

Commune de EINVILLE-AU-JARD (54)



MODIFICATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier Approbation

Dossier conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal du 12/02/2026 portant approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Maire :



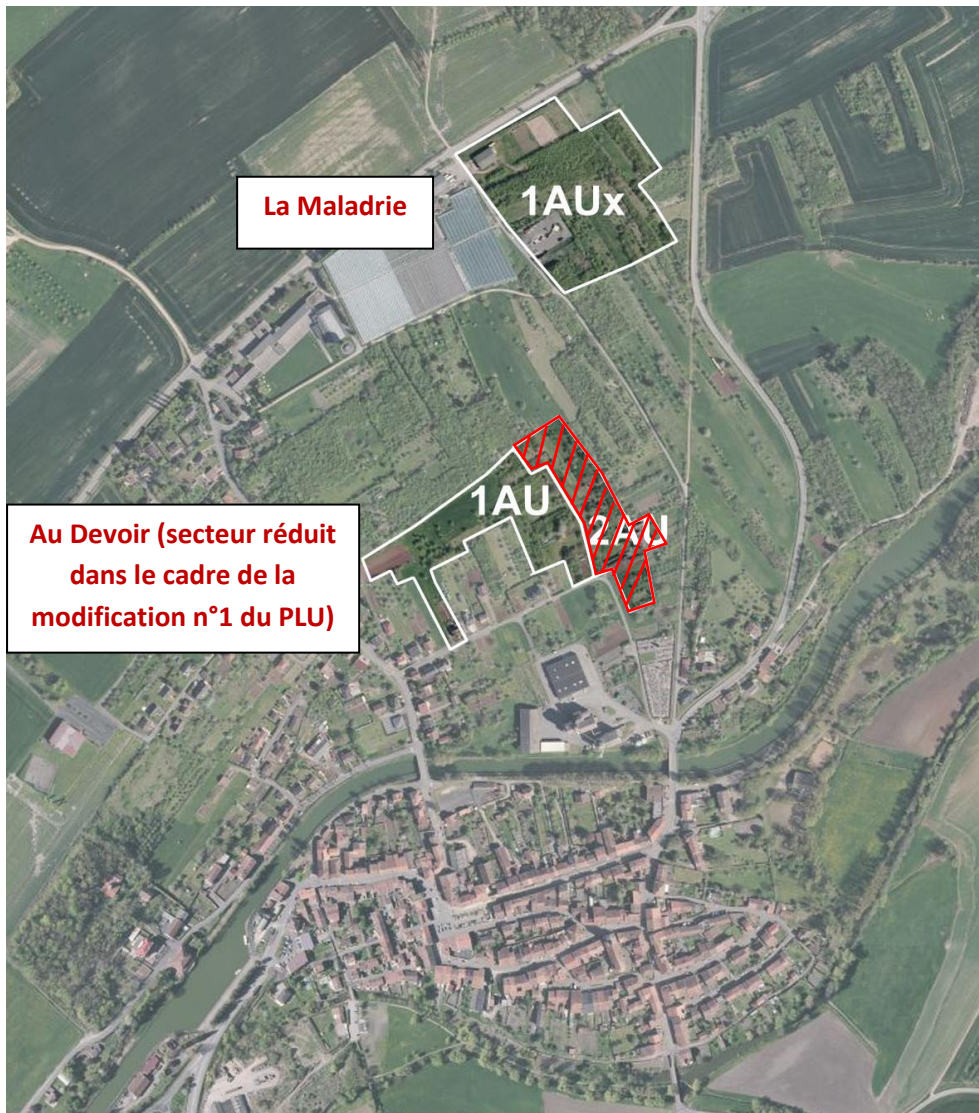
INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune d'Einville-au-Jard a souhaité mener une réflexion spécifique sur les 2 secteurs d'urbanisation future de la commune comprises en 1AU :

- pour l'habitat :
 - « **Au Devoir** » située au nord du bourg correspondant à des zones 1AU,
- pour l'activité :
 - « **La Maladrie** » située à l'extrême nord du bourg correspondant à une zone 1AUx.



Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ces différentes zones.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte des zones, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.

Présentation

Zone 1AU dans la continuité du linéaire de la zone UB existante.
 Localisation à l'arrière de la rue des Mouchottes.
 Surface : **2,00 ha surface brute des zones AU. Surface totale et Nj liées : 3,17 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante, s'inscrire dans son prolongement.

Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant l'offre locative et propriétaire, la taille des parcelles et des logements, en gérant l'aménagement et l'implantation des bâtiments sur les terrains.

Une mitoyenneté (à minima sur un côté) est préconisée sur la partie de la séquence sud. Cette dynamique urbaine permet de rythmer le front bâti tout en optimisant le parcellaire en fonction de l'ensoleillement (ces parcelles sont exposées plein sud).

Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Paysage

Réfléchir l'intégration paysagère du projet dans une double optique de préservation de la Trame verte ainsi que de préservation des cônes de vue. Une coulée nécessaire à l'aération de la zone est positionnée en partie haute ce qui permet d'éviter l'implantation de bâti en belvédère.

Cette coulée sera doublée d'une venelle afin de favoriser les déplacements doux notamment en direction du pôle scolaire.

Aménager la zone en transition douce avec le milieu naturel et agricole environnant.

Maintenir la zone de vergers limitrophe et la valoriser.

Créer un mail végétal perpendiculaire à la rue des Michottes afin de créer une entrée végétalisée de la zone et de gérer la récupération des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement

Densification

	PART HABITAT INDIVIDUEL STRICT	PART HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ
Typologie Habitat	75%	25%
Nombre total de logements sur la zone	Environ 35 logements	
Densité à l'hectare	11 logements <i>calculés au droit des zones 1AU et Nj</i>	

La part de diversification de l'habitat au droit de la zone 1AU sera de l'ordre d'1/4.
La zone permettra de développer env. 8 logements à superficie environ égale à 80m² dans le cadre de constructions groupées.

Gestion des eaux pluviales

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.
Limiter l'imperméabilisation des sols.

Déplacements doux

Créer des sentiers piétonniers à l'intérieur de la zone se reconnectant avec le reste de la trame urbaine.

Implantation des constructions

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions.

Performances énergétiques

Améliorer les performances énergétiques des constructions.

EINVILLE-AU-JARD - Modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Zone 1AU / NJ - Secteur "Au Devoir"



Echelle : 1/2 000°

- | | |
|---|---|
|  Périimètre du projet |  Connexion piétonne |
|  Voirie de desserte |  Bâtiments existants |
|  Zone constructible (habitat individuel) |  Création d'une aire de jeux |
|  Coulée verte / mail végétal |  Espace public |
|  Espace végétal à créer |  Espace végétal à préserver |



Présentation

Zone 1AUx dans la continuité du linéaire de la zone UX existante.
Localisation latérale au chemin de Serres.
Surface : **4.08 ha**



Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone artisanale existante.
Utiliser le réseau viaire principal existant.
Le ou les accès se feront par le chemin rural.

Inscrire le projet dans une logique d'harmonisation et d'optimisation de la desserte viaire à l'intérieur de la zone.

Architecture

Garantir une architecture de qualité notamment par l'intermédiaire de matériaux permettant une bonne intégration ;

Recommander des performances énergétiques renforcées.

Paysage/Environnement

De par l'implantation de la zone en haut de coteau, une vigilance particulière est à avoir quant à l'intégration paysagère du projet.

Pour ce faire, un ourlet végétal périphérique particulièrement soigné sera mis en place afin de garantir une transition avec les espaces naturels voisins. Celui-ci sera doublé de fruitiers en partie sud afin d'assurer avec les vergers voisins des « Sept Journaux ».

Orientations d'aménagement

Gestion des eaux pluviales

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

Déplacements doux

Mettre en œuvre des espaces de stationnement adaptés pour les deux roues (local, arceaux).
Mettre en œuvre des espaces de stationnement automobile mutualisé.