

COMMUNE DE DHUIZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Approbation du POS le 7-12-1987
Révision n°1 du POS le 3-10-1994

**Approbation du Plan Local
d'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du

Le Président

Guillaume PELTIER

Commune de
DHUIZON
Place Saint Pierre
41220 DHUIZON

Bureaux d'études
T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort
THEMA Environnement
1, mail de la Papoterie - 37170 Chambray-les-Tours

SOMMAIRE

➔	PREAMBULE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.5
➔	1 LA LOCALISATION DES SECTEURS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.7
➔	2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.9
	2.1. Centre - Le Chemin de Chambord. A - B - C - D.	p.9
	2.2. Mon Idée - La Croix d'Amont sud. E - F - G.	p.13
	2.3. Le Grand Clos - Le Maupas - Les Prés du bourg. H - I - J - K.	p.16
	2.4. Route de Romorantin. L.	p.20
	2.5. La zone d'activité des Maupas. M.	p.21
➔	3 LES FICHES THEMATIQUES	p.23
	A.1. Les espaces publics : créer des ambiances rurales, ancrées dans le territoire	
	A.2. Le bâti et son terrain : retrouver les formes traditionnelles d'assemblage du bâti	
	A.3. L'énergie : favoriser la performance énergétique des bâtiments	
	B.1. La végétation : utiliser les essences locales	

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ Le code de l'urbanisme

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2), précise que « ...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, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...)
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. (...) ».

■ Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un outil de projet

Elles constituent une pièce importante pour les collectivités qui souhaitent maîtriser les projets à fort impact sur leur territoire. Elles permettent d'assurer l'intérêt général à l'occasion d'opérations privées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles sont notamment utiles pour répondre aux enjeux actuels de l'urbanisme que sont l'étalement urbain et la prise en compte de l'environnement.

Les diverses opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elles permettent ainsi aux collectivités de guider les contenus des opérations tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

→ LA LOCALISATION DES SECTEURS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BOURG DE DHUIZON

Zone d'urbanisation future
à court terme à dominante
d'habitat (1AUb)



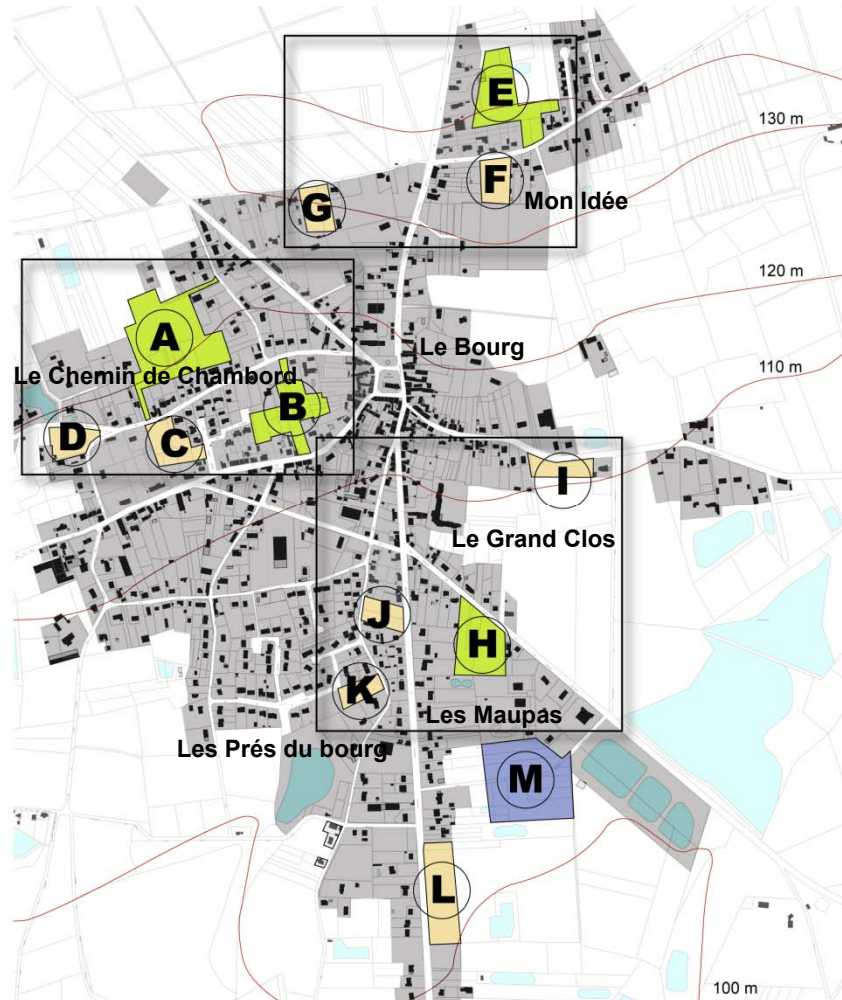
Zone urbaine à dominante
d'habitat (UB)



Zone d'urbanisation future
à court terme pour les
activités (1AUe)



0 125 250 500 m



Secteur - zone PLU	Surface	Occupation du sol (2012)
2.1. Centre - Le Chemin de Chambord		
A	2,57 ha	.1AUb. Jardins, parcelles boisées et fourrés, prairies
B	1,16 ha	.1AUb. Terrains fauchés, jardins, parc urbain
C	0,65 ha	.UB. Jardins, parcelles boisées
D	0,46 ha	.UB. Terrains fauchés
2.2. Mon Idée - La Croix d'Amont sud		
E	1,46 ha	.1AUb. Prairies, jardins
F	0,49 ha	.UB. Terrains fauchés, vergers
G	0,50 ha	.UB. Parcelles boisées
2.3. Le Grand Clos - Le Maupas - Les Prés du bourg		
H	1,13 ha	.1AUb. Prairies
I	0,40 ha	.UB. Terrains cultivés
J	0,39 ha	.UB. Terrains fauchés
K	0,32 ha	.UB. Terrains fauchés

2.4. Route de Romorantin L	1,16 ha	.UB. Terrains fauchés, parcelles boisées
2.5. La zone d'activité des Maupas M	2,43 ha	.1AUe. Terrains cultivés, prairies, friches

Surface : hors emprise de voirie existante

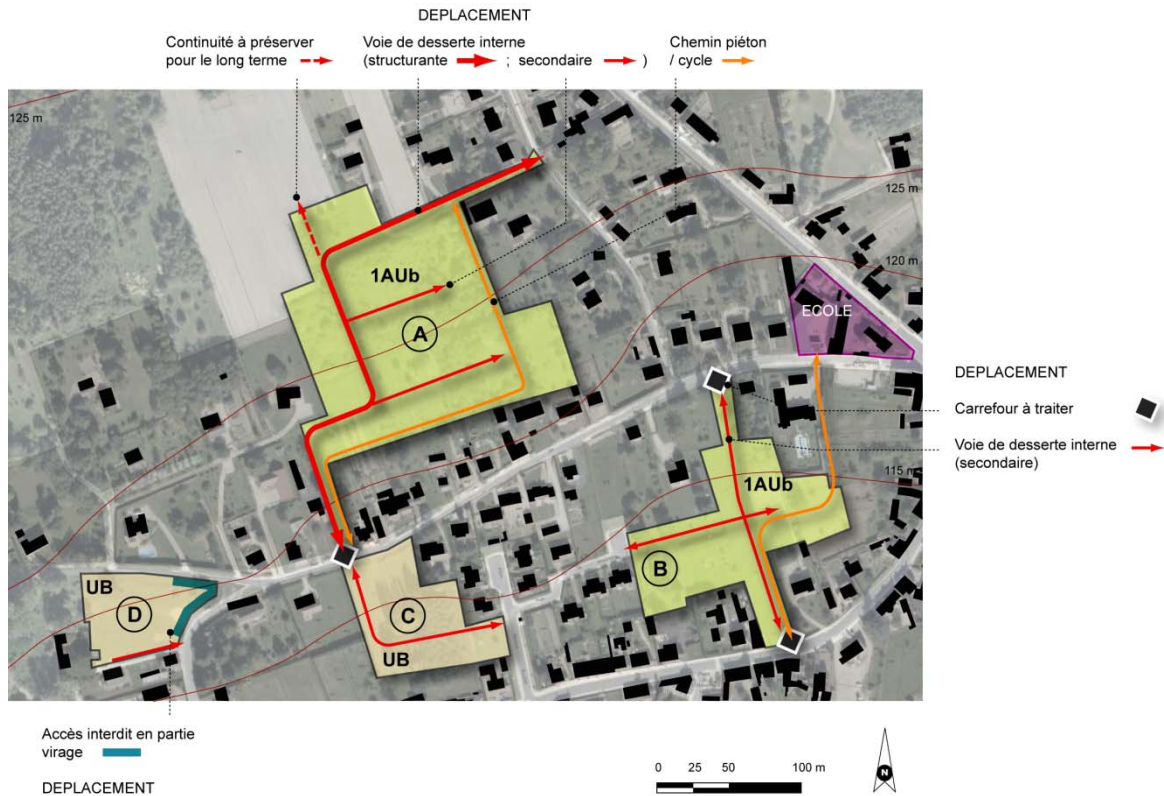
TOTAL 1AUb	6,32 ha	.hors terrains cultivés
TOTAL UB	4,37 ha	.0,40 ha en terrains cultivés (9 %)
TOTAL 1AUe	2,43 ha	.0,44 ha en terrains cultivés (21 %)

→ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 Centre - Le Chemin de Chambord 4,84 ha

.1AUb : urbanisation future à court terme à dominante d'habitat
.UB : zone urbaine à dominante d'habitat

DEPLACEMENT



- En secteur A, la continuité de la voirie structurante est à assurer en liaison entre les voies existantes périphériques (rue du Four à Chaux à l'est, rue de Chambord au sud). Une hiérarchie des voies est définie. Les voies secondaires permettront de recouper l'espace pour la desserte des îlots. Elles seront d'emprise faible. Une mixité des usages pourra être recherchée dans ce cas, notamment en section de longueur limitée. Les tracés sont à dominante orthogonale. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. (Fiche A1).

