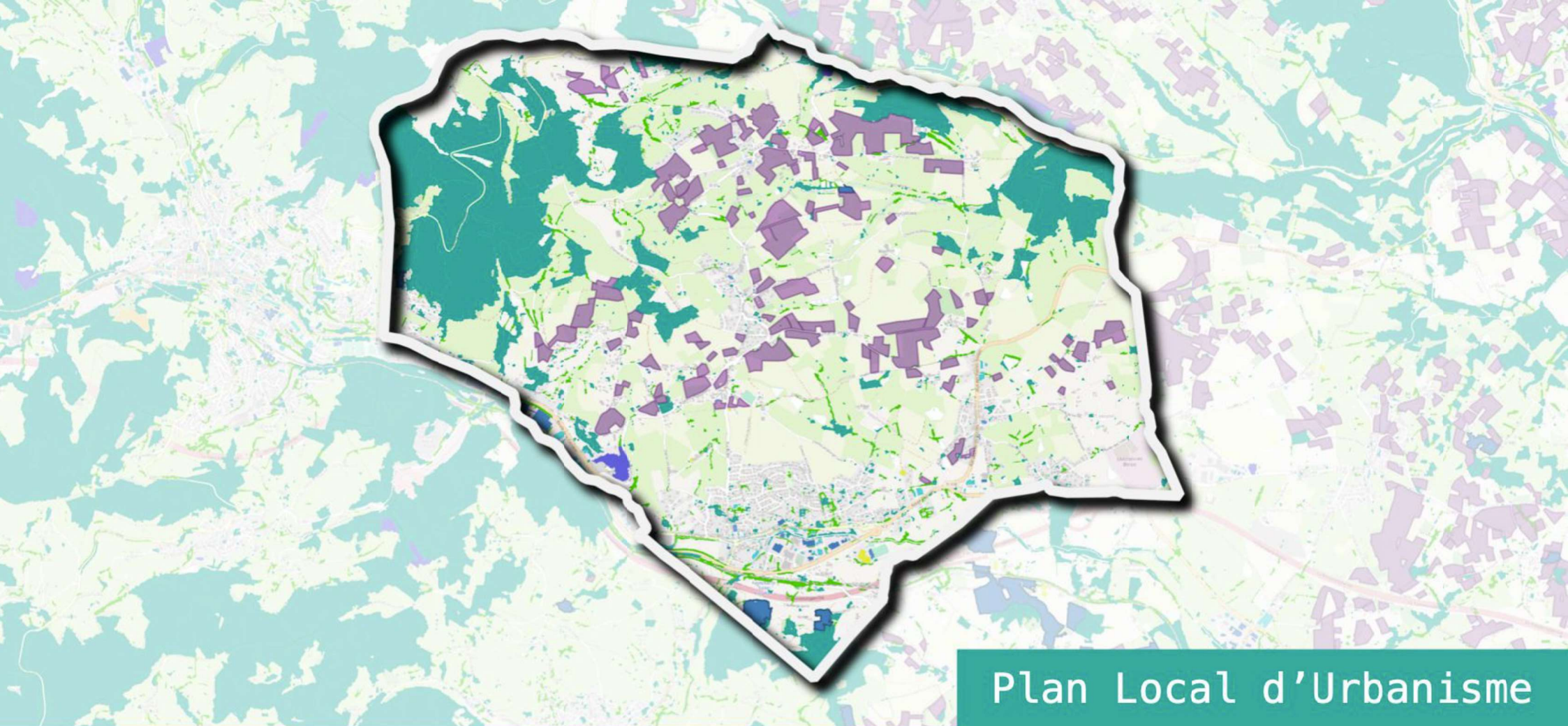




Plan Local d'Urbanisme

VINDRY-SUR-TURDINE



COMMUNE DE
VINDRY
sur Turdine

Orientation d'aménagement et de programmation
au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

1. La prévention des risques	P3
2. La qualité architecturale, urbaine et paysagère	P3
3. La desserte des terrains par les voiries	P5
4. Les cheminements doux	P5
5. Les réseaux	P6
6. Localisation des zones encadrées par une orientation d'aménagement	P7
7. Orientation d'aménagement n°10 : « Actival 2 »- Commune déléguée de Les Olmes	P8
8. Orientation d'aménagement n°11 : « Moulin Roquille »- Commune déléguée de Pontcharra sur Turdine	P10
9. Orientation d'aménagement n°12 « Noilly »- Commune déléguée de Saint Loup	P13
10. Synthèse des constructions	P15

Les orientations

Conformément à l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

→ *De la qualité de l'insertion paysagère ;*

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

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

Ces éléments sont traités ci-après.

