



MAIRIE  
1, place de la Mairie  
91470 Les Molières  
Tél : 01 60 12 07 99  
E-mail : contact@lesmolières.fr

Commune des Molières

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION n°1

2

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

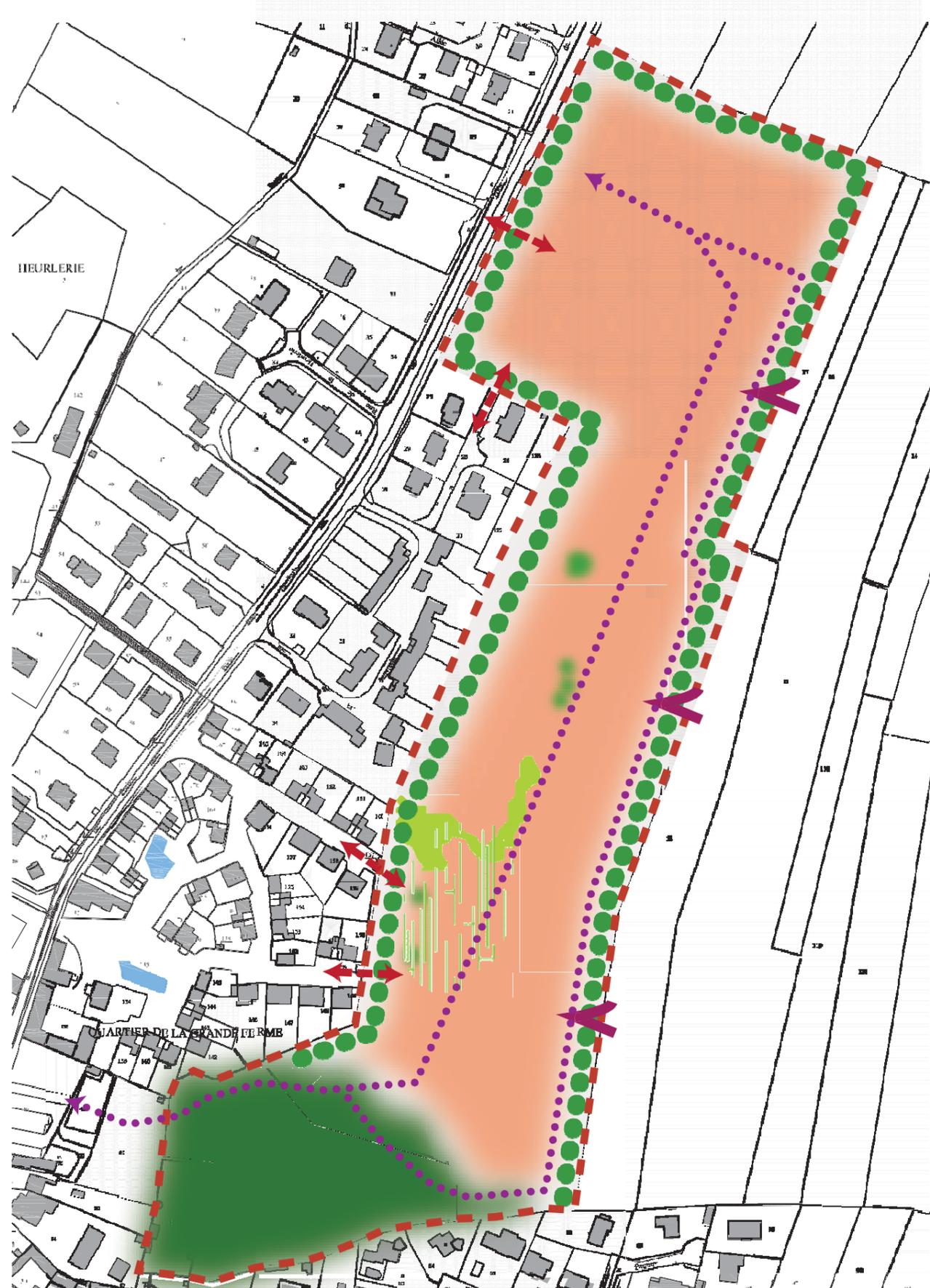


**Dossier pour enquête publique**



SIAM - Urbanisme  
6 bd du général Leclerc  
91470 LIMOURS EN HUREPOIX  
www.siamurba.fr

# Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : site de la Janvrerie



 INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

 Vues à préserver vers le plateau

 Haie à préserver ou à recréer

 Arbres à préserver

 Bois à préserver

 Bande végétale à créer

 COMPOSANTES DU PROJET

 Habitations : hauteur maximum R+1+C

 Création d'une centralité

 PRINCIPE DE MAILLAGE

 Accès routier et piéton

 Liaison douce à créer

 Limite de zone

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Site de la Janvierie

Ce secteur a pour vocation d'**accueillir un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+combles**. Une centralité devra être créée afin de rendre attractif le quartier : espace vert public et/ou équipement.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur de la zone vers le plateau. Le bois, les haies et arbres existants seront à préserver et ceux qui ont été abattus devront être recréés.

Les interfaces entre le projet et l'habitat existant et entre le projet et les terres agricoles seront aménagées sous la forme de plantations d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

### Valorisation climatique et efficacité énergétique :

- . Assurer tant que possible des distances suffisantes entre bâtiments futurs pour un ensoleillement maximum des façades orientées Sud en hiver.
- . Construire des bâtiments bien isolés et ventilés et économe en énergie.
- . Inciter à la réduction des besoins électro-domestiques.
- . Permettre un éclairage naturel maximum dans les bâtiments et espaces publics (revêtements clairs, éclairage nocturne discret et intelligent,...).
- . Assurer l'été le rafraîchissement naturel des espaces extérieurs et des constructions par des espaces plantés type ambiance bocagère

### Paysage et biodiversité

Assurer la connectivité entre espaces naturels à l'aide d'aménagements aux fonctions de corridors écologiques ou par l'absence d'aménagements

- . Création et/ou maintien de zones vertes dans la zone d'extension urbaine (plantation de prairies fleuries, toitures végétalisées).
- . Recourir à une gestion différenciée des espaces verts publics pour laisser place à une végétation spontanée (fauchage,...).
- . Accompagnement végétal des circulations douces.
- . Porter une attention particulière aux continuités écologiques et paysagères ainsi qu'aux fonctions complémentaires (gestion des eaux,...).

### Intégrer les espaces naturels avec les espaces existants :

- . Aménager des liaisons douces dans les zones boisées au sein de l'OAP ou en lien avec celles existantes autour.
- . Hiérarchiser les espaces verts publics en fonction du niveau de richesse écologique.

#### Pour les paysages urbains :

- . Alternier l'orientation des façades par rapport à la voie afin d'avoir des façades variées donnant sur l'espace agricole.

### Eau

Intégrer les zones potentiellement sensibles dans les projets d'aménagement (ruissellement)

Assurer la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et la création d'espaces plantés

Végétaliser les espaces publics afin de diminuer l'imperméabilisation des terres.

#### Récupérer les eaux de toiture pour :

- . L'arrosage des espaces verts.
- . Le lavage de la voiture.

### Risques naturels

Informé le particulier quant au risque lié à la dessiccation des argiles et aux mouvements de terrain

- . Dans les cas d'aménagement ou de rénovation, éviter les variations localisées d'humidité (infiltration d'eau pluviales, étanchéité des canalisations et des fondations, ...) et de prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (écrans anti-racines,...).

### Energie, climat, formes urbaines, mixité et patrimoine

Travailler les formes urbaines de la zone d'extension pour favoriser la densité (intérêt énergétique, déplacements, moindres besoins de foncier constructible) :

- . S'orienter vers la compacité du bâti : une densité minimum de 35 logements à hectare s'applique à l'OAP.
- . Créer un minimum de 30 % de logements sociaux.
- . Préférer une implantation du bâti à l'alignement et sur les limites séparatives.
- . S'assurer d'une orientation du bâti optimale par rapport à l'ensoleillement, aux ombres portées, et au vent.
- . Délimiter des dispositifs d'intégration paysagère mais aussi de surfaces brise vent.
- . S'inspirer de l'urbanisation existante en recréant des systèmes de cours.
- . Restreindre la taille des parcelles.
- . Privilégier, dans la mesure du possible, l'isolation par l'extérieur.

