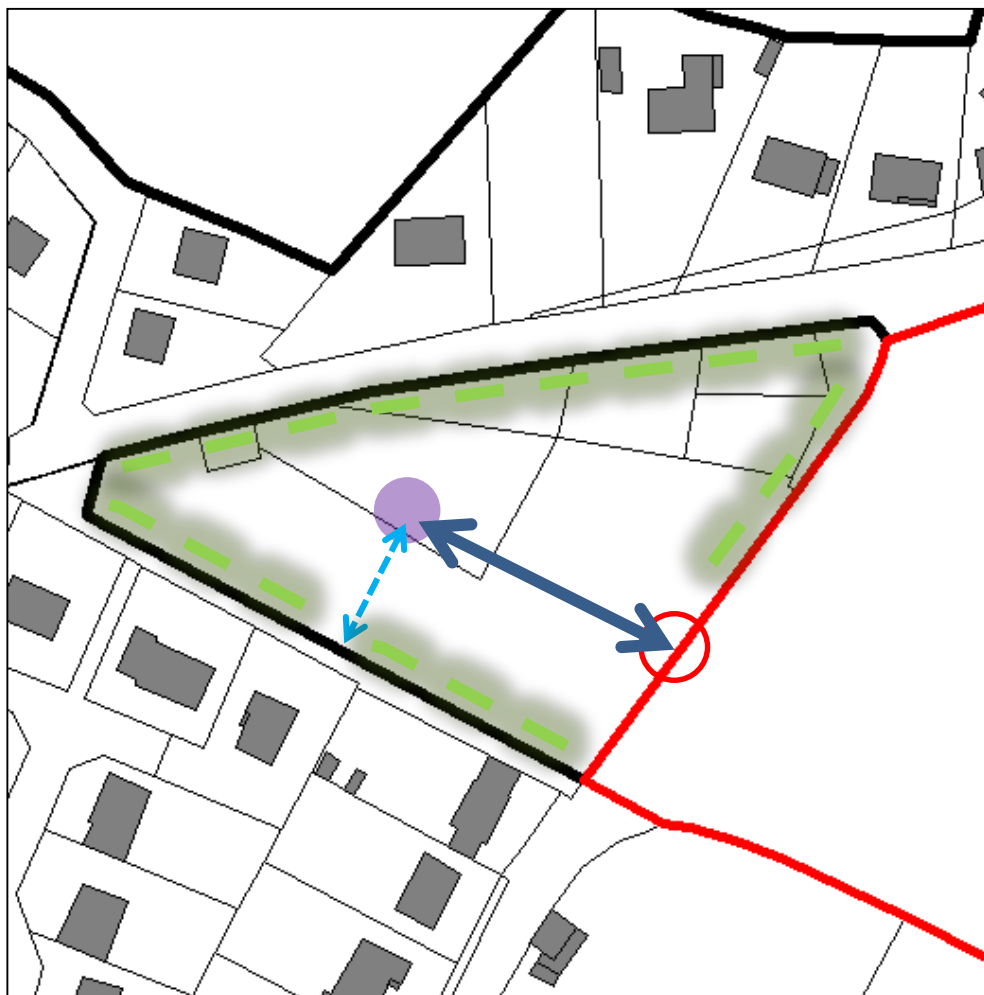
Les espaces concernés par les clôtures sur rue devront être traités de manière qualitative en articulant murs pleins, grilles doublées de haies vives et massifs fleuris.

OAP 2 : zone 1AUb « route de Mortefontaine »



- La surface de la zone 1AUb est de 0,667 hectare.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Une densité de 17 logements à l'hectare est imposée sur la totalité de la zone.

OAP 2 : zone 1Aub « route de Mortefontaine »



Insertion paysagère à créer



Accès obligatoires depuis la rue de l'Orme Brûlé, plusieurs accès sont envisageables



Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie



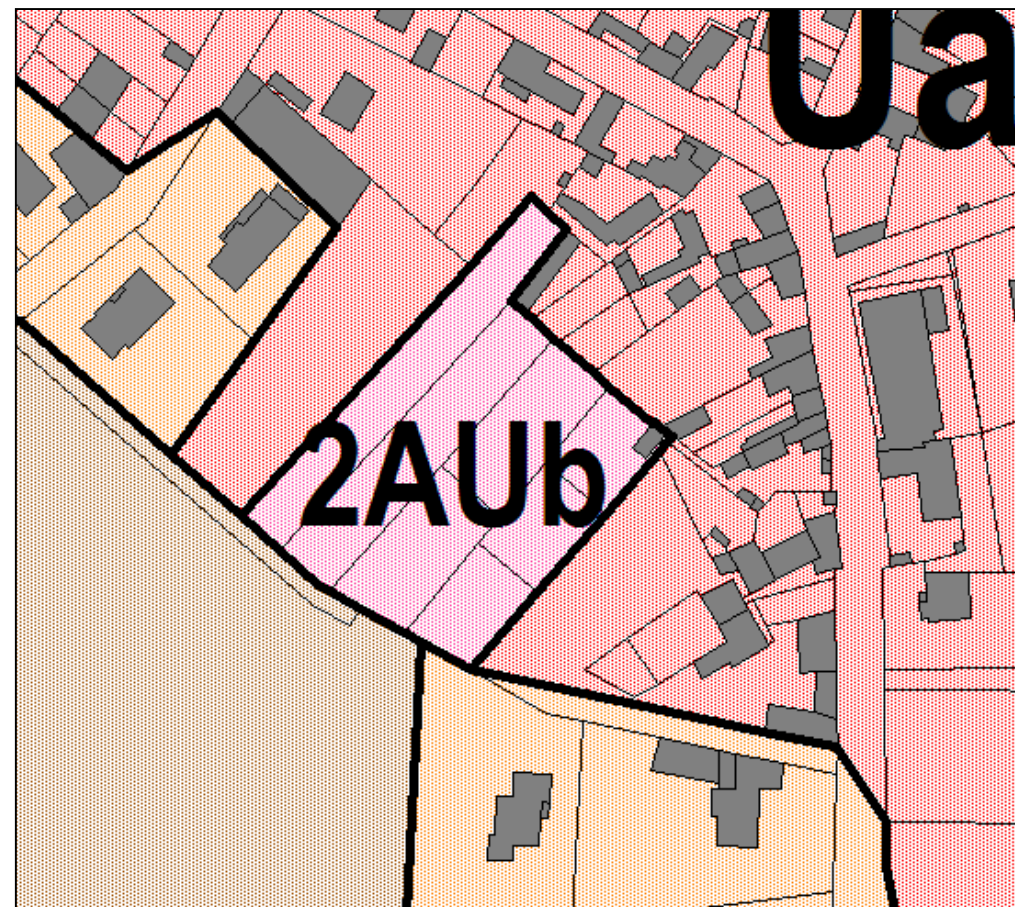
Voie interne à la zone



Connexion piétonne au chemin existant

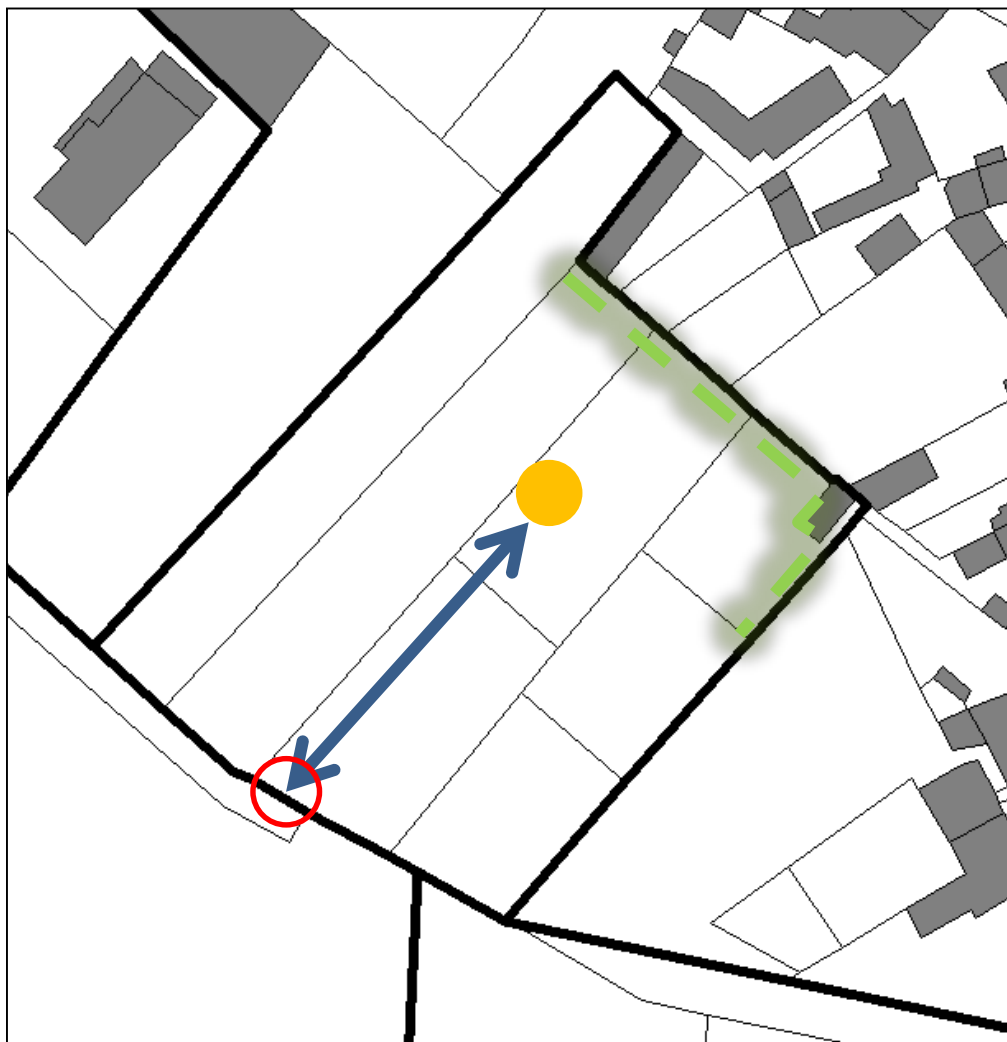
Les espaces concernés par les clôtures sur rue devront être traités de manière qualitative en articulant murs pleins, grilles doublées de haies vives et massifs fleuris.





OAP 3 : zone 2AUb « Pont Mancay »



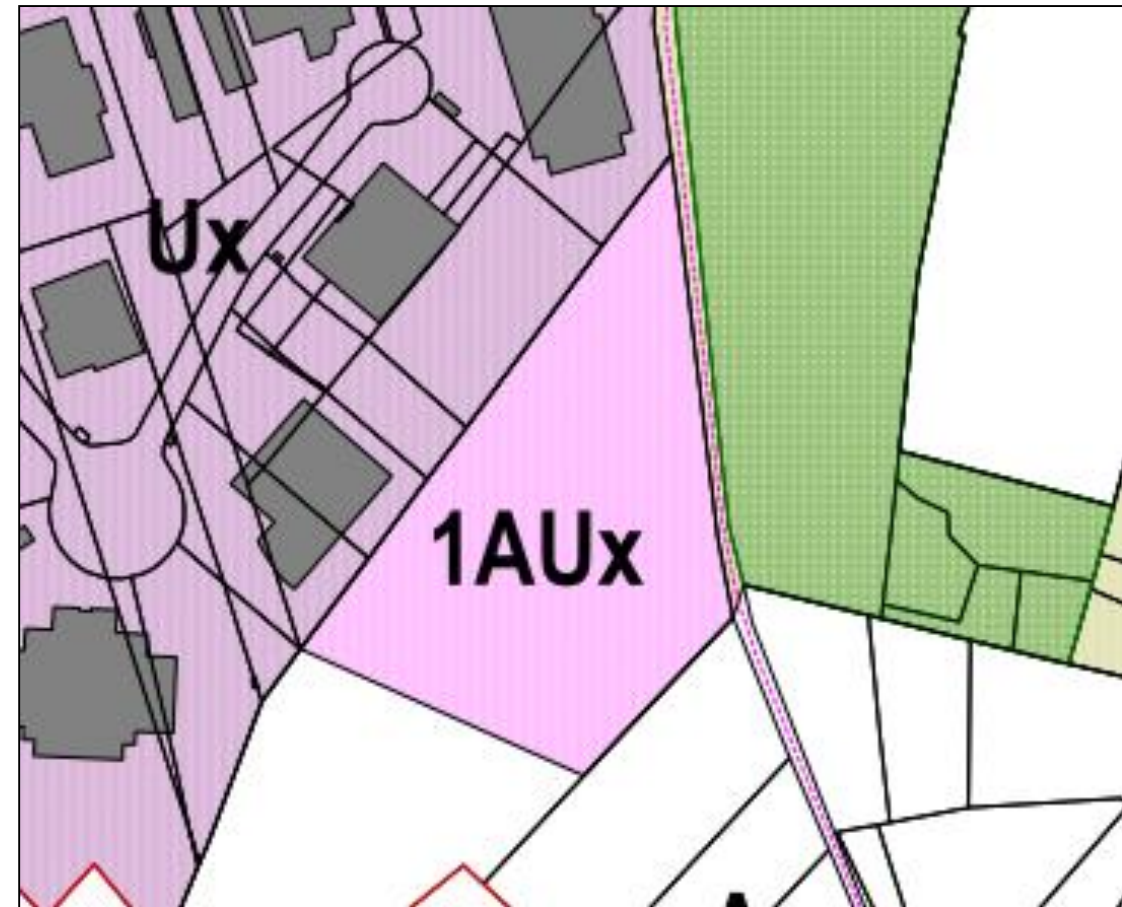
- La surface de la zone 2AUb est de 0,342 hectare.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Une densité de 20 logements à l'hectare est imposée sur la totalité de la zone.