1. 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, 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.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol 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.

2. La qualité architecturale, urbaine et paysagère

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

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

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

Parking paysager :

Les aires de stationnement 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 de parking paysager

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.

3. La desserte des terrains par les voiries

Accès

L'accès 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux parkings 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.

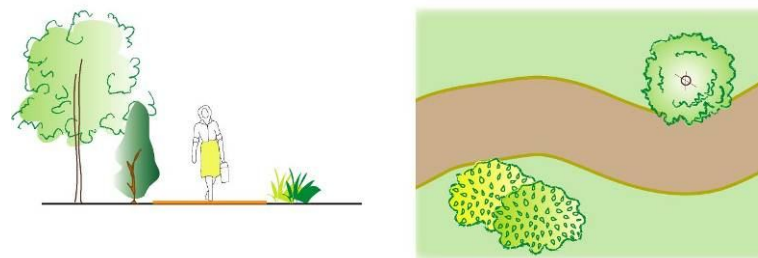
4. Les cheminements doux

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

Les parcours piétons sont obligatoires en accompagnement 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.

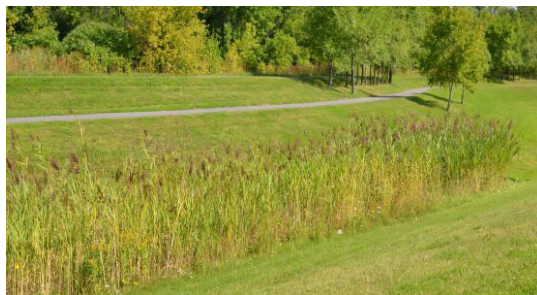
5. Les réseaux

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.