- . Utiliser des matériaux de construction dont le contenu énergétique est le plus faible possible.
- . Préférer les menuiseries en bois et les volets en bois coulissants, battants, persiennes, stores intérieurs.
- . Éviter les volets roulants.
- . Choisir des matériaux de construction locaux (filiales courtes).

## Nuisances

Intégrer les mesures de protection lors d'aménagements le long des axes bruyants (RD 838) :

- . Respect des mesures d'isolation du bâti.
- . Orientation de l'habitat

## Déplacements

Déplacements doux

- . Mettre en valeur les accès de déplacements doux en créant une signalétique piéton, vélo, pédibus, ...

Stationnement

- . Créer des stationnements collectifs dans les opérations d'aménagement.

Pour la zone d'extension :

- . Recréer des rues de village en connexion avec l'existant.
- . Donner aux circulations douces un axe rapide, direct, agréable pour en faciliter l'usage du cycle ou de la marche à pied (du site vers le centre-bourg et inversement).
- . Faire en sorte que les circulations automobiles créées soient le moins directes possibles afin de limiter la vitesse.
- . Prévoir les stationnements et la sécurisation des deux roues, que ce soit sur les espaces et équipements publics ou commerciaux, ou que ce soit lors d'un accollement avec les logements et en prise directe avec la circulation.
- . S'assurer du développement à très long terme de la zone d'extension en prévoyant d'éventuels accès vers l'Est.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : site coeur de bourg



### INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Vue à préserver vers l'église
- Bande végétale à créer
- Arbres à préserver
- Mare et ses abords à préserver

### COMPOSANTES DU PROJET

- Habitations : hauteur maximum R+1+C
- Jardins des habitations
- Jardin public autour de la mare et /ou jardins des habitations et /ou aire de stationnement des habitations

### PRINCIPE DE MAILLAGE

- Accès routier et piéton
- Accès piéton
- Limite de zone
- Alignement du bâti sur la rue
- Aménagement du carrefour
- Aménagement d'un trottoir de 1,4 m de large

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – Site Cœur de bourg**

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme mixte de logements dans le centre-bourg, à proximité des commerces, des équipements et des services. Pour cela, il permet l'**accueil de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles** autour d'un espace végétalisé. Ce dernier assurera une aération grâce à l'aménagement d'un espace vert public et/ou de jardins des habitations et/ou d'une aire de stationnement paysagée.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile. La zone sera desservie par un accès depuis la Grande rue et par un accès piéton depuis la place de l'église.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur de la zone vers l'église.

La mare sera conservée et constituera un élément paysager du projet.

Les interfaces entre le projet et l'habitat existant seront aménagées sous la forme de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

### **Valorisation climatique et efficacité énergétique**

- . Assurer tant que possible des distances suffisantes entre bâtiments futurs pour un ensoleillement maximum des façades orientées Sud en hiver.
- . Construire des bâtiments bien isolés et ventilés et économes en énergie.
- . Inciter à la réduction des besoins électro-domestiques.
- . Permettre un éclairage naturel maximum dans les bâtiments et espaces publics (revêtements clairs, éclairage nocturne discret et intelligent,...).
- . Assurer l'été le rafraîchissement naturel des espaces extérieurs et des constructions par des espaces plantés type ambiance bocagère

### **Paysage et biodiversité**

Assurer la connectivité entre espaces naturels à l'aide d'aménagements aux fonctions de corridors écologiques ou par l'absence d'aménagements

- . Création et/ou maintien de zones vertes dans la zone d'extension (plantation de prairies fleuries, toitures végétalisées).
- . Recourir à une gestion différenciée des espaces verts publics pour laisser place à une végétation spontanée (fauchage,...).
- . Accompagnement végétal des circulations douces.
- . Porter une attention particulière aux continuités écologiques et paysagères ainsi qu'aux fonctions complémentaires (gestion des eaux,...).

