



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

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

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

Présentation du site

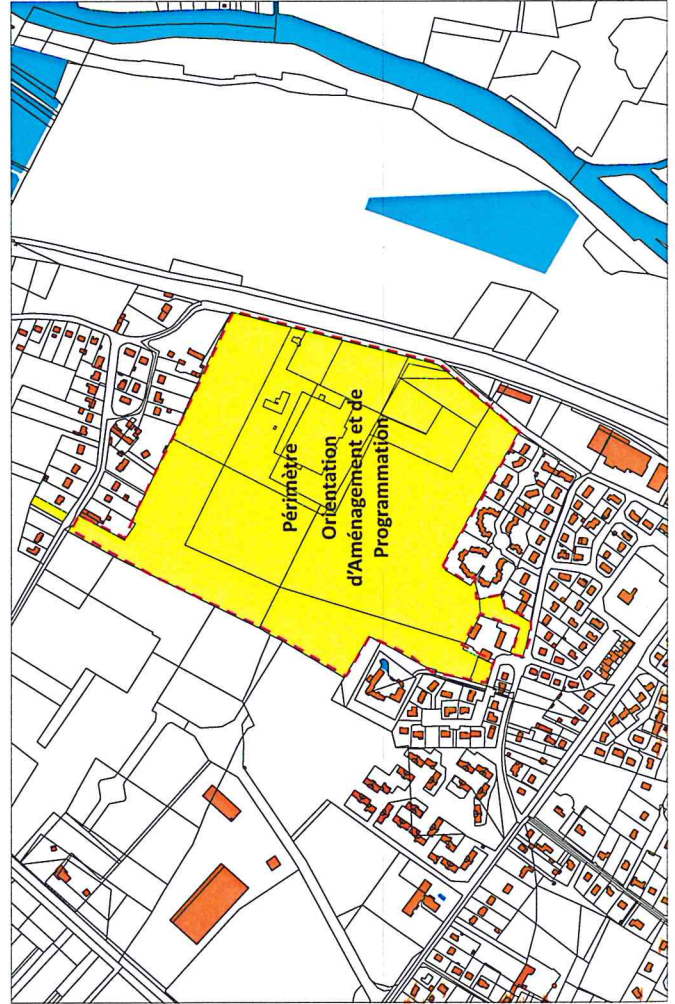
Le site de la Mourauderie II est un espace non bâti situé entre le quartier de la Mourauderie, le quartier du stade, la voie ferrée et la zone d'activités de la Belardière. Il est constitué en 2013 par des espaces agricoles cultivés, par des espaces verts communaux et par une entreprise « La Compagnie 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

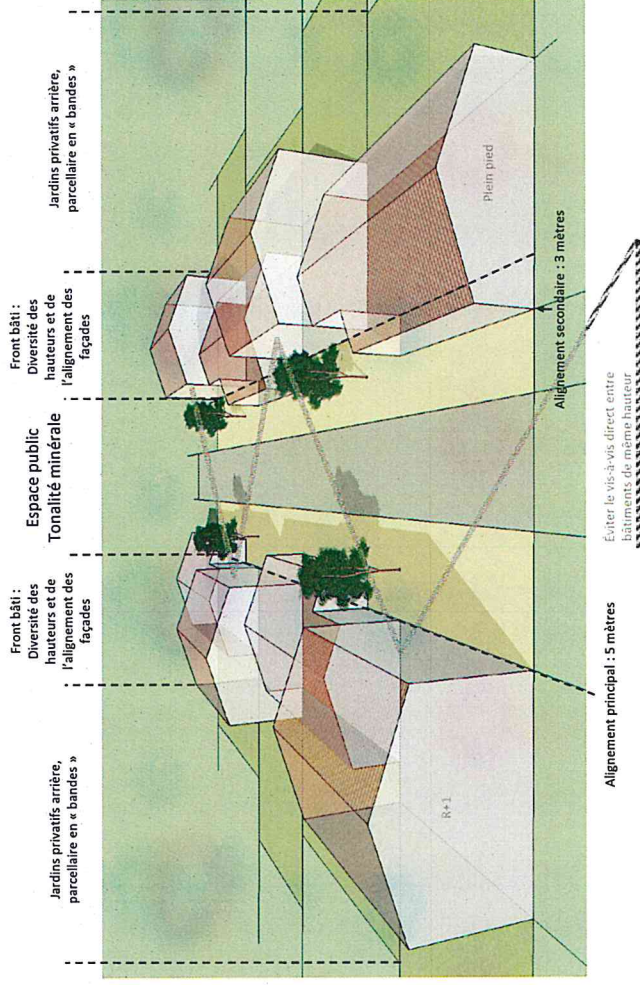
- Réaliser un nouveau quartier d'habitation intégrant les principes de l'urbanisme durable : économie des ressources foncières, énergétiques et hydrauliques, qualité du cadre de vie, intégration fonctionnelle et paysagère dans le territoire et mixité des fonctions.
- Protéger les nouveaux habitants des 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