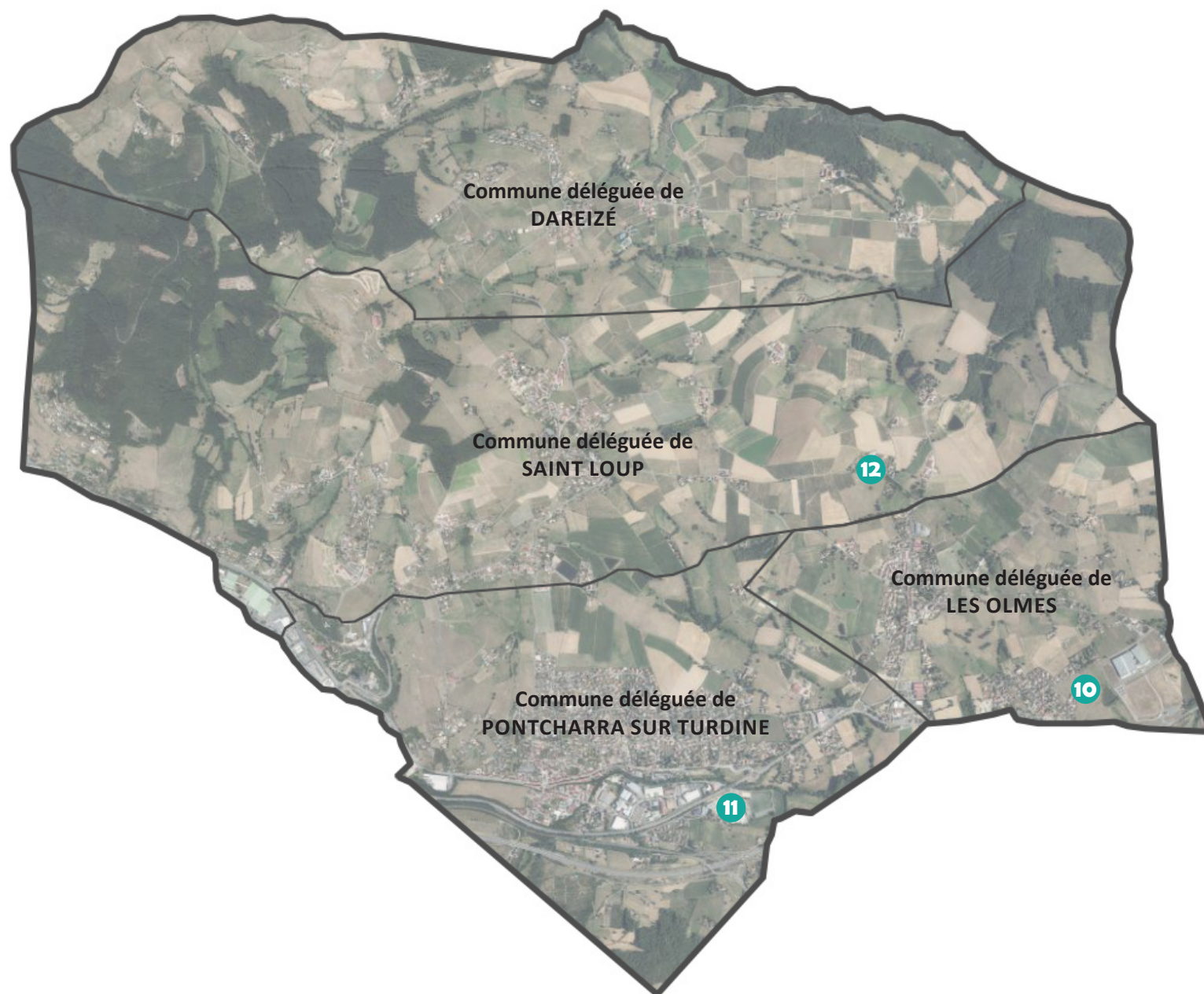
Exemple de noue paysagère



Exemple de bassin d'infiltration

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

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



Commune déléguée de
LES OLMES

► OAP n°10 : Actival 2

Commune déléguée de
PONTCHARRA SUR TURDINE

► OAP n°11 : Moulin Roquille

Commune déléguée de
SAINT LOUP

► OAP n°12 : Noilly

7. Orientation d'aménagement n°10 : « ACTIVAL 2 » - Commune déléguée de LES OLMES

► Route de Lyon (RD307)





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
-  Parking paysager
-  Accès aux lots (positionnement indicatif)
-  Cheminements piétons sécurisés

Typologie de construction

-  Secteur d'activités économiques

Trame verte

-  Haie bocagère à renforcer
-  Haie bocagère à créer
-  Alignement d'arbres à créer
-  Zone tampon boisée à créer

Trame bleue

-  Espace naturel à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Point d'eau à préserver

- **Zonage :**
→ Zone AU1
- **Parcelle concernée :**
→ 147 U 1593
- **Surface totale :**
→ 82 314 m² dont 30 000 m² de constructible
- **Nombre de construction :**
→ 3 lots minimum
- **Typologie de construction :**
→ 100 % d'activités économiques
- **Aspect des constructions :**
→ Le stockage de matériaux en plein air devra être masqué par des plantations
→ Les enseignes seront mutualisées sur un totem en entrée de site
→ Les enseignes seront posées de manière régulière et ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère
- **Voirie de desserte :**
→ Raccordement sur la Route de Lyon (RD307)
- **Modes doux :**
→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie
- **Stationnements :**
→ Prévoir un espace de stationnements mutualisé dans la zone non aedificandi liée à la marge de recul de la Route de Lyon (RD307)
→ Prévoir un espace de stationnements privatif pour chacun des lots à construire
→ Prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles
- **Trame verte et bleue:**
→ Préservation des zones humides et de l'habitat du Cuivré des Marais et du Triton Crêté
→ Préservation et maintien de corridor écologique
- **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.

8. Orientation d'aménagement n°11 : « MOULIN ROUILLE » - Commune déléguée de PONTCHARRA SUR TURDINE

- Entrée de Commune
- Chemin du Moulin Rouille



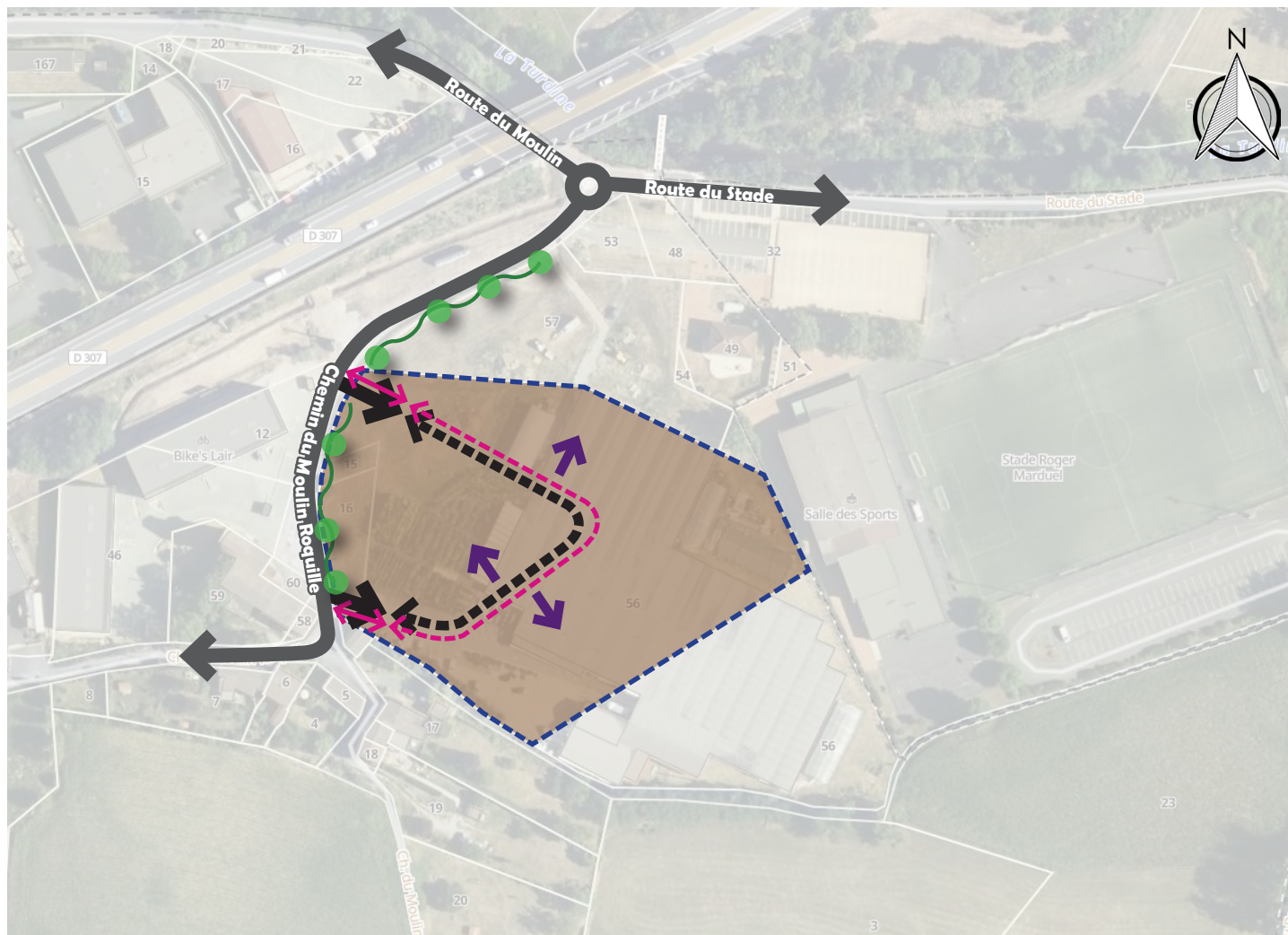


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements

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

Typologie de construction

- Secteur d'activités économiques

Trame verte

- Trame végétale à créer

► Zonage :

- Zone AUi2

► Parcelle concernée :

- 000 WB 15
- 000 WB 16 (en partie)
- 000 WB 56 (en partie)

► Surface totale :

- 11 940 m²

► Nombre de construction :

- 2 lots minimum

► Typologie de construction :

- 100 % d'activités économiques diversifiées, compatibles avec l'environnement et contribuant à l'emploi local

► Typologie des activités obligatoires :

- Maintenir ou créer un bâtiment dédié à une activité de jardinerie, représentant au minimum 400 m² de surface de plancher. Cette activité pourra évoluer dans sa forme, mais devra rester identifiable et fonctionnelle.

► Typologie des activités autorisées :

- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle, d'une surface minimale de 150 m² de surface de plancher, afin de ne pas faire concurrence avec les plus petites activités du centre-bourg
- Activités de bureaux
- Activités industrielles
- Activités liées à la filière végétale et au jardin

► Typologie des activités interdites ou limitées :

- Activités de restauration
- Les surfaces commerciales de vente au détail type grande surface ou commerce généraliste, hors jardinerie, sont interdites
- Aucune création de polarité commerciale concurrente au centre-bourg n'est autorisée.

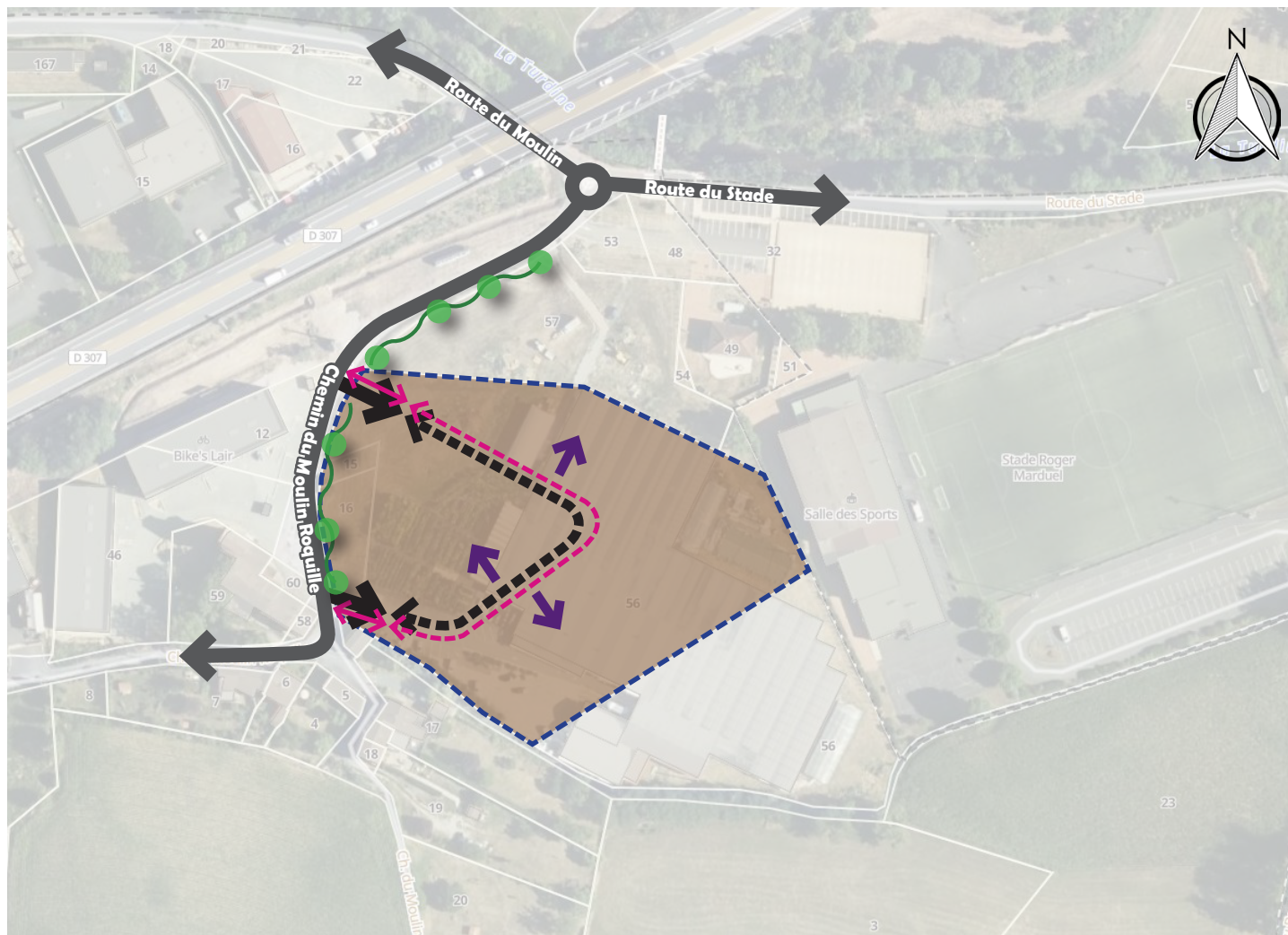


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements



Voie d'accès



Voie interne (positionnement indicatif)



Accès aux lots (positionnement indicatif)



Cheminements piétons sécurisés



Cheminements piétons sécurisés interne

Typologie de construction



Secteur d'activités économiques

Trame verte



Trame végétale à créer

► Aspect des constructions :

- Les constructions devront s'inscrire dans une volumétrie cohérente avec les bâtiments existants et environnants
- Les hauteurs maximales seront équivalentes à celles observées dans le secteur proche, afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu bâti voisin
- Les implantations devront favoriser une lecture claire des accès, des façades et des espaces extérieurs, sans effet de rupture urbaine

► Voirie de desserte :

- Raccordement sur le Chemin du Moulin Roquille
- Utilisation des accès existants

► Modes doux :

- Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie

► Stationnements :

- Prévoir des espaces de stationnements dimensionnés strictement aux besoins des activités
- Prévoir un espace de stationnements privatif pour chacun des lots à construire
- Prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles

► Trame verte et bleue :

- Création d'une trame végétale le long du Chemin du Moulin Roquille
- Intégrer des dispositifs alternatifs de gestion des eaux de pluie (noues, infiltration à la parcelle)

► Phasage et évolutivité :

- OAP entièrement urbanisable dès 2026
- OAP réalisable au fur et à mesure de l'avancée des travaux de réseaux
- Permettre une évolution progressive du site sans remise en cause de son fonctionnement global

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

9. Orientation d'aménagement n°12 : « NOILLY » - Commune déléguée de SAINT LOUP

- Hameau de Noilly
- Chemin de Relisse





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

LÉGENDE

Voirie / Cheminements / Stationnements



Accès unique aux parkings



Parking paysager



Cheminements piétons sécurisés

Habitat



Patrimoine bâti à valoriser

Trame verte et bleue



Haie bocagère à renforcer



Haie bocagère à créer



Espace naturel à préserver

► Zonage :

→ Zone Ui

► Parcelle concernée :

→ 223 C 518 (en partie)

→ 223 C 561 (en partie)

► Surface totale :

→ 9 970 m²

► Nombre de construction :

→ 16 logements maximum

► Typologie d'aménagement autorisé :

→ Stationnements paysager

→ Stationnements en carport ou en toiture photovoltaïque

→ Logements exclusivement réalisés par une réhabilitation du bâti existant

► Typologie d'aménagement interdit :

→ Garages fermés

► Voirie de desserte :

→ Raccordement sur le Chemin de Relisse

► Modes doux :

→ Circulations piétonnes en accompagnement de la voirie

► Réseaux :

→ Raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire

→ Raccordement au réseau d'eau pluviale obligatoire si aucun système de gestion alternatif, type bassin d'infiltration, n'est mis en place

► Phasage :

→ OAP entièrement aménageable dès 2026

→ OAP réalisable au fur et à mesure de l'avancé des travaux de réseaux

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

10. Synthèse des constructions

NOM DE L'OAP	COMMUNE DÉLÉGUÉE	ANNÉE D'OUVERTURE	SURFACE	NOMBRE DE LOTS OU LOGEMENTS	TYPLOGIE DES CONSTRUCTIONS
10 - Actival 2	LES OLMES	2026	8,2314 ha	3 lots minimum	Activités économiques
11 - Moulin Roquille	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	1,1940 ha	2 lots minimum	Activités économiques
12 - Noilly	SAINT LOUP	2026	0,9970 ha	16 logements maximum	Habitat / Stationnements
TOTAL			10,4224 ha	5 lots minimum	Activités économiques
				16 logements maximum	Habitat / Stationnements

**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