



Département de l'Essonne

## Commune de Puiset-le-Marais

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce n°4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

**IngESPACES** Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de PUISELET LE MARAIS. Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Ces orientations seront mises en oeuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.







## Table des matières

### I- PRESCRIPTIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES SECTEURS SOUMIS A OAP 3

A. A l'échelle du quartier 3

B. A l'échelle de la construction 5

### II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 8

A- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS 1AUa et 1AUb 8

B- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES FERMES A POTENTIEL DE RECONVERSION 10

### III- PROGRAMMATION DE LOGEMENTS 11

## I- PRESCRIPTIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Les opérations situées dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent intégrer les composantes du développement durable à l'échelle de l'opération comme à l'échelle de la construction. Des dispositions générales sont prescrites dans ce chapitre, elles s'imposent en sus des dispositions spécifiques à chaque secteur définies plus loin.

### A. A l'échelle du quartier

#### 1) Les espaces naturels et le paysage

- Respecter le plus possible la topographie naturelle et le patrimoine bâti et végétal existant
- Protéger les vues, réaliser des perspectives visuelles
- Protéger les plantations remarquables existantes
- Adaptation du projet aux plantations remarquables existantes
- Choisir des essences indigènes pour les plantations
- Gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

#### 2) Chantier/ matériaux

- Tri sélectif des déchets sur le chantier
- Limitation du bruit et des pollutions du chantier, protection du sol et de l'eau
- Information des riverains
- Emploi de matériel et d'équipements respectueux de l'environnement
- Choix de matériaux ayant de bonnes caractéristiques

environnementales : durabilité, impact minimal sur l'environnement (consommation d'énergie pour la fabrication ou l'extraction puis le transport, dégradation du milieu naturel, pollution...), valorisation possible en fin de vie...

#### 3) L'énergie

Réduire la consommation en énergie des équipements collectifs :

- Optimiser l'éclairage public (différencier l'intensité de l'éclairage des espaces en fonction de leurs usages ; rues, cheminements piétons, espaces clos la nuit qui ne nécessitent pas d'éclairage particulier)
- Utilisation d'équipements (notamment pour le mobilier urbain) économes en énergie : lampes longue durée, ballast électroniques, gestion de la variation de l'éclairage public en fonction de l'éclairage naturel...

Privilégier les énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, éolien...) pour alimenter les équipements collectifs du quartier.





#### 4) L'éco-gestion

**Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales.**

- Utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues,
- Réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, parkings) : evergreen, sol stabilisé, prairie renforcée ...

#### 5) Déplacements-Stationnement

- Favoriser si possible la mixité (logements, équipements, commerces, services) des programmes pour limiter les déplacements contraints
- Prévoir un nombre de places de stationnement automobiles suffisants pour les usagers du quartier et les visiteurs (voir règlement du PLU).

## B. A l'échelle de la construction

### 1) L'éco-construction

**Les nouvelles constructions devront privilégier les principes de l'habitat bioclimatique** afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

La construction d'habitations bioclimatiques est basée sur des techniques de construction ancestrales permettant d'édifier des habitations en accord avec le climat et de réduire considérablement la consommation d'énergie.

#### Concevoir une maison «compacte»

En limitant les surfaces en contact avec l'extérieur, les transferts de chaleur à travers les parois diminuent.

#### Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été

Agencer les espaces de vie en fonction des besoins (pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

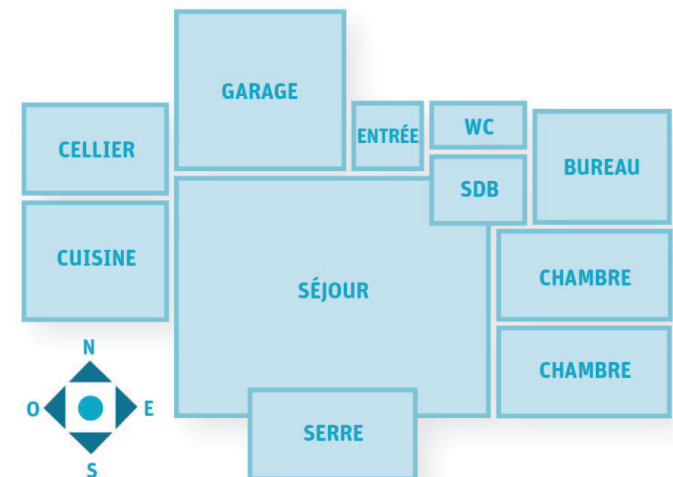
En exposition Sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. Les ouvertures au Sud seront ombragées par un débord de toit ou des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes.