- Implanter au minimum 187 logements sur le site, soit une densité globale de 12 logs/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.





Commune de DISSAY

Après modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Rue des bouleaux

Fonctions urbaines

-  secteur à vocation dominante d'habitat à urbaniser sous forme organisée
-  dans le cas d'une opération de logements adaptés pour les personnes âgées, implantation à privilégier à côté de l'école et de la garderie
-  secteur à vocation mixte (habitat, services, équipements...)
-  Secteur de jardins existants à ne pas enclaver afin de ne pas entraver leur densification pour une vocation dominante d'habitat dans le respect du caractère arboré des lieux

Déplacements

-  principe de voie de desserte structurante
-  principe de placette de retournement

-  principe de liaison à minima piétonne

Environnement et cadre de vie

-  Espaces publics – Tonalités végétales

Éléments de programmation

-  Superficie : 3,4 ha environ
Nombre de logements minimum à réaliser : 40-45 logements
-  Superficie : 6200 m² environ
Nombre de logements minimum à réaliser : 6-9 logements

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.



Commune de DISSAY

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site d'Aillé

Fonctions urbaines

- Secteurs dédiés à l'habitat
- Secteurs dédiés aux équipements, commerces et services
- Secteurs dédiés aux activités économiques

Déplacements

- Voie de desserte structurante
- Aire de retournement
- Principes d'accès aux lots
- Liaison piétonne

Environnement et cadre de vie

- Espaces publics – Tonalités minérales
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales (noues, petites retenues d'infiltration)
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boisements
- Haies
- Aménagements paysagers
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet (ex : platane)
- Arbres de moyen jet
- Mur en pierre à préserver
- Élément patrimonial à mettre en valeur