OAP 3 : zone 2AUb « Pont Mancay »



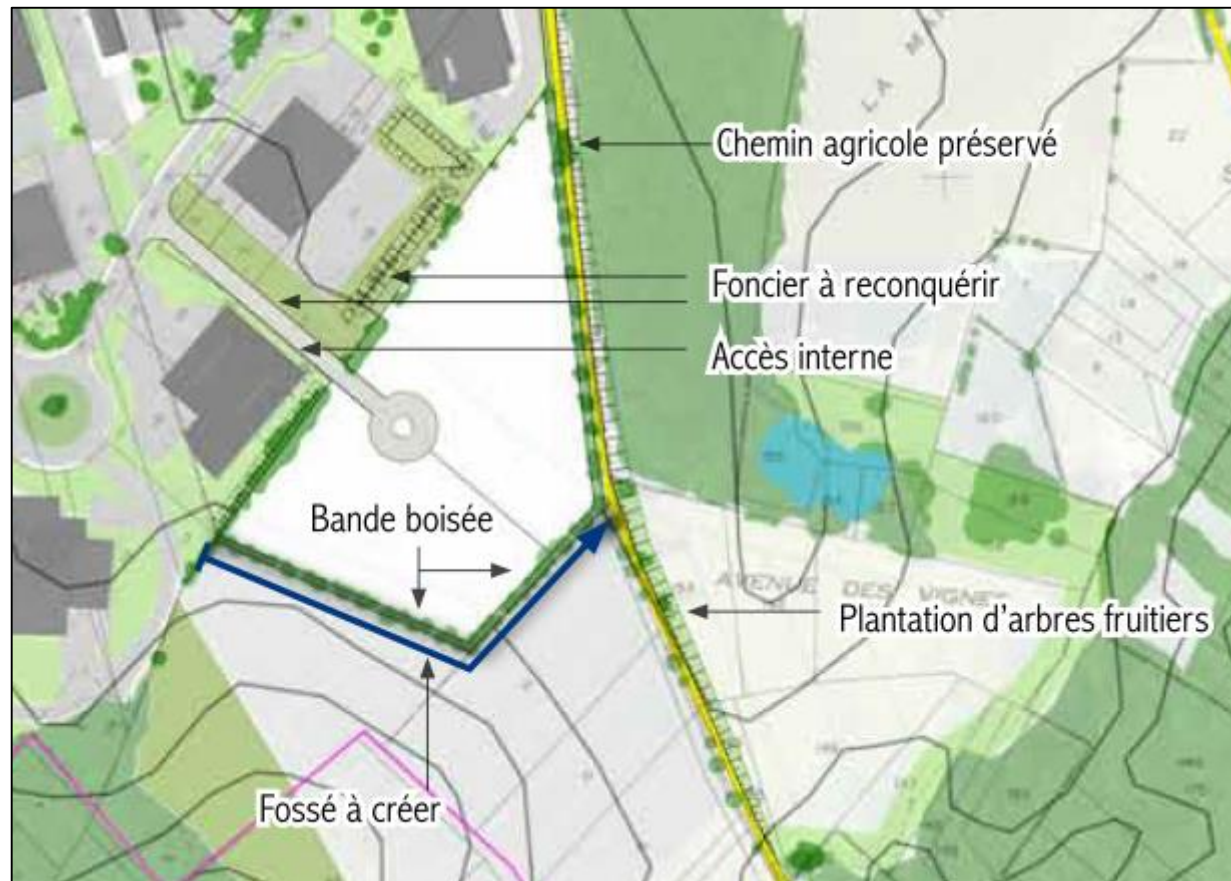
-  Frange boisée face à l'espace agricole d'une largeur de 3 à 5 mètres
-  Accès obligatoire
-  Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie
-  Voie interne à la zone

OAP 4 : zone 1AUx « ZA du Pré de la Jeanne »



- La surface de la zone 1AUx est de 3,08 hectares.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).

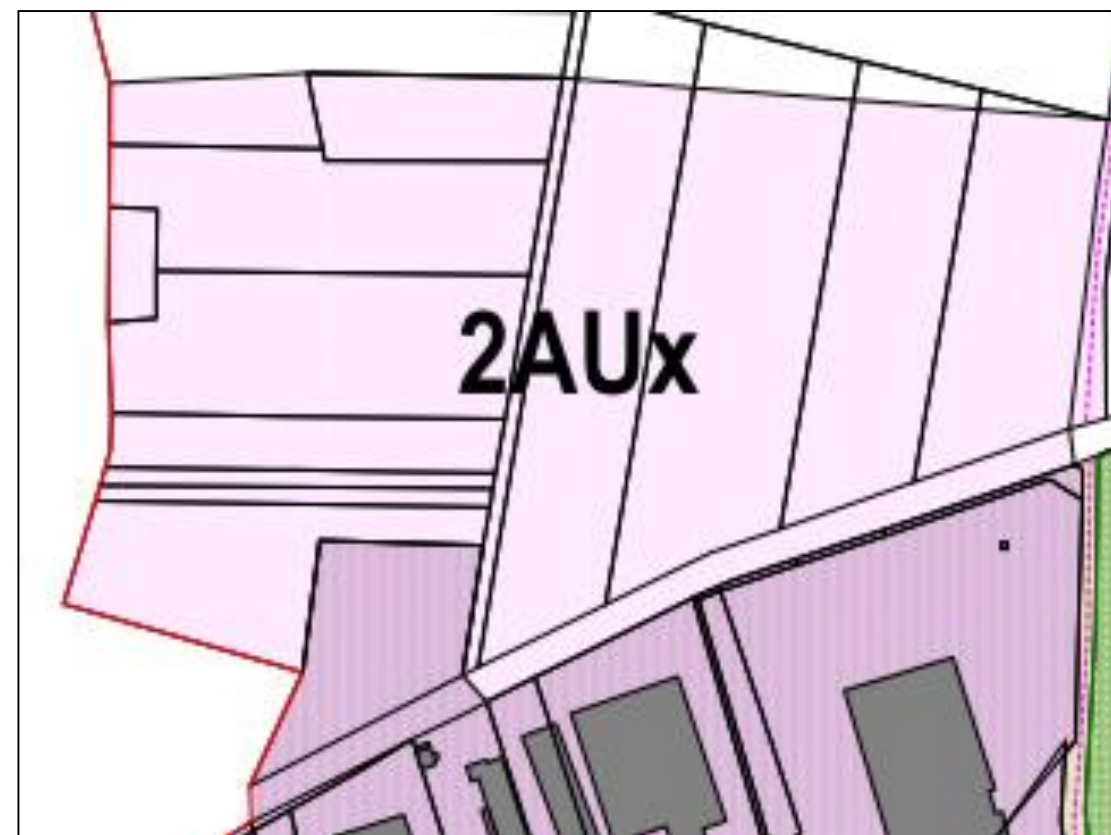
OAP 4 : zone 1AUx « ZA du Pré de la Jeanne »*



