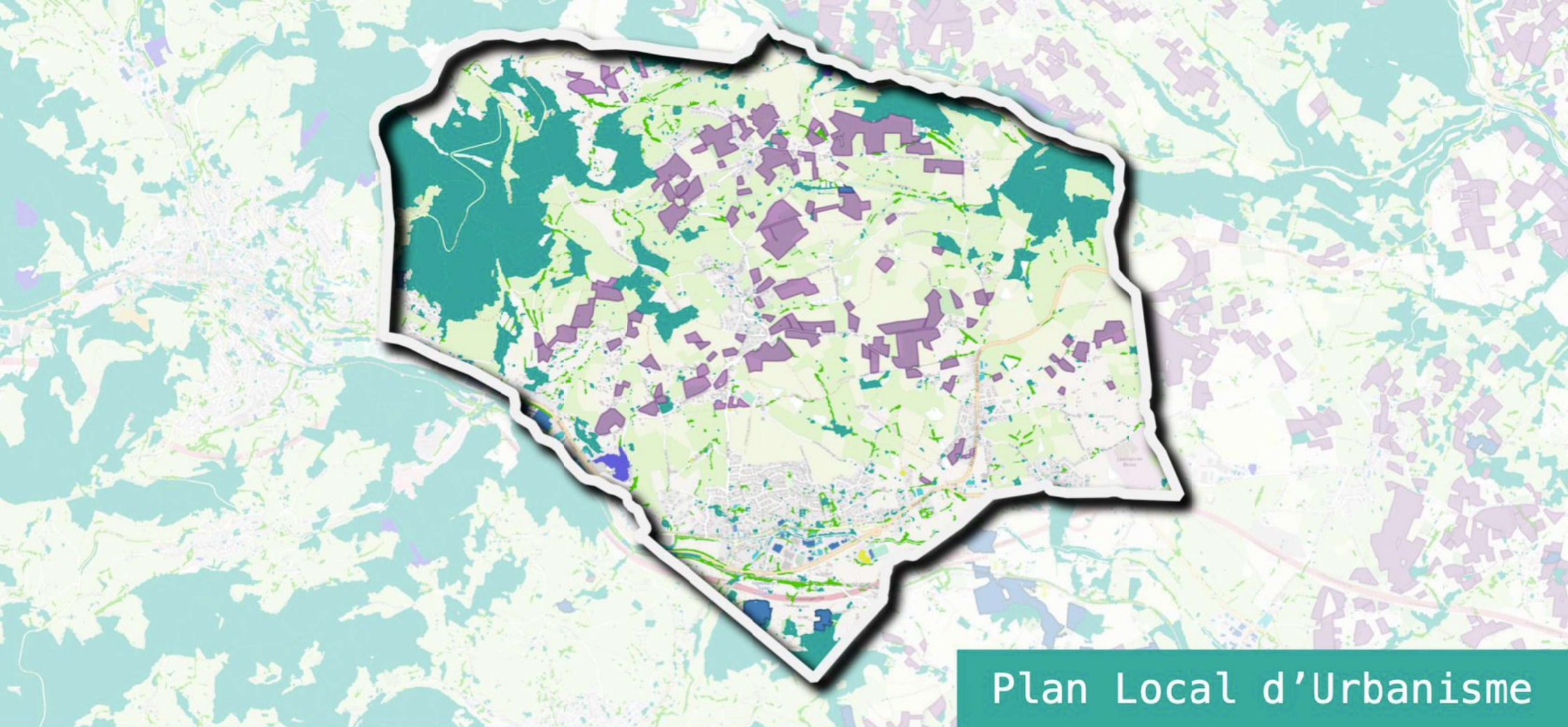




Plan Local d'Urbanisme

VINDRY-SUR-TURDINE



COMMUNE DE
VINDRY
sur Turdine

**Orientation d'aménagement et de programmation
au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme**

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagements	P3
2. La mixité fonctionnelle et sociale	P4
3. La prévention des risques	P4
4. La qualité architecturale, urbaine et paysagère	P4
5. Les besoins en matière de stationnements	P11
6. La desserte des terrains par les voiries	P11
7. Les cheminements doux	P11
8. Les réseaux	P12
9. Localisation des zones encadrées par une orientation d'aménagement	P14
10. Orientation d'aménagement n°1 : « Village »- Commune déléguée de Dareizé	P15
11. Orientation d'aménagement n°2 : « Village 1 »- Commune déléguée de Saint Loup	P17
12. Orientation d'aménagement n°3 : « Village 2 »- Commune déléguée de Saint Loup	P19
13. Orientation d'aménagement n°4 : « Les Places »- Commune déléguée de Saint Loup	P21
14. Orientation d'aménagement n°5 : « Torrenchin »- Commune déléguée de Pontcharra sur Turdine	P23
15. Orientation d'aménagement n°6 : « Odilon Lafage »- Commune déléguée de Pontcharra sur Turdine	P25
16. Orientation d'aménagement n°7 : « Chemin du stade »- Commune déléguée de Pontcharra sur Turdine	P27
17. Orientation d'aménagement n°8 : « Cimetière »- Commune déléguée de Les Olmes	P29
18. Orientation d'aménagement n°9 : « Pierres dorées »- Commune déléguée de Les Olmes	P31
21. Synthèse des constructions	P33

Les orientations

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

→ *De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

→ *De la mixité fonctionnelle et sociale ;*

→ *De la qualité environnementale et la prévention des risques ;*

→ *Les besoins en matière de stationnement ;*

→ *La desserte par les transports en commun ;*

→ *La desserte des terrains par les voies et les réseaux.*

Ces éléments sont traités ci-après.

1. Les objectifs d'aménagements

Conformément à l'article R151-12 du code de l'urbanisme,

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ».

Sur la densité et les formes urbaines

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Grésigny - SAINT PIERRE LA PALUT (69)



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Feuilly - SAINT PRIEST (69)

Les densités sont indiquées sur le schéma en fin de document.

Pour chacune des opérations :

→ Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités (notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes qui devront être aménagés) ;

→ Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, terrasses pour chaque logement ;

→ L'habitat groupé par 2 garages, sous forme de « plot » est interdit.



Exemple d'un habitat groupé par les garages sous forme de « plot »
SAINT FOY L'ARGENTIERE (69)

Les constructions seront réalisées sous 3 typologies d'habitat distinct :

→ Habitat collectif en R+3 maximum ;

→ Habitat intermédiaire en R+1 maximum ;

→ Habitat individuel en R+1 maximum ;



Exemple d'habitat collectif



Exemple d'habitat intermédiaire



Exemple d'habitat individuel

2. La mixité fonctionnelle et sociale

En plus de la destination « logement », il est ponctuellement autorisé : Les équipements d'intérêt collectifs.

Concernant les maisons existantes, les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Les autres destinations sont interdites.

3. La prévention des risques

Afin de réduire le risque d'inondation, la gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les aménagements et dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées strictes. La collectivité se réserve également le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle. Il incombera à l'aménageur de démontrer qu'il n'existe pas de solution de gestion à l'échelle de son projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement n°7 : « Chemin du Stade » est située sur une zone de remblai. Une attente particulière devra donc être portée sur la structure du sous-sol en place grâce à la réalisation d'une étude géotechnique notamment.

