

# COMMUNE DE JARCIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

---

#### PIECE N°3 :

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

JUILLET 2016



**MAIRIE DE JARCIEU**

1 Place de la mairie

38 270 JARCIEU

Tel. 04 74 84 85 26

Fax. 04 74 84 89 78

Mail. [mairie@jarciou.fr](mailto:mairie@jarciou.fr)



## SOMMAIRE

---

Orientation n°1 .....	7
Orientation n°2 .....	15
Orientation n°3 .....	21
Orientation n°4 .....	27
Orientation n°5 .....	33
Orientation n°6 .....	39
Orientation n°7 .....	45



# PREAMBULE

---

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence et indique les orientations générales de la commune ; il comporte des **orientations d'aménagement et de programmation** conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

### **ART. L.123-1-4**

*« 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. »*

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

*« 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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*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 ».*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation ; **elles doivent en respecter l'esprit**. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

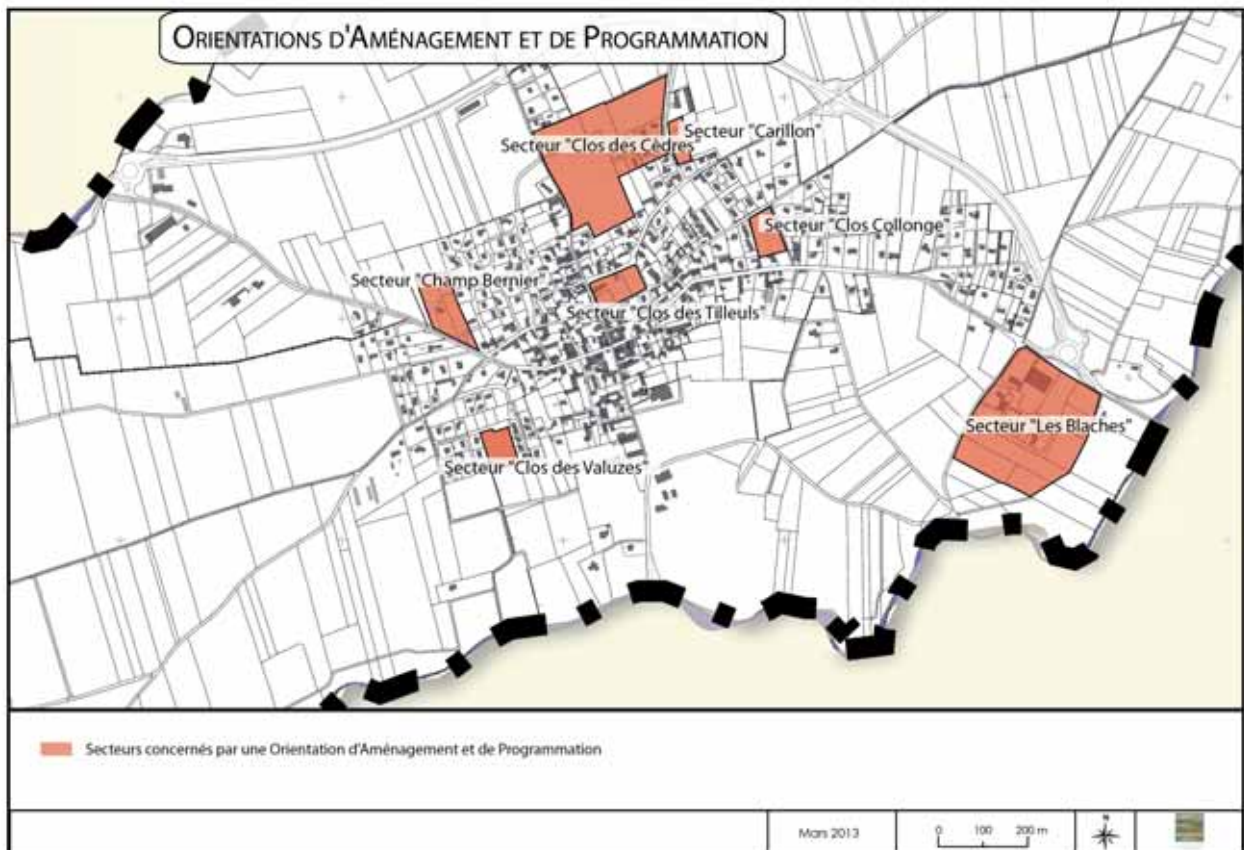
**Pour cela, les représentations graphiques figurant dans les schémas d'aménagement de chaque orientation, illustrent des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, de jardins partagés... Elles laissent libres les compositions architecturales et les implantations précises des infrastructures et des constructions.**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont axées sur la **production d'un habitat de type intermédiaire** permettant une densification résidentielle tout en maintenant l'intérêt et l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit de logements agrégés verticalement ou horizontalement mais disposant chacun d'une entrée privative et d'un espace extérieur en prolongement du logement (jardin ou terrasse). Les parties communes sont souvent limitées aux aires de stationnement et / ou aux espaces verts collectifs ou aires de jeux.

## LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7 secteurs ont été identifiés :

- Secteur « Clos des Cèdres »
- Secteur « Champ Bernier »
- Secteur « Clos des Valuzes »
- Secteur « Clos Collonge »
- Secteur « Carillon »
- Secteur « Clos des Tilleuls »
- Secteur « ZAE Les Blaches »



# **ORIENTATION N°1**

## **SECTEUR « CLOS DES CEDRES »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Clos des Cèdres » est une zone partiellement urbanisée, située au Nord du centre village, au lieu-dit les Rancines. Il est desservi d'une part à l'Ouest par la route de Saint-Sulpice et d'autre part à l'Est par la route des Chats Noirs. Un accès piéton au Sud est possible route du Carillon.

Le site est relativement plat, bordé par du bâti pavillonnaire au Sud et Sud-Est. Au Sud-Ouest, il est en vis à vis avec le Château de Jarcieu, et au Nord, il jouxte un espace cultivé, dont une partie est clos par une haie mélangée.

Ce secteur présente un enjeu majeur pour le développement futur de Jarcieu par sa position stratégique tout à proximité du centre bourg, de ses équipements et ses commerces, et en vis à vis avec le château de Jarcieu, marquant l'entrée Nord du village.

Ce secteur est « découpé » en 3 sous-secteurs avec des caractéristiques d'aménagement qui leur sont propres.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "CLOS DES CÈDRES"

Traitement des limites espace bâti / espace agricole = minimiser l'effet rupture

Implantation du bâti (conseillée) en fond de parcelle = optimisation du jardin

Création de voies à double accès = perméabilité du tissu urbain

Exposition Sud des constructions = optimisation de l'énergie solaire

Recherche d'une continuité urbaine le long de la voie nouvelle = ambiance de rue

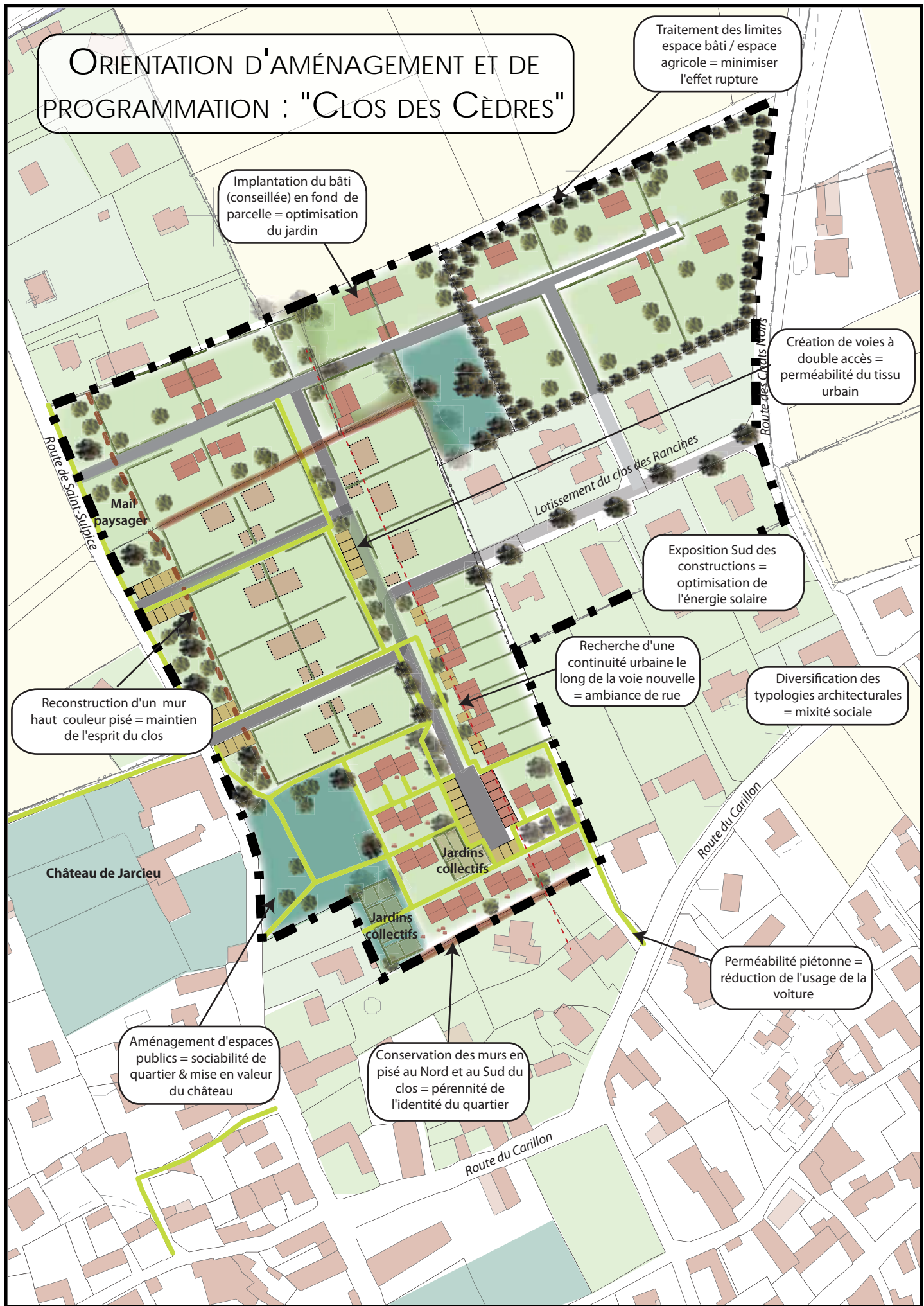
Diversification des typologies architecturales = mixité sociale

Reconstruction d'un mur haut couleur pisé = maintien de l'esprit du clos

Perméabilité piétonne = réduction de l'usage de la voiture

Aménagement d'espaces publics = sociabilité de quartier & mise en valeur du château

Conservation des murs en pisé au Nord et au Sud du clos = pérennité de l'identité du quartier



# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : environ 6 ha (y compris la zone Ub déjà construite)

Superficie nette du tènement : environ 4 ha (hors espace urbanisé, zone de stationnement, création du parc et espaces protégés, mail piétonnier)

Programme : 50 logements minimum

Densité nette : 13 logts/ha minimum

Sous-secteur AUa1 soumis à une servitude de mixité sociale : les opérations de construction à usage d'habitation, devront comporter au minimum 25% de logements locatif sociaux.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### **Accès voirie :**

- L'objectif est de relier le quartier au reste du village par un maillage routier et piéton. Le quartier est traversant avec création d'un bouclage routier et piéton à l'intérieur du site.
- Trois piquages routiers sont créés sur la route de Saint Sulpice à l'Ouest du tènement.
- Un nouvel accès routier permet de rejoindre la route des Chats Noirs à l'Est via le « Clos des Rancines » : la voie existante dans le lotissement des Rancines est prolongée vers l'Ouest pour desservir le secteur Ouest (AUa1) et au Nord pour desservir le secteur Nord (AUb).
- Plusieurs accès piétons sont aménagés depuis la route de Saint Sulpice ainsi qu'un accès piéton depuis la route du Carillon.
- Une liaison piétonne est aménagée dans le mail paysager le long de la route de Saint Sulpice. Ce cheminement piéton traverse ensuite le futur parc public en direction du centre bourg.
- De petites poches de stationnement sont aménagées et intégrées dans le mail paysager, à l'entrée de l'opération le long de la route de Saint Sulpice.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies sont adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. L'emprise des voies est de 4,5 m minimum dont 1,5 m réservés à la circulation piétonne. Les caractéristiques des voiries satisferont aux exigences des services compétents en matière de ramassage des ordures ménagères.