La végétation est également un précieux auxiliaire pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels.

Les vitrages au Nord devront être plus isolants car ils ne récupèrent jamais l'énergie du soleil.

Éviter les grandes ouvertures à l'Ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midis d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'éco-construction, ADEME





### Privilégier la «performance énergétique» des bâtiments

- Utiliser par exemple des matériaux à forte inertie (matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- Choisir la bonne technique d'isolation (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour l'ancien présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles, privilégier l'isolation par l'intérieur.
- Préférer un isolant biosourcé, naturel et performant (laine de chanvre, laine de bois...).

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...)
- Choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs.

### 2) L'éco-gestion

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité.

#### Réduire la consommation d'eau :

- Compteurs d'eau individualisés
- Choix d'équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique...)

### 3) Le confort et la santé

#### Favoriser le confort acoustique :

- Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
- Éloigner les sources de bruit des pièces principales
- Prendre en compte des contraintes d'aménagement visant à respecter la tranquillité du voisinage
- Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- Adapter la nature des vitrages à l'environnement sonore

#### Favoriser le confort visuel

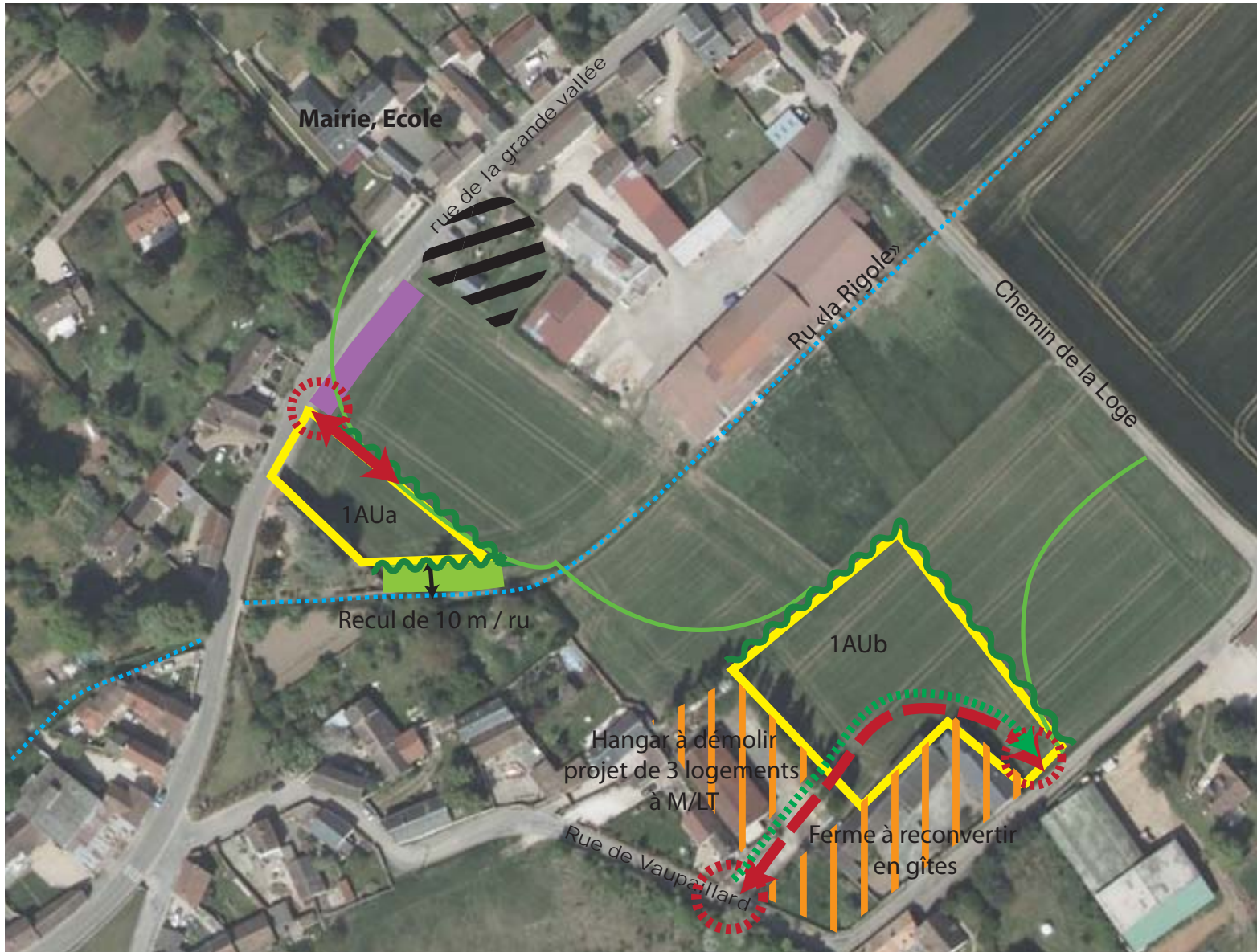
- Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation / exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
- Offrir des vues vers l'extérieur dégagées et agréables
- Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