4. La qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions individuelles ou intermédiaires devront enregistrées un retrait minimal de 3m alors que les constructions collectives pourront être implantées en limite.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

→ *En limite si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par exemple) ;*

→ *Avec un retrait minimal de 3m ;*

Distance minimale entre constructions non accolées :

→ *Lorsqu'au moins deux immeubles ne sont pas accolés, une distance minimale doit être respectée entre leurs façades.*

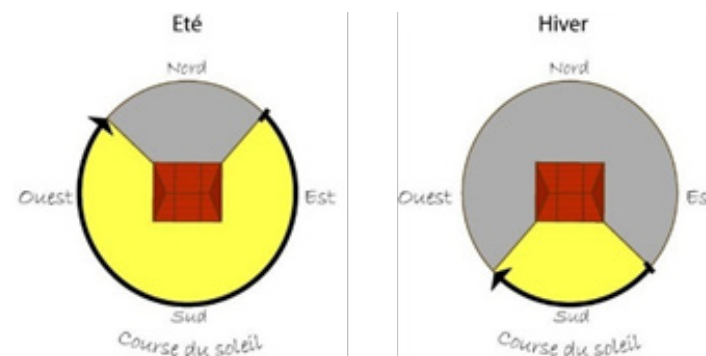
Cette distance est égale à la moitié de la hauteur (H/2) du bâtiment le plus élevé.

Pour les constructions à usages d'annexes :

Non réglementé

Implantation :

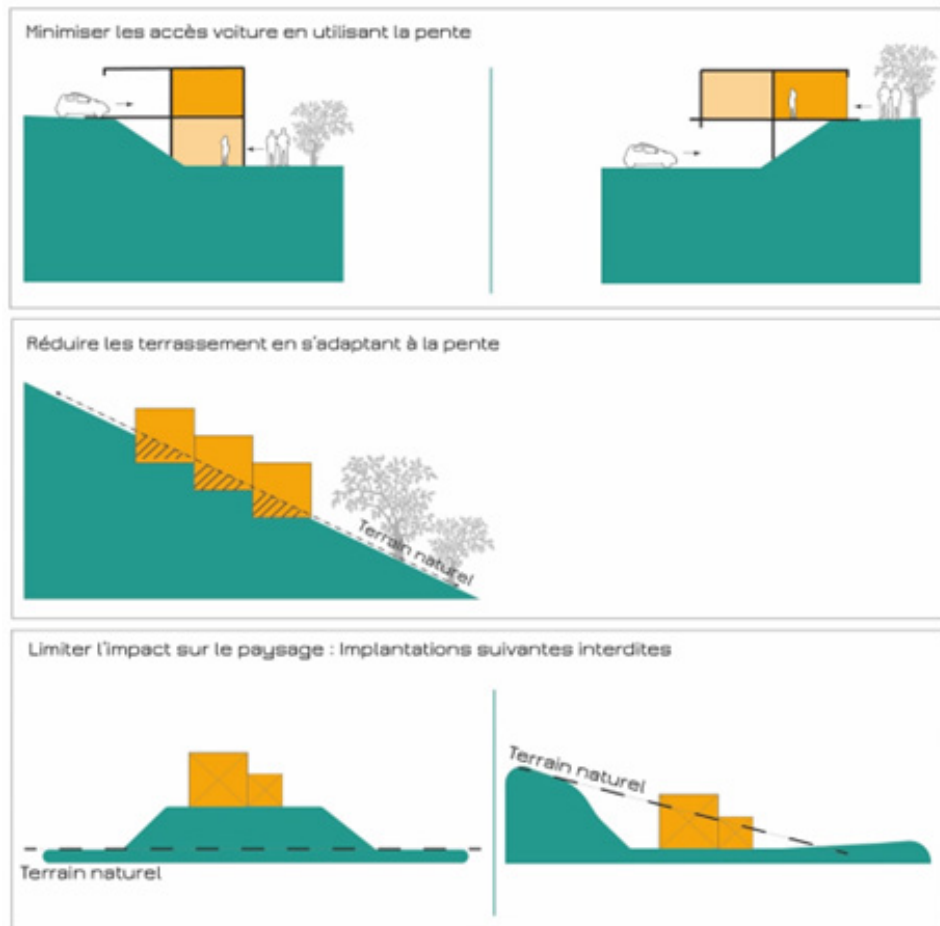
Dans la mesure du possible, les constructions devront s'implanter parallèlement aux éléments structurants tels que les voiries d'accès notamment. Une implantation au Sud sera également privilégiée afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres) sont interdits.

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés. Lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

→ Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site ;

→ La pente des talus ne devra pas excéder 25% et ceux-ci devront être plantés ;

→ Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Les enrochements d'une hauteur maximale hors sol d'1 m sont autorisés pour les parcelles dont la pente excède 10%.

Les murs de soutènement sont interdits.

Les talus seront obligatoirement végétalisés (gazon, plantations, etc). Les toiles de paillage en plastique sont interdites au profit de toiles biodégradables (jute, fibre de coco, etc).



Exemple de toile de paillage interdite



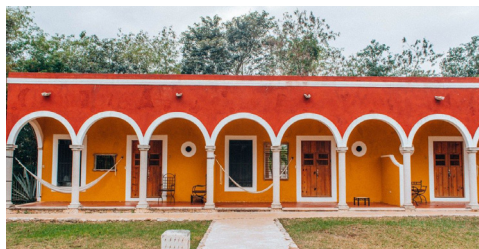
Exemple de toile de paillage autorisée

Hauteurs :

Elles devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes. Les hauteurs maximales autorisées sont définies pour chacune des différentes OAP présentées ci-après.

Façade :

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas, etc).



Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire

L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région.

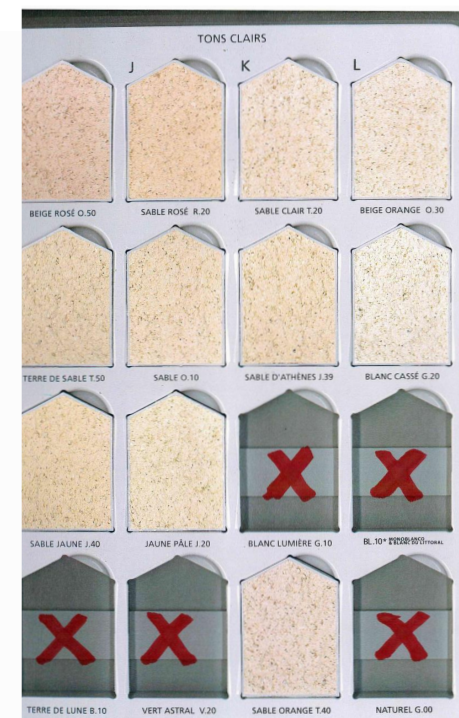
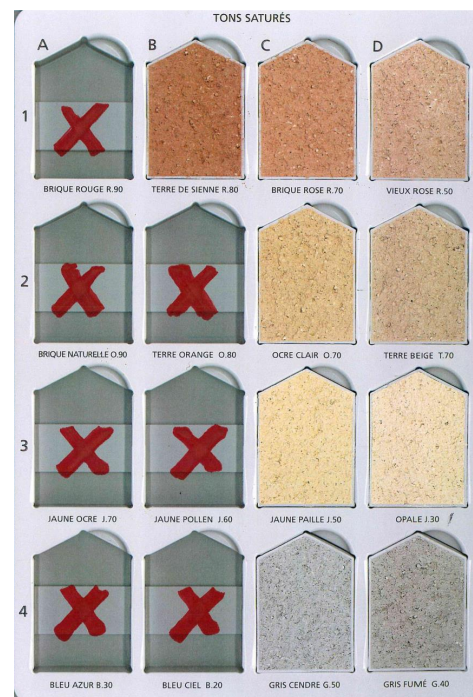
Les nouvelles constructions doivent suivre les règles suivantes :

Typologies et couleurs des enduits :

L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales. Les couleurs vives, les couleurs primaires (bleu, jaune et rouge) ainsi que le noir sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades bois et végétalisées sont admises.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitations, les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune.