OAP 4 : zone 1AUx « ZA du Pré de la Jeanne »*

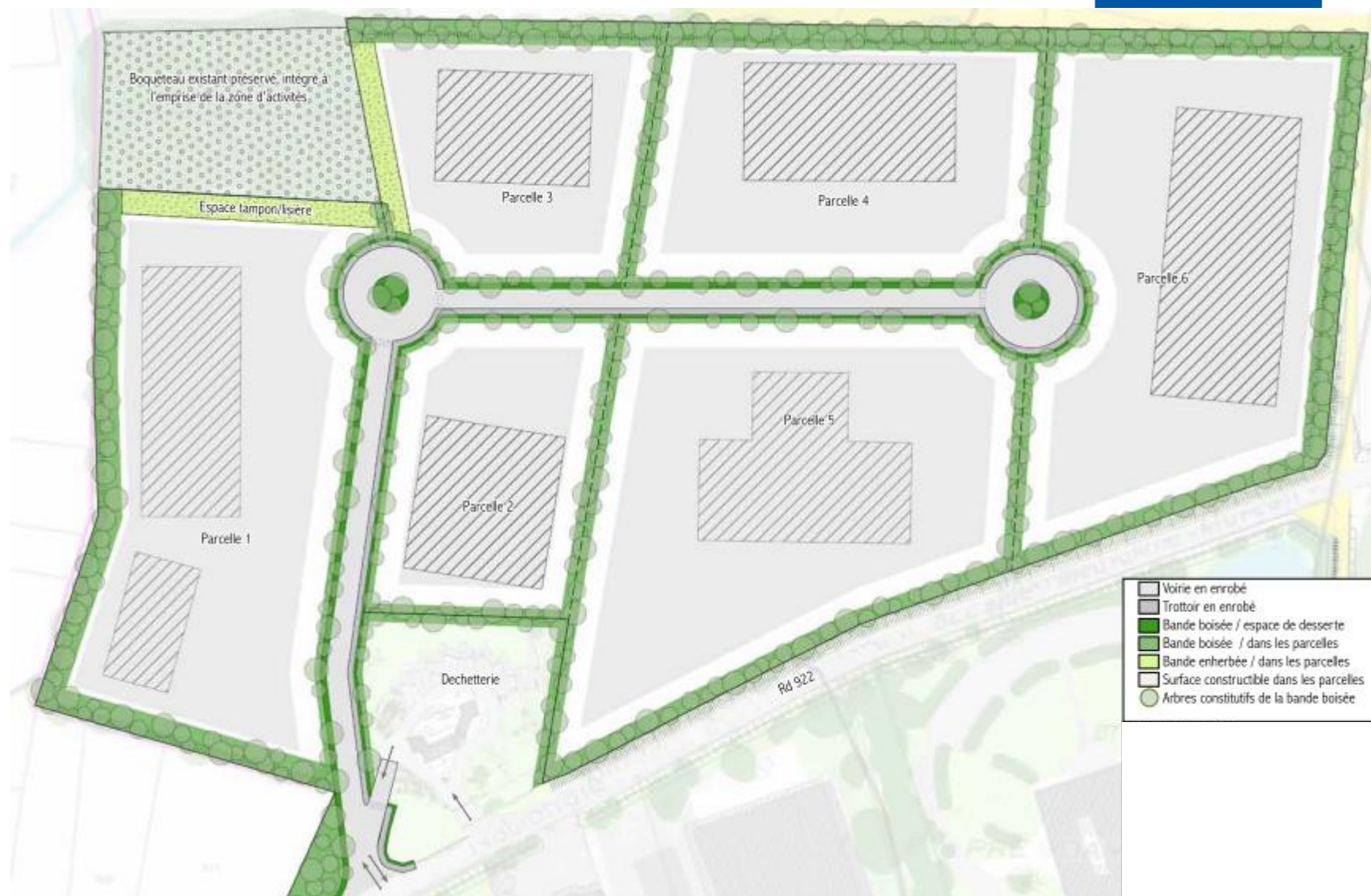


OAP 5 : zone 2AUx « ZA du Pré de la Jeanne »



- La surface de la zone 2AUx est de 9,18 hectares.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).

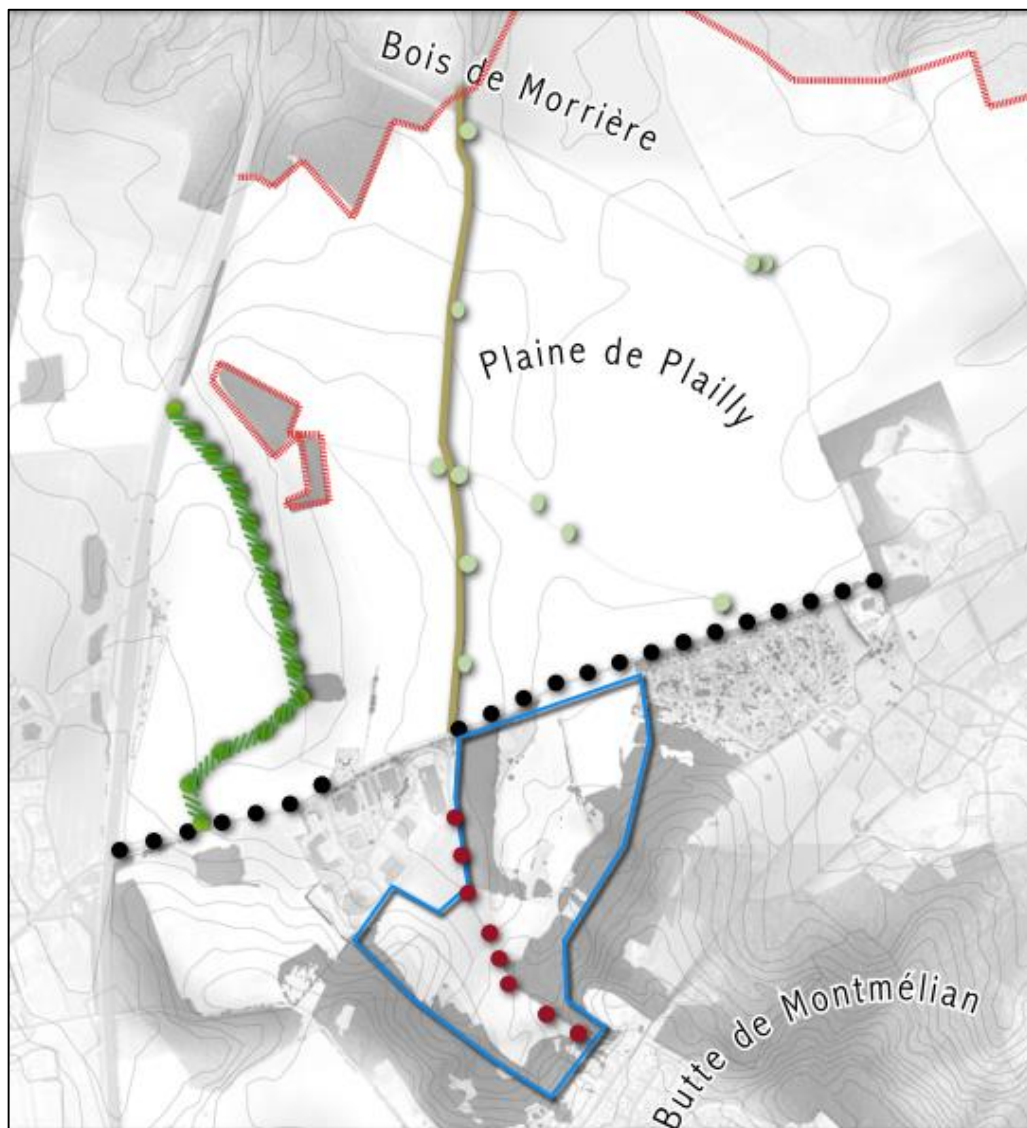
OAP 5 : zone 2AUX « ZA du Pré de la Jeanne »*