#### La Santé

- Éviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions,
- Choisir des revêtements qui n'exigent pas de produits d'entretien toxiques.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Rue de la Grande Vallée / Rue de Vaupailard



## Orientations d'aménagement

-  Espace à aménager dans le but de diversifier l'habitat
-  Principe de tracé de voirie à créer intégrant une circulation douce
-  Carrefour à aménager du point de vue de la sécurité et du paysage tout en permettant le maintien de la circulation des engins agricoles
-  Préserver le ru «la rigole»
-  Aménager un espace paysager tampon aux abords de la rigole
-  Favoriser l'insertion paysagère des secteurs vis-à-vis des espaces agricoles par la réalisation d'une haie d'essences locales

## Contexte d'urbanisation

-  Confortement de l'espace de centralité en projet (équipement, stationnement, espace paysager...)
-  Stationnement en bataille en projet
-  Projets de création de logements ou de gîtes aux abords de la zone à urbaniser
-  Périmètres de réciprocité de 50 m à respecter vis-à-vis des bâtiments d'élevage

0 25 m 50 m



## II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après sur deux secteurs afin que leur urbanisation apporte une réelle valeur ajoutée à la commune. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère mais aussi à garantir un fonctionnement urbain optimal. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur.

### A- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS 1AUa et 1AUb

**Dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs, les différents points suivants seront à respecter :**

- Créer une voie se raccordant à la rue de la Grande Vallée pour desservir le secteur 1AUa.
- Créer une voie de desserte traversante intégrant une circulation douce et reliant en deux points la rue de Vaupillard (voir schéma) pour desservir le secteur 1AUb.
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les rues existantes, marquant un effet de «porte d'entrée» dans le quartier. Ces aménagements ne devront pas entraver la circulation des engins agricoles.
- Les axes de desserte devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.
- Préserver le rû et prévoir un recul des constructions de 10 m par rapport à l'axe de celui-ci. La marge de recul devra être aménagée en espace tampon paysager.

- Assurer un traitement végétal des franges du secteur vis à vis des espaces agricoles afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions. Pour ce faire, une haie d'essences locales sera réalisée aux abords des secteurs à urbaniser.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la récupération des eaux de pluie.

#### • LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants, avec des pentes de toitures comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés, ainsi que les toitures terrasses si elles sont végétalisées.