Nuancier des façades



Espaces extérieurs :

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privatif de :

→ 50 m² minimum s'il s'agit d'un jardin ;

OU

→ 8 m² minimum s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse. Cette disposition s'applique uniquement aux logements supérieurs à 40 m².

Toitures :

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise de 25 % à 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pans des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

La pente des toitures des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 5 %. Elles seront de préférences végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées et accessibles ou non, sont possibles dans la limite de 50% de la surface totale des toitures du projet.

Débords :

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris de 50 cm maximum en façade sur rue et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

Type de couverture :

Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles. Celles-ci doivent être :

→ *Creuses de grandes ondulations ou plates ;*

→ *De couleur rouge, rouge nuancé ou rouges vieilles. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).*

Les vérandas pourront être recouvertes de matériaux différents.

Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.

Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

Balcons et galeries :

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade ou de la même couleur que les tuiles pour la cheminée de toit.

Panneaux solaires (électrique thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Ils devront être mâts, non réfléchissants, leur cadre et leur structure de la même teinte.

Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

Les panneaux solaires donnant sur l'espace public devront avoir la même inclinaison que la pente de toit et devront être alignés eux.

Pour les constructions neuves avec panneaux solaires sur les toitures terrasses.

Les paraboles et antennes de toit :

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseur et pompe à chaleur

Pour les constructions existantes :

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Aucun écoulement ne sera toléré sur le domaine public.

Pour les nouvelles constructions :

Les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Carports et ombrières :

Les carports ou ombrières, qu'ils soient photovoltaïques ou non, sont autorisés.

Autres éléments techniques :

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor.

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour l'ensemble des constructions :

→ La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public ;

→ La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

Les clôtures périphériques doivent être perméables à la petite faune (hérisson notamment) avec l'utilisation de mailles suffisamment larges ou grâce à l'aménagement de passage d'au moins 13-15 cm de diamètre.

Pour les constructions à usages d'habitation :

Elles seront constituées :

→ Soit d'un grillage sans soubassement maçonné ;

→ Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m ;

→ Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse ou grattée. Il sera limité à 40% de la totalité du périmètre du tènement.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) ;

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Traitement paysager des espaces non bâtis :

Les prescriptions particulières suivantes sont établies en faveur des milieux naturels au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des trames vertes et bleues.

Trame végétale existante :

Les haies et les arbres à conserver sont identifiés dans chacune des différentes OAP présentées ci-après. La végétation existante devra donc être prise en compte dans la conception de l'aménagement mais également en phase de travaux grâce à la mise en place de mesures de protection des essences végétales et notamment de leur système racinaire.



Exemple de trame végétale à conserver

Haie bocagère :

Des haies bocagères libres à planter sont identifiées dans chacune des différentes OAP présentées ci-après. Elles devront être plantées en interface des logements et du milieu naturel. Ces haies seront de strates variées (arborée et arbustive) et s'inspireront des haies bocagères existantes sur le territoire communal.



Exemple de haie bocagère à créer

Alignement d'arbres :

Des alignements d'arbres seront créés en accompagnement des voiries et des cheminements piétons. Les alignements à créer sont identifiés dans chacune des différentes OAP présentées ci-après. Les arbres seront de haute tige afin de créer des zones d'ombre.



Exemple d'alignement d'arbres à créer

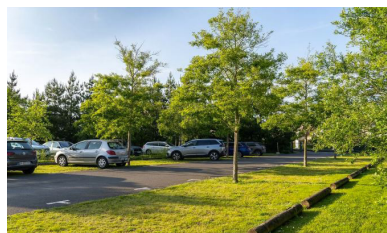
Espaces communs arborés :

Des espaces communs seront créés en accompagnement des immeubles collectifs afin d'organiser des zones de respiration entre les habitations et de cohésion sociale. Ils pourront être conçu comme des espaces naturels centraux arborés avec mobilier d'assise et jeux notamment.

Ils pourront également être conçu comme des espaces de stationnements dédiés aux visiteurs notamment. Les aires de stationnement, situées en dehors des lots à construire, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées au sol ou créées à l'aide de matériaux drainants comme des pavés poreux, des pavés écarteurs ou de l'enrobé drainant par exemple.



Exemple d'espace naturel central



Exemple de parking paysager

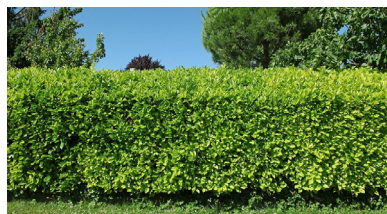
Espaces non imperméabilisés :

Il est demandé à chaque lot à bâtir, une surface minimale de 25% du total de la parcelle, en espaces non imperméabilisés. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager (engazonnement, plantations, etc) et ne pas constituer des délaissés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés. Ce calcul s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée). La gestion différenciée sera préconisée en limitant notamment les espaces tondus et favorisant le compostage sur place.

Typologie des essences à planter :

Dans un premier temps, il s'agira de s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Les espèces végétales plantées seront locales et variées, avec l'utilisation exclusive d'essences feuillues. Les résineux ainsi que les haies mono-spécifiques sont à proscrire, tout comme les essences exotiques ou classées envahissantes. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques.



Exemple de haie mono-spécifique à proscrire

Les essences plantées, notamment au niveau des haies bocagères, seront de strates (arborée et arbustive) et d'essences variées afin d'offrir un habitat pour la faune locale.

Exemple de strate arbustive :

Aubépine, prunellier, rosier sauvage, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, , chèvrefeuille des bois, etc.

Exemple de strate arborée :

Frênes, chênes, érables champêtres, tilleul, merisier, sorbier, etc.

5. Les besoins en matière de stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnements minimal est défini pour chacune des différentes OAP présentées ci-après.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

Dans les nouvelles constructions de plus de 10 logements, un local vélo est imposé. Il doit être suffisamment dimensionné pour contenir au moins 2 vélos par logements.

Pour les constructions collectives, il sera mis en place au niveau de l'espace commun, 1 borne de recharge électrique tous les 20 logements.

6. La desserte des terrains par les voiries

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès principaux dessinés dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Portail d'accès

Le portail devra avoir un retrait suffisant pour permettre le stationnement du véhicule sauf impossibilité technique.

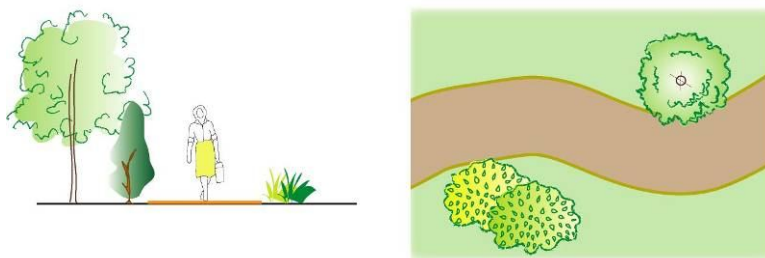
7. Les cheminements doux

Les cheminements mode doux devront respecter l'orientation d'aménagement mis en place.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage d'arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...).

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.

8. Les réseaux

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous les espaces communs et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété et accessible depuis l'espace commun.

Pour les réseaux d'assainissement et d'eau pluviale, la collectivité n'aura pas l'obligation d'accepter la rétrocession dans son patrimoine des réseaux et ouvrages EU et EP créés. Le cas échéant la collectivité demandera au préalable des justificatifs de bonne réalisation des équipements (fiches produits, tests de réception (compacité, ITV, étanchéité), plan de récolement ...).

Les constructions, les plantations et les remblais sont interdits à moins d'1,50 m des lignes génératrices des canalisations lorsque celles-ci se situent en terrain privatif. Soit une bande de 3 m + diamètre extérieur de la canalisation. De plus, aucune construction ne sera autorisée sur la surface de cette servitude.

Assainissement

Concernant les rejets des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la mise en place d'un assainissement non collectif (ANC) est autorisé.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et dans le cas présent, après la réalisation d'un diagnostic adéquat dans le cadre de la démarche Q.R.E : Qualité des Rejets des Entreprises, portée par la COR. Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La COR se réserve le droit de refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

Eaux de piscine

Les eaux de lavages de filtre sont interdites dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. Le lavage et le dégrassage des filtres et les trop-pleins doivent être déversés dans le réseau d'eaux pluviales.

La vidange, sans traitement chimique depuis 10 jours (notamment le chlore), s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe. Sinon, la vidange s'effectue sur la parcelle et en respect des articles 640 et 641 du Code Civil, ou vidangées par un professionnel.

Eaux pluviales

L'opération devra gérer le ruissellement pluvial sur chaque opération d'aménagement ou de construction en fonction des règles établies dans le cadre du zonage pluvial. Le rejet aux réseaux devra être minimisé, c'est pourquoi les techniques dites alternatives seront privilégiées. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.



Exemple de noue paysagère



Exemple de bassin d'infiltration

Si des pompes de relevage s'avèrent nécessaires dans l'emprise de l'OAP, elles seront à la charge de l'aménageur.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée à la parcelle.

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques qui devront être enfouies.

Collecte des ordures ménagères

Un espace de tri sera mis en place pour chacune des OAP comportant de l'habitat collectif. La réalisation de cet espace reste à la charge de l'aménageur qui pendra attache auprès du service gestionnaire afin de s'assurer sa validation.

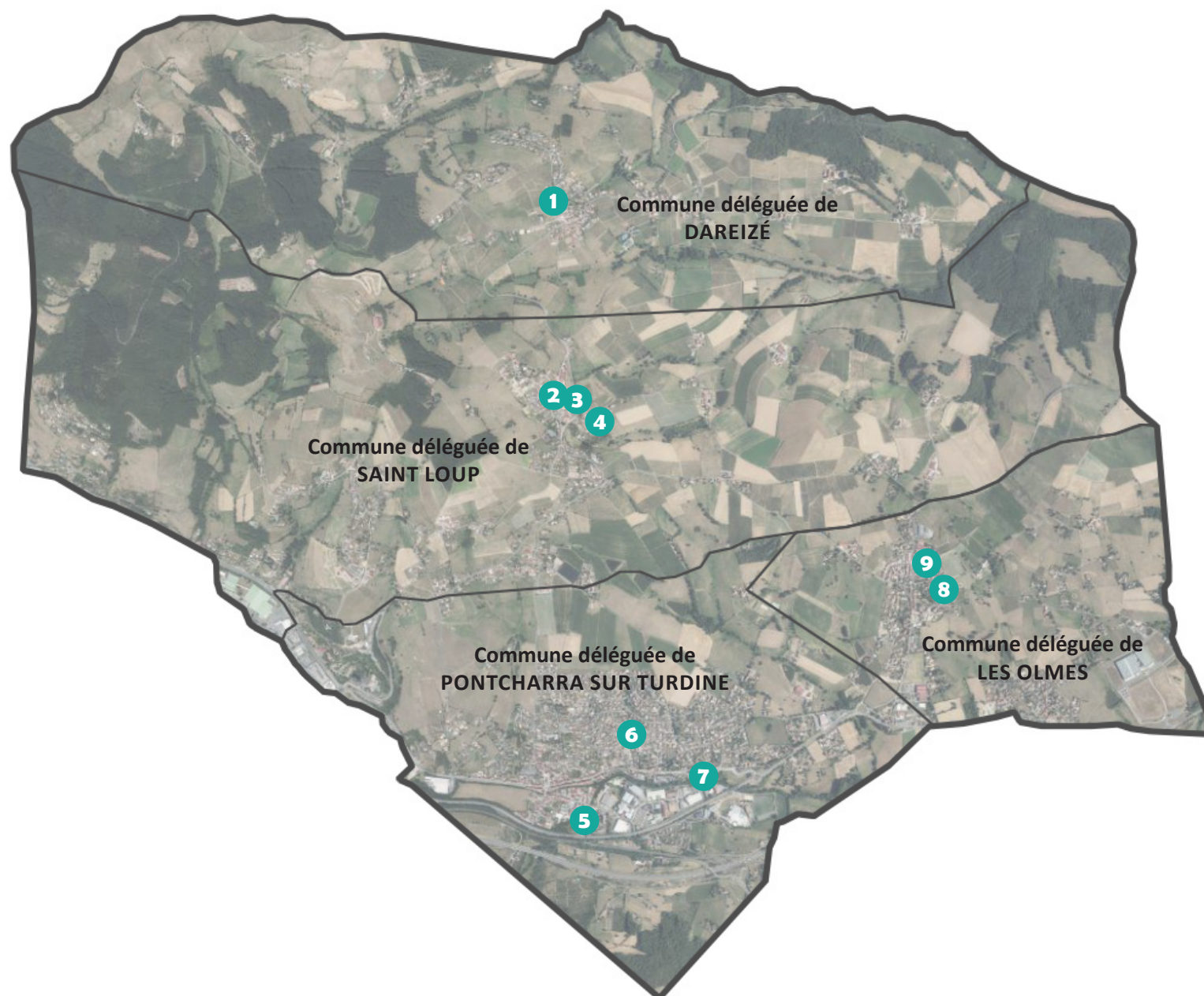
Aucune nouvelle zone de tri ne sera prévue pour les autres OAP, les habitants seront invités à se rendre sur les points d'apport volontaire mis en place sur l'ensemble de la commune.

Éclairage

Aucun nouveau mat d'éclairage public ne sera installé par le gestionnaire dans le cadre de la réalisation des OAP. L'aménageur dispose néanmoins de la possibilité de mettre en place un système d'éclairage en partie privative. Ce dernier sera constitué de mats ne dépassant pas une hauteur de 4 m et d'ampoules LED basse consommation. Dans un objectif d'harmonie, il sera demandé la mise en place d'un système d'éclairage similaire (forme, coloris, etc) à ce qui existe déjà aux alentours.

9. Localisation des zones encadrées par une orientation d'aménagement

Orientations d'aménagement pour de l'habitat



Commune déléguée de DAREIZÉ

- OAP n°1 : Village

Commune déléguée de SAINT LOUP

- OAP n°2 : Village 1
- OAP n°3 : Village 2
- OAP n°4 : Les Places

Commune déléguée de PONTCHARRA SUR TURDINE

- OAP n°5 : Torrenchin
- OAP n°6 : Odilon Lafage
- OAP n°7 : Chemin du stade

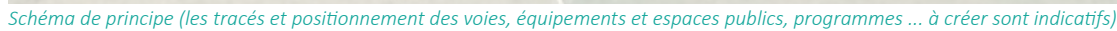
Commune déléguée de LES OLMES

- OAP n°8 : Cimetière
- OAP n°9 : Pierres Dorées

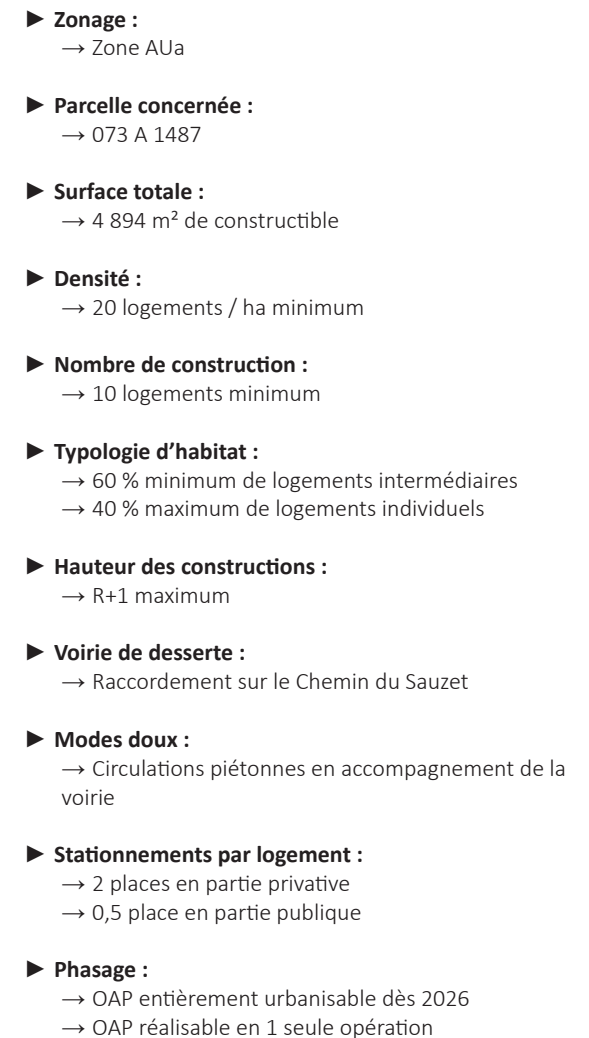
10. Orientation d'aménagement n°1 : « VILLAGE » - Commune déléguée de DAREIZÉ

- Centre bourg
- Chemin du Sauzet





Voirie / Cheminements / Stationnements



16

11. Orientation d'aménagement n°2 : « VILLAGE 1 » - Commune déléguée de SAINT LOUP

- Centre bourg
- Montée du Bourg





Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements



Voirie d'accès



Accès aux lots (positionnement indicatif)



Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat



Secteur d'habitat intermédiaire

Trame verte et bleue



Haie bocagère à créer



Point d'eau à préserver

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 223 B 1365 (en partie)
- **Surface totale :**
→ 1 531 m² de constructible
- **Densité :**
→ 26 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 4 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 100 % de logements intermédiaires
- **Hauteur des constructions :**
→ R+1 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la Montée du Bourg et sur la voirie communale nouvellement créée
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 2 places en partie privative
- **Réseaux :**
→ Raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire
→ Gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou en débit de fuite calibrée sur la marre
→ Présence d'une desserte de gaz
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable en 1 seule opération

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

12. Orientation d'aménagement n°3 : « VILLAGE 2 » - Commune déléguée de SAINT LOUP

- Centre bourg
- Voirie communale nouvellement créée





Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire

Trame verte et bleue

-  Haie bocagère à préserver
-  Haie bocagère à créer
-  Alignement d'arbres à créer

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 223 B 1008
→ 223 B 1010
→ 223 B 1155
→ 223 B 1156
- **Surface totale :**
→ 6 302 m² de constructible
- **Densité :**
→ 14 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 9 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 100 % de logements individuels et/ou intermédiaires
- **Hauteur des constructions :**
→ R+1 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la voirie communale nouvellement créée
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 2 places en partie privative
→ 0,5 place en partie publique
- **Réseaux :**
→ Gestion des eaux usées par un système d'assainissement non collectif (ANC)
→ Gestion des eaux pluviales grâce à une surverse en direction du fossé situé le long de la RD31
→ Prévoir, si nécessaire, la surface nécessaire pour l'implantation d'un transformateur électrique
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable en 1 seule opération

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

13. Orientation d'aménagement n°4 : « LES PLACES » - Commune déléguée de SAINT LOUP

- Les Places
- Chemin des Places





Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat intermédiaire
-  Secteur d'habitat individuel

Trame verte et bleue

-  Arbres à conserver
-  Haie bocagère à créer
-  Alignement d'arbres à créer

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 223 B 151 (en partie)
→ 223 B 170 (en partie)
- **Surface totale :**
→ 4 402 m² de constructible
- **Densité :**
→ 22 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 10 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 80 % minimum de logements intermédiaires
→ 20 % maximum de logements individuels
- **Hauteur des constructions :**
→ R+1 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la voirie communale par une chemin d'accès portée à 5 m minimum
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 2 places en partie privative
→ 0,5 place en partie publique
- **Réseaux :**
→ Gestion des eaux usées par un système d'assainissement non collectif (ANC)
→ Gestion des eaux pluviales grâce à une surverse en direction de l'étang
→ Prévoir, si nécessaire, la surface nécessaire pour l'implantation d'un transformateur électrique
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable en 1 seule opération