- Il faut optimiser la construction en secteur B. Les voies à créer permettront de subdiviser un vaste îlot à l'ouest du centre de village. Une voie traversante est à réaliser entre la rue de Blois et la rue de Chambord. Son emprise sera faible. Il ne s'agit pas d'un barreau routier pour le transit. Le bouclage routier est à assurer avec la rue de la Morinière à l'ouest. En direction de l'est, une voie pourra être créée, selon les besoins en recoupement de l'espace. Elle pourra être traitée dans l'esprit d'une venelle, sa longueur étant limitée.

- Le secteur C est constitué de parcelles à valoriser pour la construction, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations (zone UB). Une règle du jeu est définie, pour assurer la continuité des déplacements, de part et d'autre de la rue de Chambord, jusqu'à l'allée Marcel Roulet. Il s'agit d'une voie secondaire, d'emprise faible, qui permet de subdiviser une seconde fois le vaste îlot à l'ouest du centre de village, pour une meilleure perméabilité du tissu urbain.

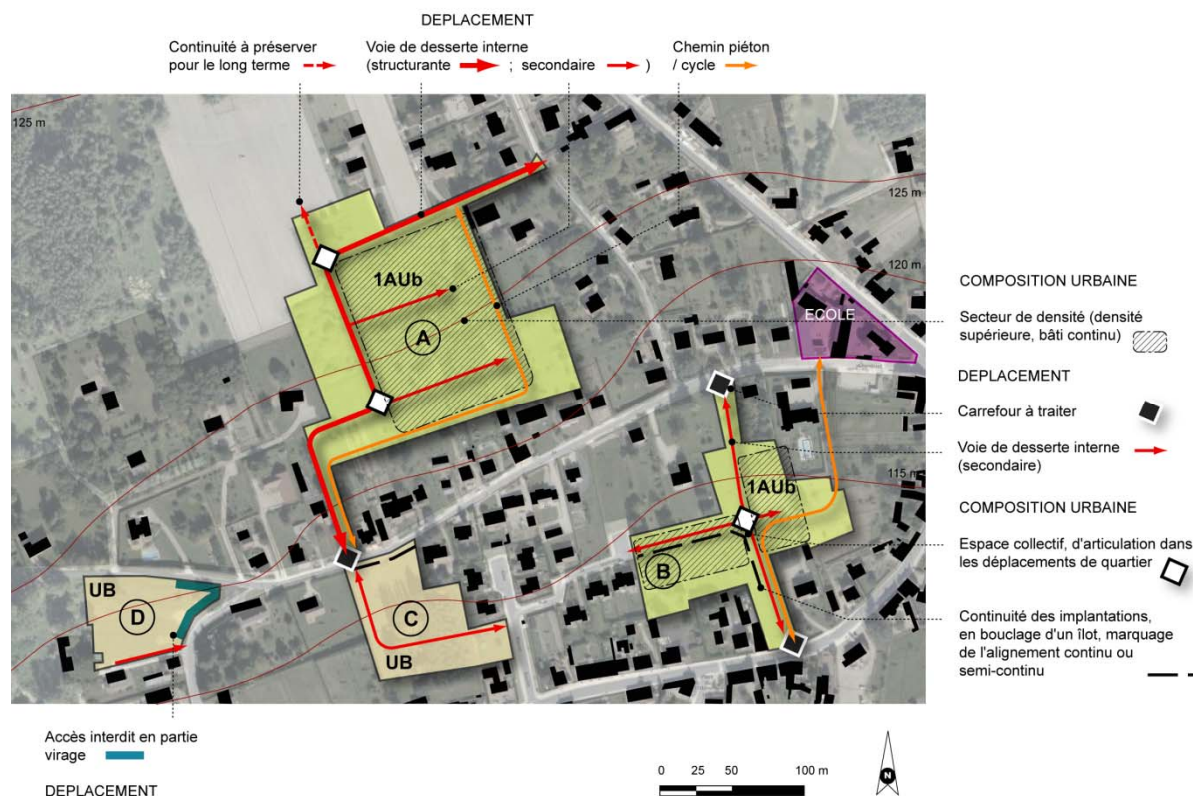
- Le secteur D est en pente. Il est à valoriser en permettant notamment des accès en partie basse de site, sur une voie à créer ou à aménager sur la base du chemin existant. L'emprise sera faible. Les accès ne seront pas autorisés dans la partie en virage, qui constitue la tête d'îlot à l'intersection de la rue de Chambord avec la rue de la Tuilerie, pour raison de sécurité routière.

- Les traitements des intersections devront préserver la sécurité (visibilité, accès). Ils devront être adaptés aux problématiques posées. En partie opération, ces traitements seront coordonnés avec les aménagements sur espace public, pour faciliter la giration, donner une unité d'aspect, ... Ils permettront de marquer l'entrée de l'opération.

- La continuité piétonne / cycle sera assurée. Les sections à réaliser devront permettre de créer un réseau plus global, d'accès au centre du bourg et de liaison entre les différents quartiers périphériques. Les chemins prévus au schéma sont préférentiellement en site propre. S'ils accompagnent des voies routières, ils devront être réalisés en privilégiant une ambiance naturelle et la sécurité (par exemple : bandes enherbées séparatrices par rapport à la chaussée, accompagnement par des haies, ...).

- Un chemin piéton / cycle est à réaliser de façon à desservir l'école par le secteur B. Il permettra de rejoindre le quartier récent des Grandes Maisons, en limitant le passage par la rue de Blois (voie de transit avec resserrement en arrivant dans le centre bourg). Il sera accompagné d'une trame végétale pour marquer le tracé et créer une ambiance naturelle propice à son utilisation.

COMPOSITION URBAINE



- Des sous-secteurs sont à traiter sur le thème des densités, en secteurs A (le Chemin de Chambord : environ 1,4 ha) et B (centre bourg : environ 0,5 ha) : un objectif de 15 logements / ha est retenu, représentant un potentiel d'environ 28 logements. Pour l'application de cette disposition, il est rappelé que les orientations s'appliquent selon un principe de compatibilité. Une latitude d'action est offerte aux concepteurs des futurs projets d'aménagement, mais l'esprit de l'aménagement souhaité par la collectivité doit être respecté (principe de localisation et de surface).

L'objectif en logement dans ces sous-secteurs, est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti. La typologie de la maison de bourg est une référence à utiliser dans ce but : alignement et mitoyenneté, volumes sur plusieurs niveaux. (Fiche A2).

En dehors de ces sous-secteurs, une densité inférieure pourra être retenue sur la base d'un objectif de 10 à 12 logements minimum par hectare, sauf en secteur D plus difficile à aménager et où la densité pourra être encore inférieure. Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher en secteur de moindre densité, pour éviter un urbanisme stéréotypé. Les typologies de l'habitat groupé et du pavillon sont à utiliser en référence.

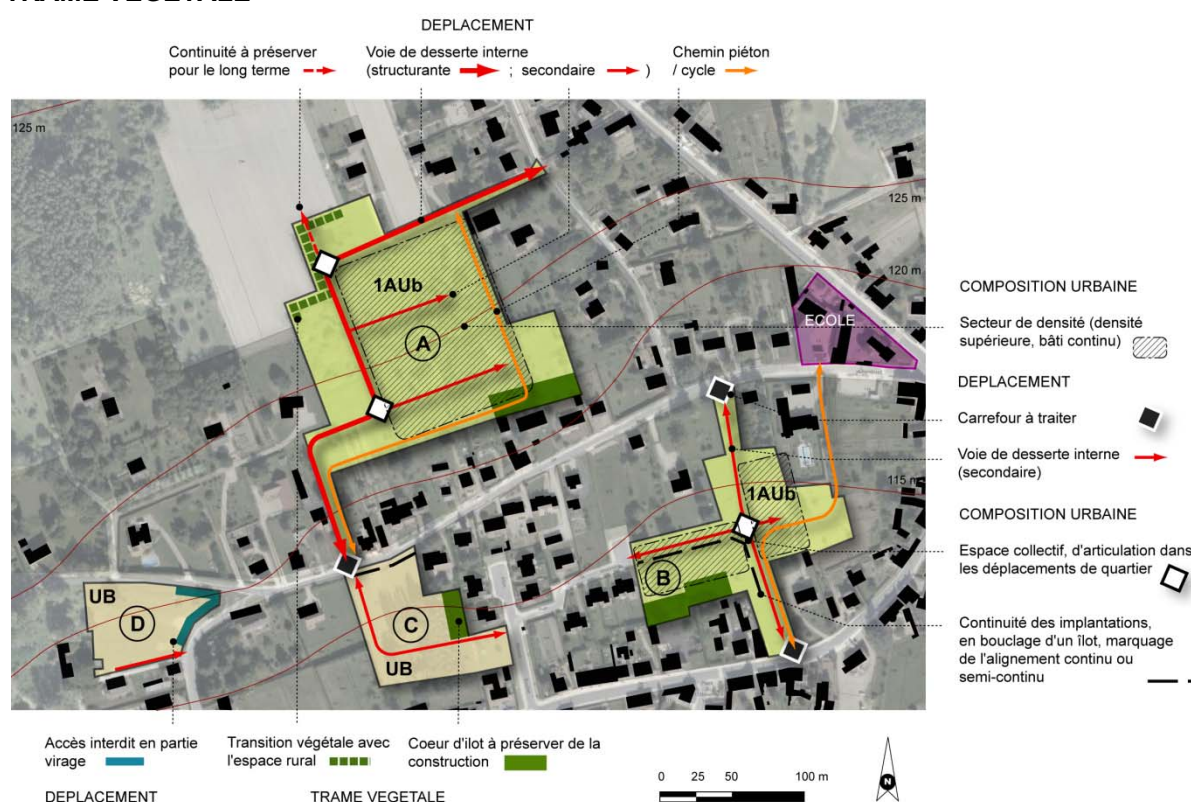
- Des espaces collectifs sont à prévoir, sous forme de placettes, intégrés dans la composition d'ensemble des opérations, pour enrichir et rythmer l'urbanisme, diversifier les espaces et, le cas échéant, être support à des densités bâties supérieures. Ils feront l'objet de traitements homogènes, pour donner une identité commune aux opérations. Ils constitueront des lieux de convivialité. (Fiche A1). En secteur B, un aménagement favorisant une vitesse limitée pourra être intégré.

Parmi les traitements à privilégier, en référence à l'urbanisme local : accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés... (Fiche A2). Ils peuvent aussi accueillir des garages groupés pour les résidents, distincts des habitations tout en restant proches, pour permettre une pratique piétonne des rues alentours.

- Un alignement des constructions est demandé pour constituer une façade d'îlot dans la continuité des bâtiments existants, en secteur B (îlot délimité par la rue de Blois, l'allée Marcel Roulet, la rue de la Morinière et les voies internes à créer). Il faut organiser le bâti de façon homogène dans les implantations. Les décrochements en profondeur entre constructions sont à limiter. Le marquage le long des voies pourra être continu ou semi-continu. Des constructions, le cas échéant des annexes ou des murets, pourront marquer l'alignement. (Fiches A1 et A2). L'alignement est à marquer le long de la rue de Chambord, secteur C, par un traitement homogène des clôtures.

- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures. (Fiche A3).

TRAME VEGETALE



- Une transition végétale est à créer en limite avec l'espace agricole au nord du secteur B, pour intégration du bâti dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1). L'objectif est d'intégrer par création d'un filtre végétal, non d'occulter.

- Des cœurs d'îlot sont à préserver de la construction. L'objectif est de tenir compte de la proximité de bâtiments existants et de ménager des espaces tampons occupés par des jardins, potagers, ou des espaces verts collectifs, par exemple.

- Les voies et chemins pourront être accompagnés d'une trame végétale, en particulier les chemins piétons / cycles, pour marquer leur tracé et créer une ambiance naturelle propice à leur utilisation (notamment dans le cas du chemin menant à l'école).

AUTRES ORIENTATIONS

Densité et potentiel estimé de logements

- 1AUb : Environ 28 logements sur 1,9 ha de surface en sous-secteurs de densité supérieure, de 15 logements par ha. Environ 20 logements sur 1,8 ha en sous-secteurs de densité moyenne, de 10 à 12 logements par ha.

- UB : environ 6 logements sur 0,65 ha, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements par ha en secteur C. 3 logements en secteur D, en pente et plus difficile à aménager.

(Fiches A1 et A2)

Mixité

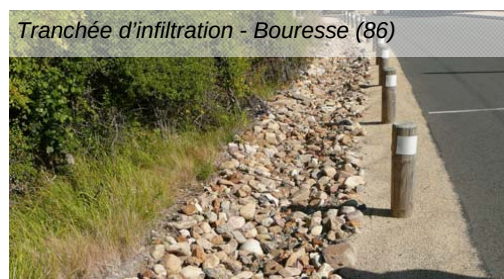
- Des logements locatifs sociaux sont à intégrer au programme d'ensemble. L'objectif est d'environ 4 à 5 logements, en secteur 1AUB. L'objectif d'ensemble pour la commune est d'environ 8 à 9 logements locatifs sociaux. En cas d'impossibilité de création sur un des sites prévus, un regroupement pourra être réalisé sur un autre secteur, l'objectif d'ensemble étant prioritaire par rapport au principe de localisation.

- La diversité du parcellaire résultant des densités différenciées a également pour but de permettre de répondre à une plus grande diversité de la demande en construction.

Environnement

- Le traitement du pluvial peut être intégré dans la composition urbaine (noues pour une gestion aérienne, bassin, stationnement sur dalle gazon, ...), en cohérence avec la trame des espaces publics.

Exemples d'aménagement



- Un traitement des eaux de ruissellement est à envisager avant rejet dans les milieux récepteurs pour les opérations supérieures ou égales à 1 ha (décantage, déshuilage, dégraissage, ...).

- Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces récréatifs communs devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site.