### **Espaces publics et traitement paysager :**

- Un long mail public arboré, intégrant un cheminement piéton et des poches de stationnement est aménagé le long de la route de Saint Sulpice. Ce mail, le long de la partie en lots libres, permet aux futurs lots de disposer d'une clôture et de ménager une transition paysagère entre la rue et l'espace urbain.
- Le mur Nord/Sud longeant la route de Saint Sulpice est déposé et reconstruit en retrait entre le mail piétonnier et les limites parcellaires des lots libres du secteur AUa. Ce mur est créé afin de conserver l'esprit de grand clos. Il mesure environ 2 m de hauteur. Il peut être reconstruit en matériaux locaux (Pisé, Galets) ou en matériaux destinés à être enduits (parpaing, béton...). Dans ce cas, l'enduit est de couleur terre (proche du Pisé), de finition talochée ou grattée fin.
- Pour maintenir cet esprit de clos, les murs en pisé en limite Nord et Sud du quartier sont protégés et mis en valeur.

- Un parc public arboré et ouvert sur la rue, est créé face au château afin de mettre en valeur cet édifice patrimonial et d'offrir un espace public partagé, proche des logements adaptés aux seniors, et renforçant la connexion entre village et nouveau quartier. L'aménagement du parc s'appuie sur les boisements déjà existants sur le site et satisfait à des usages multiples (espaces verts, espaces de jeux pour les enfants, espaces de repos...) Il est agrémenté de mobiliers (bancs) et de cheminements doux.
- Des jardins collectifs, aménageables en potagers, sont créés au Sud de l'opération à proximité des logements séniors.
- Les eaux de ruissellement sont gérées de façon à favoriser au maximum l'infiltration naturelle sur le site : aménagement de noues et de bassins paysagers...

### Logements et équipements :

- **Secteur n°1 (AUa1) :**

L'opération d'habitat mixte est composée d'une quarantaine de logements, dont:

- **18 logements « séniors »** (locatif social) au Sud de la zone.

Il s'agit d'habitations individuelles groupées par deux ou trois unités d'habitation. Les logements, tous en rez-de-chaussée de type T2 ou T3, disposent de places de stationnement regroupées au centre de l'opération (une par logement) et de jardins collectifs. Ces logements sont accessibles à pied et sont connectés par des liaisons piétonnes au parc collectif en face du château et au centre bourg par un chemin rejoignant la route du Carillon. Le fond de la parcelle au Sud est clos par un mur en pisé existant à conserver et valoriser.

- **8 logements en locatif social** à l'Est de la zone.

Il s'agit de logements individuels en bande sur des parcelles découpées en lanière de 300 à 400 m<sup>2</sup>. Le stationnement s'effectue au plus près de la route pour libérer à l'Est des habitations des petits jardins individuels.

- **11 lots libres de 800 à 1000 m<sup>2</sup>** au Nord de la zone et à l'Ouest.

Ce secteur est plutôt dédié à du logement individuel mitoyen ou non. Le fond de la parcelle au Nord est clos par un mur en pisé existant à conserver et valoriser.

Chaque logement dispose d'un jardin privatif de préférence exposé au Sud. Le plan de l'OAP montre un exemple d'implantations possibles du bâti indiqué à titre illustratif, dans l'objectif d'optimiser les espaces dédiés aux jardins privés et limitant l'emprise des voies d'accès privées. Pour atteindre cet objectif, les règles d'implantation des constructions suivantes sont conseillées:

- pour les logements situés au Nord des voies à créer, l'implantation de l'habitation en fond de parcelle est souhaitable, le garage pouvant s'implanter en limite de voie ou en léger recul (cela évite d'utiliser le jardin pour la voirie d'accès)
- pour les logements situés au Sud des voies à créer, l'implantation de l'habitation et du garage à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie est souhaitable.

- Pour les logements situés à l'Est de la voie Nord/Sud, une continuité urbaine du bâti est recherchée afin de favoriser une ambiance de rue plutôt que routière.

Les logements sont tous traversant pour le confort des habitants et présentent une qualité environnementale (haute performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux pluviales, espace extérieur, économie d'espace...).

- **Secteur n°2 : (AUa2) :**  
Il s'agit d'une opération d'habitat peu dense : maisons individuelles mitoyennes ou non (7 à 8 logements).  
Chaque logement dispose d'un jardin privatif de préférence exposé au Sud. Les principes illustratifs d'implantation des constructions permettent d'optimiser les espaces dédiés aux jardins :
  - pour les logements situés au Nord des voies à créer, l'implantation de l'habitation en fond de parcelle est souhaitable, le garage pouvant s'implanter en limite de voie ou en léger recul (évite d'utiliser le jardin pour de la voirie d'accès)
  - pour les logements situés au Sud des voies à créer, l'implantation de l'habitation et du garage à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie est souhaitable.
- **Secteur n°3 (AUb)**  
Ce secteur est très peu dense : réalisation de 6 maisons individuelles disposant chacune d'une parcelle de grande taille.

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

L'urbanisation des secteurs 1 et 2 est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur et pouvant être réalisée en plusieurs phases. Les travaux récents sur la station d'épuration ne font plus de cet ouvrage une condition à l'ouverture à l'urbanisation. La station est désormais suffisamment dimensionnée pour recevoir les développements futurs programmés au PLU.

L'urbanisation est échelonnée dans le temps avec un phasage des zones à urbaniser : l'urbanisation de la zone AUa2 est conditionnée à l'urbanisation de la zone AUa1.

La zone AUb (secteur 3), est constructible sans opération d'ensemble en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation et doit être raccordée à l'assainissement collectif.

Plusieurs **emplacements réservés** ont été définis pour permettre la mise en œuvre de ce projet :

- Emplacement réservé le long de la route de Saint-Sulpice pour la création d'un mail paysager comprenant une liaison piétonne, des plantations, des poches de stationnement ponctuelles et un mur haut (environ 2m) en limite des lots libres (R5)
- Emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc public (R6)
- Emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne (R7)
- Emplacement réservé pour création de voirie sur la zone AUb (R8)

**Une servitude de mixité** est instaurée dans le secteur AUa1 afin de garantir 25% de logements locatifs sociaux.

*Servitude de mixité mise en place au titre de l'article L123-1-5-16 du code de l'urbanisme permettant de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

Sont mis en place des périmètre de protection sur des éléments paysagers remarquables : bosquet, murs afin de conserver et préserver ces espaces naturels ou bâtis.

*Périmètre de protection mis en place au titre de l'article L123-1-5-7 permettant d'identifier et localiser les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*



**ORIENTATION N°2**  
**SECTEUR « CHAMP BERNIER »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Champ Bernier » est une zone partiellement urbanisée un peu moins d'1 hectare, située à l'entrée Ouest du village sur la RD 519. Ce secteur bénéficie d'une forte exposition aux vues depuis la RD 519.

Il constitue donc un tènement aux enjeux majeurs de part sa localisation stratégique en entrée de village.

Le site est plat et actuellement cultivé.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "CHAMP BERNIER"



# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## **DONNEES CLES**

Superficie brute du tènement : 1,1 ha

Superficie nette du tènement : 0,5 ha (= hors parcelle déjà bâtie)

Programme : 3 à 4 logements individuels

Densité : 6 à 8 logt/ha

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Accès voirie :**

- Création d'une liaison douce au Nord du tènement permettant de rejoindre le lotissement « Polaud » et s'inscrire dans le réseau de voies douces.
- Accès unique à la voie de desserte routière depuis la voie du lotissement « Polaud » et non directement sur la RD 519 pour éviter tout accès direct nouveau sur la RD. L'accès existant à l'habitation est maintenu.

### **Espaces publics et traitement paysager :**

- Traitement qualitatif et végétalisé des limites bâties entre l'espace cultivé et le tènement à construire afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage et de constituer une transition harmonieuse avec l'espace agricole. La haie à planter au Nord et à l'Ouest du tènement sera une haie champêtre composée d'essences locales.

### **Logements et équipements :**

- Des maisons individuelles sont pressenties, mais il sera possible de construire dans ce secteur, une gamme variée de logements : logements individuels, maisons jumelées, logements intermédiaires.

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Secteur classé en zone AUb au PLU.



**ORIENTATION N°3**  
**SECTEUR « CLOS DES VALUZES »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Clos des Valuzes » est une zone non urbanisée d'environ 0,5 ha, située à l'Ouest du centre village de Jarcieu, au cœur des lotissements des Valuzes récemment construits. Il s'agit d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme mais non encore construite.

Au Nord du tènement, un accès unique sera autorisé sur la voie. Une aire de retournement devra être aménagée.

La façade Sud du tènement bénéficie d'une forte exposition dans le grand paysage.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "CLOS DES VALUZES"



Création de places de stationnement et d'espaces verts

Limites bâties à traiter

Réouverture du bouclage routier

Création de 6 parcelles et d'un accès unique



# **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

## **DONNEES CLES**

Superficie brute du tènement : 0,56 ha

Superficie nette du tènement : 0,56 ha

Programme : 6 logements individuels isolés ou groupés

Densité : 11 logt/ha

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Accès voirie :**

- Création d'un accès routier unique sur la route du lotissement des Valuzes Ouest

### **Espaces publics et traitement paysager :**

- Traitement végétalisé de la limite Sud entre l'espace agricole et le tènement afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage et de constituer une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel.
- une haie champêtre d'essences locales devra être plantée afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

### **Logements et équipements :**

- Des maisons individuelles sont pressenties, mais il sera possible de construire dans ce secteur une gamme variée de logements : logements individuels, maisons jumelées, logements intermédiaires.

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Secteur classé en zone AUc au PLU



**ORIENTATION N°4**  
**SECTEUR « CLOS COLLONGE »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Clos Collonge » est une zone non urbanisée d'environ 0,6 ha, située dans le tissu bâti du village, le long du chemin de la Vie du Cerisier et du chemin du Levant.

Aujourd'hui, ce secteur constitue le jardin privé de la propriété attenante.

C'est un espace cultivé (fruitiers). Sur la limite Est et Nord du secteur, la présence d'un mur de clôture en pisé caractérise ce clos.

La taille relativement importante du tènement et sa localisation proche du centre bourg, le rendent stratégique.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "CLOS COLLONGE"



## **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **DONNEES CLEES**

Superficie brute du tènement : 0,6 ha

Superficie nette du tènement : 0,6 ha

Programme : 6 à 12 logements

Densité : 10 à 20 logt/ha

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Accès voirie :**

- Création d'un accès routier unique sur la route du chemin de la Vie du Cerisier

#### **Espaces publics et traitement paysager :**

- Conservation et valorisation du mur de clôture en pisé

#### **Logements et équipements :**

- Il sera possible de construire dans ce secteur une gamme variée de logements : logements individuels, maisons jumelées, logements intermédiaires.

### **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Secteur classé AUd au zonage du PLU



**ORIENTATION N°5**  
**SECTEUR « CARILLON »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Carillon » est une zone partiellement cultivée d'environ 0,38 ha située au Nord du centre village, le long de la route des Chats Noirs.

Ce secteur présente un enjeu du fait de sa position stratégique en entrée de village Nord et sa surface importante.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "CARILLON"



# **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

## **DONNEES CLEES**

Superficie brute du tènement : 0,36 ha

Superficie nette du tènement : 0,36 ha

Programme : 6 à 8 logements

Densité : 17 à 22 logt/ha

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Accès voirie :**

- Création d'un accès routier unique sur la route des Chats Noirs en face de la route du lotissement des Rancines afin de former un carrefour commun permettant par son aménagement, de traiter la sécurité piétonne et routière et de réduire la vitesse.

