



PLU

Commune de Domessin (73)

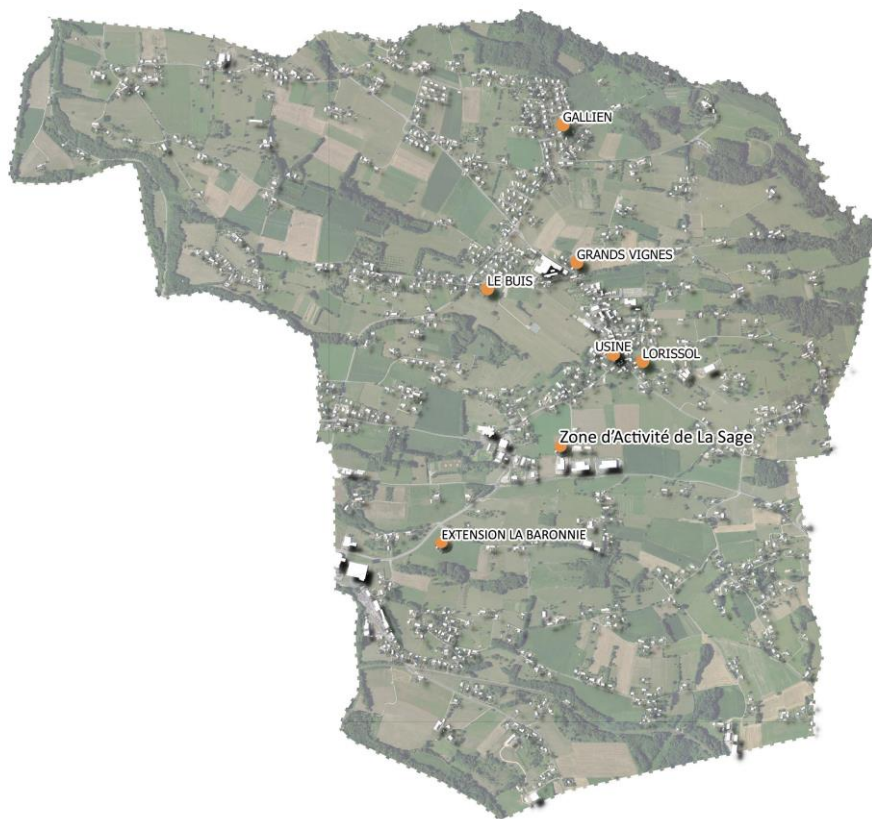
3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée n° 1

SOMMAIRE

Sommaire	2
OAP SECTORIELLE	4
SECTEUR D'AMENAGEMENT DE LA SAGE	6
OAP VALANT REGLEMENT : DIAGNOSTIC ET SCHEMAS D'AMENAGEMENT	8
REGLES POUR LES OAP VALANT REGLEMENT	8
I : Objectif de programmation	9
LORISSOL – DIAGNOSTIC	12
LORISSOL – SCHEMA D'AMENAGEMENT	13
BUIS – DIAGNOSTIC	15
BUIS - SCHEMA D'AMENEGEMENT	16
GRANDES VIGNES - DIAGNOSTIC.....	17
GALLIEN - DIAGNOSTIC :.....	19
GALLIEN – SCHEMA D'AMENAGEMENT	20
USINE – DIAGNOSTIC.....	21
USINE – SCHEMA D'AMENEGEMENT	22
II : principes d'aménagement.....	23

PRESENTATION DES SECTEURS D'OAP



Au total 7 OAP sont réalisées sur la commune :

Deux OAP concernent des projets économiques :

- un projet d'extension de zone à vocation d'activité commerciale la Baronnie, elle fait l'objet d'un schéma d'aménagement présenté dans ce document mais elle devra respecter un règlement spécifique mentionné dans le document Règlement du PLU.*
- Un projet de densification du secteur de La Sage*

Cinq OAP concernent des projets de logements et font l'objet d'OAP valant règlement

Au Chef-lieu :

- Lorissol - extension*
- Usine - réhabilitation*
- Grandes Vignes - extension*
- Le Buis – extension*

Dans les hameaux : Le Gallien (dent creuse)



OAP SECTORIELLE

(Se reporter au règlement écrit : document 5 du présent PLU)





SECTEUR D'AMENAGEMENT DE LA SAGE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE D'ACTIVITES DE LA SAGE

Légende

Secteur d'intensification industrielle et artisanale de la zone d'activités de la Sage.

Surface de la zone : 14,3 ha



Périmètre de l'OAP



Secteur à vocation industrielle et artisanale



Voiries existantes



Principe de liaison



Principe d'accès direct depuis la RD



Aire de covoiturage

0 100m

Rappel : Un traitement paysager sous forme de haies, plantations doit être prévu en limites séparatives des zones A et N.



OAP VALANT REGLEMENT :
DIAGNOSTIC ET SCHEMAS
D'AMENAGEMENT



REGLES POUR LES OAP VALANT REGLEMENT

I : OBJECTIF DE PROGRAMMATION

LORISSOL

LE CHEF-LIEU EST IDENTIFIÉ DANS LE PADD COMME PÔLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT, LE SITE DE LORISSOL PERMETTRA AINSI D'ORGANISER UN NOUVEAU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT À L'IMAGE D'UN CENTRE DENSE EN PLEIN CŒUR DU CHEF-LIEU. SONT AUTORISÉS DANS CE SECTEUR D'OAP, LES LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS, LES BUREAUX.

Programmation, densité et typologies

Surface de la zone : 7576 m²

Densité minimale : 40 logements/ha

La zone permet de créer à minima 30 logements.

Typologies : le projet devra permettre un programme mixte avec des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Mixité sociale : 30% à minima de la programmation devra être dédiée à des logements locatifs sociaux.

Ouverture de la zone : Opération d'aménagement d'ensemble.

BUIS

LE CHEF-LIEU EST IDENTIFIÉ DANS LE PADD COMME PÔLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT, LE SITE DU BUIS PERMETTRA AINSI D'ORGANISER UN NOUVEAU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DANS LE SECTEUR DU CHEF-LIEU. SONT AUTORISÉS DANS CE SECTEUR D'OAP, LES LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS, LES BUREAUX.

Programmation, densité et typologies

Surface de la zone : 7408 m²

Densité minimale : 24 logements/ha

La zone permet de créer à minima 18 logements.

Typologies : le projet devra permettre un programme mixte avec des maisons individuelles denses, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Mixité sociale : 30% à minima de la programmation devra être dédiée à des logements locatifs sociaux.

Ouverture de la zone : Opération d'aménagement d'ensemble.

GRANDES VIGNES

LE CHEF-LIEU EST IDENTIFIÉ DANS LE PADD COMME PÔLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT, LE SITE DES GRANDES VIGNES PERMETTRA AINSI DE BOUCLER L'ENVELOPPE URBAINE SUR LE CHEF-LIEU. SONT AUTORISÉS DANS CE SECTEUR D'OAP, LES LOGEMENTS ET LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS.

Programmation, densité et typologies

Surface de la zone : 1175 m²

Densité minimale : 43 logements/ha

La zone permet de créer à minima 5 logements.

TYPOLOGIES : LE PROJET DEVRA LA CRÉATION DE 5 MAISONS ACCOLÉES PAR GROUPE DE 2 AU MINIMUM, TOUTE SOLUTION PLUS COMPACTE EST ENCOURAGÉE.

Ouverture de la zone : Opération d'aménagement d'ensemble.

GALLIEN

LE HAMEAU DU GALLIEN BÉNÉFICIE D'UNE DENT CREUSE DE PLUS DE 3000 M², C'EST UN TÈNEMENT IMPORTANT QUI PERMET D'ENVISAGER UNE OPÉRATION DE PLUSIEURS LOGEMENTS ET DE DENSIFIER CE HAMEAU. SONT AUTORISÉS DANS CE SECTEUR D'OAP, LES LOGEMENTS ET LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS.

Programmation, densité et typologies

Surface de la zone : 3313 m²

Densité minimale : 18 logements/ha

La zone permet de créer à minima 6 logements.

TYPOLOGIES : LE PROJET DEVRA PERMETTRE LA CRÉATION DE 6 LOGEMENTS MINIMUM ASSOCIANT CONSTRUCTIONS ACCOLÉES ET CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES AFIN D'ASSURER UNE CONTINUITÉ AVEC LE LOTISSEMENT EN PÉRIPHÉRIE. TOUTE SOLUTION PLUS COMPACTE EST ENCOURAGÉE.

Ouverture de la zone : Opération au fur et à mesure des aménagements.

L'USINE

LE CHEF-LIEU EST IDENTIFIÉ DANS LE PADD COMME PÔLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT, LE SITE DE L'USINE VA PERMETTRE DE RÉALISER UN PROJET EN RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'USINE DÉSFFECTÉE SITUÉE EN PLEIN CENTRE DU CHEF-LIEU. CETTE OAP DOIT PERMETTRE D'ENCADRER LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE DU PROJET QUI CONSTITUE UNE DES PRINCIPALES ENTRÉES DANS LE CENTRE ET DESSINE L'URBANITÉ DE CE FRONT DE RUE. SONT AUTORISÉS DANS CE SECTEUR D'OAP, LES LOGEMENTS, LES

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS, LES BUREAUX, LES SERVICES ET LES COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSÉE. CETTE OPÉRATION EST ÉGALEMENT L'OCCASION DE RETRAVAILLER LE CARREFOUR ENTRE LA RUE DU CHEF-LIEU ET L'IMPASSE DU REVILLET.

Programmation, densité et typologies

Surface de la zone : 1600 m²

Densité minimale : 60 logements/ha

La zone permet de créer à minima 10 logements.

TYPLOGIES : LE PROJET DEVRA PERMETTRE UN PROGRAMME DE LOGEMENTS COLLECTIFS.

Mixité sociale : 50% à minima de la programmation devra être dédiée à des logements locatifs sociaux.

OUVERTURE DE LA ZONE : OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

LORISSOL – DIAGNOSTIC



LORISSOL

Diagnostic du site en juin 2017

Périmètre du site

Surface : 0,75 ha



Topographie :

Pente orientée sud-ouest



Point bas du site
(forme de talweg)



Paysage :

Vues dégagées vers le
Sud Ouest



Cohérence développement urbain

Proximité du Chef-lieu



Accès :

Accès existant vers terrains
agricoles



Accès envisageables : à l'Ouest par la
Route de la Bridoire, point d'attention
cet accès est étroit, au Sud la langue de
foncier est trop étroite pour envisager
un accès.

Foncier:

3 propriétaires dont la commune.

Réseaux :

EU / AEP : zone actuellement non des-
servie par un réseau mais à proximité
immédiate des réseaux







LORISSOL – SCHEMA D'AMENAGEMENT






LORISSOL






Principes d'aménagement

-  Accès au secteur
-  Aménager une voirie partagée depuis la Rue de la Bridoire comprenant une aire de retournement
-  Maillage modes doux
-  Mutualisation du stationnement des 2èmes places de stationnement

Espaces extérieurs paysagers

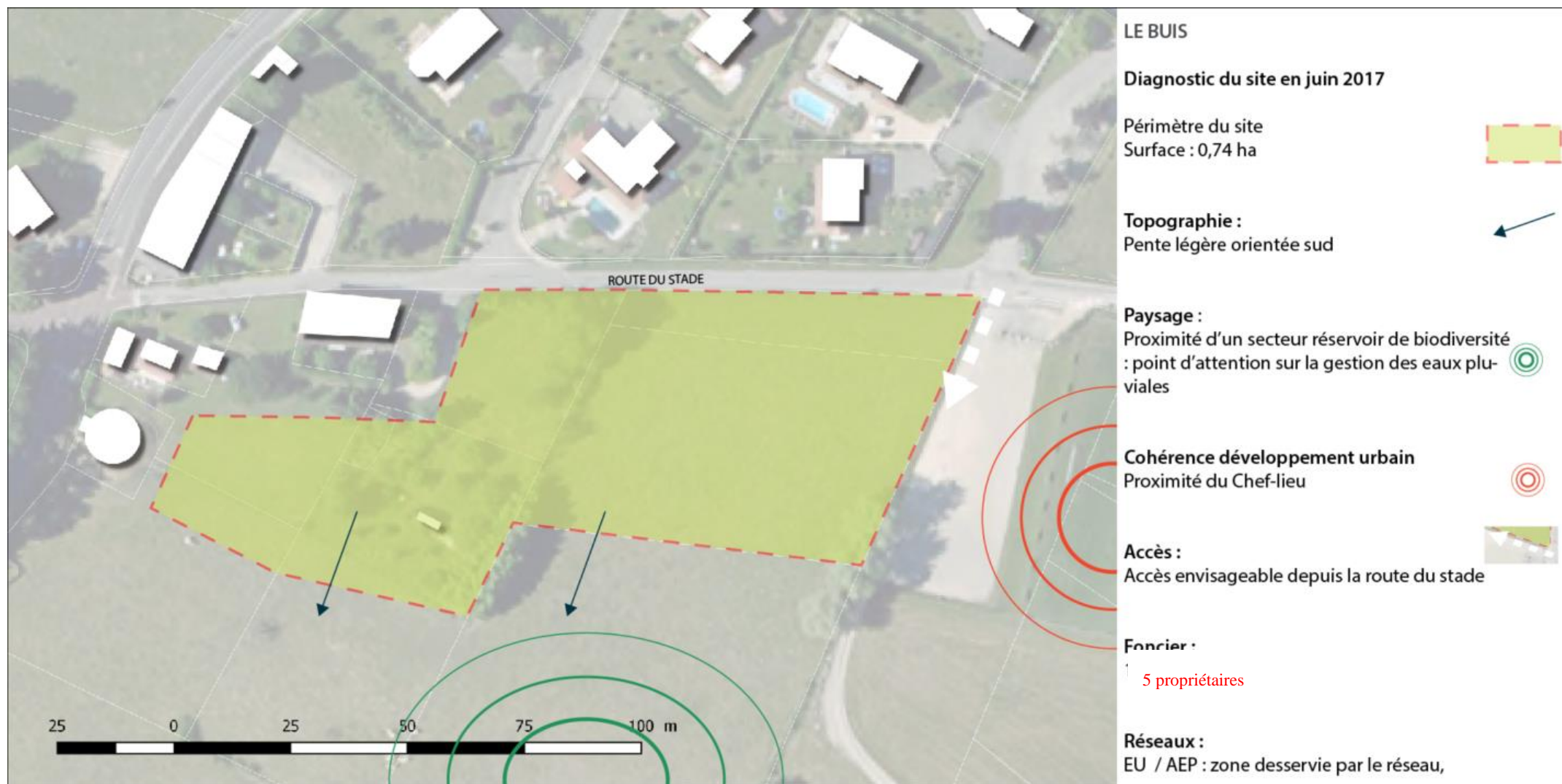
-  Espaces verts collectifs offrant un dégagement sur le grand paysage et permettant de gérer les eaux pluviales
-  Espaces verts en lien avec les opérations de logements
-  Préserver des ouvertures paysagères Nord - Sud

Éléments de programmation (à minima 30 log)

-  Logements en petits collectifs (environ 20 logements)
-  Logements intermédiaires ou individuels denses (environ 10 logements)
-  Préserver l'ensoleillement des constructions des ombres portées
-  Implantation préférentielle permettant les pièces de vie orientées Sud / Sud-ouest
-  Préserver l'accès aux terrains agricoles

*

BUIS – DIAGNOSTIC



BUIS - SCHEMA D'AMENAGEMENT



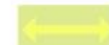
LE BUIS - Principes d'aménagement



Accès préférentiels du secteur



Aménager une voirie partagée présentant une aire de retournement depuis la Rue du Stade



Maillage modes doux



Mutualisation du stationnement des 2èmes places de stationnement

Espaces extérieurs paysagers



Espaces verts liés au projet



Plantations brise-vue



Trame végétale en lien avec les ouvertures paysagères et une gestion aérienne des eaux pluviales



Gestion gravitaire et aérienne des eaux pluviales



Préserver des ouvertures paysagères Nord - Sud

Eléments de programmation à minima 18 logements

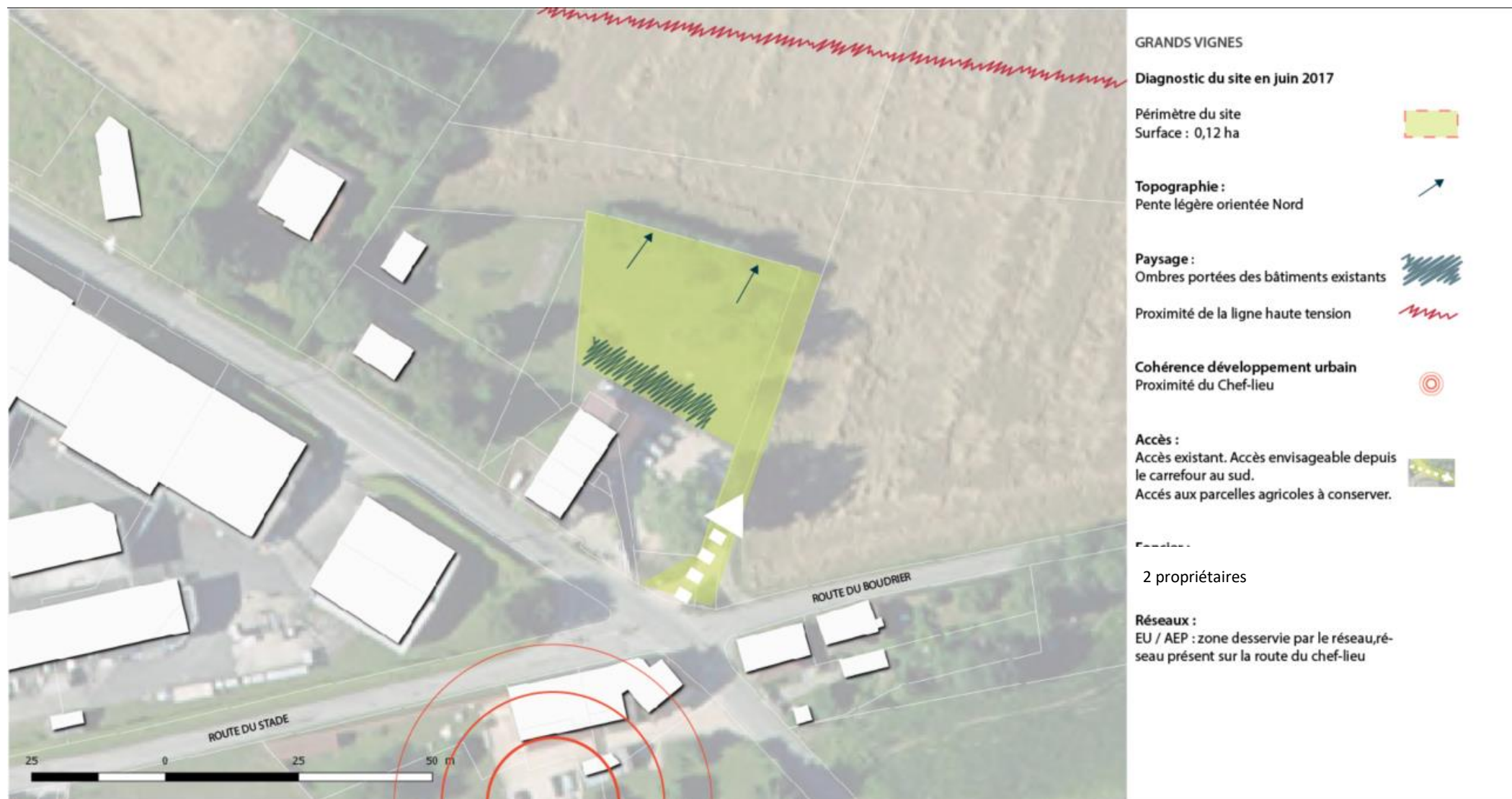


Logements intermédiaires / groupés (R+1+C max.)



Implantation préférentielle des bâtiments permettant l'orientation des pièces de vie vers le Sud / Sud-ouest

GRANDES VIGNES - DIAGNOSTIC



GRANDES VIGNES – SCHEMA D'AMENAGEMENT



GRANDS VIGNES

Principes d'aménagement
Accès préférentiels du secteur

Aménager une voirie partagée depuis la Rue du Chef-lieu

Maillage modes doux

Mutualisation du stationnement des 2èmes places de stationnement

Espaces extérieurs paysagers
Gestion gravitaire et aérienne des eaux pluviales

Eléments de programmation
Logements intermédiaires groupés (à minima 5 logements)

Préserver l'ensoleillement des constructions des ombres portées

Implantation préférentielle des constructions permettant l'orientation vers le sud des pièces de vie

Préserver l'accès aux terrains agricoles

GALLIEN - DIAGNOSTIC :



GALLIEN DENSIFICATION

Diagnostic du site en juin 2017

Périmètre du site
Surface : 0,33 ha



Topographie :
Pente légère d'environ 10% orientée vers l'est



Paysage
Situation en amont d'une zone humide



Cohérence développement urbain
Situation en dent creuse

Accès :
Accès existant vers terrains agricoles

Accès envisageables : à l'Ouest par les terrasses du Gallien

Foncier:
2 propriétaires

Réseaux :
EU : zone desservie par l'aval

GALLIEN – SCHEMA D'AMENAGEMENT



Principes d'aménagement



Accès préférentiels du secteur



Aménager une voirie partagée depuis les terrasses du Gallien



Mutualisation du stationnement des 2èmes places de stationnement



Espaces extérieurs paysagers

Gestion gravitaire et aérienne des eaux pluviales

Éléments de programmation à minima 6 logements



Logements groupés
(environ 5 logements)

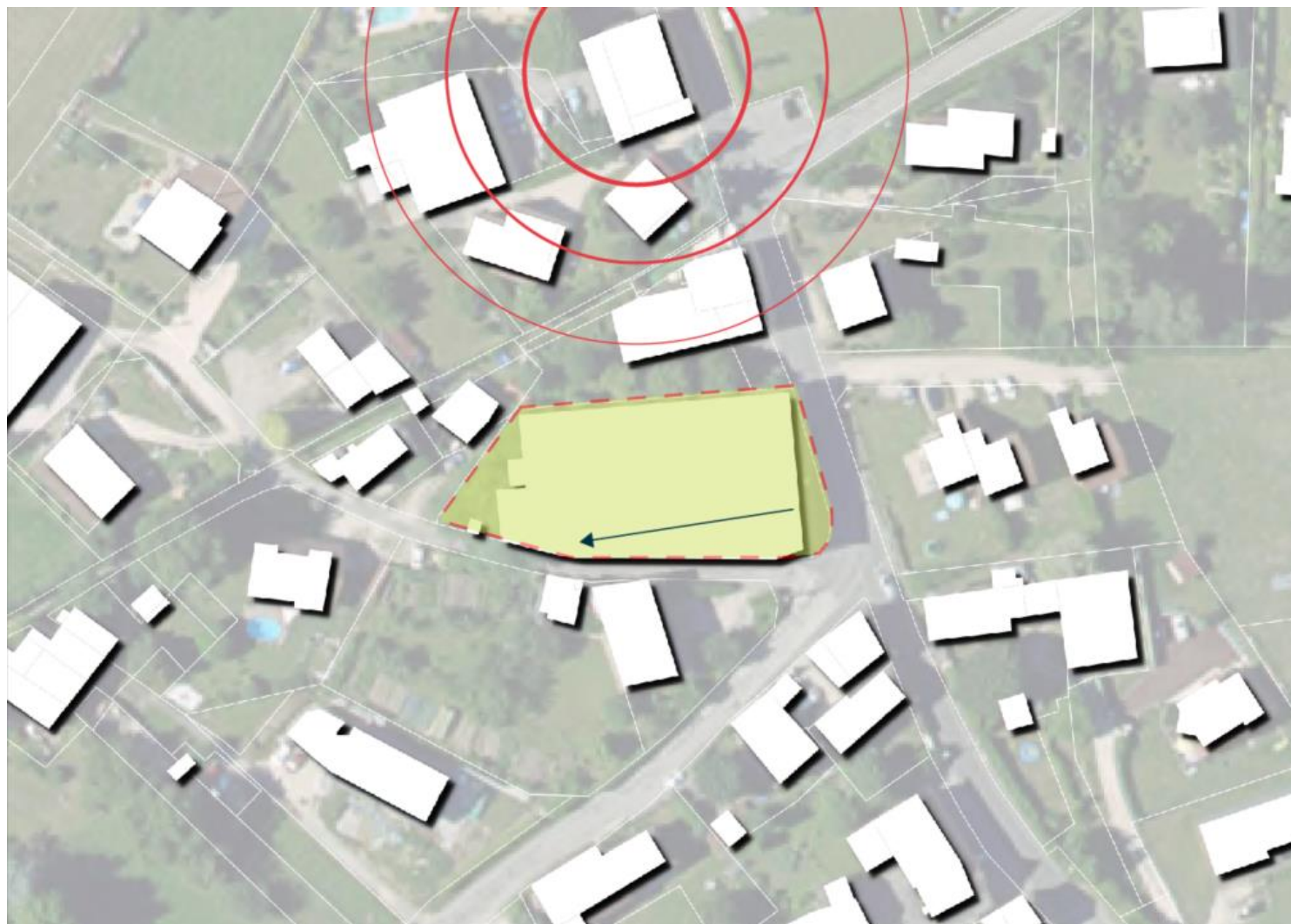


Logements individuels
(R+1+C max.)



Implantation préférentielle en cascade permettant l'orientation vers le sud des pièces de vie

USINE – DIAGNOSTIC



USINE

Diagnostic du site en juin 2017

Périmètre du site
Surface : 0,16 ha



Topographie :

Terrain plat - Pente légère orientée sud-ouest



Cohérence développement urbain
Renouvellement urbain

Situation en coeur du Chef-lieu



Accès :

Accès envisageables : impasse du Revillet, rue du chef-lieu, le site se situe à un croisement

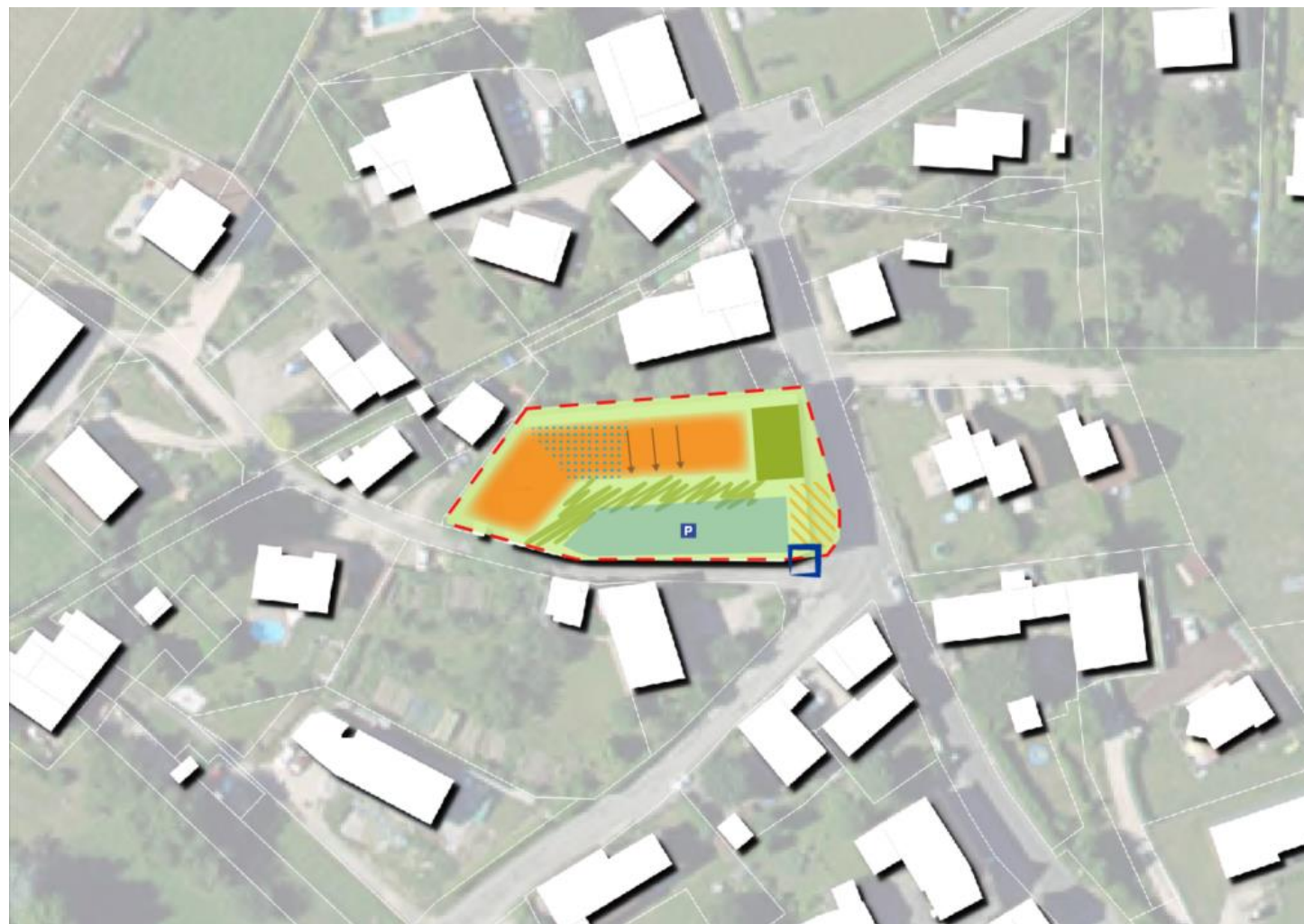
Foncier:

1 propriétaire

Réseaux :

EU / AEP : zone desservie

USINE – SCHEMA D'AMENAGEMENT



USINE

Principes d'aménagement
Accès préférentiel du secteur

Stationnements

Espaces extérieurs

Espaces verts liés à l'opération de logements (mise à distance des stationnements).

Espace vert de pleine terre à usage collectif aménagé dans le cadre de l'opération (il ne doit pas empiéter sur le trottoir).

Espace paysager (type placette) aménagé dans le cadre de l'opération et à usage public. Il marque l'entrée dans le chef-lieu.

Éléments de programmation

Logements collectifs (à minima 10 logements), proposition d'implantation.

Dans le cas d'un volume en R+2, implantation préférentielle pour limiter les ombres portées.

Implantation préférentielle des bâtiments permettant l'orientation des pièces de vie vers le Sud

II : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumes

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré et se composer de maximum 3 entités.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie au Sud au mieux et Sud/Est Sud/Ouest le cas échéant.

La topographie des terrains sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur les paysages (voir la partie diagnostic des OAP).

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes. Les constructions s'implanteront selon les principes d'implantation identifiés dans les schémas d'aménagement ci-dessous.

Les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

La hauteur

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre.

Une graduation des hauteurs peut être envisagée.

Pour les secteurs de Lorissol, Buis, Grandes Vignes, Usine : la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout.

Pour les secteurs de Gallien en densification: la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les teintes utilisées en façade devront être en harmonie sur l'ensemble de l'opération.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale des façades et apparaître sur la demande de permis de construire.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable devront être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les espaces extérieurs et annexes

Les OAP prévoient des opérations plus denses que celles offertes par la commune actuellement. Puisque l'objectif est d'attirer de nouveaux ménages, il faut que l'offre d'habitat dense propose des conditions de vie et des avantages en termes d'espaces privatifs, d'espace de stationnement, d'aménagement extérieurs... Il est donc demandé un point d'attention aux opérateurs sur les espaces extérieurs privatifs ou collectifs.

Les espaces de rangement

Les projets de logements intermédiaires et collectifs doivent permettre de mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure au logement (cave, grenier, local, cellier...).

Clôture :

- les haies doivent être végétalisées, elles seront composées d'essence locales et d'arbres fruitiers. ;
- les dispositifs d'occultation souples sont interdits.

Espace extérieurs privatifs

Plus de 80% des logements devront avoir des espaces extérieurs privatifs (jardin, balcons, terrasses loggias).

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux ;
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées de manière paysagère et qu'elles se vidangent en moins de 48h. Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin que les habitants puissent être en contact avec la nature, les espaces verts plantés devront comprendre des arbres fruitiers consommables, à minima 30% des plantations.

Le projet devra proposer des espaces extérieurs confortables (aménagement qualitatifs, traitement paysager) qui constitueront des espaces de respiration dans les opérations d'aménagement.

Chaque secteur d'OAP devra comprendre un espace vert collectif :

- **LORISSOL** : au minimum 25 % de la surface de la zone permettra de créer un espace de convivialité ;
- **le BUIS** : au minimum 15 % de la surface de la zone permettra de créer un espace de convivialité ;
- **les GRANDES VIGNES** : au minimum 10 % de la surface de la zone permettra de créer un espace de convivialité.

Les abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une étude paysagère : les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

La mixité fonctionnelle et sociale :

Mixité fonctionnelle :

Pour toutes les zones, il s'agit d'ensembles à vocation principalement résidentielle, les activités liées au service sont autorisées.