#### • LES FAÇADES ET MENUISERIES

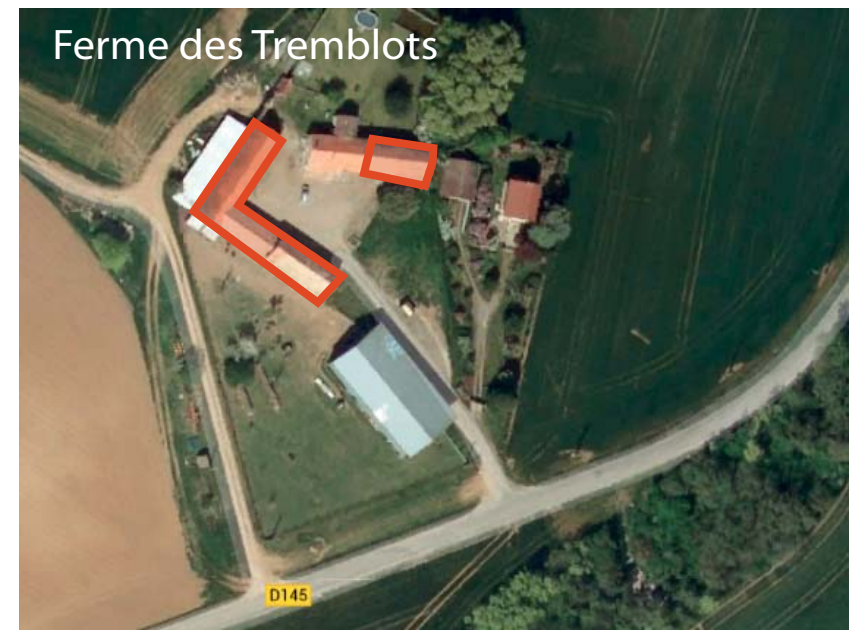
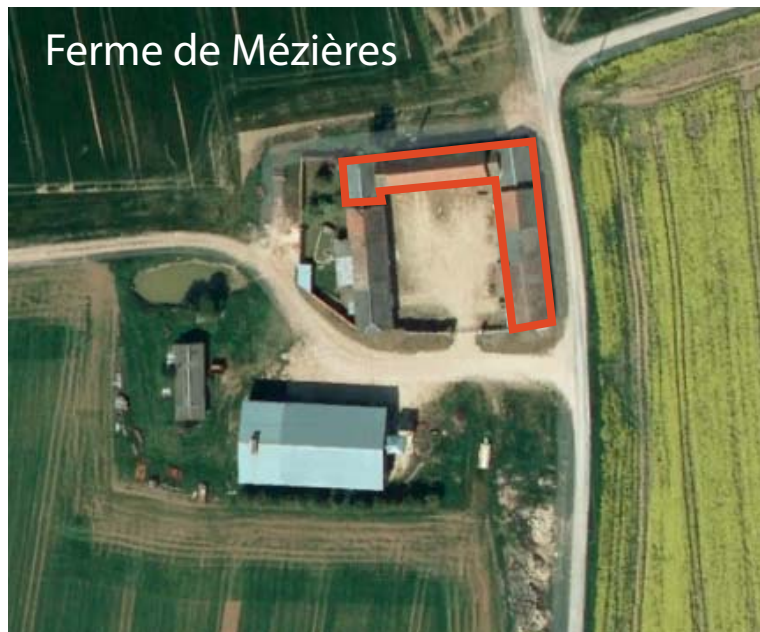
La teinte des façades et des menuiseries sera choisie à l'aide de la palette présentée dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.



ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
sur les corps de  
ferme



 Bâti d'intérêt architectural pouvant faire l'objet d'une reconversion





## B- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES FERMES A POTENTIEL DE RECONVERSION

La reconversion des corps de ferme est encadrée par le règlement de la zone A. Il n'est possible d'y prévoir qu'une vocation à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration, de commerce ou de bureaux. La création de logements n'y est pas autorisée.

En outre, sur chaque corps de ferme identifié au plan de zonage comme comprenant du bâti d'intérêt architectural pouvant faire l'objet d'une reconversion, un maximum de 4 gîtes pourra être créé.

Ces corps de ferme, présentés sur la page ci-contre, sont au nombre de 4 : la ferme du petit marais, la ferme des Tremblots, la ferme de Mézières et la ferme rue de Vaupaillard.

## II- PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La programmation de logements découle des règles de densité. Celle-ci sera comprise :

- entre 25 et 30 logements à l'hectare sur le secteur 1AUa
- entre 15 et 20 logements à l'hectare sur le secteur 1AUb.

Le secteur 1AUa accueillera des maisons groupées.

Le secteur 1AUb devra comporter une diversité en matière de tailles de parcelles et devra permettre :

- la construction de maisons à un seul niveau aménagées afin d'accueillir des personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées),
- la construction de maisons à deux niveaux (R+1) pour l'accueil de familles.