OAP 5 : zone 2AUx « ZA du Pré de la Jeanne »*

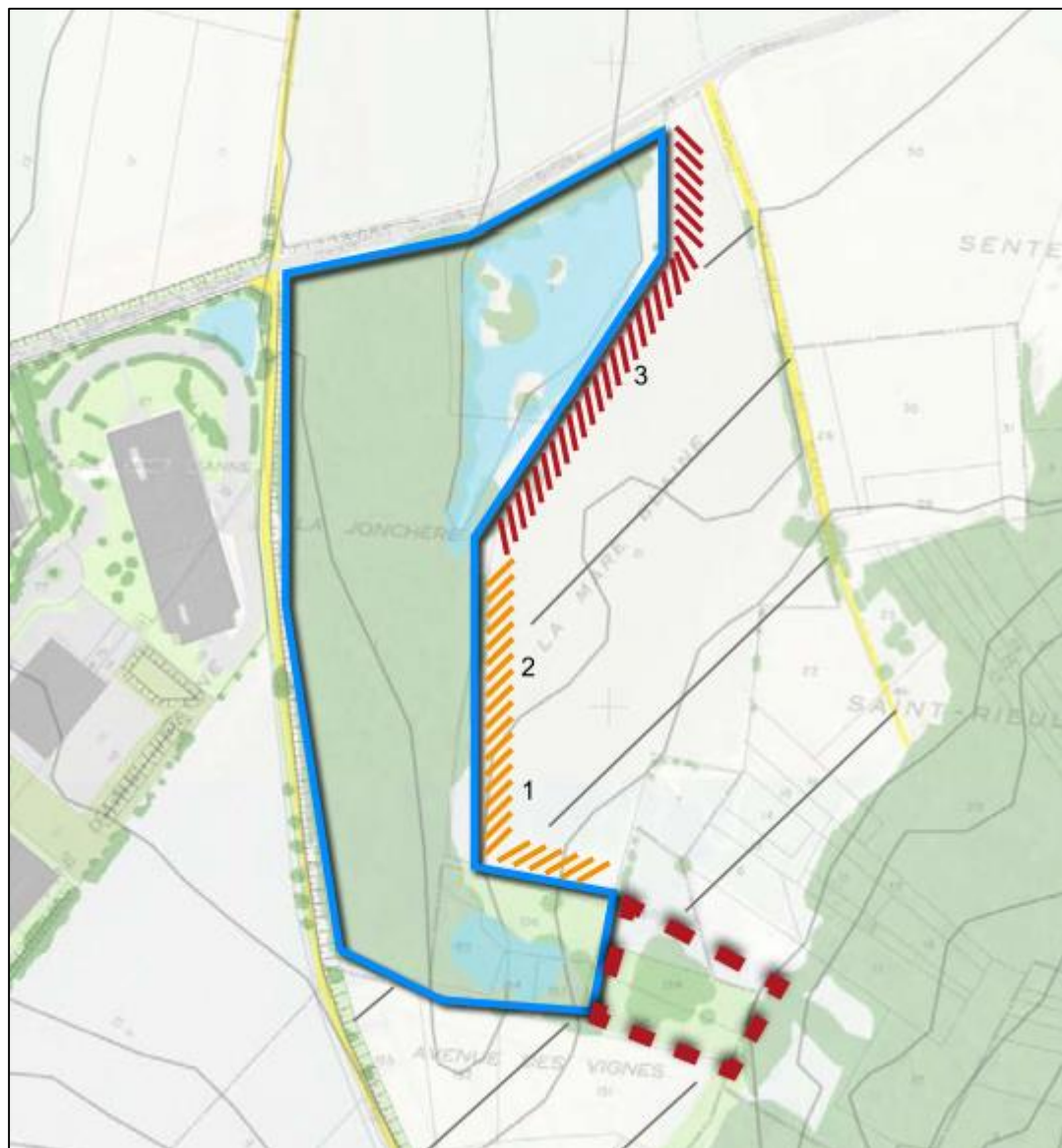


OAP 6 : les pourtours des zones d'extension de la ZA*



- Plantation en rive de Rd 922 d'un alignement d'arbres (poiriers, noyers) pour recomposer une lisière urbaine adoucie entre aire urbanisée et plaine agricole
- Réinviter quelques arbres fruitiers isolés dans la plaine en ponctuation et protéger ceux qui existent encore
- Favoriser au titre de la trame verte et bleue un chemin accompagné de bandes herbeuses bi-latérale assurant une relation entre la butte de Montmélian et les grands massifs forestiers de la haute vallée de la Thève
- Replanter des arbres fruitiers le long du chemin des Vignes
- Renaturer le ru du vallon des Ruets (en concertation avec la commune de Survilliers et les propriétaires) dans le cadre de la trame verte/trame bleue
- Préserver durablement le paysage du vallon et la mare Blaine
- Préserver durablement les boisements et leurs ménager des lisières de 2m de large minimum sous forme de bande herbeuse (à négocier avec les exploitants au titre de mesures agro-environnementales).