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

14. Orientation d'aménagement n°5 : « TORRENCHIN » - Commune déléguée de PONTCHARRA SUR TURDINE

- Centre bourg
- Rue du 8 Mai



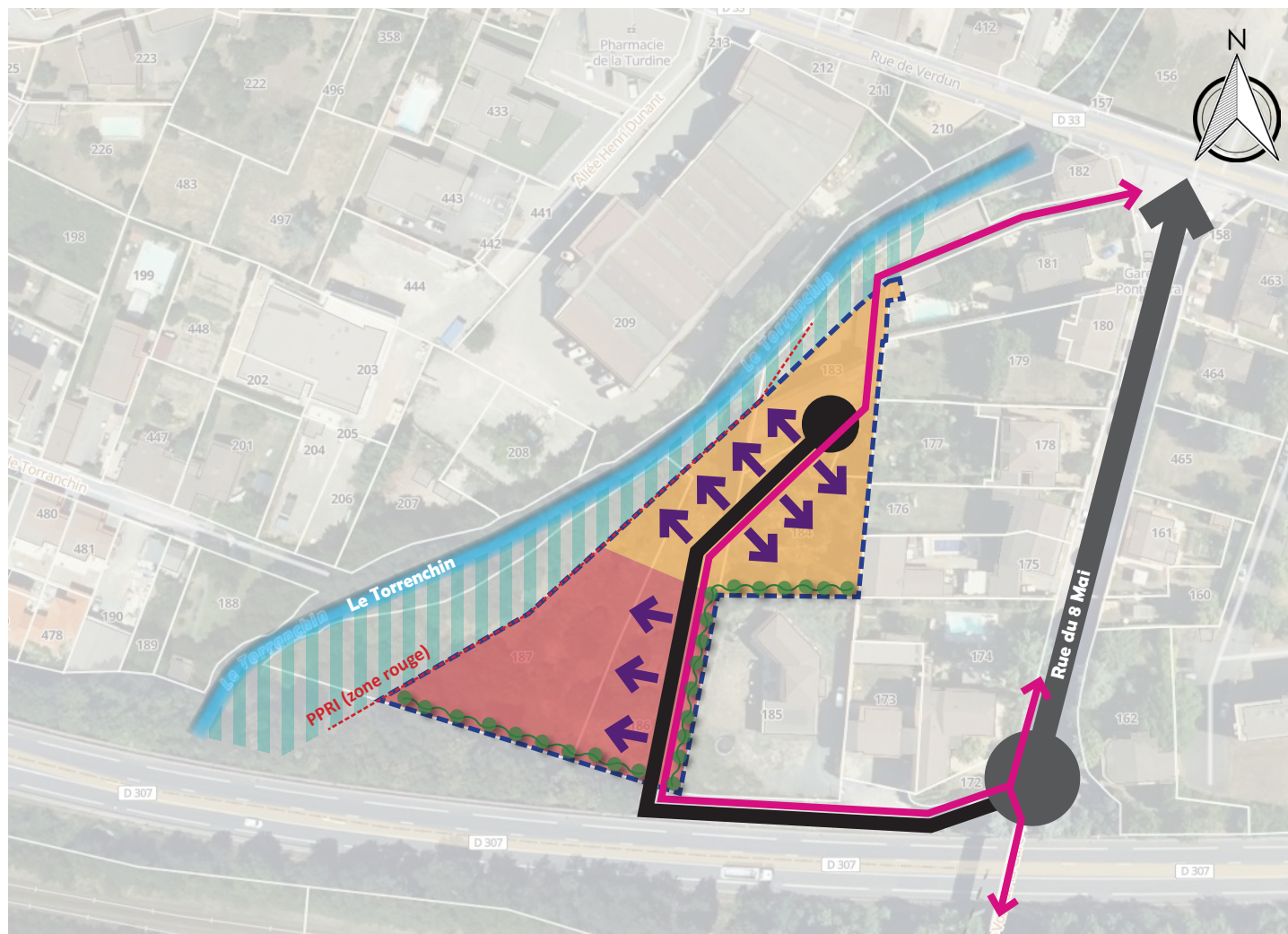


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat collectif
-  Secteur d'habitat intermédiaire

Trame verte et bleue

-  Haie bocagère à créer
-  Cours d'eau à protéger
-  Berges à préserver

► Zonage :

→ Zone AUa

► Parcelle concernée :

→ 000 AS 183 (en partie)
→ 000 AS 184
→ 000 AS 186 (en partie)
→ 000 AS 187 (en partie)

► Surface totale :

→ 5 140 m² de constructible

► Densité :

→ 68 logements / ha minimum

► Nombre de construction :

→ 35 logements minimum

► Typologie d'habitat :

→ 70 % minimum de logements collectifs
→ 30 % maximum de logements intermédiaires
→ 25 % minimum de logements sociaux

► Hauteur des constructions :

→ R+3 maximum (logements collectifs)
→ R+1 maximum (logements intermédiaires)

► Voirie de desserte :

→ Raccordement sur la rue du 8 Mai

► Modes doux :

→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie

► Stationnements par logement :

→ 2 places en partie privative
→ 0,5 place en partie publique

► Phasage :