Pour l'OAP de l'usine les commerces et activités artisanales sans nuisances compatibles avec de l'habitat sont possibles en RDC.

Mixité sociale

La commune de Domessin manquant de logements locatifs sociaux, il est donc demandé dans ce cadre des objectifs :

- **LORISSOL** : 30 % à minima du programme de logements devra être destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- **le BUIS** : 30 % à minima du programme de logements devra être destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- **l'usine** : 50 % à minima du programme de logements devra être destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- **Tènement Billon** : 100 % du programme de logements devra être destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Surfaces non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration, la végétation et de limiter la surchauffe des espaces extérieurs (ilots de chaleur).

Il est demandé des surfaces en matériaux perméables sur au moins :

- **LORISSOL** : 30% de la surface non construite (seulement 15% en cas de toiture végétalisée) ;
- **le BUIS** : 30% de la surface non construite (seulement 15% en cas de toiture végétalisée) ;
- **les GRANDES VIGNES** : 20% de la surface non construite (seulement 10% en cas de toiture végétalisée) ;
- **le GALLIEN en densification** : 20% de la surface non construite (seulement 10% en cas de toiture végétalisée) ;
- **l'usine** : 10% de la surface non construite.

Récupération d'eaux pluviales :

Dans un objectif de limitation des consommations en eau, chaque projet devra permettre une récupération des eaux pluviales à minima pour les usages extérieurs (arrosage, nettoyage).

Performance énergétique

Toutes les pièces de vie (séjour) doivent pouvoir bénéficier de 2h d'ensoleillement au 21 décembre. Les pièces de nuit sont préférentiellement implantées au Nord et à l'Est.

Les besoins en matière de stationnement

Règles pour les automobiles

Les stationnements extérieurs devront être traités dans des matériaux favorisant la perméabilité du sol.

Les besoins de la construction doivent être assurés par des installations propres en dehors des voies publiques.

Logements

L'objectif est de réaliser au global 2 places de stationnement par logement au minimum.

La deuxième voiture par logement doit être traitée par des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération.

Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Il est demandé 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements.

L'OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENTS POUR VÉHICULES MOTORISÉS PEUT ÊTRE RÉDUITE DE 20 % EN CONTREPARTIE DE LA MISE À DISPOSITION DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES MUNIS D'UN DISPOSITIF DE RECHARGE ADAPTÉ OU DE VÉHICULES PROPRES EN AUTOPARTAGE, DANS DES CONDITIONS DÉFINIES PAR DÉCRET.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat

L'objectif est de 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

Règles pour les cycles

POUR LES BÂTIMENTS GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS, IL EST EXIGÉ LA RÉALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES : 0,75 M² PAR LOGEMENT POUR LES LOGEMENTS JUSQU'À DEUX PIÈCES PRINCIPALES ET 1,5 M² PAR LOGEMENT DANS LES AUTRES CAS, AVEC UNE SUPERFICIE MINIMALE DE 3 M² POUR UN ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS COLLECTIVES. CES LOCAUX DOIVENT ÊTRE FACILES D'ACCÈS, COUVERTS ET SÉCURISÉS.

La desserte et les réseaux

Desserte principale : elle sera effectuée par une nouvelle voie. Elle prendra la forme d'une zone de rencontre : pas d'obligation de trottoir, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes. Les voiries dans le principe de la zone de rencontre pourront se limiter à un gabarit de 4 mètres, elles devront être aménagées de manière qualitative pour donner visuellement la priorité aux piétons.

- **LORISSOL :** le point d'accès principal se fera sur la RD38. Un accès pour la parcelle agricole située en arrière du secteur d'urbanisation doit être conservé.
- **le BUIS :** le point d'accès principal se fera sur le parking du stade.

- **les GRANDES VIGNES** : le point d'accès principal se fera sur la RD38. Un accès pour la parcelle agricole située en arrière du secteur d'urbanisation doit être conservé.
- **le GALLIEN en densification** : le point d'accès principal se fera sur la route existante du lotissement à l'Ouest du tènement.
- **l'usine** : le point d'accès principal se fera en entrée d'impasse du Revillet.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones de rencontre.

La desserte par les transports en commun : les projets ne sont pas desservis par les transports en commun.

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Pour les secteurs identifiés en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Pour les secteurs identifiés en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur. Ce dispositif pourra être groupé à plusieurs logements.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Pour le Buis et le Gallien en densification : les points de rejets, la quantité et les qualités des eaux pluviales évacuées après l'aménagement doivent être strictement identiques à l'état du site avant aménagement en termes de quantité et de qualité de l'eau puisqu'ils sont tous les deux à l'amont de réservoirs biodiversité.

Pour les Grandes Vignes : au regard de la position des réseaux, le raccordement des eaux pluviales au réseau nécessiterait probablement une pompe de relevage ; sur ces tènements plus qu'ailleurs, il fortement conseillé d'encourager l'infiltration.

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.