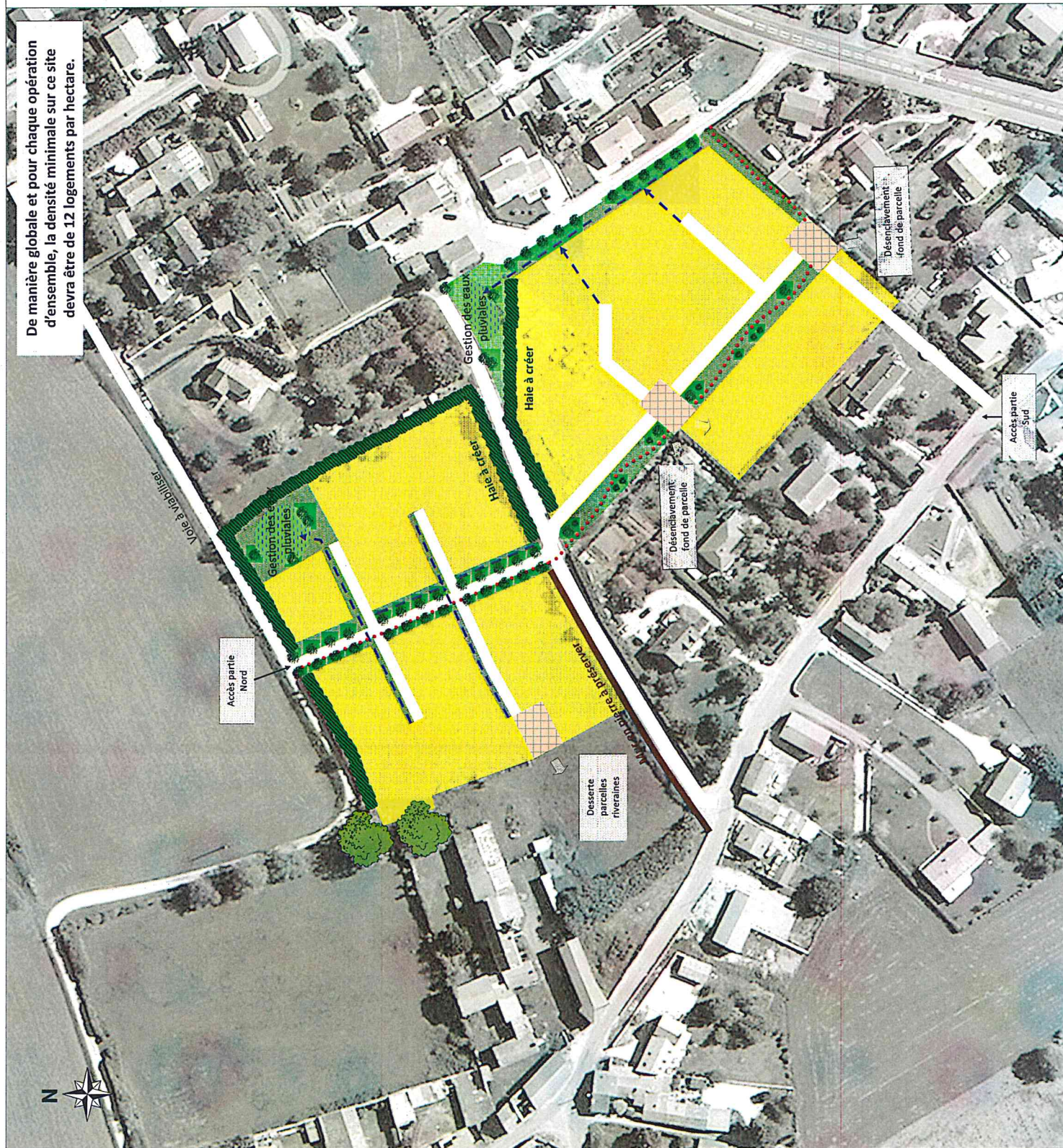
Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

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.

Mai 2014

Échelle : 1/1250

De manière globale et pour chaque opération d'ensemble, la densité minimale sur ce site devra être de 12 logements par hectare.



Commune de DISSAY

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Parc d'activités de la Belardière

Fonctions urbaines

- Secteurs dédiés à l'habitat
- Secteurs dédiés aux équipements, commerces et services
- Secteurs dédiés aux activités économiques

Déplacements

- Voie de desserte structurante
- Aire de retournement
- Principes d'accès aux lots
- Liaison piétonne

Environnement et cadre de vie

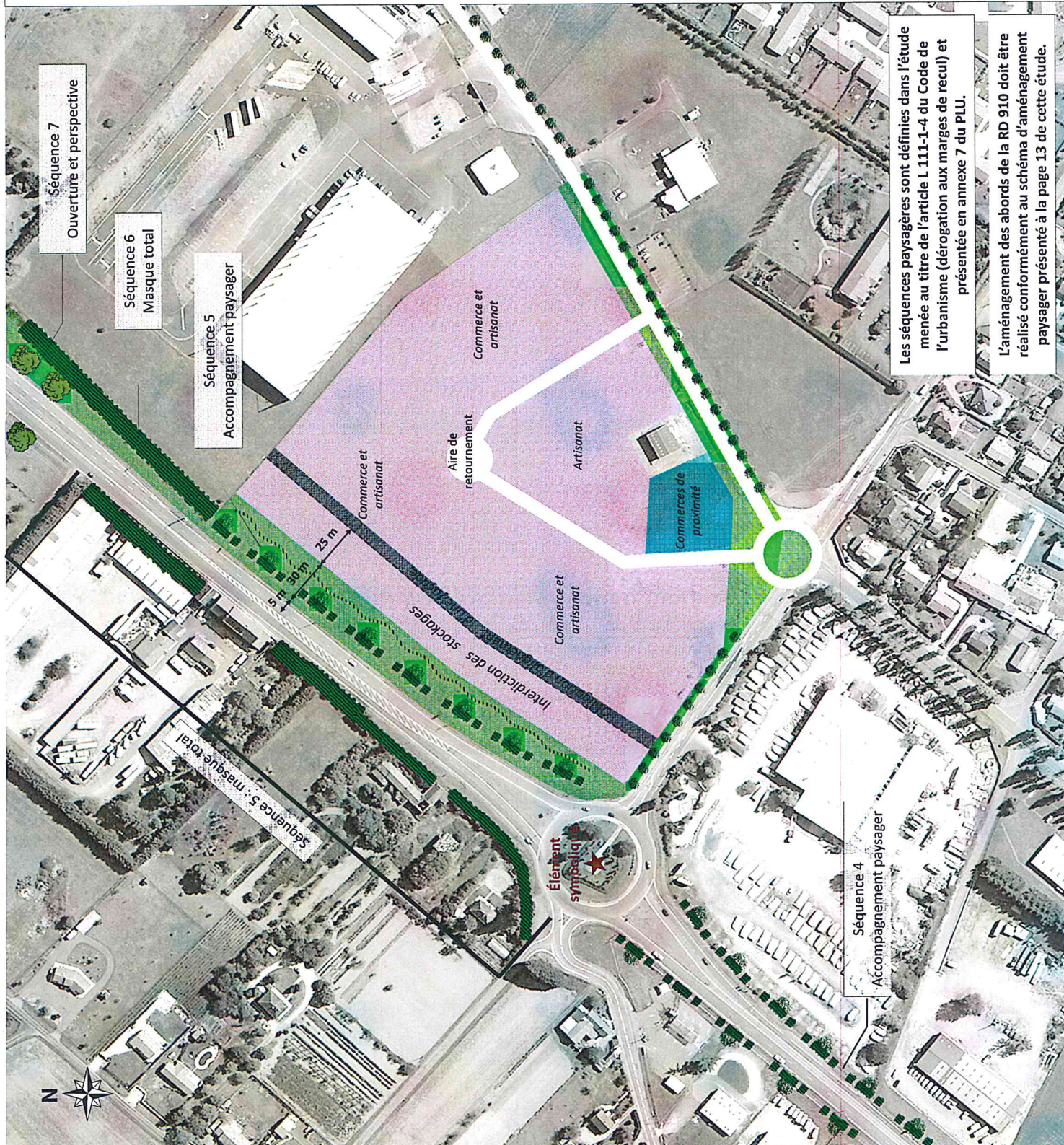
- Espaces publics – Tonalités minérales
- Obligation de recul et d'alignement
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales (noues, petites retenues d'infiltration)
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boisements
- Hales
- Aménagements paysagers
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet (ex : platane)
- Arbres de moyen jet
- Élément patrimonial à mettre en valeur

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.

Mai 2014

Échelle : 1/2000



Les séquences paysagères sont définies dans l'étude menée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (dérogation aux marges de recul) et présentée en annexe 7 du PLU.

L'aménagement des abords de la RD 910 doit être réalisé conformément au schéma d'aménagement paysager présenté à la page 13 de cette étude.

Commune de DISSAY

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Parc d'activités « L-Parc »

Fonctions urbaines

- Secteurs dédiés à l'habitat
- Secteurs dédiés aux équipements, commerces et services
- Secteurs dédiés aux activités économiques

Déplacements

- Vole de desserte structurante
- Aire de retournement
- Principes d'accès aux lots
- Liaison piétonne

Environnement et cadre de vie

- Espaces publics – Tonalités minérales
- Obligation de recul et d'alignement
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales (nœuds, petites retenues d'infiltration)
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boisements
- Haies
- Aménagements paysagers
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet (ex : platane)
- Arbres de moyen jet
- Élément patrimonial à mettre en valeur

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.

Mal 2014

Échelle : 1/2500

Les séquences paysagères sont définies dans l'étude menée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (dérogation aux marges de recul) et présentée en annexe 7 du PLU.

L'aménagement des abords de la RD 910 doit être réalisé conformément au schéma d'aménagement paysager présenté à la page 13 de cette étude.

Parc d'activités de Puygremier

Extension du centre logistique

Séquence 1 : ouverture et perspective
Voir schéma d'aménagement paysager

Éléments symboliques de l'entrée

Parc d'activités L-Parc

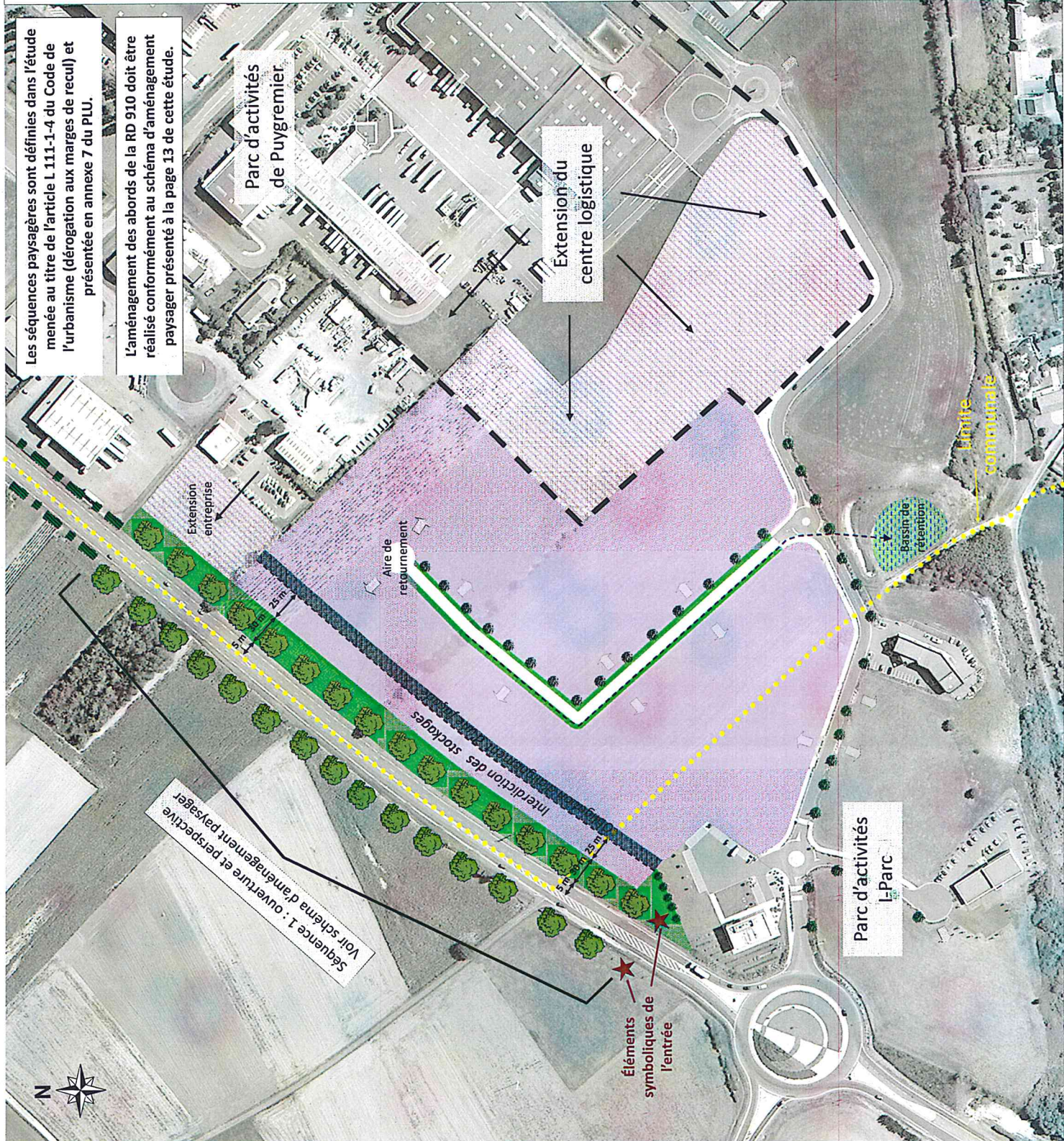
Limite communale

Bassin de rétention

Aire de retournement

Extension entreprise

Interdiction des stockages



Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Mourauderie II

Typologie de la forme urbaine

- Ilots 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
- Liaison douce partagée (piétons/cyclistes)
- Principe de liaison fonctionnelle

Aménagements paysagers

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

Echelle : 1/2000

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

- Ilots 1 et 2 : 2016-2018
- Ilots 3 et 4 : 2018-2020
- Ilots 5 et 6 : 2020-2022
- Ilot 7 : 2022-2024
- Ilot 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.