→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réseaux

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

15. Orientation d'aménagement n°6 : « ODILON LAFAGE » - Commune déléguée de PONTCHARRA SUR TURDINE

- Centre bourg
- Rue Jean Giono
- Rue Marcel Pagnol



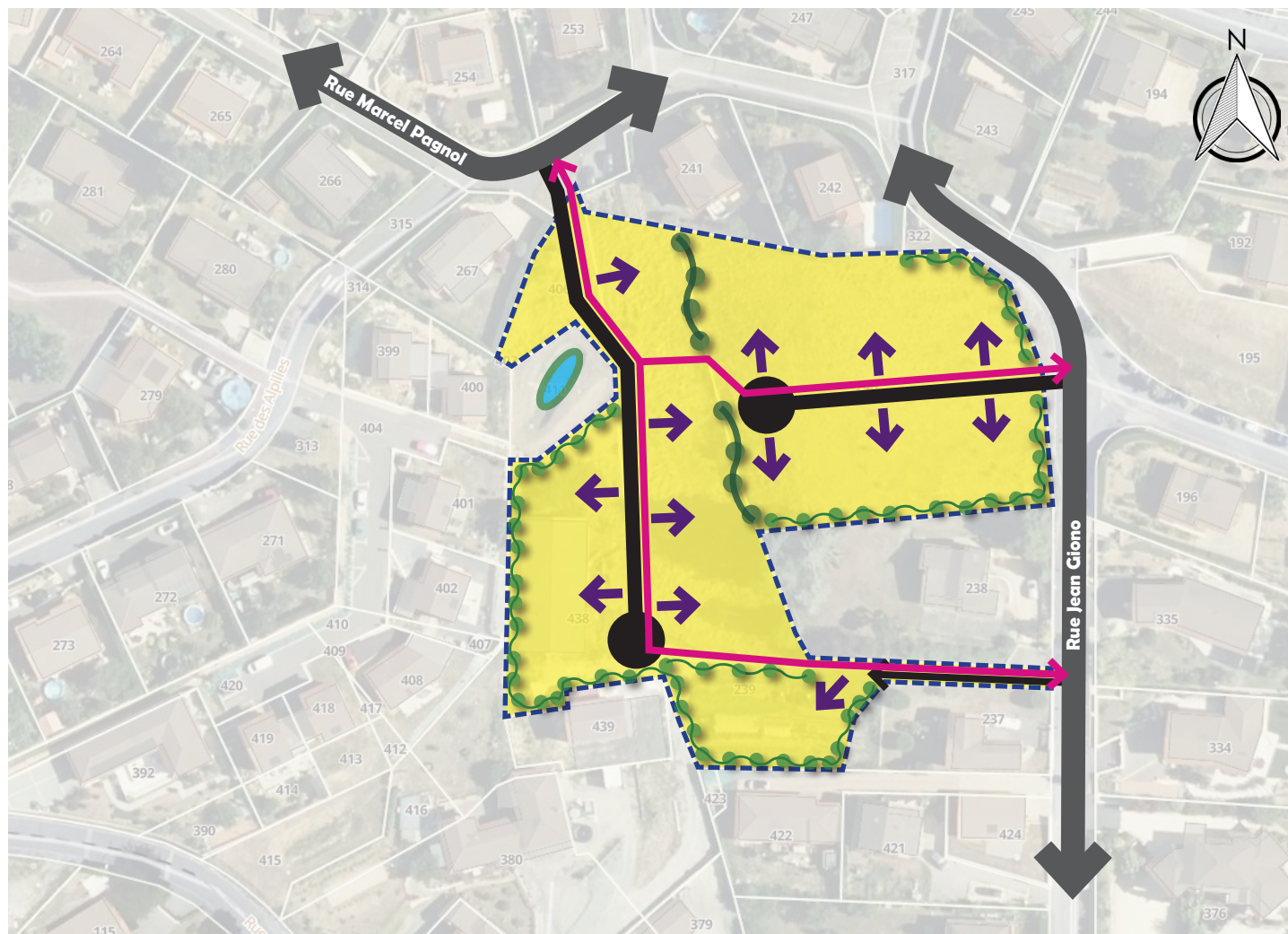


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat individuel

Trame verte et bleue

-  Haie bocagère à renforcer
-  Haie bocagère à créer
-  Bassin à préserver

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 000 AE 239
→ 000 AE 240
→ 000 AE 406
→ 000 AE 438 (en partie)
- **Surface totale :**
→ 7 529 m² de constructible
- **Densité :**
→ 17 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 13 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 100 % de logements individuels
- **Hauteur des constructions :**
→ R+1 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la rue Jean Giono et sur la rue Marcel Pagnol
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 2 places en partie privative
→ 0,5 place en partie publique
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réseaux

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

16. Orientation d'aménagement n°7 : « CHEMIN DU STADE » - Commune déléguée de PONTCHARRA SUR TURDINE

- Centre bourg
- Route du Stade



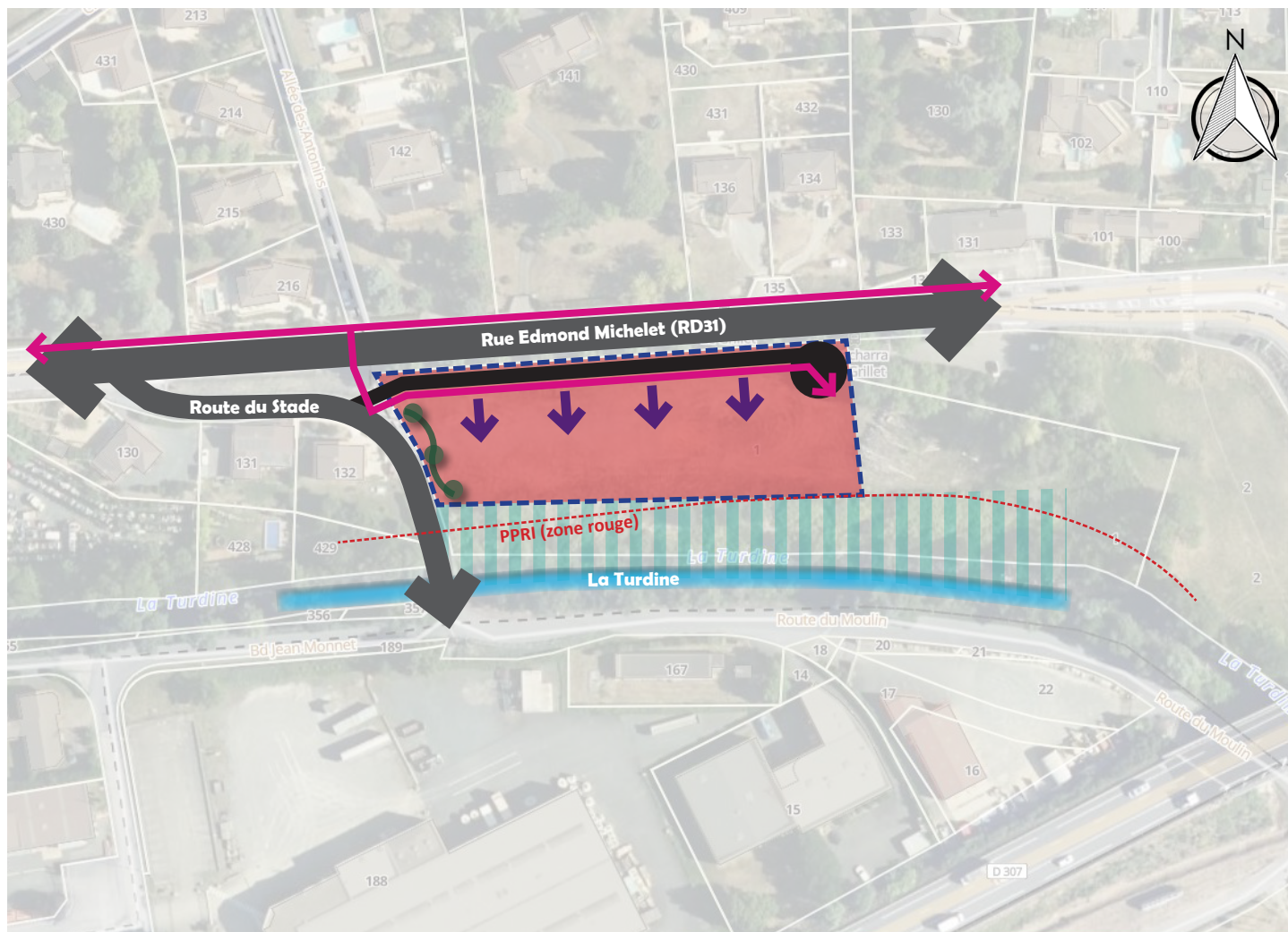


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat collectif

Trame verte et bleue

-  Haie bocagère à renforcer
-  Cours d'eau à protéger
-  Berges à préserver

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 000 AN 1 (en partie)
- **Surface totale :**
→ 5 296 m² de constructible
- **Densité :**
→ 135 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 72 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 100 % de logements collectifs
→ 40 % minimum de logements sociaux
- **Hauteur des constructions :**
→ R+3 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la route du Stade
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 1 place en partie privative
→ 0,5 place en partie publique
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable en 1 seule opération

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

17. Orientation d'aménagement n°8 : « CIMETIÈRE » - Commune déléguée de LES OLMES

- Centre bourg
- Rue du Curé Estragnat



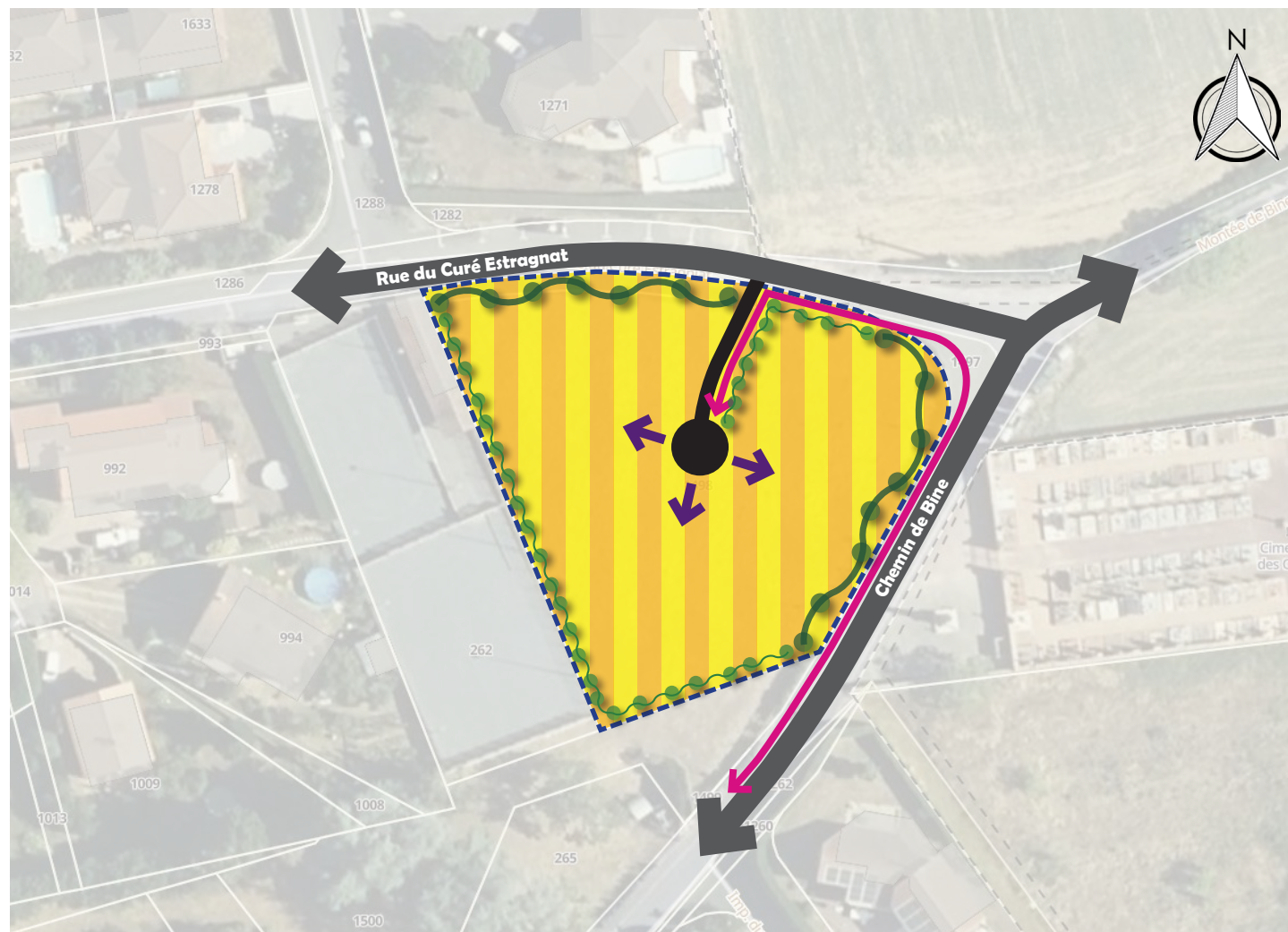


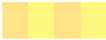
Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire

Trame verte et bleue

-  Haie bocagère à renforcer
-  Haie bocagère à créer

- **Zonage :**
→ Zone AUa
- **Parcelle concernée :**
→ 147 U 1497 (en partie)
→ 147 U 1498
- **Surface totale :**
→ 2 451 m² de constructible
- **Densité :**
→ 12 logements / ha minimum
- **Nombre de construction :**
→ 3 logements minimum
- **Typologie d'habitat :**
→ 100 % de logements individuels et/ou intermédiaires
- **Hauteur des constructions :**
→ R+1 maximum
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la rue du Curé Estragnat
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements par logement :**
→ 2 places en partie privative
- **Phasage :**
→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable en 1 seule opération

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

18. Orientation d'aménagement n°9 : « PIERRES DORÉES » - Commune déléguée de LES OLMES

- Centre bourg
- Route des Pierres Dorées (RD338)
- Rue de la Madonne





Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voie / Cheminements / Stationnements

-  Voirie d'accès
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie d'habitat

-  Secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire

Trame verte et bleue

-  Arbres à conserver
-  Haie bocagère à renforcer
-  Haie bocagère à créer

► Zonage :

→ Zone AUa

► Parcelle concernée :

→ 147 U 1677
→ 147 U 1678
→ 147 U 1685
→ 147 U 1686

► Surface totale :

→ 4 842 m² de constructible

► Densité :

→ 16 logements / ha minimum

► Nombre de construction :

→ 8 logements minimum

► Typologie d'habitat :

→ 100 % de logements individuels et/ou intermédiaires

► Hauteur des constructions :

→ R+1 maximum

► Voirie de desserte :

→ Raccordement sur la rue des Pierres Dorées pour la partie Nord et sur la rue de la Madone pour la partie Sud. L'accès depuis la rue de la Madone ne sera pas nécessairement mutualisé et pourra être réalisé grâce à une double entrée

► Modes doux :

→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie

► Stationnements par logement :

→ 2 places en partie privative

► Trame verte :

→ Les arbres isolés présents devront, dans la mesure du possible, être conservés en fonction de leur état sanitaire et du projet d'aménagement

► Phasage :

→ OAP entièrement urbanisable dès 2026
→ OAP réalisable au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réseaux

Le programme présenté précédemment est à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

19. Synthèse des constructions

NOM DE L'OAP	COMMUNE DÉLÉGUÉE	ANNÉE D'OUVERTURE	SURFACE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITÉ	TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX
1 - Village	DAREIZÉ	2026	0,4894 ha	10 logements minimum	20 log / ha	6 logements intermédiaires 4 logements individuels	
2 - Village 1	SAINT LOUP	2026	0,1531 ha	4 logements minimum	26 log / ha	4 logements intermédiaires	
3 - Village 2	SAINT LOUP	2026	0,6302 ha	9 logements minimum	14 log / ha	9 logements individuels	
4 - Les Places	SAINT LOUP	2026	0,4402 ha	10 logements minimum	22 log / ha	8 logements intermédiaires 2 logements individuels	
5 - Torrenchin	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,5140 ha	35 logements minimum	68 log / ha	25 logements collectifs 10 logements intermédiaires	dont 9 logements sociaux soit 25 %
6 - Odilon Lafage	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,7529 ha	13 logements minimum	17 log / ha	13 logements individuels	
7 - Chemin du Stade	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,5296 ha	72 logements minimum	135 log / ha	72 logements collectifs	dont 29 logements sociaux soit 40 %
8 - Cimetière	LES OLMES	2026	0,2451 ha	3 logements minimum	12 log / ha	3 logements individuels	
9 - Pierres Dorées	LES OLMES	2026	0,4842 ha	8 logements minimum	16 log / ha	8 logements individuels	
TOTAL			4,2387 ha	164 logements minimum	38 log / ha	97 logements collectifs soit 59 % 28 logements intermédiaires soit 17 % 39 logements individuels soit 24 %	dont 38 logements sociaux soit 23 %

**JD Urbanisme**

urbanisme@juliendallemagne.fr

06 49 62 78 29

www.juliendallemagne.fr

**OXYRIA**

oxyria.fourneaux@oxyria.fr

04 77 62 48 57

www.oxyria.fr