

COMMUNE DE DISSAY (Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce III – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 16 décembre 2016

approuvant la modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Michel FRANÇOIS

Décembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	25/03/2010	11/07/2013	27/05/2014
Modification Simplifiée n°1 (réalisation agence URBAN'ism)	05/07/2016	/	16/12/2016



Bureau d'études
PARCOURS

Bureau d'études PARCOURS

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr



Bureau d'études THEMA Environnement

1 Mail de la Papoterie . 37 170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS
Tel : 02.47.25.93.36 . Fax : 02.47.28.68.19 . Mail : thema-environnement@wanadoo.fr

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Mourauderie II

CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION INTÉGRANT DES SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

Présentation du site

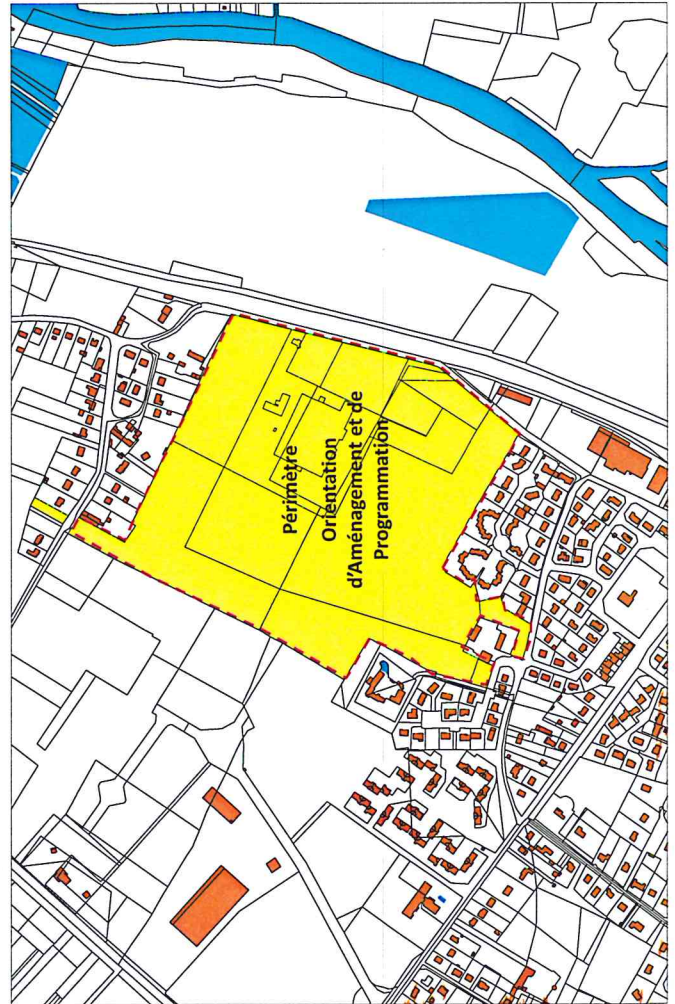
Le site de la Mourauderie II est un espace non bâti situé entre le quartier de la Mourauderie, le quartier du stade, la voie ferrée et la zone d'activités de la Belardière. Il est constitué en 2013 par des espaces agricoles cultivés, par des espaces verts communaux et par une entreprise « La Compagnie Coloniale » dont la localisation est remise en cause à terme. Le terrain occupé par cette activité est amené à être reconverti pour l'habitat, constituant ainsi une opération de renouvellement urbain. Sur la partie Nord-Ouest, le Plan Vélo communal prévoit l'aménagement d'une piste cyclable structurante.

Enjeux identifiés sur le site

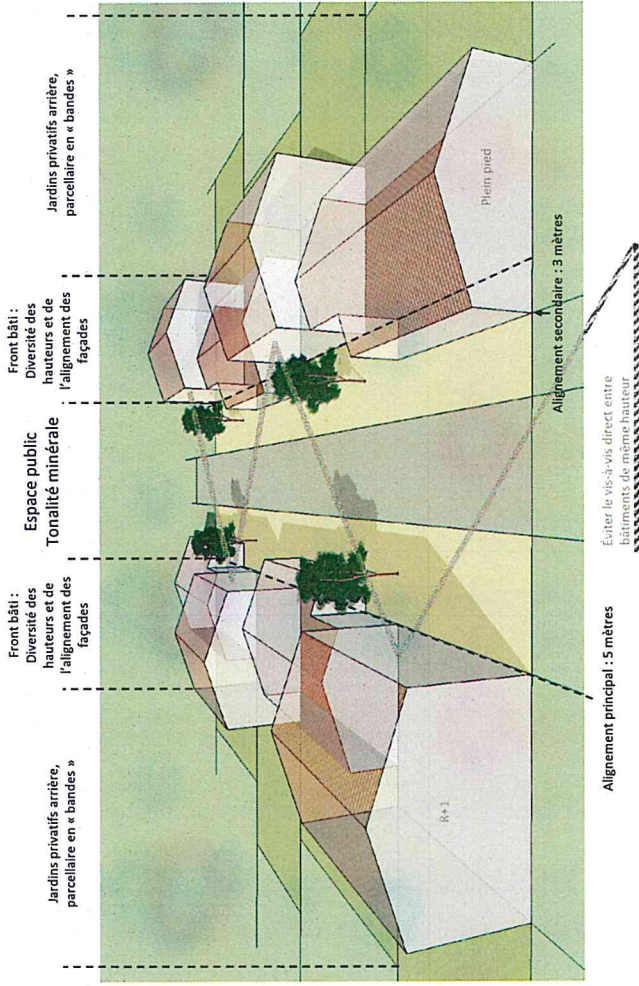
- Réaliser un nouveau quartier d'habitation intégrant les principes de l'urbanisme durable : économie des ressources foncières, énergétiques et hydrauliques, qualité du cadre de vie, intégration fonctionnelle et paysagère dans le territoire et mixité des fonctions.
- Protéger les nouveaux habitants des nuisances générées par les espaces industriels et par la circulation des trains sur la voie ferrée.
- Phaser le développement de ce quartier afin de réguler annuellement la mise sur le marché des nouveaux logements.

Objectifs de programmation

- Planter au minimum 187 logements sur le site, soit une densité globale de 12 logts/Ha.
- Réaliser un cœur de quartier, de nature plus dense et intégrant des services et équipements de proximité nécessaire à l'habitat dans le cœur de quartier.
- Réaliser une coulée verte structurante entre les espaces industriels et les espaces résidentiels, servant de support à une liaison douce structurante.
- Aménager des îlots bâtis, modérément denses et entourés d'une matrice d'espaces verts.
- 10 % de logements sociaux.



Orientations architecturales



Orientations d'aménagement pour la forme urbaine

- Une densité de 15 logements par hectare au minimum sur les îlots bâtis, en dehors des espaces verts.
- Au moins 50% de constructions à un ou deux étages pour toute opération d'ensemble.
- Mitoyenneté avec une autre construction sur au moins une façade de la construction
- Alignement à 3 mètres du bord de la voie pour les constructions de plein pied
- Alignement à 5 mètres du bord de la voie pour les constructions à un étage
- Alignement à 7 mètres du bord de la voie pour les constructions à deux étages
- Alignement obligatoire des garages à 5 mètres de la voie pour les constructions de plein pied

Orientations d'aménagement pour la voirie et les espaces publics

- Création de deux accès routiers principaux, un en face des anciens services techniques et un sur l'accès actuel de l'entreprise « La Compagnie Coloniale ». Un accès secondaire sera créé près de la maison des jeunes.
- Circulation réduite à 30 km/h sur l'ensemble du nouveau quartier.
- Création de « zones de rencontre » avec vitesse limitée à 20 km/h sur les secteurs denses des îlots bâtis.
- Espaces publics à tonalité minérale sur les îlots bâtis, en contraste avec les espaces verts situés autour des îlots. Plantation ponctuelle d'arbres de moyen jet.
- Aménagement d'une liaison douce structurante (piste cyclable) entre le futur quartier, le centre-bourg et la gare. Liaisons douces secondaires sur la matrice des espaces verts.

Orientations d'aménagement pour les espaces verts

- Créer des boisements composés d'espèces diversifiées et mélangées entre le quartier d'habitat et les espaces d'activités économiques.
- Préserver les nombreux aménagements paysagers déjà réalisés sur le secteur.
- Gérer de manière extensive et sans pesticides l'ensemble des espaces verts.
- Intégrer des ouvrages de gestion douce des eaux pluviales dans la matrice des espaces verts : zones humides, petites mares, noues ...
- Prévoir le développement d'activités agricoles périurbaines et/ou participatives entre le nouveau quartier et le quartier du stade.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Mourauderie II

Typologie de la forme urbaine

- Îlots bâtis à aménager dans leur globalité
- Maisons de ville et petits immeubles collectifs
- Bâti pavillonnaire groupé et maisons de ville
- Équipements publics
- Espaces publics structurants

Gestion des déplacements

- Voie de desserte primaire
- Voie de desserte secondaire
- Piste cyclable structurante
- Liasion douce partagée (piétons/cyclistes)
- Principe de liaison fonctionnelle

Aménagements paysagers

- Coulee verte et matrice des espaces verts
- Espaces de gestion des eaux pluviales
- Boiséments à créer
- Haies à planter
- Exemple de plantations (pour information)

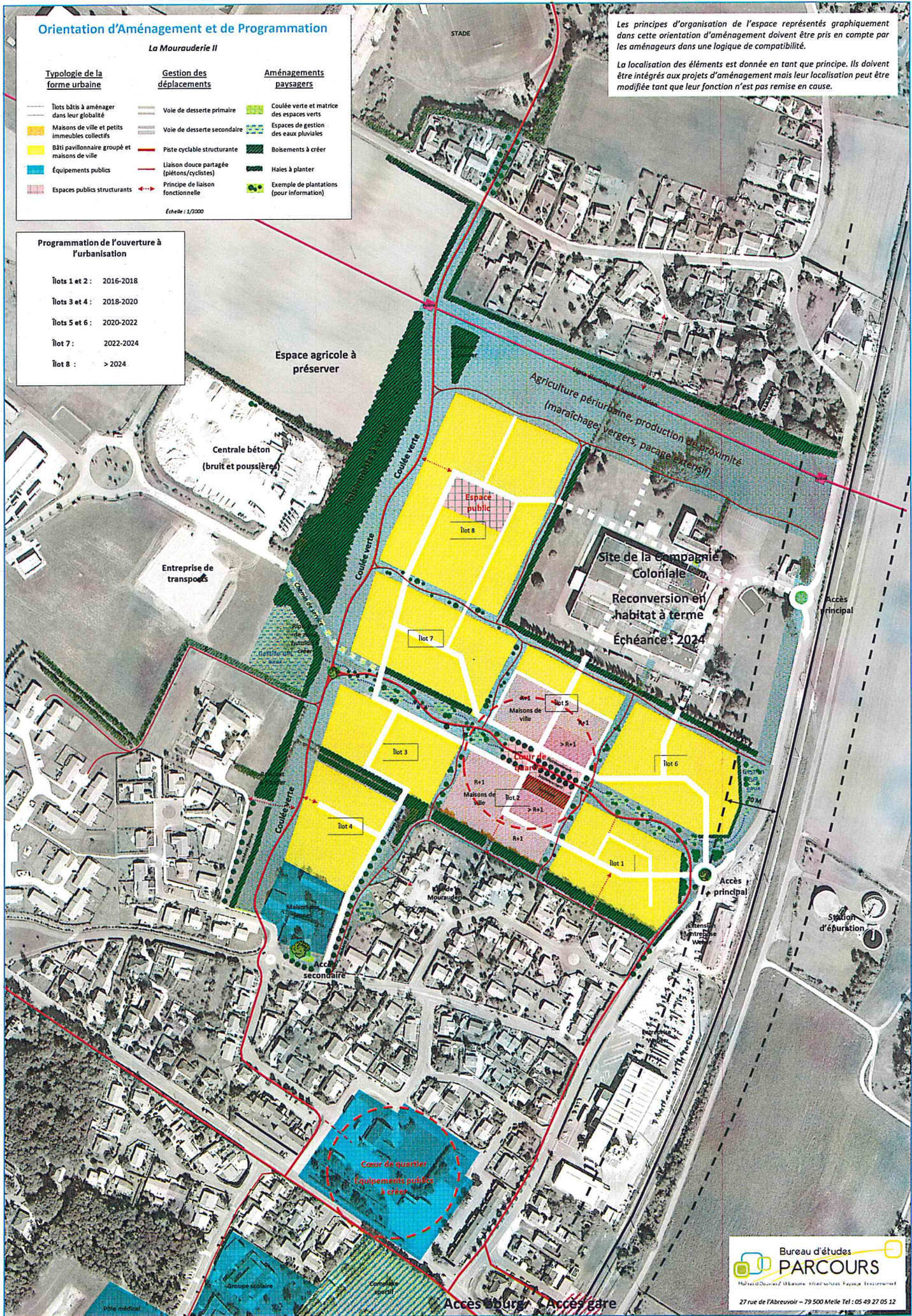
Echelle : 1/2000

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

- Îlots 1 et 2 : 2016-2018
- Îlots 3 et 4 : 2018-2020
- Îlots 5 et 6 : 2020-2022
- Îlot 7 : 2022-2024
- Îlot 8 : > 2024

Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Mourauderie II

Typologie de la forme urbaine	Gestion des déplacements	Aménagements paysagers
Îlots bâtis à aménager dans leur globalité	Voie de desserte primaire	Coulee verte et matrice des espaces verts
Maisons de ville et petits immeubles collectifs	Voie de desserte secondaire	Espaces de gestion des eaux pluviales
Bâti pavillonnaire groupé et maisons de ville	Piste cyclable structurante	Boisements à créer
Équipements publics	Liaison douce partagée (piétons/cyclistes)	Haies à planter
Espaces publics structurants	Principe de liaison fonctionnelle	Exemple de plantations (pour information)

Echelle : 1/3000

Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

- Îlots 1 et 2 : 2016-2018
- Îlots 3 et 4 : 2018-2020
- Îlots 5 et 6 : 2020-2022
- Îlot 7 : 2022-2024
- Îlot 8 : > 2024

