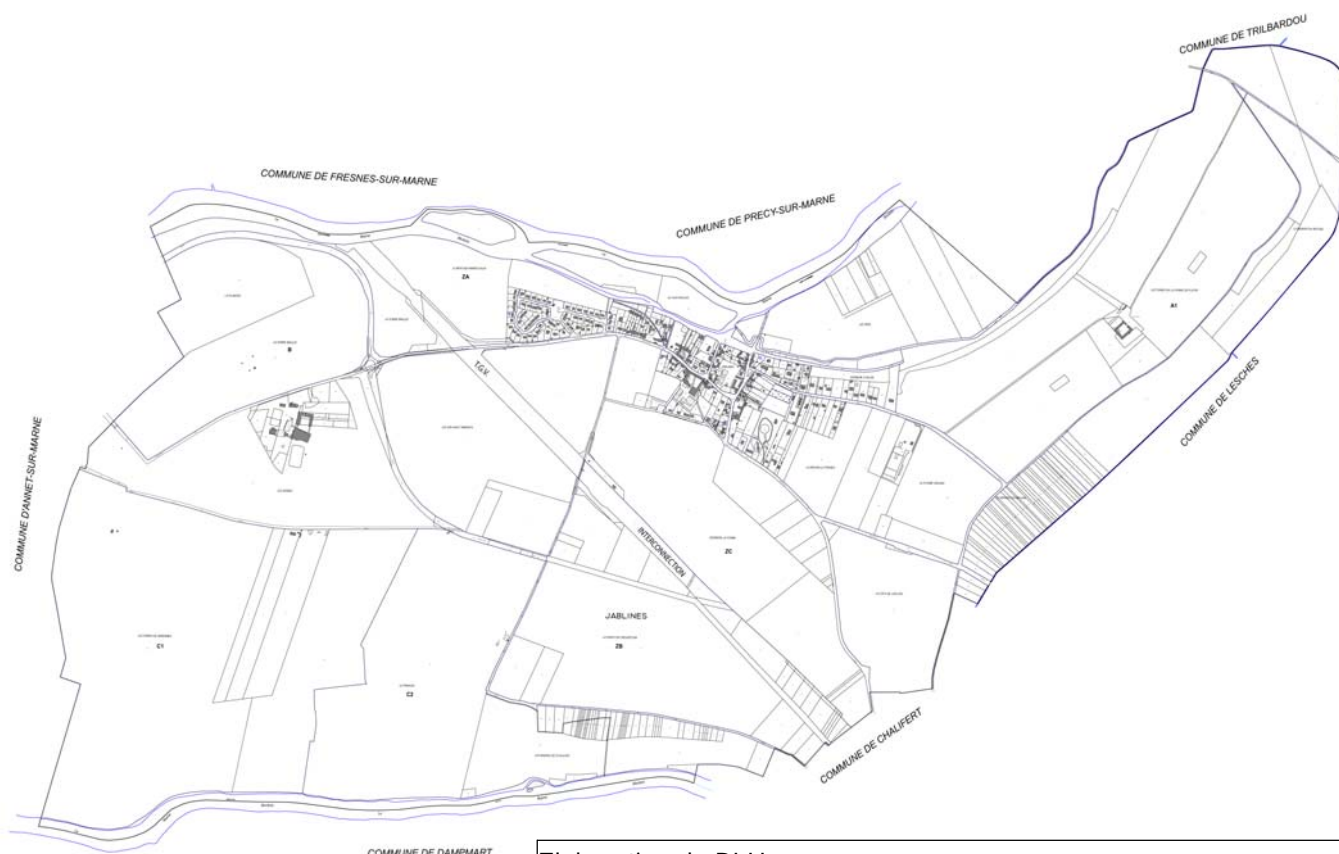


Commune de Jablines

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que *«le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. (...)»*.

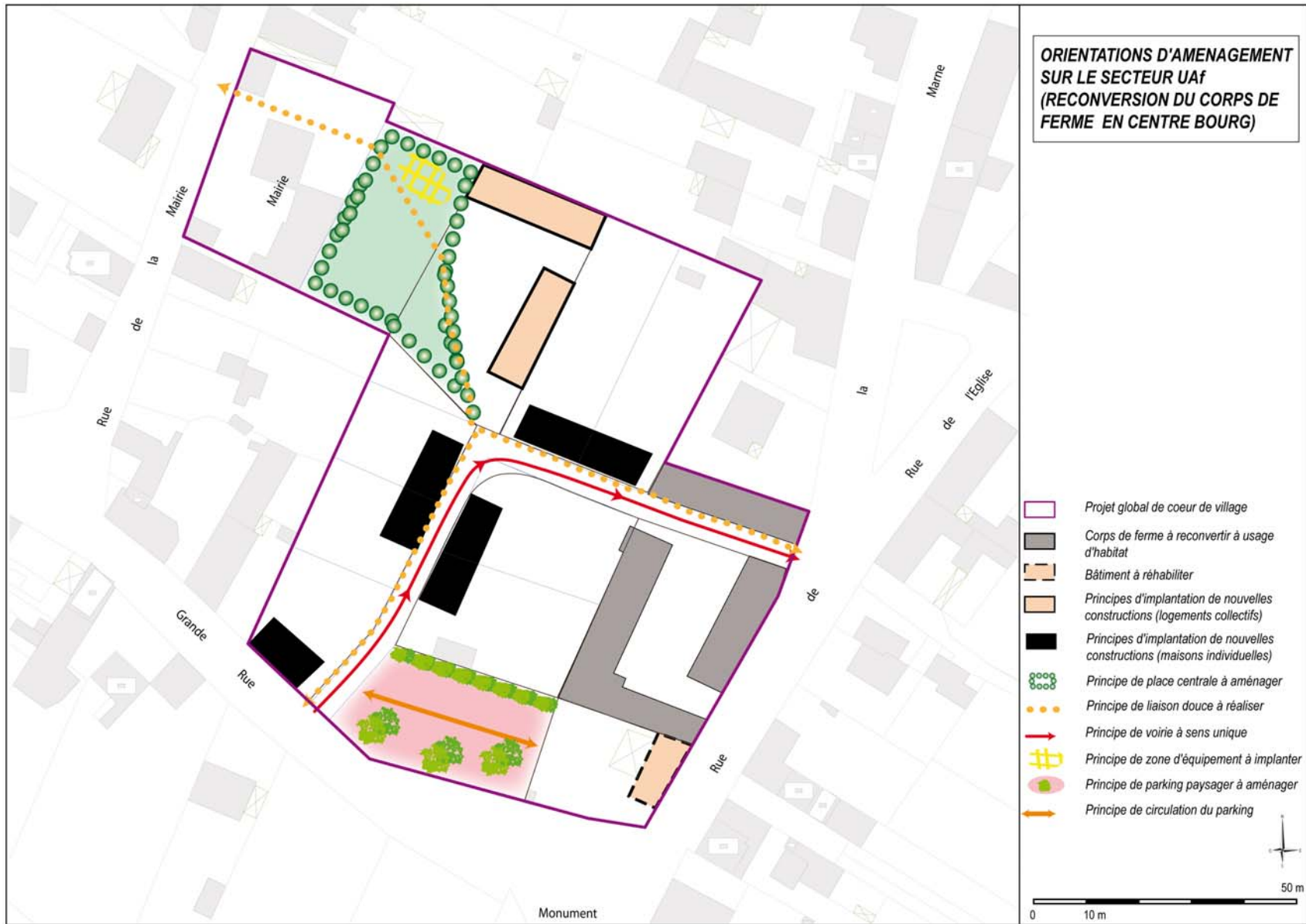
Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de Jablines.

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.

Les orientations d'aménagement retenues sont présentées aux pages suivantes sur les secteurs suivants :

- Le secteur UAf



La zone UA comprend un secteur UAf en centre bourg . Cœur de village, l'aménagement de ce secteur représente un important enjeu pour la commune. Vu son intérêt, l'urbanisation du secteur UAf ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une seule opération d'ensemble cohérente. A ce titre, la réalisation d'un aménagement cohérent du secteur UAf à Jablines, requiert plusieurs orientations d'aménagement, dont la plupart figurent sur le plan joint:

- Réaliser une voirie de desserte traversante sur le secteur depuis la rue « Grande rue » vers la rue de la Marne; cette voirie est à sens unique dans le sens sus mentionné (voir plan). Reprenant les caractéristiques du tracé dans le vieux bourg, les bâtiments seront a priori implantés à l'alignement de cette rue.
- Réaliser des liaisons douces qui permettront d'une part de relier les rues de la Mairie, de la Marne et la Grande rue et d'autre part de renforcer le maillage de liaisons douces existantes.
- La création d'un parking paysager devant limiter les stationnements gênants dans les rues de Jablines.
- L'aménagement d'une place centrale contiguë à la mairie, où sera implanté un espace pouvant accueillir quelque équipement ou activité (comme par exemple une bibliothèque ou un petit commerce etc...) mais aussi un espace récréatif et paysager. Ceci afin de conforter le cadre de vie agréable.
- La nécessité d'avoir une mixité des types d'habitat sur cet espace, avec notamment la création d'un bâti avec mitoyenneté (maison de ville, individuel groupé) dans la continuité du bourg et la création de logements collectifs et / ou de petite taille.

Par rapport à l'implantation du bâti, un certain nombre de règles d'implantation et de densité sont exprimées dans le règlement :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 5 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées à créer. Toutefois par rapport à la RD 45, les constructions seront implantées soit à l'alignement actuel, soit en retrait minimum de 6 m à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement de la RD 45 par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.
- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est ainsi défini : le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.
- La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 (R+1+combles aménageables).
- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.