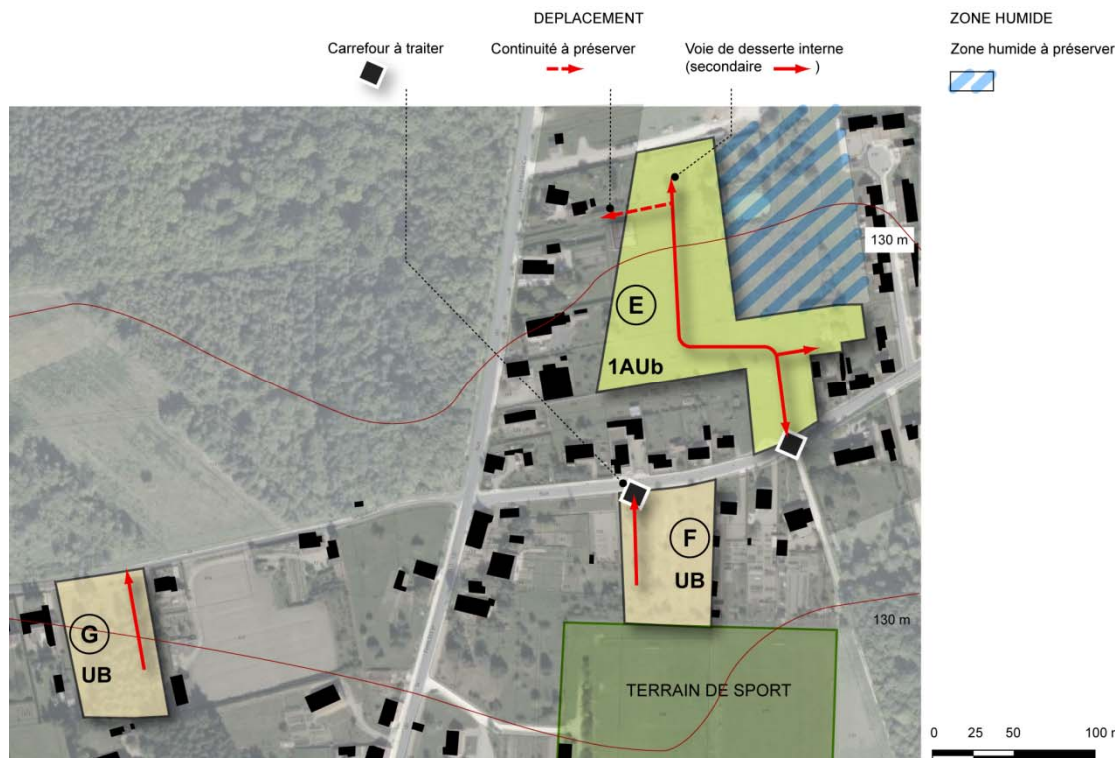
2.2

Mon Idée - La Croix d'Amont sud 2,45 ha

.1AUb : urbanisation future à court terme à dominante d'habitat

.UB : zone urbaine à dominante d'habitat

DEPLACEMENT



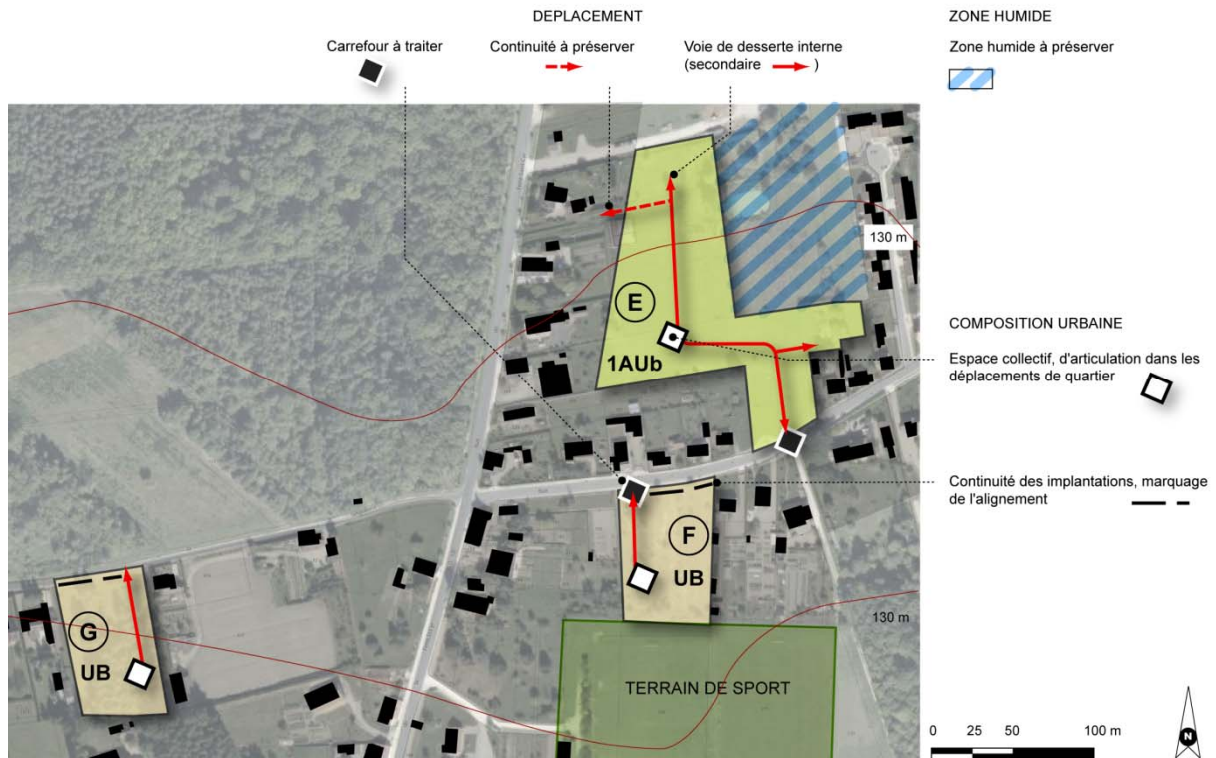
- Le secteur E de Mon Idée est délimité en prenant en compte la présence à l'est d'une zone humide comprenant un plan d'eau, une prairie humide et une jonchaie (zone humide fonctionnelle sur les critères végétation et pédologie). Une voie secondaire est à créer, d'emprise faible, correspondant au besoin de la desserte interne. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. (Fiche A1). Une possibilité de continuité des déplacements est à préserver, au nord-ouest, pour maillage avec la route de la Ferté-Saint-Cyr. Le cas échéant, la voie permettra de valoriser le fond de parcelle maintenu en zone UB, qu'elle desservira. Au nord de la voie de desserte, une possibilité de prolongement pourra être préservée pour le long terme.

- Les secteurs F et G sont constitués de parcelles à valoriser pour la construction, dans le cadre d'opérations d'ensemble ou au coup par coup (zone UB). Ils sont desservis par des voies secondaires qui ont pour objet de permettre la construction dans la profondeur des terrains.

- Les traitements des intersections devront préserver la sécurité sur la rue de Bonneville (visibilité, accès). En partie opération, ces traitements seront coordonnés avec les aménagements sur espace public, pour faciliter la giration, donner une unité d'aspect, ... Ils permettront de marquer l'entrée de l'opération.

- La continuité piétonne / cycle est à assurer en accompagnement des voies routières, en privilégiant la sécurité (par exemple : bandes enherbées séparatrices par rapport à la chaussée ou revêtements différenciés pour les véhicules par rapport aux piétons, en l'absence de trottoirs, ...).

COMPOSITION URBAINE



- Les objectifs en logement sont à atteindre sur une base de 10 à 12 logements par ha. Une diversité des formes d'assemblage du bâti est à rechercher, pour éviter un urbanisme stéréotypé. Les typologies de l'habitat groupé et du pavillon sont à utiliser en référence.

- Des espaces collectifs sont à prévoir, sous forme de placettes, intégrés dans la composition d'ensemble des opérations, pour enrichir et rythmer l'urbanisme, diversifier les espaces et, le cas échéant, être support à des densités bâties supérieures. Ils feront l'objet de traitements homogènes, pour donner une identité commune aux opérations. Ils constitueront des lieux de convivialité. (Fiche A1). Parmi les traitements à privilégier, en référence à l'urbanisme local : accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés... (Fiche A2).

En secteurs F et G, ces espaces collectifs permettront essentiellement le retournement des véhicules.

- L'alignement est à marquer le long de la rue de Bonneville et le long de la rue de la Seigneurie, par un traitement homogène des clôtures (hauteur, tonalité, muret ou végétation). Des accroches bâties pourront également permettre de marquer l'alignement.

- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures. (Fiche A3).

TRAME VEGETALE



- Une transition végétale est à créer en limite avec la zone humide à l'est du secteur E, pour préserver l'ambiance naturelle : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1). Les constructions sont par ailleurs à implanter avec un retrait significatif pour ne pas créer un contact abrupt avec la zone humide. Compte tenu de la proximité du plan d'eau, de la prairie humide et de la jonchaie, ce retrait devra rester en totalité en surface perméable. En secteur F, une disposition identique est retenue en façade avec le terrain de sport, néanmoins avec la possibilité d'implanter des abris de jardins dans ce cas. En secteur G, la transition végétale est à créer le long de la voie d'accès, pour tenir compte de la proximité de constructions sur les parcelles limitrophes.

AUTRES ORIENTATIONS

Densité et potentiel estimé de logements

- 1AUb : Environ 15 logements sur 1,46 ha, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements par ha.

- UB : Environ 10 logements sur 0,99 ha (5 à 6 logements par secteur), avec une densité moyenne de 10 à 12 logements par ha prenant en compte les secteurs de retrait et de retournement pour les véhicules. (Fiches A1 et A2)

Mixité

- Des logements locatifs sociaux sont à intégrer au programme d'ensemble. L'objectif est d'environ 2 logements, en secteur 1AUb. L'objectif d'ensemble pour la commune est d'environ 8 à 9 logements locatifs sociaux. En cas d'impossibilité de création sur un des sites prévus, un regroupement pourra être réalisé sur un autre secteur, l'objectif d'ensemble étant prioritaire par rapport au principe de localisation.

Environnement

- Le traitement du pluvial peut être intégré dans la composition urbaine (noues pour une gestion aérienne, bassin, stationnement sur dalle gazon, ...), en cohérence avec la trame des espaces publics.

- Un traitement des eaux de ruissellement est à envisager avant rejet dans les milieux récepteurs pour les opérations supérieures ou égales à 1 ha (décantage, déshuilage, dégraissage, ...), dans le cas présent en secteur E. Ces eaux pourront être dirigées vers la zone humide à l'aval des ouvrages d'épuration, pour contribuer à alimenter la zone humide en eau. Le plan d'eau fera l'objet d'un entretien pour éviter son comblement. Il serait souhaitable que les prairies humides ne fassent l'objet que d'une fauche annuelle.

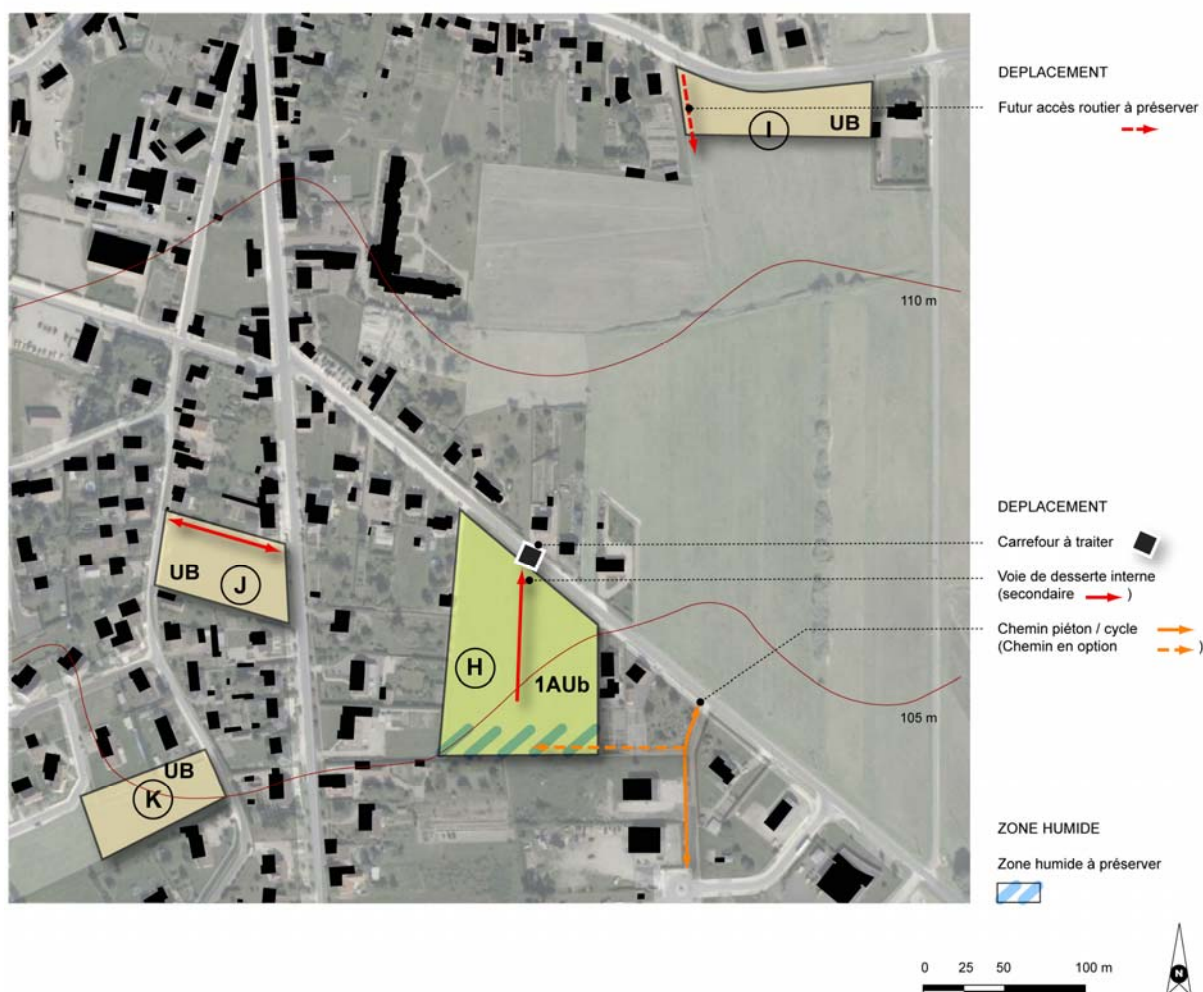
- Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces récréatifs communs devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site.

2.3

Le Grand Clos - Le Maupas - Les Prés du bourg 2,24 ha

.1AUb : urbanisation future à court terme à dominante d'habitat
.UB : zone urbaine à dominante d'habitat

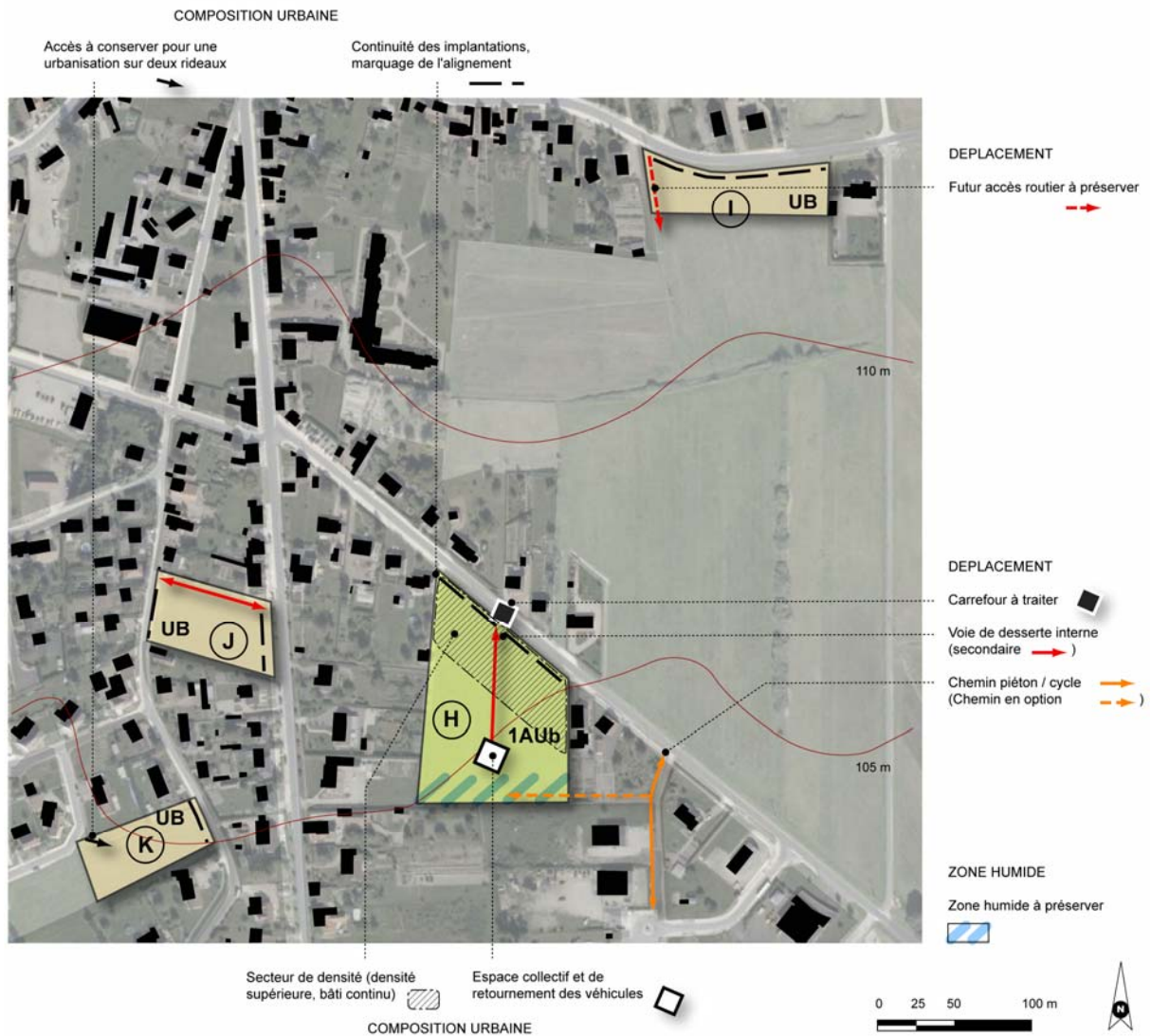
DEPLACEMENT



- En secteur H, la voie de desserte interne sera traitée en voie secondaire, avec un accès sur la rue de Montrieux, qui est en début de section urbaine à cet endroit. Le traitement de l'intersection devra préserver la sécurité sur la rue (visibilité, accès). En partie opération, ce traitement sera coordonné avec les aménagements sur espace public, pour faciliter la giration, donner une unité d'aspect, ... Ils permettront de marquer l'entrée de l'opération. Une continuité piétonne est à assurer en cohérence avec les chemins desservant la zone d'activité du Maupas.

- Les secteurs I, J et K, sont constitués de parcelles à valoriser pour la construction, dans le cadre d'opérations d'ensemble ou au coup par coup (UB). En secteur I, la possibilité d'un futur accès sur la rue de Villeny est à préserver, dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à long terme du second rideau, en cohérence avec l'emplacement réservé défini au plan de zonage du PLU. En secteur J, une voie de liaison est à créer entre la rue du Bourg Neuf et la rue de Romorantin. Le cas échéant, sa réalisation pourra se faire en partie routière (accès routier sur un seul côté) et en partie piétonne, mais la continuité est à assurer de rue à rue.

COMPOSITION URBAINE



- Les objectifs en logement sont à atteindre sur une base de 10 à 12 logements par ha. Une diversité des formes d'assemblage du bâti est à rechercher, pour éviter un urbanisme stéréotypé. Les typologies de l'habitat groupé et du pavillon sont à utiliser en référence.

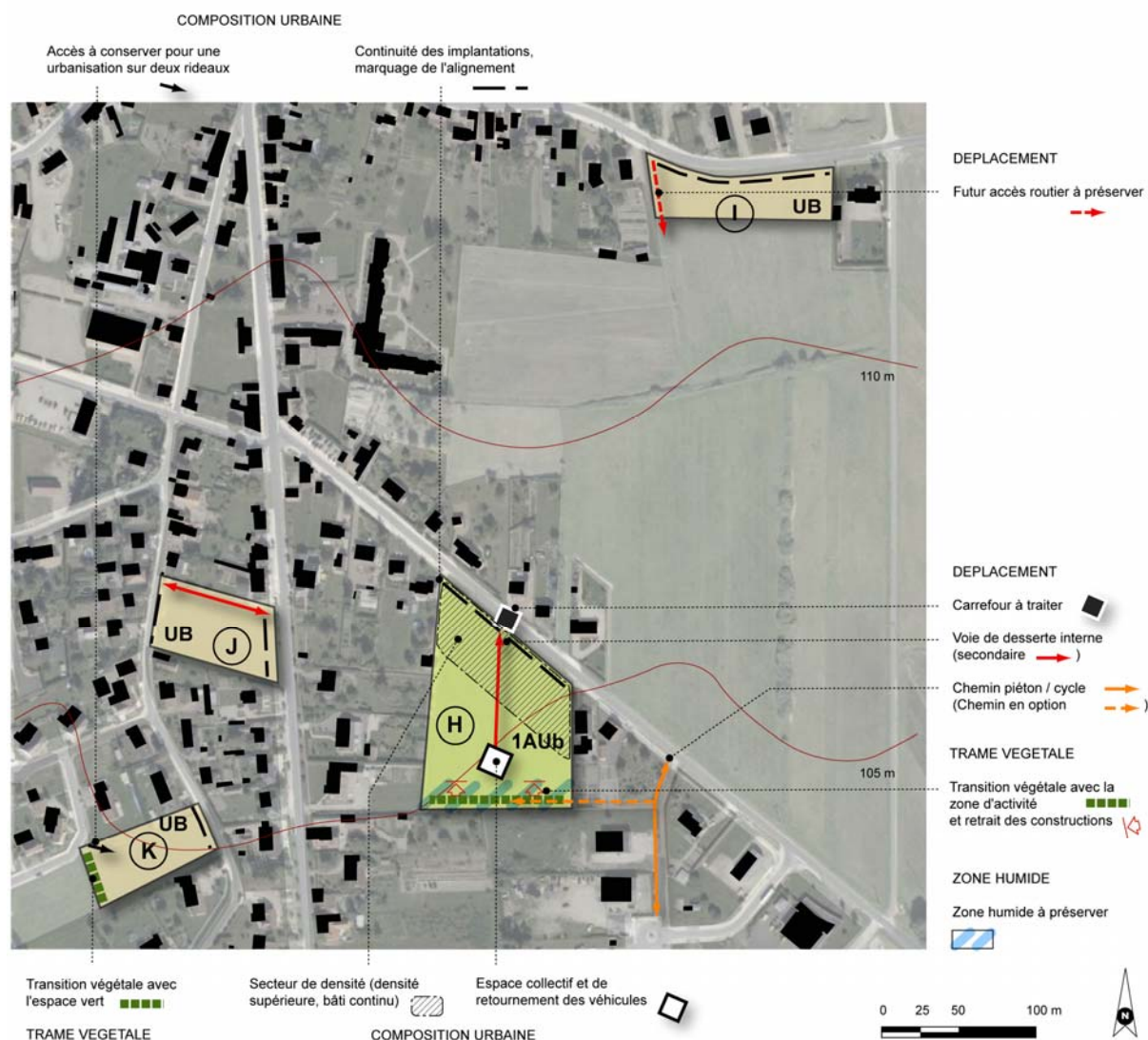
- Un sous-secteur est à traiter sur le thème des densités, en secteur H (le Maupas : environ 0,4 ha) : un objectif de 15 logements / ha est retenu, représentant un potentiel d'environ 6 logements. Pour l'application de cette disposition, il est rappelé que les orientations s'appliquent selon un principe de compatibilité. Une latitude d'action est offerte aux concepteurs des futurs projets d'aménagement, mais l'esprit de l'aménagement souhaité par la collectivité doit être respecté (principe de localisation et de surface). L'objectif en logement dans ce sous-secteur est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti. La typologie de la maison de bourg est une référence à utiliser dans ce but : alignement et mitoyenneté, volumes sur plusieurs niveaux. (Fiche A2).

- Un espace collectif est à prévoir en secteur H, sous forme d'une placette, intégré dans la composition d'ensemble de l'opération (Fiche A1). Il permettra essentiellement le retournement des véhicules. En secteur K, un accès est à conserver par la rue de la Grange de Monplaisir (côté ouest), pour permettre un double alignement des constructions.

- L'alignement est à marquer en façade avec les voies existantes, sur tous les secteurs, par un traitement homogène des clôtures (hauteur, tonalité, muret ou végétation). Des accroches bâties pourront également permettre de marquer l'alignement. Le long de la rue du Bourg Neuf, la continuité des implantations permettra de limiter les décrochements du bâti en profondeur par rapport à la voie, pour préserver la possibilité du second rideau de constructions. La localisation de la continuité au schéma est indicative. Le principe est à respecter.

- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures. (Fiche A3).

TRAME VEGETALE



- Une transition végétale est à créer en limite avec la zone d'activité au sud du secteur H, pour préserver le cadre de vie des futurs habitants : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1). Les constructions sont par ailleurs à implanter avec un retrait significatif par rapport à la zone d'activité, pour prévenir les risques et nuisances, en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de zonage. Ce retrait permettra de préserver une zone humide comprenant une prairie humide et une jonchaie, au sud du secteur. Ce retrait devra rester en surface naturelle. En cas de création d'une liaison douce dans la zone humide, elle sera à adapter à la sensibilité du milieu naturel, quant au choix du positionnement ou des dispositifs techniques à mettre en place. Sur cette partie, à minima, le chemin devra être doté d'un revêtement perméable et il sera établi à la côte du terrain naturel sans remblaiement.

- Une transition végétale doit également être créée en limite ouest de secteur K, pour intégration du bâti dans le paysage, à proximité de l'aire de loisirs : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1).

AUTRES ORIENTATIONS

Densité et potentiel estimé de logements

- 1AUb : Environ 6 logements sur 0,4 ha de surface en sous-secteur de densité supérieure, de 15 logements par ha. Environ 7 logements sur 0,7 ha en sous-secteur de densité moyenne, de 10 à 12 logements par ha.

- UB : Environ 11 logements sur 1,11 ha (environ 4 logements en secteur I, 4 logements en J et 3 logements en K), avec une densité moyenne de 10 à 12 logements par ha.

(Fiches A1 et A2)

Mixité

- Des logements locatifs sociaux sont à intégrer au programme d'ensemble. L'objectif est d'environ 2 logements, en secteur 1AUb. L'objectif d'ensemble pour la commune est d'environ 8 à 9 logements locatifs sociaux. En cas d'impossibilité de création sur un des sites prévus, un regroupement pourra être réalisé sur un autre secteur, l'objectif d'ensemble étant prioritaire par rapport au principe de localisation.

Environnement

- Le traitement du pluvial peut être intégré dans la composition urbaine (noues pour une gestion aérienne, bassin, stationnement sur dalle gazon, ...), en cohérence avec la trame des espaces publics.

- Un traitement des eaux de ruissellement est à envisager avant rejet dans les milieux récepteurs pour les opérations supérieures ou égales à 1 ha (décantage, déshuilage, dégraissage, ...), dans le cas présent en secteur H. Ces eaux pourront être dirigées vers la zone humide à l'aval des ouvrages d'épuration, pour contribuer à alimenter la zone humide en eau. Il serait souhaitable que les prairies humides ne fassent l'objet que d'une fauche annuelle.

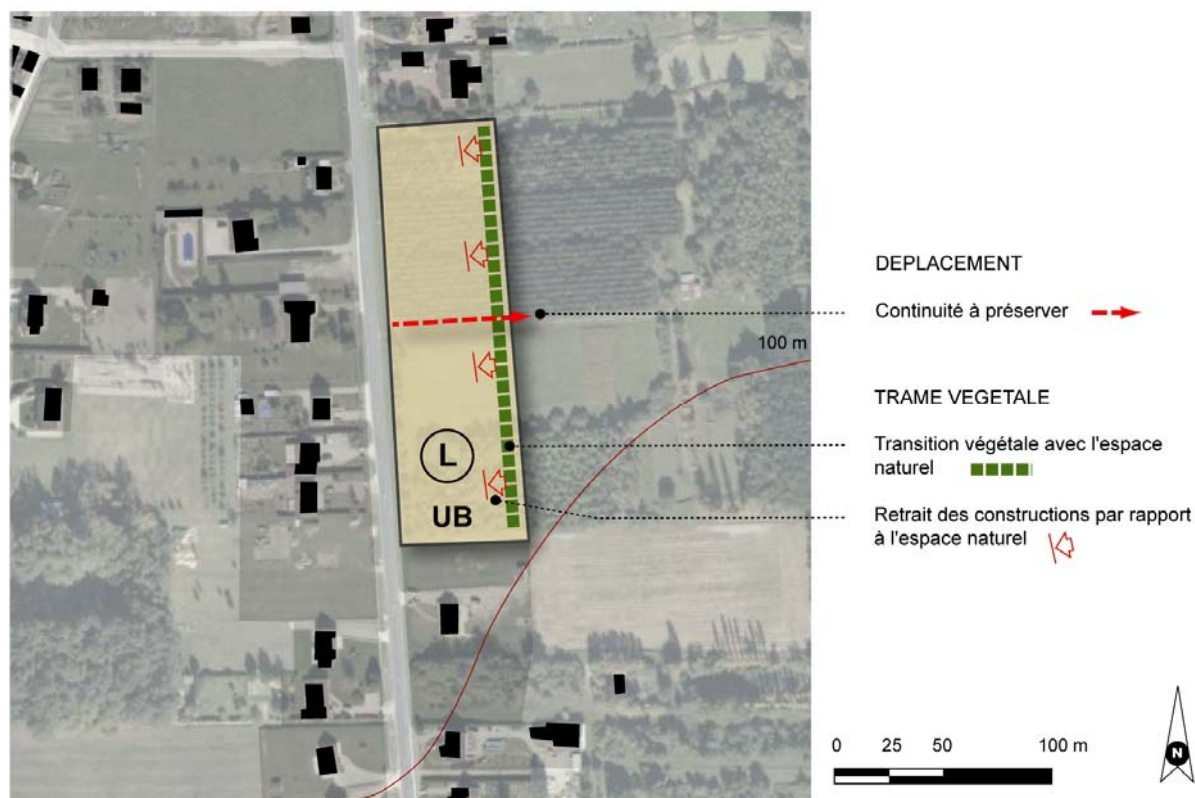
- Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces récréatifs communs devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site.

2.4

Route de Romorantin 1,16 ha

.UB : zone urbaine à dominante d'habitat

DEPLACEMENT - COMPOSITION URBAINE - TRAME VEGETALE



- Un cheminement existant à partir de la route de Romorantin est à conserver, pour l'accès à l'espace naturel en second rideau.

- Une transition végétale doit être créée en limite est de secteur, pour intégration du bâti dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1). Les constructions sont à implanter avec un retrait significatif par rapport à la limite avec l'espace naturel, pour éviter la dilution du bâti en profondeur, préserver une transition uniquement végétale.

AUTRES ORIENTATIONS

Densité et potentiel estimé de logements

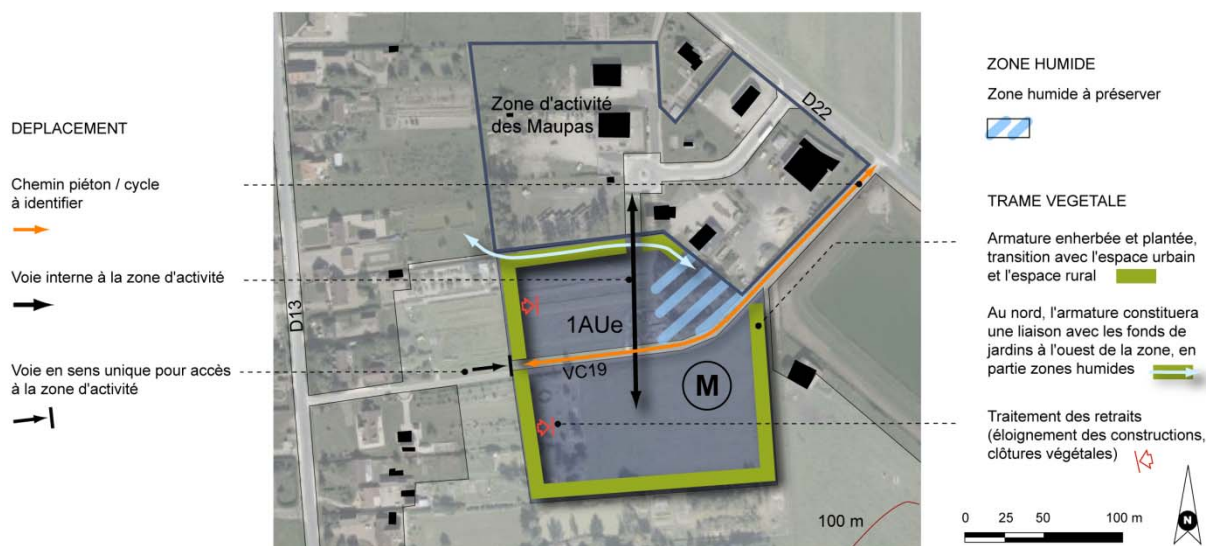
- UB : Environ 12 logements sur 1,16 ha de surface, en secteur de densité moyenne (10 à 12 logements par ha)

2.5

La zone d'activité des Maupas - 2,43 ha

1AUe : urbanisation future à court terme pour l'extension de la zone d'activité des Maupas

DEPLACEMENT - COMPOSITION URBAINE - TRAME VEGETALE



- La desserte est à organiser en prolongeant la voie interne actuelle de la zone d'activité, en orientation nord / sud. La route de Bracieux (VC n°19), qui fait le lien entre les D13 (route de Romorantin) et D22 (route de Montrieux), permet une seconde desserte. A l'ouest de la zone d'activité, la voie sera en sens unique, l'emprise étant étroite (accès par la D13). Le trafic de sortie se fera sur la D22.

- La VC n°19 représente l'opportunité d'aménager une desserte piéton / cycle desservant la zone d'activité, à partir des quartiers sud et ouest.

- Une armature enherbée et plantée est à réaliser. Elle pourra gérer l'intégration des façades arrières des bâtiments et les stationnements. Elle permettra également d'accueillir des éléments techniques de gestion du pluvial, si nécessaire. Cette armature sera aménagée sobrement. Elle pourra contenir de nouvelles trames de haies, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1) et / ou des bosquets plantés qui contribueront à l'intégration des constructions.

- Une zone humide comprenant deux mares est à préserver à l'est du secteur. Un traitement des eaux de ruissellement sur la zone d'activité est à envisager avant rejet dans les milieux récepteurs (décantage, déshuilage, dégraissage, ...). Ces eaux pourront être dirigées vers la zone humide à l'aval des ouvrages d'épuration, pour contribuer à alimenter la zone humide en eau. Les mares feront l'objet d'un entretien pour éviter leur comblement. Au nord, au contact avec l'actuelle zone d'activité, l'armature verte pourra être plantée, le cas échéant avec un fossé, pour faire un lien entre la zone humide à préserver et des fonds de jardins en second rideau par rapport à la D13, à l'ouest de la zone. Au niveau de la voie interne à créer d'orientation nord/sud, un ouvrage de transparence doit être envisagé, de type buse sous la chaussée.

- Les bâtiments sont à implanter avec un retrait significatif par rapport à la périphérie ouest de zone, derrière l'armature végétale au contact avec les jardins des maisons d'habitation.

- En complément, il est souhaitable d'harmoniser la signalétique et de l'intégrer dans les aménagements paysagers.

- Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces communs devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site.

→ LES FICHES THEMATIQUES

Les fiches thématiques poursuivent les dispositions des schémas d'aménagement, en proposant une traduction opérationnelle. Elles orientent les opérateurs et pétitionnaires vers des aménagements prenant en compte l'environnement.

A1	Les espaces publics : créer des ambiances rurales, ancrées dans le territoire
A2	Le bâti sur son terrain : retrouver les formes traditionnelles d'assemblage du bâti
A3	L'énergie : favoriser la performance énergétique des bâtiments

B1	La végétation : utiliser les essences locales
-----------	---

LES ESPACES PUBLICS

A.1

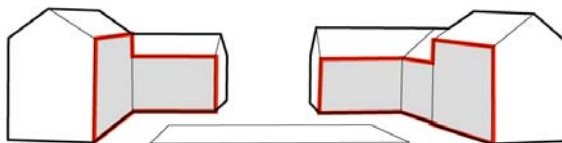
CREER DES AMBIANCES RURALES, CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE



LA PLACE - LA PLACETTE

Le jeu des implantations des constructions en limite ou en retrait permet de dégager une organisation bâtie qui va marquer l'espace public.

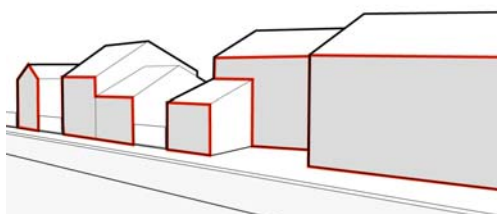
Par la réalisation d'accroches bâties et le marquage des angles, les constructions structurent l'espace. Une place ou une placette prend forme.



LA RUE

Le bâti disséminé et l'absence d'éléments structurants le long des rues tels que des murets traditionnels, ne permettent pas de retrouver la rue de village.

Les constructions d'alignement organisent la rue et affirment le caractère urbain des opérations. Elles favorisent également la réinterprétation du bâti traditionnel, essentiellement d'alignement, dans des formes architecturales contemporaines. Elles permettent l'intégration des opérations actuelles dans le tissu ancien.



→ Les constructions en alignement permettent de libérer des espaces non redécoupés, mieux utilisés par la famille, ce qui offre l'opportunité de réduire la taille des parcelles (moins d'angles morts et d'espaces sous utilisés).

→ Cette réduction est nécessaire pour limiter l'étalement urbain qui se fait au détriment des espaces agricoles et naturels.



Ile-de-Ré (17)



Louvigny (14)



Auderville (50)



Dhuizon (41)



Dhuizon (41)



Mathieu (14)

LES OBJECTIFS

■ La place - la placette

... Organiser des points de centralité, rythmant l'urbanisation des nouveaux quartiers et support pour de plus fortes densités

... Enrichir l'urbanisme contemporain par une forme urbaine évocatrice de l'urbanisme traditionnel

■ La rue

... Retrouver toute la palette des implantations du bâti le long des rues, pour enrichir l'urbanisme des futurs quartiers

... favoriser plus de densité pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement (moins d'étalement urbain pour moins de déplacements routiers, moins de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre)

LA MISE EN ŒUVRE

... Une mise en œuvre aboutie est souhaitable en secteur de densité défini par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour les zones d'urbanisation future. Une mise en œuvre plus souple est possible en secteur de moindre densité, en conservant l'idée de constituer des espaces urbains riches, non répétitifs dans les implantations et harmonieux dans le traitement

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en favorisant les implantations à l'alignement et les mitoyennetés (pièce 4.1 du dossier de PLU)

LE BATI ET SON TERRAIN

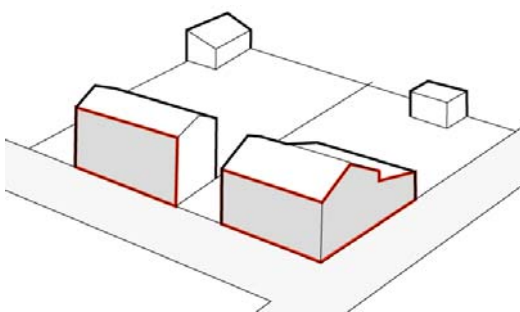
A.2

RETROUVER LES FORMES TRADITIONNELLES D'ASSEMBLAGE DU BATI

L'ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques permet la constitution d'un espace extérieur d'un seul tenant. L'espace offert par la parcelle est mieux occupé. Il permet une meilleure utilisation par les différents usages familiaux.

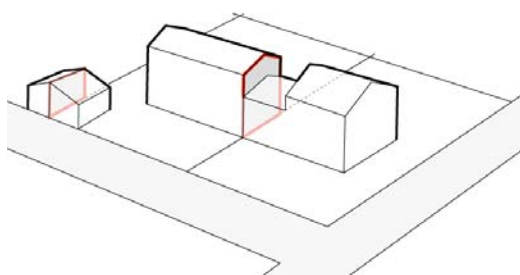
Elle favorise également l'intimité des espaces extérieurs privés, par opposition aux implantations en retrait qui permettent de prendre du champ visuel sur la parcelle.



LA MITOYENNETE

Le parcellaire vaste et de forme carré, laisse beaucoup de liberté d'implantation mais conduit à des constructions en milieu de parcelle et à une forte consommation de l'espace.

Le parcellaire à dominante rectangulaire induit des calages du bâti sur les limites parcellaires, par le long pan ou le mur pignon. Il crée un tissu non répétitif, plus respectueux de l'urbanisme traditionnel. Les mitoyennetés peuvent être gérées par des garages, si le souhait des pétitionnaires est de ne pas accoler des pièces de vie.



➔ Les alignements et la mitoyenneté facilitent les possibilités d'extension, en permettant à des volumes annexes de se réaliser dans le temps, pour répondre à l'évolution des besoins de la famille.

➔ Ils offrent également une grande diversité de solutions d'implantations pour les particuliers souhaitant bénéficier d'une exposition solaire optimum (espace ouvert au sud).



Saint-Vincent-sur-Jard (85)



Louvigny (14)



Dhuizon (41)



Dhuizon (41)



Auderville (50)

LES OBJECTIFS

... Conjuguer les deux principes d'implantation pour une utilisation optimale de la parcelle, répondant aux besoins de la famille (espace, intimité, exposition, ...)

... Créer un tissu urbain plus dense et plus compact, préservant une identité de village

... Réduire l'étalement urbain, pour préserver les espaces agricoles ou naturels, optimiser la création des réseaux publics

LA MISE EN ŒUVRE

... Une mise en œuvre aboutie est souhaitable en secteur de densité défini par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour les zones d'urbanisation future. Une mise en œuvre plus souple est possible en secteur de moindre densité, en conservant l'idée de constituer des espaces urbains riches, non répétitifs dans les implantations et harmonieux dans le traitement

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en favorisant les implantations à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limite des parcelles privées (pièce 4.1 du dossier de PLU)

L'ENERGIE

FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

A.3

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

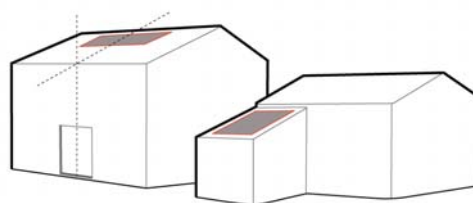
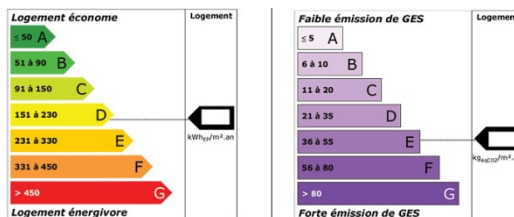
La réglementation thermique 2012 introduit de nouvelles exigences minimales, notamment :

- le recours aux énergies renouvelables ;
- le traitement de la perméabilité à l'air ;
- une surface minimale de baies vitrées (1/6 de la surface habitable).

En matière d'urbanisme, deux enjeux sont notamment à prendre en compte :

- l'intégration des panneaux solaires en toiture. L'inclinaison optimale est de 30° pour le photovoltaïque en production d'électricité, 45° à 60° pour le solaire thermique à vocation de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ;
- l'exposition sud des pièces de vie des maisons d'habitation. Une bonne exposition permet également d'optimiser l'utilisation de la lumière du jour.

Le diagnostic de performance énergétique



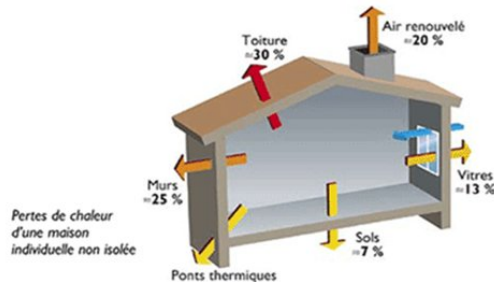
Exemple d'intégration de panneaux solaires en toiture

L'ISOLATION

La diminution des pertes de chaleur par les parois conduit à réduire les besoins en énergie. L'isolation des bâtiments par l'extérieur permet de limiter les ponts thermiques dus aux structures, sans réduction de la surface habitable. Elle protège les murs des variations climatiques (gel, pluie).

En matière d'urbanisme, les formes bâties compactes et les mitoyennetés permettent de limiter les surfaces d'échange avec l'extérieur et donc les déperditions énergétiques.

Perte de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Source : ADEME

LES OBJECTIFS

... Economiser l'énergie. Le secteur du bâtiment consomme en France 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions de gaz à effet de serre. Source : Loi du Grenelle de l'environnement - 3/08/2009

... Limiter les dépenses énergétiques, en moyenne plus élevées en secteur rural qu'en secteur urbain. Les causes sont la prédominance de l'habitat individuel et les coûts de déplacement. Source : ADEME « Ademe et vous » - 3/04/2008

LA MISE EN ŒUVRE

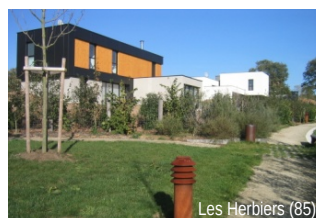
... Les réglementations thermiques fixent les objectifs de performance. La réglementation 2012 prévoit que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m².an. Actuellement, la consommation moyenne dépasse 200 kWh/m².an, avec de fortes variations suivant le type de logement (appartement, maison individuelle), la date de la construction et la zone climatique

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en ouvrant les possibilités de recourir à l'architecture contemporaine, pour permettre des formes plus compactes, la création de toitures plates, et l'utilisation de techniques ou de matériaux liés à des objectifs environnementaux (pièce 4.1 du dossier de PLU)



➔ Une ventilation double flux permet de récupérer une partie de l'énergie qui serait perdue par le renouvellement de l'air en ventilation simple flux, grâce à un système d'échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant.

➔ Un système de régulation et de programmation adapte la température aux besoins de la famille, selon la période de la journée et la présence des occupants. Il permet des économies importantes.



LA VEGETATION

UTILISER LES ESSENCES LOCALES

B.1

HAIES CHAMPETRES

Arbres

Bouleau verruqueux
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Noyer commun
Saulé marsault
Saulé roux

Arbustes

Cornouiller sanguin
Genêt à balais
Genévrier commun
Néflier
Noisetier
Troène
Viorne lantane
Viorne obier

Haies libres

Essences à utiliser avec parcimonie, en mélange avec les essences locales préconisées dans la haie champêtre

BOISEMENTS, BOSQUETS

Arbres

Bouleau verruqueux
Charme
Châtaignier
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Douglas
Epicéa
Erable plane
Pin laricio
Pin maritime
Pin sylvestre
Sapin
Saulé marsault
Saulé roux
Tremble
Merisier

Arbustes

Aubépine monogyne
Bourdaine
Chèvrefeuille des bois
Eglantier
Fusain d'Europe
Prunellier
Ronce commune
Sureau noir
Viorne lantane



LES OBJECTIFS

... La liste des essences locales n'est pas exhaustive. Elle oriente sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités.

... Ces essences sont adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques du milieu. Elles contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur utilisation permet également une bonne intégration des villages et des hameaux dans le territoire.

LA MISE EN ŒUVRE

... Ces palettes végétales peuvent s'appliquer dans les espaces publics ou privés. Pour les espaces publics à vocation plus ornementale, d'autres essences peuvent être employées si les enjeux d'intégration paysagère sont limités.

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en imposant une proportion minimum de 65 % d'essences locales dans les haies en limite de propriété, soit environ 2/3 des plantations (pièce 4.1 du dossier de PLU)