

DHUISY

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE



■ I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	<i>Page 4</i>
■ II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	<i>Page 5</i>
■ III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU	<i>Page 8</i>
○ Zone AU « Les Hablets »	<i>Page 9</i>
○ Zone 1AUx « Les Effaneaux »	<i>Page 11</i>

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 se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre les constructions déjà en place à proximité et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 14 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitats individuels (éventuellement groupés) ou à des formes d'habitats intermédiaires*.

**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 autant que possible 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 :

- intégration de cheminements piétons et connexion au réseau communal de déplacements doux 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 communaux et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 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. Cette qualité devra être regardée en fonction de celle existante sur la commune.

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.

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 seront 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



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

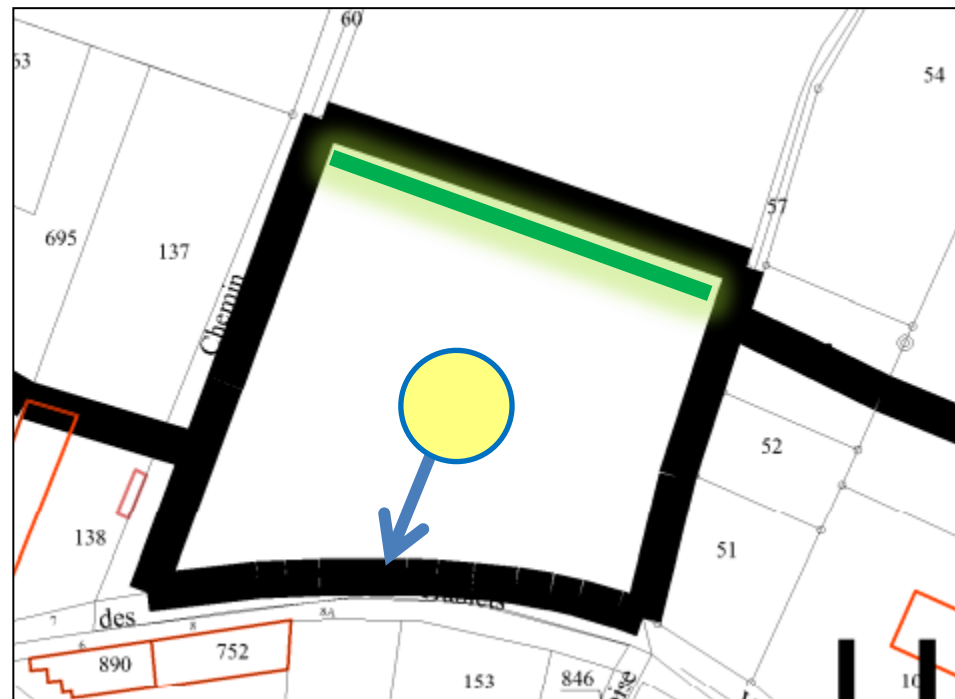
- L'OAP n°1 est située sur la partie village de DHUISY ou se trouve la mairie à l'entrée Est au lieu-dit LES HABLETS. Elle enregistre une superficie de 3300 m².
- L'OAP n°2 concerne la zone d'activités des Effaneaux au Sud de la commune à proximité de l'autoroute A4.

1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur AU « LES HABLETS » : 0,33 hectare



Cette zone 1AU doit respecter une densité de 14 logements à l'hectare (cf. page suivante). Aucune typologie de logement n'est imposée.

Un seul accès groupé à la zone est imposé au regard de la configuration du secteur.



Légende :



Voirie principale à connecter à la place de retournement.
Place de retournement à adapter aux usages qu'elle doit supporter.
Transition paysagère de type bande boisée (3 mètres de largeur) à réaliser.

1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur AU « LES HABLETS » : 0,33 hectare



Les espaces neutres et la densité

Espaces neutres

- Le parc de stationnement est estimé à 0 ha. Le stationnement devra être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU. Aucun stationnement supplémentaire n'est à prévoir au regard des caractéristiques du secteur.
- L'emprise de la voirie est estimée à 10 % de la superficie de la zone.
- L'emprise de la bande boisée est estimée à 5 % de la superficie de la zone.

Au total, les espaces neutres sont estimés à 15 % de la superficie de la zone soit environ 0,05 ha. Reste alors 0,28 ha pour l'aménagement de logements.

Densité

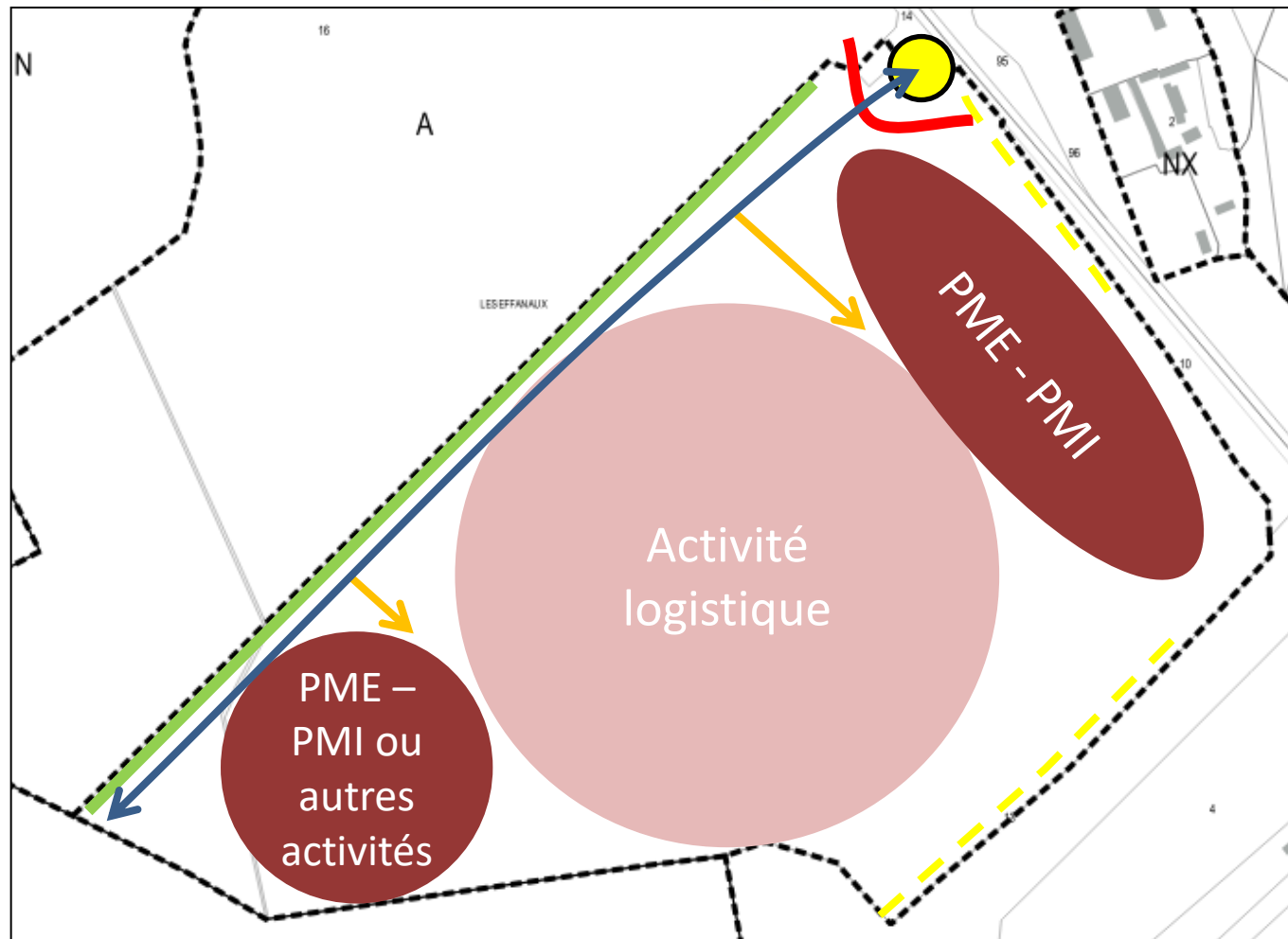
- Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune, soit 14 log/ha, le nombre de logements à créer est de 5 (6 au maximum).
- L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Un maximum de deux opérations pourra être réalisé sans envisager moins de 2 logements par opération.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUx « Les Effaneaux » : 42,29 hectares



Légende :

-  Accès unique et sécurisé à la zone.
-  Voirie principale.
-  Voirie secondaire perpendiculaire à la voirie principale.
-  Secteur de convergence des liaisons piétonnes internes à la ZAE en connexion avec les espaces de desserte de transport en commun.
-  Transition paysagère avec la zone agricole.
-  Merlon recouvert de plantes tapissantes avec des arbres judicieusement positionnés.
-  Secteurs d'implantation préférentielle des activités.



2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUx « Les Effaneaux » : 42,29 hectares



Le périmètre de la ZAE

Le projet de parc d'activité intercommunal est localisé sur trois communes différentes, DHUISY, SAINTE-AULDE et CHAMIGNY, il représente une superficie totale de 57 ha. Sur ces 57 ha, 42,29 ha sont localisés sur le territoire de DHUISY.

La desserte de la zone

L'accès unique à la zone devra être articulé avec des dessertes sécurisées de transport en commun. Ces dessertes seront connectées avec le réseau interne des liaisons douces de la ZAE.

Identification des zones humides

Une étude de détermination des zones humides a permis d'identifier une zone humide sur le périmètre de la ZAE présentant une fonctionnalité faible à nulle (les terrains agricoles étant drainés). La suppression de cette zone sera compensée par la mise en place d'une zone humide de 18 000 m² à l'intérieur du périmètre de la ZAE et de 23 000 m² à l'extérieur de la ZAE pour un total de 41 000m² aux fonctionnalités avérées. La zone humide de 18 000 m² projetée à l'intérieur de la ZAE est située sur plusieurs bans communaux. L'OAP présentée ici ne tient compte que de la partie de la ZAE concernant le ban de DHUISY. La compensation va au-delà des limites de la zone 1AUx du PLU de DHUISY.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUx « Les Effaneaux » : 42,29 hectares



Prescriptions architecturales et paysagères

Principes généraux

L'aménagement de la ZAE ne pourra donner lieu à une opération exemplaire en matière d'intégration environnementale que s'il s'accompagne d'une recherche architecturale imbriquant construction et paysage en un même mouvement. Il devra également avoir une ambition d'exemplarité en matière de développement durable et de haute qualité environnementale afin de valoriser les abords de l'autoroute A4.

Par ailleurs :

- L'accès au site se fera à partir de la RD équipée d'un carrefour aménagé avec une visibilité parfaitement dégagée.
- Les flux camions, véhicules légers, cycles, piétons seront le plus possible distincts et toutes les mesures seront prises afin que la circulation sur le site se fasse en toute sécurité.

Prescriptions paysagères

Des écrans boisés et des plantations type arbres d'alignement devront être prévus à proximité immédiate des bâtiments. Les voies d'accès internes à la ZAE seront traitées de façon ouverte et ponctuées d'arbres d'essences locales. Toutefois, le paysagement ne devra pas avoir pour objet de masquer les constructions.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUx « Les Effaneaux » : 42,29 hectares



Les noues seront plantées principalement de saules nains et d'essences spécifiques aux milieux humides.

Une alternance de strates arborées perpendiculaires à l'autoroute A4 et ménageant des vues Nord-ouest/Sud-est devra être proposée. Il s'agit là de principes d'organisation à adapter en fonction du projet architectural. La perception depuis l'autoroute sera atténuée par la création d'un merlon recouvert de plantes tapissantes avec des arbres judicieusement positionnés. Les strates arborées d'orientation Nord-ouest/Sud-est seront composées d'arbres à développement limité avec une forte proportion de sujets à feuillage marcescent.

Les parkings pour véhicules légers seront tous arborés à raison d'un arbre minimum pour 4 places et entourés de haies de charmille ou composées (cornouiller, noisetier, frêne, aubépine, houx vert...).

La signalétique sera discrète et peu lumineuse.

Prescriptions architecturales

L'architecture devra être conçue en symbiose avec le paysagement et être valorisante en elle-même. La signalétique en particulier sera strictement règlementée et tous les ouvrages connexes seront limités et traités avec le plus grand soin.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUx « Les Effaneaux » : 42,3 hectares



Gestion des eaux

- Pour les eaux pluviales de toiture, elles seront évacuées directement dans les noues plantées et/ou les bassins d'infiltration.
- Pour les eaux pluviales des aires de manœuvre et de stationnement, elles seront traitées par des séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans les noues et bassins.
- Pour les eaux pluviales de voiries, elles seront rejetées dans des système suffisamment dimensionnés avec des plantations spécifiques éliminant le peu d'hydrocarbures des voies.
- Pour les eaux d'incendie, les zones décaissés assureront une rétention des eaux polluées.
- Pour les eaux usées, l'installation d'une station d'épuration sur le site permettra l'assainissement.