### **Espaces publics et traitement paysager :**

- Traitement végétalisé de la limite Est entre l'espace agricole et le tènement, afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage et de constituer une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel.
- Une haie champêtre d'essences locales devra être plantée afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

### **Logements et équipements :**

- Il sera possible de construire dans ce secteur une gamme variée de logements : logements individuels, maisons jumelées, logements intermédiaires.

## **LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Secteur classé en zone AUe au PLU



**ORIENTATION N°6**  
**SECTEUR « CLOS DES TILLEULS »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Le secteur « Clos des Tilleuls » est situé au cœur de la zone dense du bourg, au croisement de plusieurs voies routières : au Sud, le chemin de Vie du Cerisier, au Nord et à l'Est, la route du Carillon, et la rue des Métiers à l'Ouest.

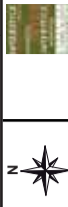
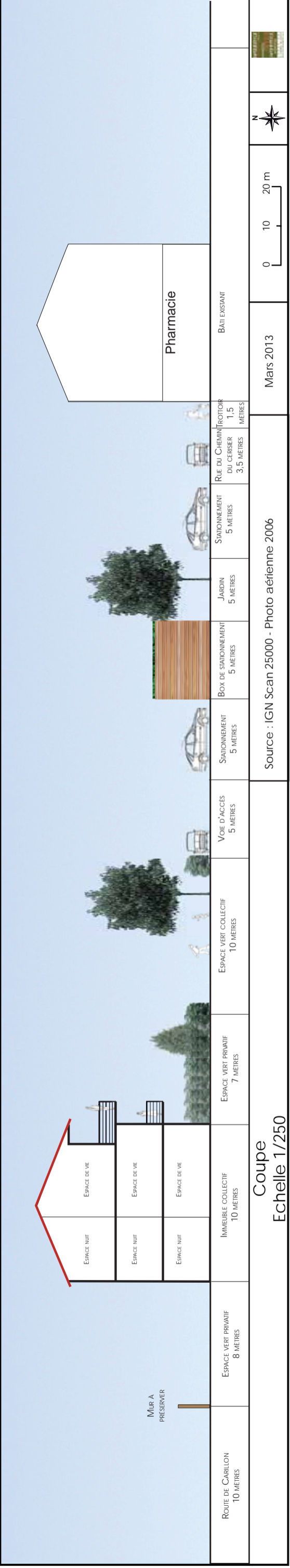
Il s'agit d'une vaste propriété patrimoniale d'environ 8 000m<sup>2</sup> dont une partie seulement est construite. Une partie des espaces libres constitue un jardin d'agrément (à proximité de la maison). Deux gros tilleuls sont proches du chemin de la Vie du Cerisier, et la partie Est du tènement est constituée d'un verger. L'ensemble est clos de hauts murs (galets et pisé) sur sa partie Nord et Ouest partiellement. Cette propriété constitue actuellement un « poumon vert » au cœur du bourg et un élément de patrimoine à préserver.

Ce secteur présente donc un enjeu majeur pour Jarcieu par sa position stratégique en centre village à proximité des équipements et des commerces de proximité et par son intérêt patrimonial.



Les objectifs de la commune sont de respecter les éléments identitaires de cette propriété, de maîtriser, en cas de cession, le devenir des terrains classés en zone U. La commune souhaite aussi élargir le chemin de la Vie du Cerisier pour apporter une offre de stationnement supplémentaire à proximité des commerces conformément au PADD.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "CLOS DES TILLEULS"**



Mars 2013

Source : IGN Scan 25000 - Photo aérienne 2006

Coupe  
Echelle 1/250

RUE DE CARILLON	10 METRES	ESPACE VERT PRIVATIF	8 METRES	IMMEUBLE COLLECTIF	10 METRES	ESPACE VERT PRIVATIF	7 METRES	ESPACE VERT COLLECTIF	10 METRES	VOIE D'ACCES	5 METRES	STATIONNEMENT	5 METRES	BOX DE STATIONNEMENT	5 METRES	JARDIN	5 METRES	STATIONNEMENT	5 METRES	RUE DU CHEMIN DU CERSIER	3,5 METRES	TRACTOIR DU CERSIER	1,5 METRES	BAT EXISTANT	
-----------------	-----------	----------------------	----------	--------------------	-----------	----------------------	----------	-----------------------	-----------	--------------	----------	---------------	----------	----------------------	----------	--------	----------	---------------	----------	--------------------------	------------	---------------------	------------	--------------	--

# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## DONNEES CLEES

Superficie totale du tènement : 0,74m<sup>2</sup>

Superficie du tènement pouvant accueillir un programme de logements : 0,22 m<sup>2</sup>

Programme : 8 à 12 logements

Densité : 36 à 54 logements /ha

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès voirie

- **Secteur n°1:**  
Accès à la propriété est maintenu sur la route de Carillon au Nord
- **Secteur n°2 :**  
Pour l'opération nouvelle, l'accès routier se réalisera depuis la rue du Carillon à l'Est (accès unique)

### Espaces publics et traitement paysager

- Conservation des arbres remarquables en limite Sud du tènement
- Préservation du mur de clôture sur les limites Nord et en partie Ouest.
- Préservation du parc de la propriété au Sud Ouest
- Maintien d'espaces verts attenants à l'opération de logements collectifs

### Logements et équipements :

- **Secteur n°1:**  
Evolution possible du bâti existant en limite de la route du Carillon (restructuration, démolition / reconstruction...)
- **Secteur n°2 :**  
Réalisation d'un petit collectif de type R+2 (8 à 12 logements possibles)  
Implantation du bâtiment dans le respect des gabarits et des implantations des constructions voisines : Volume similaire à celui présent sur la parcelle (R+2), implantation à l'alignement, volumes simples...  
Les logements sont tous traversants pour le confort des habitants et présentent une qualité environnementale (haute performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux pluviales...).

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Secteur classé en zone Ua au PLU

Emplacement réservé pour la réalisation de place de stationnement le long du chemin de la Vie du Cerisier à proximité des commerces (R3).

Périmètre de protection sur des éléments paysagers remarquables : alignement d'arbres remarquables au Sud Est du parc afin de les préserver :

*Périmètre de protection mis en place au titre de l'article L123-1-5-7 permettant d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection*

**ORIENTATION N°7**  
**SECTEUR « ZAE LES BLACHES »**



## ÉTAT DES LIEUX

---

Il s'agit d'une zone à vocation économique partiellement urbanisée d'environ 7 ha, située à l'entrée Sud-Est du village.

Ce secteur présente un enjeu majeur pour le développement économique de la commune constituant la réserve foncière destinée à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le secteur situé au Sud de la RD 519 est une zone d'activité économique partiellement urbanisée de compétence intercommunale.



A noter :

Le tènement à l'Ouest est traversé par une **canalisation de transport de gaz haute pression**. Cette canalisation génère une **zone non aedificandi** de 8 mètres de large (4 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,7 mètres de hauteur et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,6 mètre sont interdits.

De plus, selon la nature de l'occupation des constructions et de la catégorie de la canalisation A ou B des contraintes d'urbanisation sont appliquées. Ces distances d'effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée par des dalles de béton.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : "LES BLACHES"

Recul d'implantation  
Loi Barnier

Accès sur le  
chemin des Blaches

Prise en compte de  
la canalisation de gaz

Limites bâties  
à traiter



# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## DONNEES CLEES

Superficie brute du tènement : 7 ha

Superficie nette du tènement (= surface non bâtie) : 3,2 ha

Programme : locaux d'activité économique

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### **Accès voirie**

- Mise en place d'un accès depuis le chemin des Blaches (aucun accès ne sera créé depuis la route départementale)

### **Espaces publics et traitement paysager**

Traitement qualitatif et végétalisé des limites bâties entre l'espace agricole /naturel et le tènement afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage et de constituer une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel.