

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification n°1 (p42-43 ; p 48 ; p 213 à 215)

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du



CLUB  
PLU i  
plan local d'urbanisme intercommunal



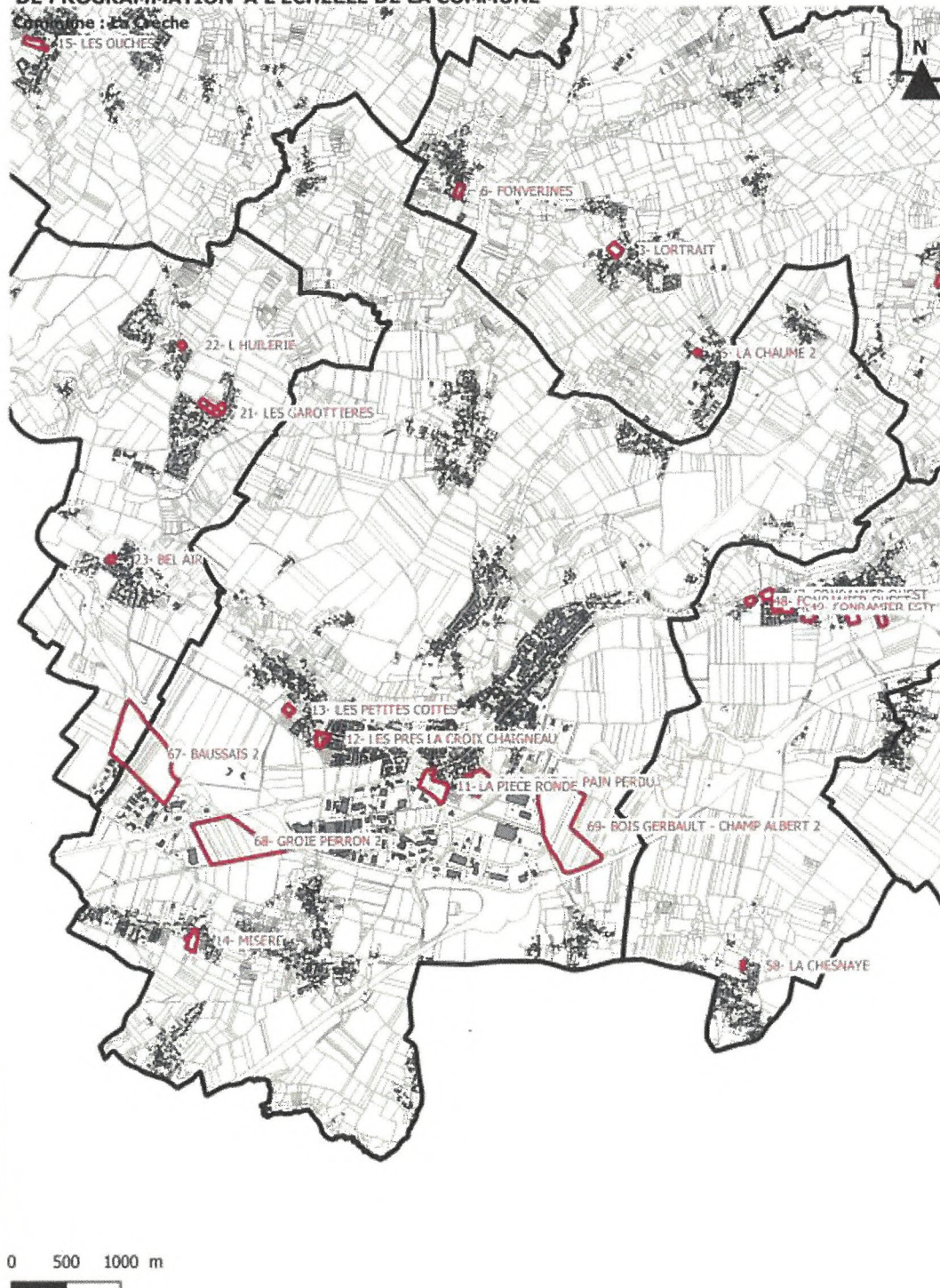
*Le 5/03/2016* *Hollig Dathieu*

### 3.4 La Crèche

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
9 10	RUE DU PAIN PERDU	2	25 à 35	50 à 70	AU	Court terme
		1.7	25 à 35	43 à 60	1AU	Long terme
11	LA PIECE RONDE	0.65	services		UFa	Court terme
		3.4	25 à 35	85 à 119	1AU	Long terme
12	LES PRES	1,64	15,5		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Réalisée
	LES PRES	1,08	25 à 35	27 à 38	1AU	Long terme
13	LES PETITES COITES	0.6	25 à 35	15 à 21	1AU	Long terme
14	MISERE	1,25	15,5		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Réalisée
	MISERE 2	1,43	15,5	22	1AU	Long terme

### 3.4.1 CARTE DE LOCALISATION

#### LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



## IDENTIFICATION

Commune : <b>LA CRECHE</b>	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Route de Mougou	Lieu-dit : <b>La Pièce Ronde</b>
Vocation dominante de la zone : habitat <b>et services</b>	Classement : UFa et 1AU

La partie ouest de la zone classée en UFa fait l'objet de la modification n°1. Pour ce secteur, voir les OAP dans le chapitre relatif aux zones d'activités p213. Les OAP ci-dessous demeurent valables pour le reste de la zone.

### 3.4.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées, des prèes et des jardins

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes et d'une maison bourgeoise au nord et de la zone d'activités au sud.

Le secteur est sans relief marqué.

Il est bordé par des haies et des murs en pierre sèche

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante Extension de réseau à prévoir route de Mougou

Contraintes particulières : secteur proche de la zone d'activité et exposé au bruit de la circulation sur la RD611 et sur la RD7.

### 3.4.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ De par sa situation proche du centre-ville et de la gare, le quartier peut recevoir un bâti de type habitat groupé sur une partie au moins de la zone.
- ⇒ Favoriser la densification par des hauteurs R+ 2+C sauf en limite de zone d'habitat existant où il est préférable de conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Eléments paysagers :

- ⇒ Garder les éléments de patrimoine de type haies et murs en pierre sèche en limite Nord et Ouest de la zone qui donnent une identité au site. Des percements seront possibles afin de créer les accès mais ceux-ci seront limités en nombre.
- ⇒ Garder un espace de transition de 5 à 10 m de profondeur en bordure des RD611 et RD7, traité de façon paysagée.
- ⇒ Prévoir des espaces verts centraux de façon à éviter un effet de masse de l'urbanisation de cette zone. Ces espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.

4.4.3.1 **SCHEMA**

LA CRECHE  
Secteur de la Pièce Ronde

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m




## IDENTIFICATION

Commune : <b>LA CRECHE</b>	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Route de Mougou	Lieu-dit : <b>La Pièce Ronde</b>
Vocation dominante de la zone : <b>services</b>	Classement : UFa

Ce chapitre des OAP ne concerne que la partie ouest de la zone qui fait l'objet de la modification n°1.

### 4.4.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par une prairie.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes et d'une maison bourgeoise au nord et de la zone d'activités au sud.

Un bâtiment est présent sur la zone mais il s'agit d'un hangar métallique qui n'a plus d'usage agricole.

Le secteur est sans relief marqué.

Il est bordé par des haies et des murs en pierre sèche

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : secteur proche de la zone d'activité et exposé au bruit de la circulation sur la RD611 et sur la RD7.

### 4.4.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ Il sera recherché une densité dans l'implantation du bâti en regroupant des locaux et des services tout en évitant un effet de masse.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Garder les éléments de patrimoine de type haies et murs en pierre sèche en limite Nord et Ouest de la zone qui donnent une identité au site. Des percements seront possibles afin de créer les accès mais ceux-ci seront limités en nombre.
- ⇒ Garder un espace de transition de 5 à 10 m de profondeur en bordure des RD611 et RD7, traité de façon paysagée.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

#### 4.4.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces sont à créer afin de mettre en relation le pôle de santé avec les quartiers environnants.

Trame viaire :

- ⇒ Les accès directs sur les RD611 et RD7 sont interdits sauf avis express favorable du gestionnaire de la voie.
- ⇒ La trame de voie doit permettre la connexion des opérations entre elles à l'intérieur de la zone. Elle doit éviter la création de voies en impasse.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

#### 4.4.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble accueillant un ensemble de services formant un pôle de santé.