#### Intégrer les espaces naturels dans l'organisation et l'animation du bourg :

- . Aménager des liaisons douces dans les zones boisées en lien avec celles existantes.
- . Hiérarchiser les espaces verts publics en fonction du niveau de richesse écologique.

#### Pour les paysages urbains:

- . Alternier l'orientation des façades par rapport à la voie afin d'avoir des façades variées donnant sur l'espace agricole.

## Eau

Intégrer les zones potentiellement sensibles dans les projets d'aménagement (ruissellement)

Préserver la mare existante et la valoriser

Assurer la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et la création d'espaces plantés

Végétaliser les espaces publics afin de diminuer l'imperméabilisation des terres.

#### Récupérer les eaux de toiture pour :

- . L'arrosage des espaces verts
- . Le lavage de la voiture.

## Risques naturels

Informé le particulier quant au risque lié à la dessiccation des argiles et aux mouvements de terrain

- . Dans les cas d'aménagement ou de rénovation, éviter les variations localisées d'humidité (infiltration d'eau pluviales, étanchéité des canalisations et des fondations, ...) et prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (écrans anti-racines,...).

## Energie, climat formes urbaines et patrimoine

Travailler les formes urbaines de la zone d'extension pour favoriser la densité (intérêt énergétique, déplacements, moindres besoins de foncier constructible)

- . S'orienter vers la compacité du bâti : une densité minimum de 20 logements à hectare s'applique à l'OAP.
- . Préférer une implantation du bâti à l'alignement et sur les limites séparatives.
- . S'assurer d'une orientation du bâti optimale par rapport à l'ensoleillement, aux ombres portées, et au vent.

- . Délimiter des dispositifs d'intégration paysagère mais aussi de surfaces brise vent.
- . S'inspirer de l'urbanisation existante en recréant des systèmes de cours.
- . Restreindre la taille des parcelles.
- . Privilégier, dans la mesure du possible, l'isolation par l'extérieur.
- . Utiliser des matériaux de construction dont le contenu énergétique est le plus faible possible.
- . Préférer les menuiseries en bois et les volets en bois coulissants, battants, persiennes, stores intérieurs.
- . Eviter les volets roulants.
- . Choisir des matériaux de construction locaux (filères courtes).

## Nuisances

### Intégrer les mesures de protection lors d'aménagements le long des axes bruyants (RD 838)

- . Respect des mesures d'isolation du bâti
- . Orientation de l'habitat

## Déplacements

### Déplacements doux

- . Mettre en valeur les accès de déplacements doux en créant une signalétique piéton, vélo, pédibus,...

