

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE  
COMMUNE DE JONZIER - EPAGNY  
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 25 AVRIL 2017

*Groupement  
PLURIS - P. HAUTCOEUR*

**REVISION DU PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

A Jonzier - Epagny, le

Le Maire

Michel MERMIN

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>4</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES A JONZIER - EPAGNY</b>	<b>5</b>
<b>1 - CENTRE BOURG</b>	<b>6</b>
<b>L'ETAT ACTUEL DU SITE</b>	<b>6</b>
<b>LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR</b>	<b>8</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE</b>	<b>9</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE</b>	<b>10</b>
<b>2 – AU LONG PERRIER</b>	<b>11</b>
<b>L'ETAT ACTUEL DU SITE</b>	<b>11</b>
<b>LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR</b>	<b>13</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE</b>	<b>14</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE</b>	<b>15</b>
<b>3 – PRE DE NOVERY</b>	<b>16</b>
<b>L'ETAT ACTUEL DU SITE</b>	<b>16</b>
<b>LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR</b>	<b>18</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE</b>	<b>19</b>
<b>LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE</b>	<b>20</b>

<b>4 – VIGNY</b>	<b>21</b>
<hr/>	
L'ETAT ACTUEL DU SITE	21
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	23
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	24
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	25
<b>5– SUR LES MULES</b>	<b>26</b>
<hr/>	
L'ETAT ACTUEL DU SITE	26
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR	27
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	28
<b>PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU</b>	<b>29</b>
<hr/>	

## PREAMBULE

### L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

---

Ce document intitulé « orientation d'aménagement et de programmation » constitue une pièce facultative du plan local d'urbanisme.

Aux termes des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme :

*"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.*

*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.*

## Les secteurs concernés à JONZIER - EPAGNY

Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ils seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.



## 1 - CENTRE BOURG

### L'état actuel du site

D'une superficie de 12 485 m<sup>2</sup>, le secteur se situe au cœur du Chef-Lieu. Il jouxte le pôle d'équipements publics, de services et commerces existant autour de la Mairie.

Le site est desservi à l'ouest, par la Route de Novéry, axe principal traversant la commune (RD992); il est limité au nord par constructions pavillonnaires récentes, à l'ouest, par la ripisylve du ruisseau de la Lechire et au sud par la route de chez Cottin (RD107).

Le terrain actuellement cultivé présente une déclivité dans le sens ouest-est.





## Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

### L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

L'accès principal à la zone sera situé au niveau du carrefour de la route de Novéry et de la route en direction d'Épagny.

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone doit permettre la réalisation d'une liaison routière traversante, à partir de la Route de Novéry.

Cette nouvelle voie de circulation devra intégrer une dizaine de places de stationnements et être conçue de manière à limiter la vitesse des véhicules (zone 30 ...)

### Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d'une liaison piétons-cyclistes sécurisée permettant notamment de relier l'école, la mairie, la salle communale et les équipements de sports et de loisirs situés au sud de la commune.

### Les phases de réalisation

La zone sera réalisée en deux tranches successives dans le respect des dispositions prévues en matière de programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La première tranche, située en entrée de zone, depuis la route de Novéry, pourra accueillir des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif en cohérence avec le projet de renforcement du pôle de centralité du Chef-Lieu.



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire*

## **Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture**

---

### **Les espaces collectifs de l'opération**

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places. Des stationnements visiteurs devront être réalisés à raison d'une place pour 4 logements.

### **Les espaces privatifs**

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

### **L'architecture**

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...).

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

### **La gestion des eaux pluviales**

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

### **Le traitement des déchets**

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

## Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

---

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier des formes d'habitat économes en consommation d'espace principalement de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif afin de respecter une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 12 485 m<sup>2</sup>.

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 43 logements.

L'habitat intermédiaire ou individuel sera implanté préférentiellement à l'Est de la zone.

Les commerces, services ou bureaux seront implantés en entrée de zone, depuis la route de Novéry.

L'opération devra comporter 20% de logements sociaux soit environ 8 logements sur la totalité de l'opération.

## 2 – AU LONG PERRIER

### L'état actuel du site

D'une superficie de 7675 m<sup>2</sup>, le secteur se situe au nord du Chef-Lieu.

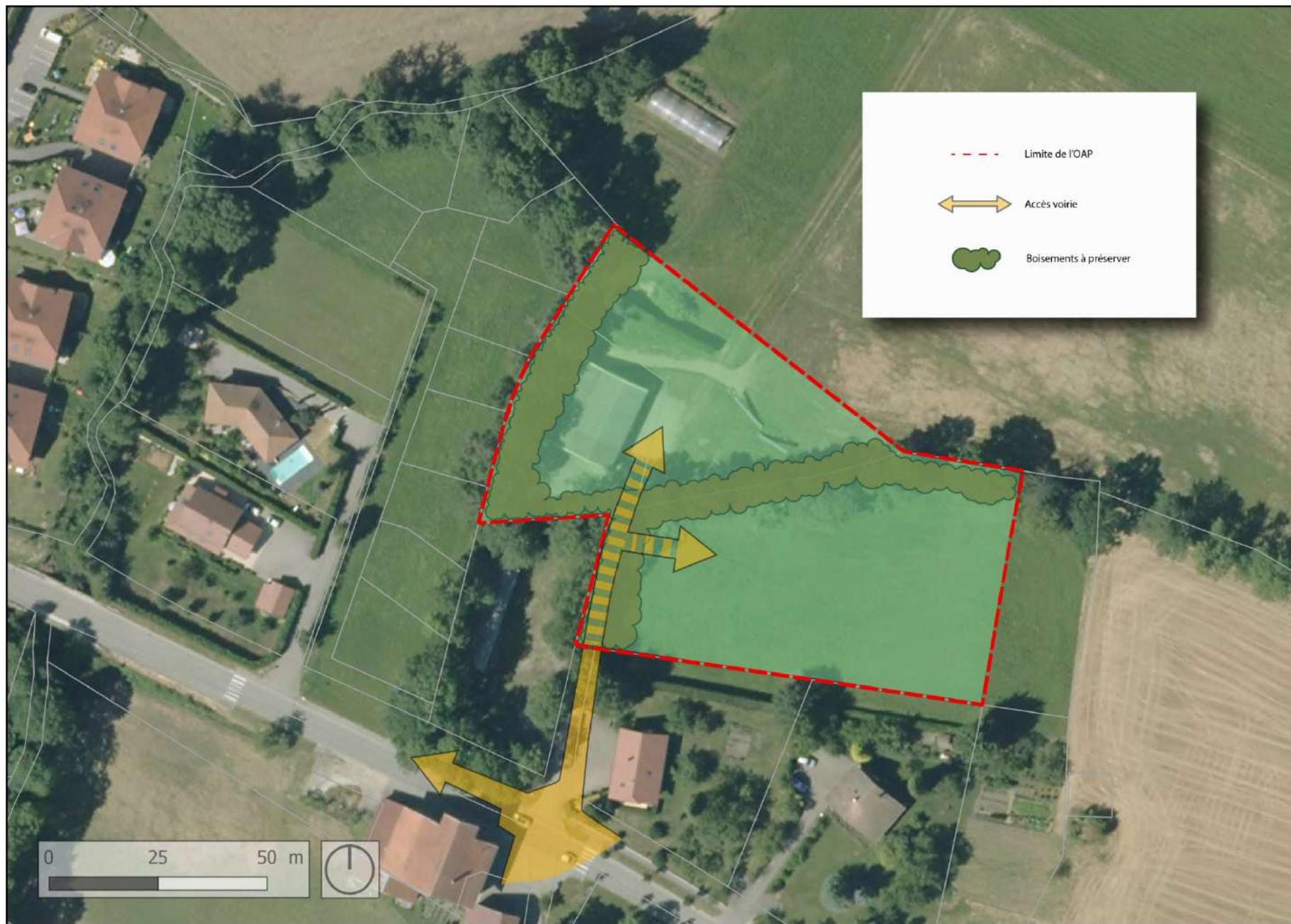
Une partie de la zone délimitée par des haies comporte d'anciens bâtiments agricoles.

Le site est desservi au sud, par la Route de Novéry, axe principal traversant la commune (RD992); il est limité à l'ouest par un cortège végétal d'arbres à hautes tiges et une opération récente de constructions, au nord et à l'est par des champs cultivés.

Il est parcouru par un rideau d'arbres, en diagonale est-ouest, qui devra être préservé au maximum.

Le terrain présente une déclivité dans le sens nord sud.





## Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

---

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

### L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La zone sera desservie par deux voies en impasse à partir de l'accès existant. Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



### Les phases de réalisation

L'opération pourra être réalisée en deux tranches. Le boisement existant traversant le site d'Ouest en Est constituera la limite entre les tranches.



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire*

## **Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture**

---

### **Les haies et boisements**

Les haies boisées existantes situées en limite Ouest de la zone et à la jonction des deux tranches de l'opération devront être préservées sur une largeur minimum de 5 mètres.

### **Les espaces privatifs**

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

### **L'architecture**

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

### **La gestion des eaux pluviales**

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

### **Le traitement des déchets**

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

## Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

---

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 7675 m<sup>2</sup>

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 12 logements.



### 3 – PRE DE NOVERY

#### L'état actuel du site

D'une superficie de 4045 m<sup>2</sup>, le site jouxte deux opérations d'habitat récentes.

Le site est accessible à l'ouest depuis la route de Vigny et desservi en limite sud par une voie privée existante ; il est limité à l'est par par la ripisylve du ruisseau de la Lechire.

Le terrain actuellement cultivé présente une légère déclivité dans le sens nord-sud.





## Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

---

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

### L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

L'accès au site sera obligatoirement commun avec l'opération déjà réalisée.

Afin d'assurer une transition avec l'espace agricole, un recul de 10 mètres des limites séparatives devra être respecté en limite Nord.



### Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire*

## Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

---

### Les espaces collectifs de l'opération

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places.

### Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

En limite nord de la zone, un traitement paysager de la bande de 10 mètres inconstructible sera obligatoire afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les espaces urbanisés

### L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

### La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,···) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

## Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

---

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 4045 m<sup>2</sup>

Sur la base d'une densité comprise entre 20 logements et 25 logements à l'hectare, ce secteur permettra la réalisation d'environ 8 logements.



*Opération d'habitat groupé jouxtant le site au Sud*

## 4 – VIGNY

### L'état actuel du site

D'une superficie de 7666 m<sup>2</sup>, le secteur est situé au cœur d'un ilot urbanisé et constitué de prairies.

La limite du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation a été définie en intégrant les parcelles urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ont été exclus les terrains situés au sud récemment urbanisés et à l'est les espaces en prolongement de l'ancienne ferme qui constituent les aires de stationnements liées aux logements existants.

Le secteur est desservi au nord par la rue du Lavoir et traversé du nord au sud par une ligne électrique moyenne tension. Le terrain est relativement plat.





## Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

---

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

### L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La desserte de la zone sera réalisée par une voie traversante en sens unique.



### Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.

Le coût de déplacement de la ligne MT devra être intégré dans le programme des travaux d'aménagement de la zone.



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire*

## **Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture**

---

### **Les espaces privatifs**

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

### **L'architecture**

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

### **La gestion des eaux pluviales**

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

### **Le traitement des déchets**

Un espace de stockage et de collecte des ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs seront conformes au cahier des charges du concessionnaire.

## Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

---

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 18 et 22 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale de 7666 m<sup>2</sup>

Sur la base d'une densité comprise entre 18 logements et 22 logements à l'hectare, ce secteur permettra la réalisation d'environ 16 logements.



## 5- SUR LES MULES

### L'état actuel du site

D'une superficie de 2728 m<sup>2</sup>, ce petit secteur est situé au Chef-lieu au droit du giratoire



## Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

---

### L'organisation viaire

La desserte de la zone sera réalisée par un accès unique à partir du chemin existant au sud du site.

Sur la base d'une densité comprise entre 12 logements et 20 logements à l'hectare, ce secteur devra permettre la réalisation d'environ 4 logements.



## **Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture**

---

### **Les espaces privés**

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulèvement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

### **L'architecture**

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

### **La gestion des eaux pluviales**

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

## PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU

Les zones AU d'une superficie totale d'environ 3,4 hectares seront ouvertes à l'urbanisation de manière progressive :

- 1 hectare maximum durant la période des trois ans après approbation du PLU,
- 2 hectares maximum durant la période des 6 ans après approbation du PLU,
- le reliquat au-delà de l'échéance des 6 ans après approbation du PLU

En outre, l'urbanisation d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après commercialisation de plus de 75 % de la superficie de l'opération précédente.

Pour prendre en compte les possibles blocages fonciers, il n'est pas prévu de définir un ordre de priorité pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones.