



## AILLON-LE-JEUNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

18 mars 2014

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

09 juin 2015

Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



## **CONTEXTE**

Le secteur du Pré Dary est partiellement urbanisé : station d'épuration et les ateliers municipaux. Il a vocation à recevoir des activités économiques. Le zonage du POS de 2000 affirmait déjà cette vocation. Le périmètre de la zone d'activité a été réduit dans le PLU pour tenir compte des objectifs de protection des paysages et de réduction de la consommation de terrains à bâtir .

## **ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

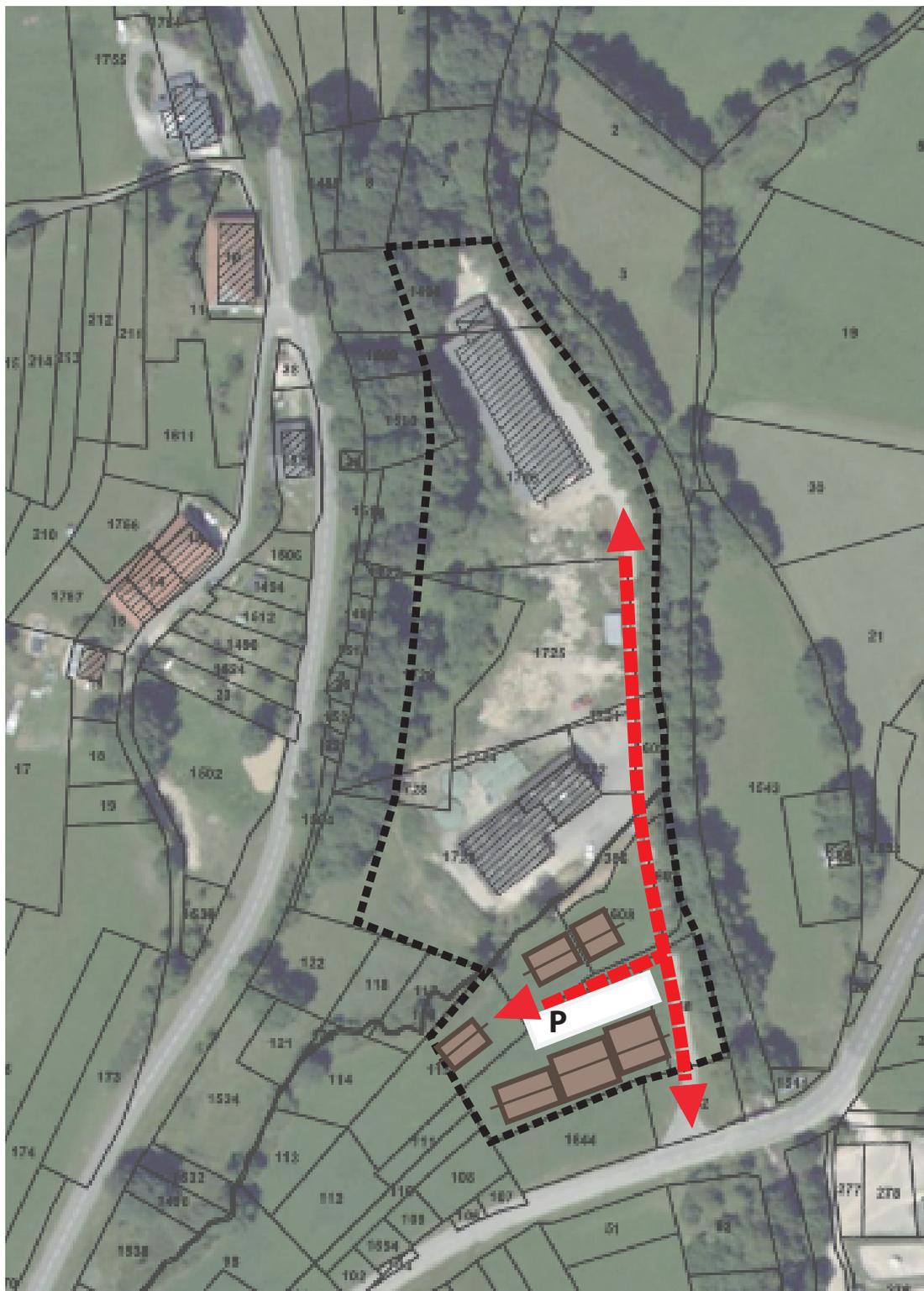
- présenter une «vitrine» architecturale qualitative sur le RD.
- traiter qualitativement la frange entre la zone d'activité et la route départementale.
- optimiser la consommation d'espace.
- préserver les espaces boisés.

## **ORIENTATIONS ASSOCIEES AU SCHEMA DE PRINCIPE**

- retrait des constructions de 35m de l'axe de la RD 206.
- la bande de terrain comprise entre la façade des bâtiments et la RD est traitée en espace vert «ouvert» (pas de clôtures, pas de haies ...).
- les accès aux constructions et les parkings sont localisés sur les façades nord des bâtiments.
- les constructions sont implantées sur la limite séparative de chaque lot.
- les façades visibles depuis la RD 206 feront l'objet d'un traitement architectural soigné utilisant le bois comme matériau principal.
- l'axe principal des façades sera orienté Est/Ouest

## **CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

- secteur équipé. Classement en zone UE.
- superficie disponible : environ 6.000 m<sup>2</sup>.
- mode opératoire privé.



**Principes d'aménagement**  
Schéma indicatif sans caractère réglementaire

## **CONTEXTE**

Le chef-lieu est resté un peu à l'écart du développement urbain des dernières décennies. Le PADD fixe comme objectif d'inverser cette tendance et de favoriser un «retour de l'habitat» vers le chef-lieu et ses équipements. Les terrains étaient constructibles dans le POS de 2000 (zone UA). Le PLU affiche la volonté d'organiser et d'optimiser la gestion de cet espace.

## **ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

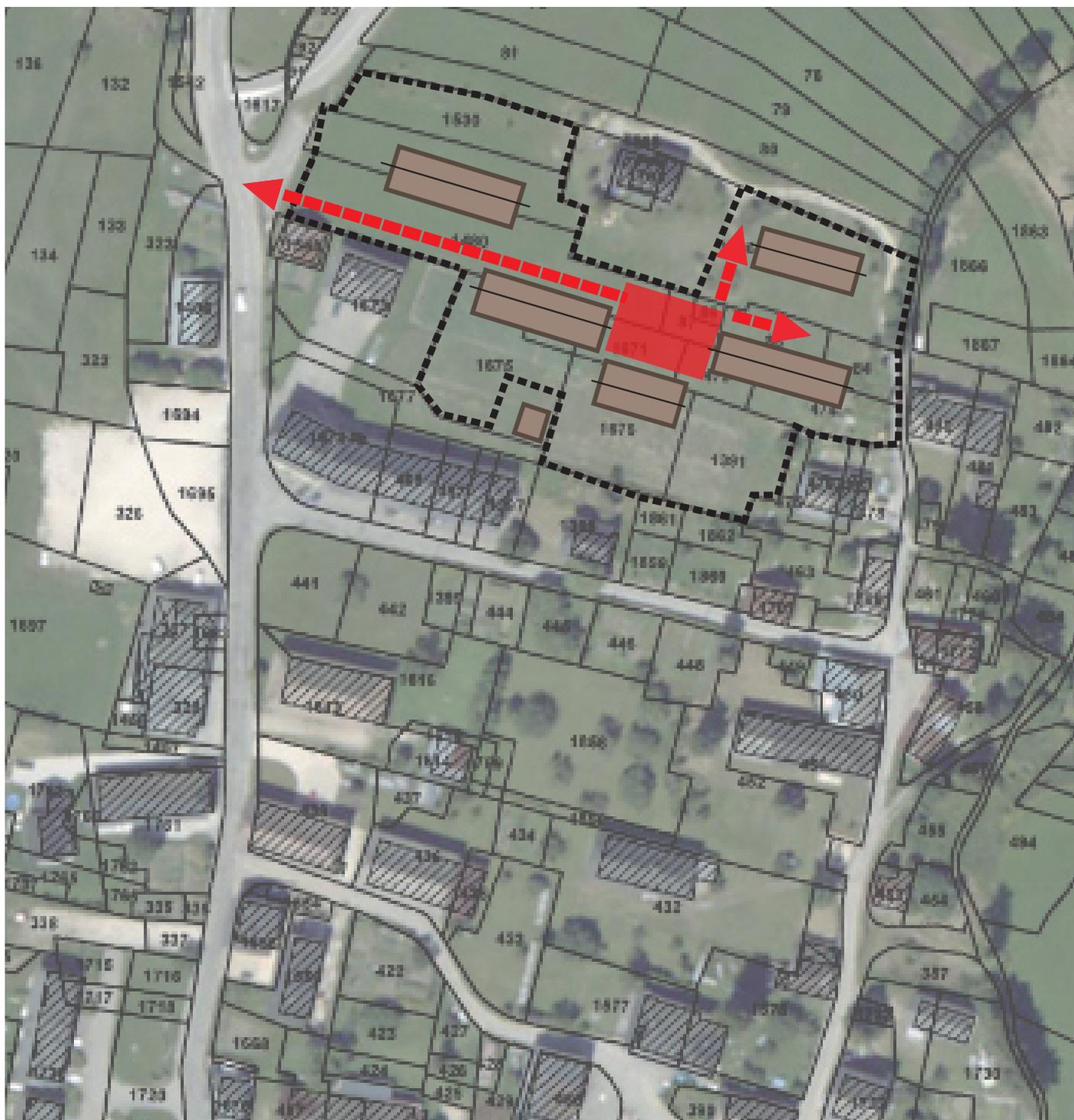
- organiser l'urbanisation pour éviter un mitage de type pavillonnaire (la maison au milieu d'une parcelle).
- optimiser l'espace interstitiel le plus vaste du chef-lieu.
- redynamiser le chef-lieu et profiter de la proximité des équipements publics (école, mairie ...).
- favoriser une diversité de l'habitat et une mixité sociale.
- réinterpréter les formes urbaines locales.
- créer un front bâti sur la lisière nord du chef-lieu

## **ORIENTATIONS ASSOCIEES AU SCHEMA DE PRINCIPE**

- desserte de l'opération par un accès unique depuis le Grand Chemin.
- les formes urbaines recherchées sont de l'habitat groupé sur le modèle volumétrique des fermes baujues. Les logements seront «découpés» dans des trames verticales.
- un espace public de type placette de village sera implanté au coeur de l'opération..
- l'axe principal des façades sera orienté Est/Ouest pour respecter les modes d'implantation dominants du village et pour faciliter la solarisation des vastes pans de toits exposés au sud.
- l'aménagement du carrefour avec la RD 206 devra être intégré dans le programme de l'opération.

## **CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

- secteur non équipé. Classement en zone AU.
- superficie urbanisable : environ 7.000 m<sup>2</sup>
- maîtrise d'ouvrage : privée
- mode opératoire : opération d'aménagement d'ensemble.
- programme de construction : 15 logements minimum.



### **Principes d'aménagement**

Schéma indicatif sans caractère réglementaire

## **CONTEXTE**

La Mense est le secteur de la commune qui a connu le développement urbain le plus marqué. Les possibilités d'urbanisation sont à présent limitées à quelques dents creuses, la possibilité de division parcellaire pour certaines parcelles et de deux terrains disponibles d'une surface conséquente. Le premier, privé, est localisé au sud-est de la Mense. Il va être prochainement loti, pour moitié. Le deuxième, propriété communale, est situé au sud-ouest de la Mense. Il présente une opportunité d'urbanisation pour la collectivité.

## **ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

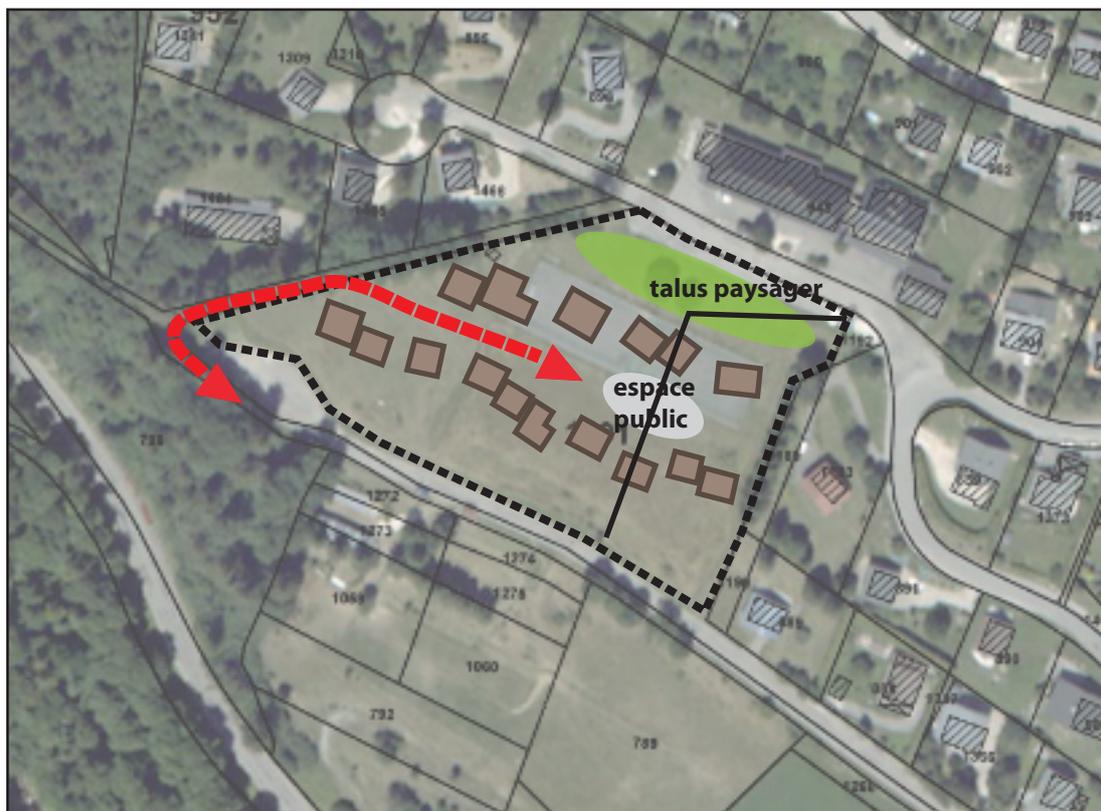
- organiser l'urbanisation pour éviter un mitage de type pavillonnaire (la maison au milieu d'une parcelle).
- optimiser un espace interstitiel.
- offrir une diversité de l'habitat et une mixité sociale dans un secteur recherché pour ses qualités (ensoleillement, vue ...).
- délocaliser les terrains de tennis pour permettre une meilleure organisation et une densification.
- maintien de la servitude canalisation eaux pluviales.

## **ORIENTATIONS ASSOCIEES AU SCHEMA DE PRINCIPE**

- desserte de l'opération par un accès unique depuis la route de la Chapelle.
- les formes urbaines recherchées sont de l'individuel semi-groupé ou individuel isolé dense (sur des petites parcelles).
- un espace public de type placette de village sera implanté à l'amont de l'opération.
- l'axe principal des faitages sera orienté Est/Ouest pour les constructions groupées pour faciliter la solarisation des pans de toits exposés au sud.

## **CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

- secteur équipé en périphérie du terrain. Classement en zone UC.
- superficie urbanisable : environ 8.500 m<sup>2</sup>
- mode opératoire : opération publique.
- programme de construction : 17 logements minimum.



### **Principes d'aménagement**

Schéma indicatif sans caractère réglementaire

## CONTEXTE

Il s'agit d'urbaniser un espace interstitiel, entre le vieux village et une construction récente «isolée» au nord.

## ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- organiser l'urbanisation pour éviter un mitage de type pavillonnaire (la maison au milieu d'une parcelle).
- optimiser un espace interstitiel entre le vieux village et une construction «isolée».

## ORIENTATIONS ASSOCIEES AU SCHEMA DE PRINCIPE

- l'axe principal des faitages sera orienté Nord/Sud pour conserver l'orientation traditionnelle du hameau,
- desserte de l'opération par un accès unique depuis la RD32A via la parcelle 903.

## CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

- secteur équipé en périphérie du terrain. Classement en zone UA.
- superficie urbanisable : environ 3.000 m<sup>2</sup>
- mode opératoire : opération privée.
- programme de construction : 4 logements minimum.



**Principes d'aménagement**  
Schéma indicatif sans caractère réglementaire