

LE-PLESSIS-PLACY

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 DE LA ZONE 1AU *Page 11*



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

Thématique 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 avec les constructions déjà en place à proximité.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 12 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.

Afin de préserver le 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.



Thématique 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 :

- prise en compte du cheminement piétonnier le long des voies 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.

Thématique qualité environnementale et paysagère

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.



Une attention particulière devra être portée aux arrières de parcelles et aux plantations afin de préserver l'intimité des logements déjà présents à proximité immédiate de la zone AU.

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.

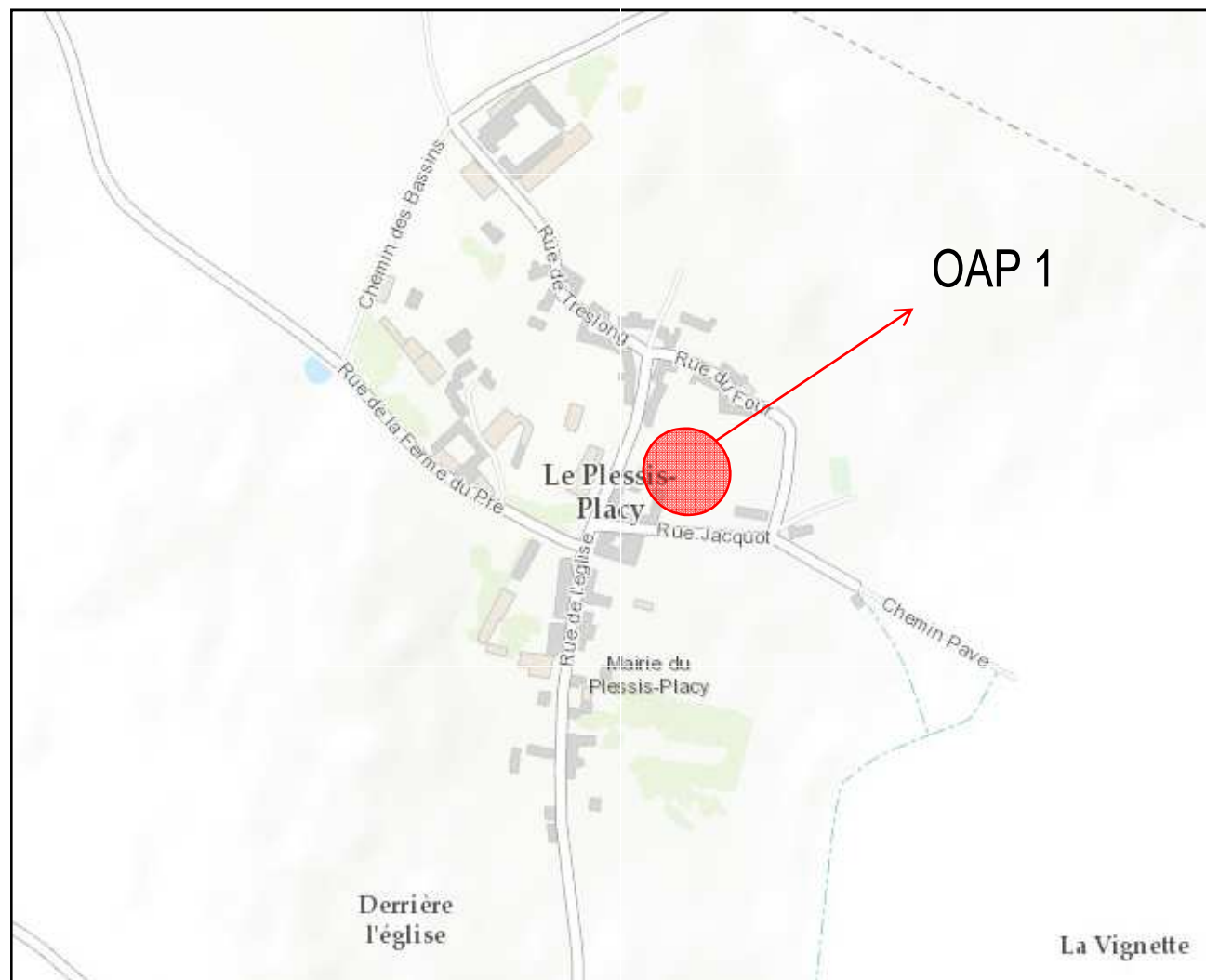
Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

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 DE LA ZONE 1AU

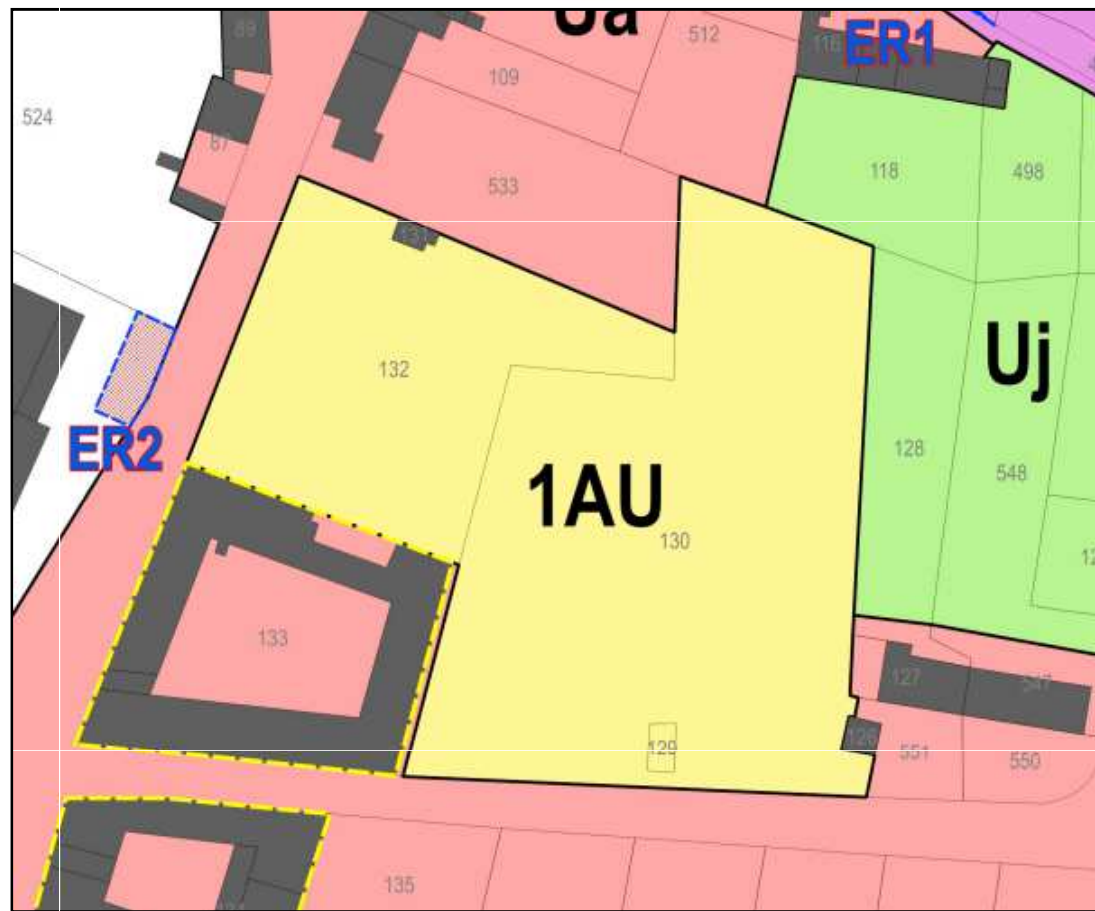
Localisation des OAP sur le territoire



OAP 1 : zone 1AU « cœur de village »

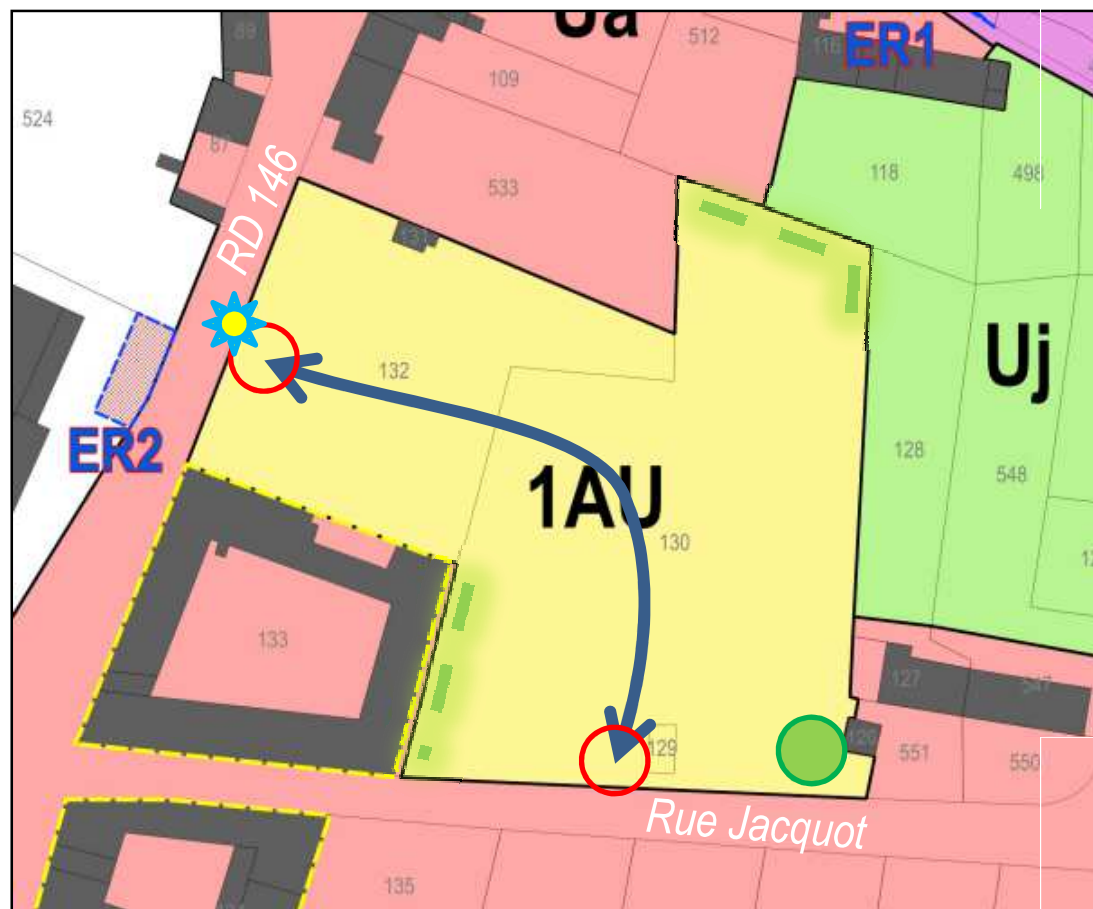


- La surface de la zone 1AU est de 0,63 ha.
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- L'ensemble de la zone devra respecter une densité de 12 logements à l'hectare minimum (cf. page 14).



Pour rappel, les orientations applicables aux nouvelles opérations d'aménagement présentées pages 7 à 9 doivent être respectées au sein de cette OAP sectorielle.

OAP 1 : zone 1AU « cœur de village »



-  Bande boisée non continue.
-  Accès obligatoires à la zone.
-  Voirie principale.
-  Bosquet à implanter d'une largeur de 6 mètres minimum.
-  Sécurisation du carrefour à envisager. L'avis préalable de l'Agence Routière Départementale, gestionnaire de la voirie départementale est requis.

OAP 1 : zone 1AU « cœur de village »



Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 0,01 ha. Un minimum d'une place par logement devra être réalisé en accès libre depuis l'espace commun sur l'ensemble de la zone. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'emprise de la voirie est estimée à 0,08 ha.
- Les espaces verts sont également estimés à 0,08 ha.

Les espaces neutres sont au total estimés à 0,17 ha. Reste alors 0,46 ha pour l'aménagement de logements.

Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 12 log/ha sur une surface de 0,63 hectare, le nombre de logements à créer est de 8 minimum.

L'aménagement de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 3 logements. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone d'un seul tenant.

Autres principes d'aménagement

- Dans le cas où l'aménagement de la zone ne se fait pas en une seule opération, le premier aménagement proposé ne pourra faire obstacle à la réalisation totale de la voirie et du bouclage induit. Ainsi, une bande en herbe devra être maintenue afin d'envisager le prolongement de ladite voirie en fonction du schéma présenté précédemment. Cette bande en herbe devra se connecter à la limite séparative des deux parcelles constituant l'emprise de la zone IAU au moment de l'approbation du PLU. Par conséquent une place de retournement provisoire adaptée aux usages qu'elle supporte devra être aménagée dans l'attente de la seconde partie de l'aménagement et du bouclage final. Cette place sera déconnectée une fois l'aménagement global terminé et sera transformée en espace public.



- Rue Jacquot et sur la route départementale 146, les futures constructions devront être alignées par rapport à ces voiries avec un gabarit hauteur imposé à R + C avec un épannelage constant (pentes de toit à 45° par exemple). De plus, les clôtures sur rue devront correspondre aux caractéristiques suivantes : un muret en maçonnerie pleine et enduite surmonté d'une grille d'un dessin simple représentant les deux tiers de la hauteur totale (muret de 60cm et grille de 120 cm environ).



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

Une société



GRUPPO TOPOS INFORMATION