OAP 6 : les pourtours des zones d'extension de la ZA*



Emprise de la mare Blaine et du bois blanc.



Conforter la relation entre mare Blaine et boisement du versant.



Bande herbeuse de 5 m existante.



Bande herbeuse de 5 m minimum à mettre en place (voire incitation de l'exploitant)
Replanter des arbres fruitiers le long du chemin des Vignes

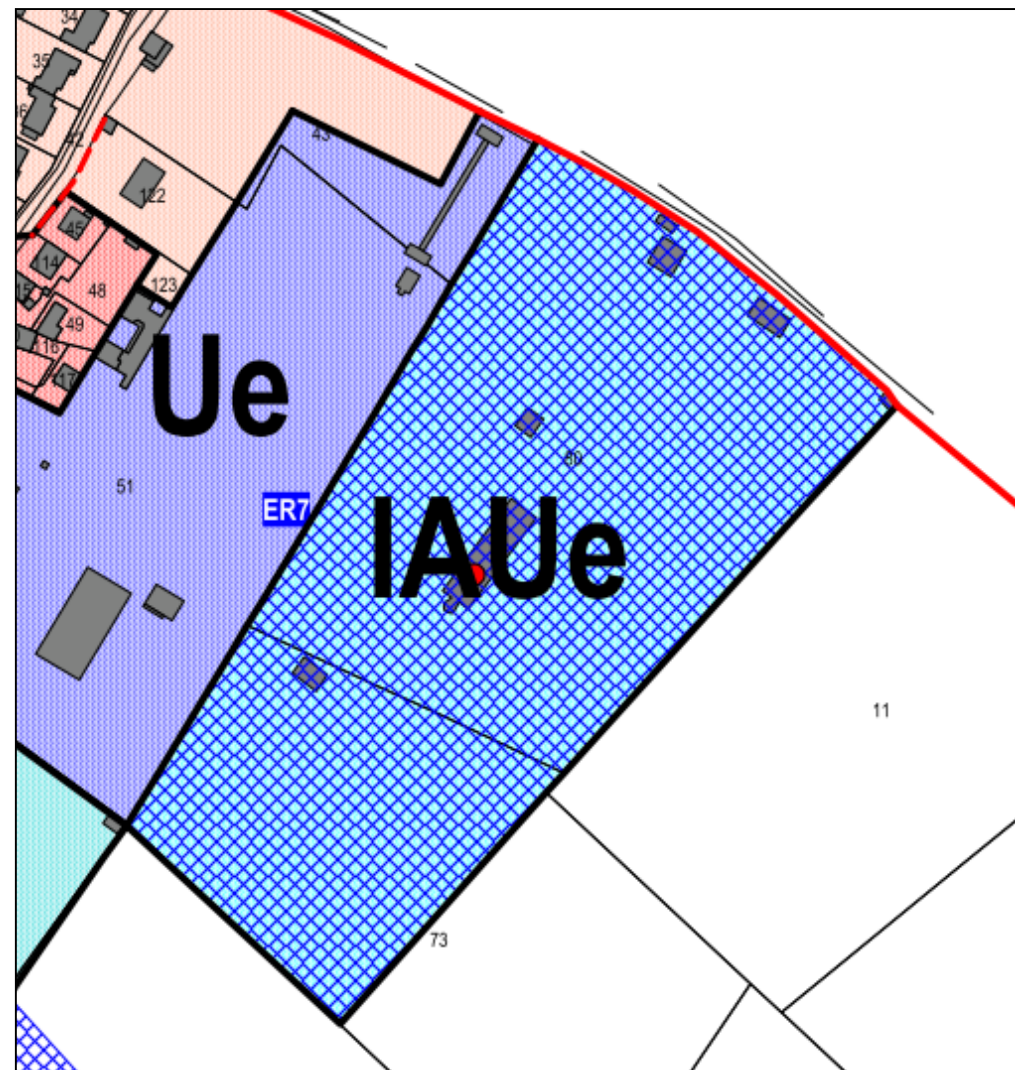


Parcelle cultivée pouvant être traitée en prairie au titre de la valorisation écologique du vallon.

OAP 7 : zone 1AUe « développement des équipements »



- La surface de la zone 1AUe est de 3,840 hectares.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'enrobé est accepté pour des raisons économiques, il restera cantonné aux bandes des circulations automobiles.



OAP 7 : zone 1AUe « développement des équipements »



En cas de nécessité de défrichement total de la zone sur sa partie Est, une frange boisée face à l'espace agricole d'une largeur de 3 à 5 mètres devra être réaménagée



Accès obligatoire à la voie existante. La localisation reste à préciser en fonction des aménagements attendus



Liaison à envisager depuis la zone d'équipements actuelle. La localisation reste à préciser en fonction des aménagements attendus





TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE