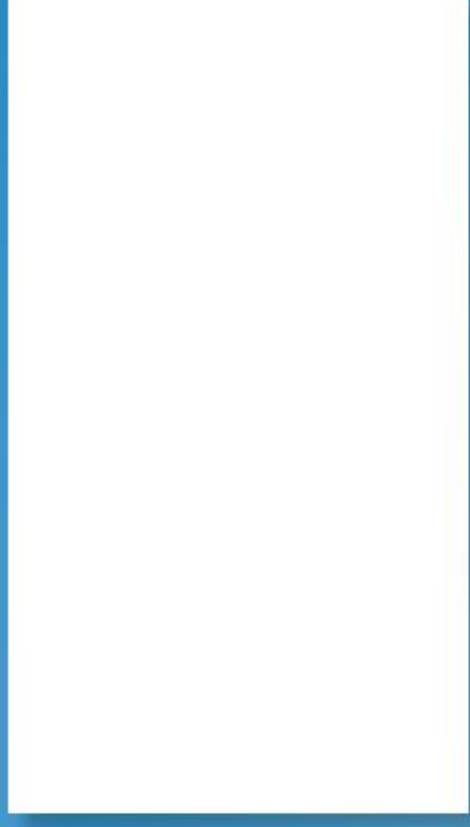


PRESLES-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par délibération du conseil municipal



SOMMAIRE

- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 4*
- II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 6*
- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU *Page 11*
- IV / ECHEANCIER PREVISIONNEL *Page 15*





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 autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare.

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 4 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.

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 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 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.



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 délaisés 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.