### Stationnement

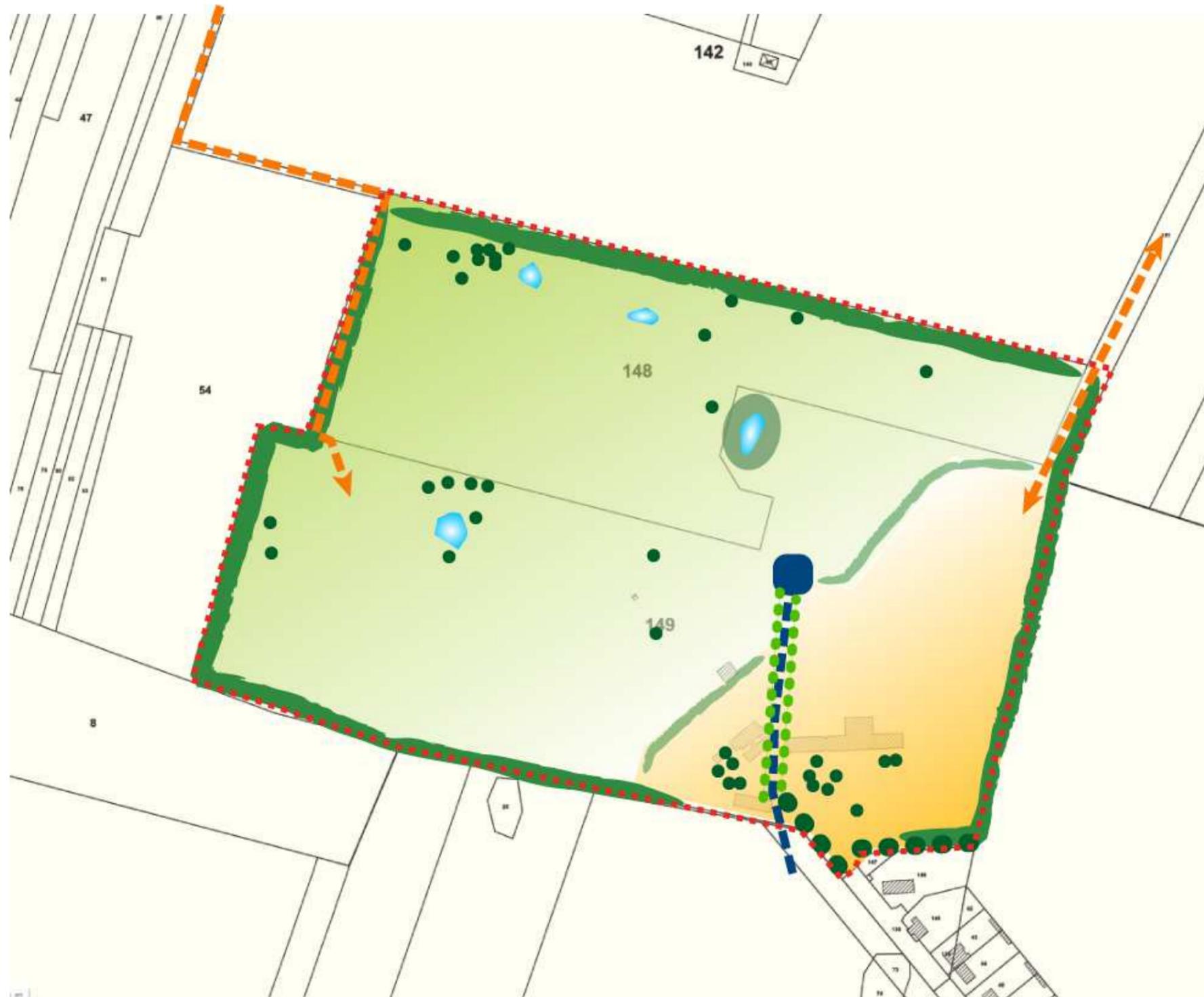
- . Créer des stationnements collectifs dans les opérations d'aménagement.

### Pour la zone d'extension:

- . Recréer des rues de village en connexion avec l'existant.
- . Donner aux circulations douces un axe rapide, direct, et agréable pour en faciliter l'usage du cycle ou de la marche à pied (du quartier vers le centre bourg et inversement).
- . Faire en sorte que les circulations automobiles créées soient le moins directes possibles afin de limiter la vitesse.
- . Prévoir les stationnements et la sécurisation des deux roues que ce soit sur les espaces et équipements publics ou commerciaux ou en en accollement avec les logements et en prise directe avec la circulation.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

## site dit "anciennement TDF"



### INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Haie 2m de haut à valoriser et/ou à créer
- Frange paysagée et plantée entre les différentes zones du projet (espace de transition paysager)
- Arbres à préserver (emplacement et nombre indicatif) – plan schématique
- Plantations d'alignement à préserver
- Plantations d'alignement à créer (voie primaire de la ZA)
- Mare et ses abords à préserver

### COMPOSANTES DU PROJET

- Pôle d'activités économiques (environ 5 ha)
- Pôle médico-social et activités associées

### PRINCIPE DE MAILLAGE

- Principes d'accès automobiles (tracé indicatif voie primaire)
- Circulation douces
- Périmètre de l'OAP

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme d'activités dans un cadre naturel et un environnement paysager de qualité à respecter.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant le principe de circulation automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, les plantations devront être valorisés et préservés et le traitement des franges et limites avec les espaces naturels et agricoles traitée avec une bande végétale arbustive.

Les abords de la mare et les bandes végétales existantes sont à valoriser.