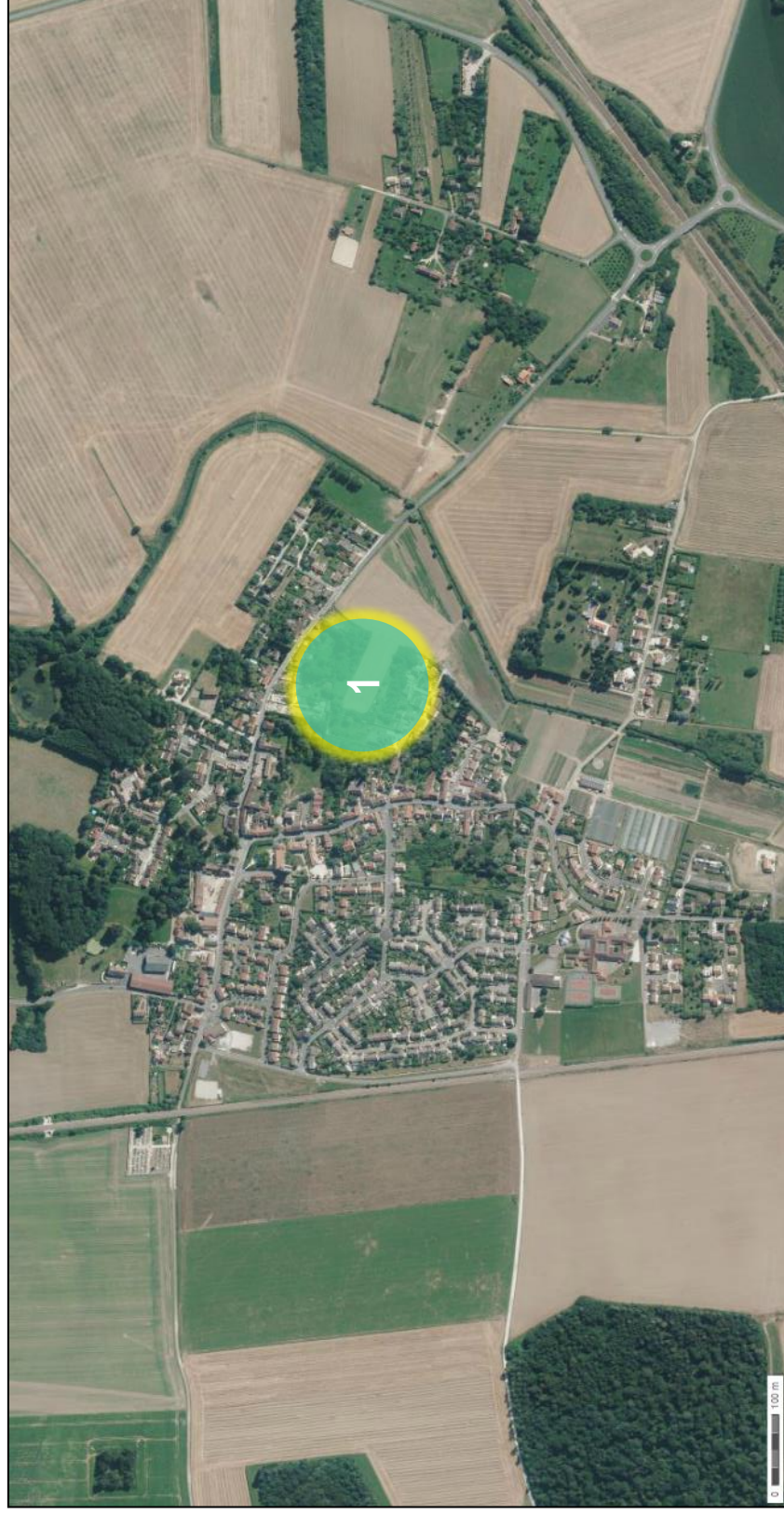


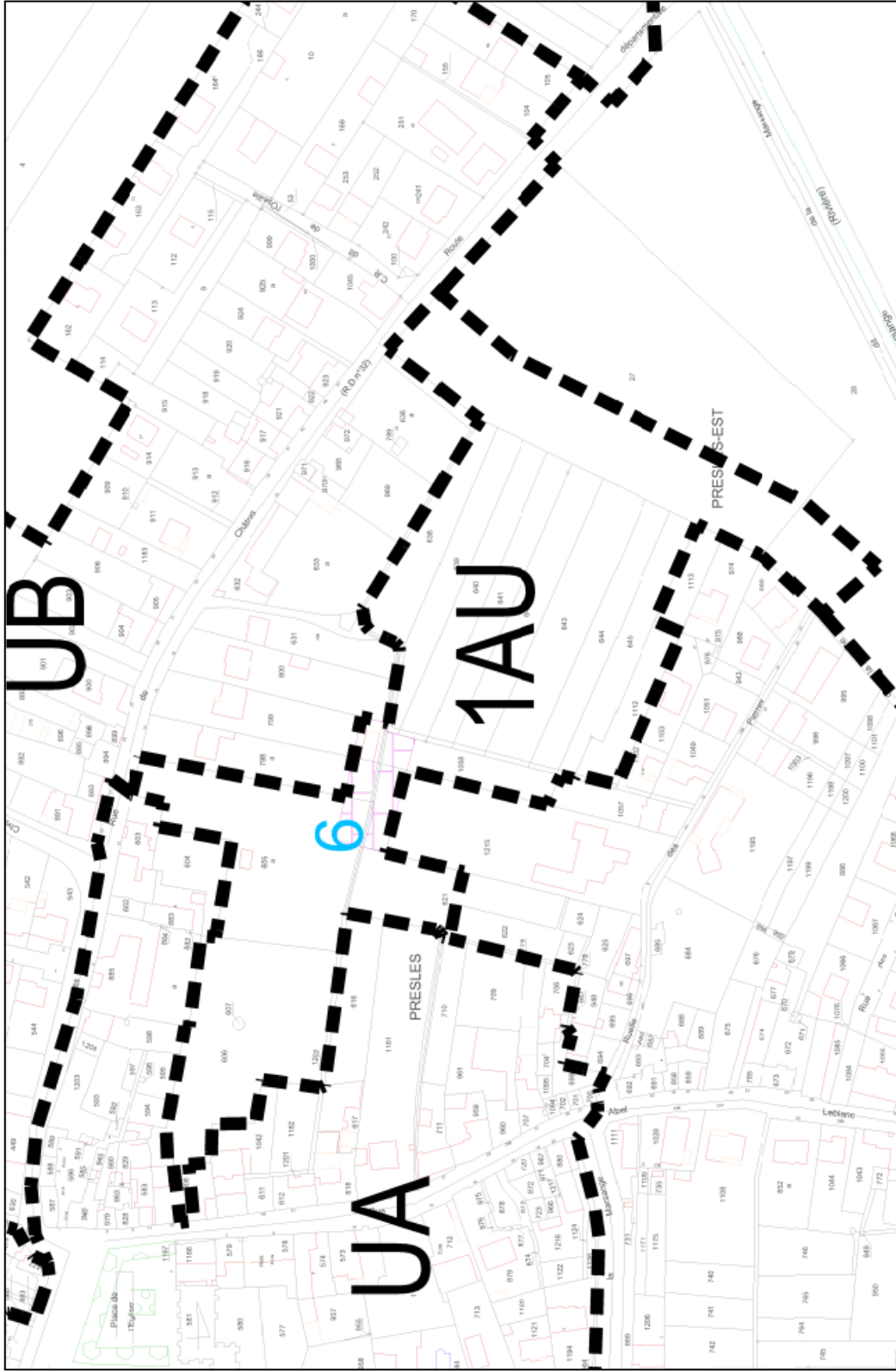
III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

Présentation de la zone 1AU

ZONE 1AU « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »



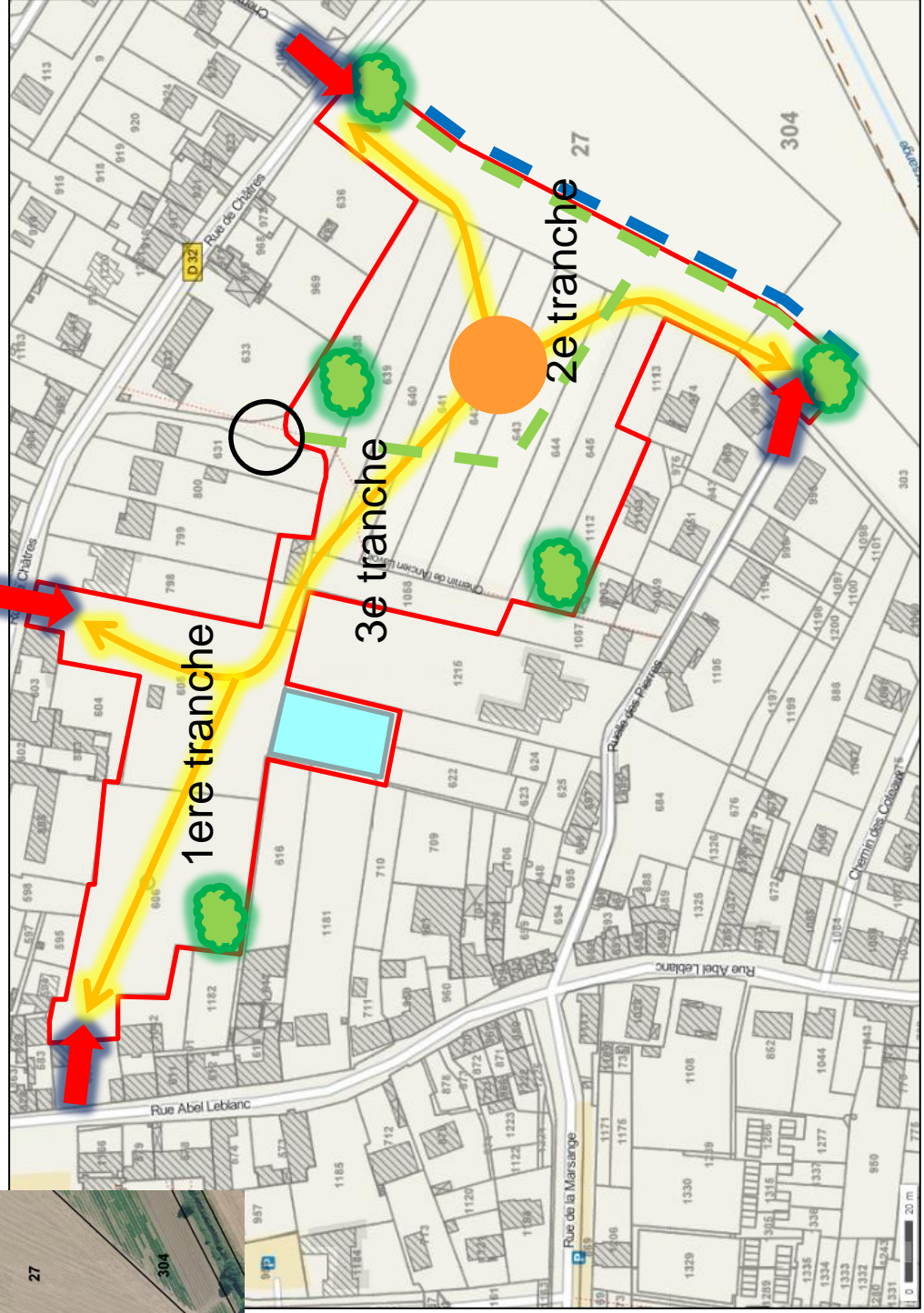










Extrait du plan de zonage



ZONE 1AU « CHATRES - LEBLANC - PIERRE »

- Surface : 27140 m²
- Nombre minimum de logement attendu : 41
- Pourcentage de logement aidé : 15 %



-  Accès principaux
-  Desserte principale
-  Centralité à créer
-  Connexion obligatoire du cheminement piétonnier
-  Habitat intermédiaire obligatoire
-  Végétation à renforcer sous forme de bosquet
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Transition paysagère végétalisée à créer



IV / ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier suivant précise la programmation prévisionnelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements d'infrastructure qui leur sont associés.

La majorité des parcelles classées en zone à urbaniser étant détenues par des propriétaires privés, elles peuvent faire l'objet de rétention ou de spéculation foncière.

Par conséquent, l'échéancier ci-dessous présente des périodes de réalisation indicatives définies en cohérence avec l'importance des opérations qui doivent y être réalisées. En fonction des opportunités foncières et opérationnelles, la commune se réserve le droit de faire évoluer cet échéancier.

	2016 - 2020					2021 - 2025				
1ere tranche										
2e tranche										
3e tranche										

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPONE TOPOS - 402070000

