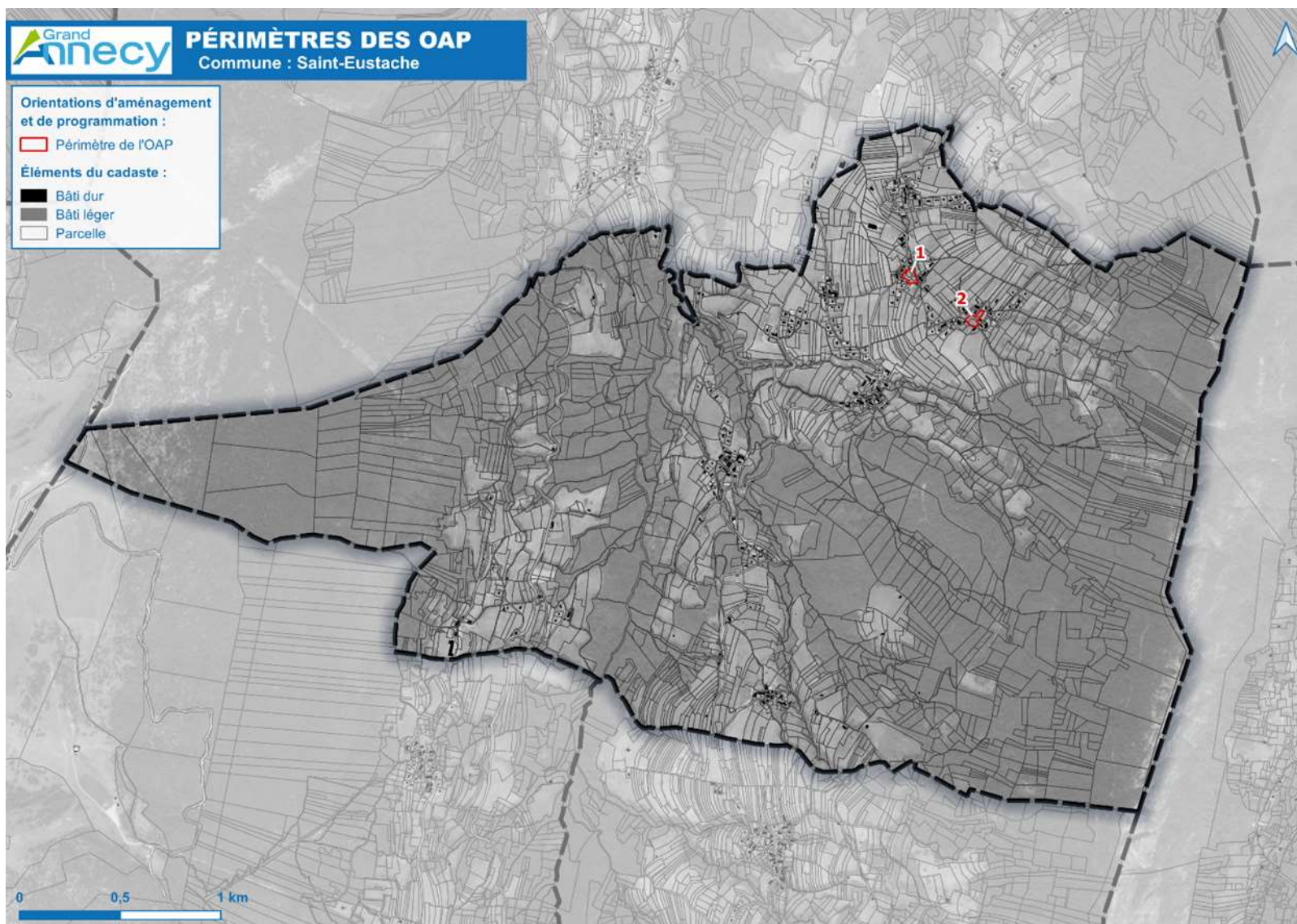


COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE



OAP n°1 – PUGET-OUEST

LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de Puget-ouest.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat - L'OAP prévoit la réalisation d'environ 5 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- L'OAP matérialise la zone d'implantation des constructions en partie nord-nord-est du tènement desservi par la route de la cochette.
- Les volumétries des futures constructions s'inspireront des constructions traditionnelles du hameau : deux grosses maisons traditionnelles accueilleront sous un même toit, 3 et 2 logements.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès viaire aux constructions se fera par la route de la cochette

Stationnements :

- Un espace de stationnement non clos sera aménagé devant chaque construction

Mobilité douce :

- Le chemin piétonnier en partie sud du tènement de l'OAP sera conforté et agrandi.

Composition paysagère et environnementale du projet

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés. Les jardins seront non clos aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.
- Le muret en pierre bordant le tènement à l'ouest, le long de la route de la croix blanche, sera conservé.
- Les vues intérieures du tènement (sur le verger) depuis la route de la croix blanche, devront être préservées.
- Le petit patrimoine (bassin fontaine) présent dans le hameau sera mis en valeur.

Gestion des eaux usées

- En zone d'assainissement non collectif, le raccordement au réseau des eaux usées sera étudié lors de l'aménagement de l'OAP. En cas de contraintes techniques et financières importantes, le recours à une solution d'assainissement non collectif sera nécessaire sous réserve de sa faisabilité.

Biodiversité :

S'assurer de l'absence d'occupation des bâtis existants actuellement sur l'emprise de l'OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d'aménagement et/ou d'opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Situation en zonage d'assainissement non collectif :

Le secteur est situé en zonage d'assainissement non collectif.

Le raccordement au réseau des eaux usées sera étudié lors de l'aménagement du secteur. Toutefois, en cas de contraintes techniques et financières importantes, le recours à une solution d'assainissement non collectif sera nécessaire sous réserve de sa faisabilité.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet : Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales)

COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE
OAP 1 – PUGET-OUEST

Superficie de l’OAP : 0,33 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 15 logements/ha

●●●●● Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

↑ Accès direct aux constructions depuis la route de la cochette espace non clos voiture devant chaque logement

●●●●● Chemins à conforter et agrandir

Vocation et composition urbaine

■ Zone d’implantation de maisons groupées sous un même toit : les volumétries s’inspireront des constructions traditionnelles du hameau. Abords à traiter avec des matériaux et revêtements perméables

⋮ Emprise bâtie (tracé indicatif)

■ R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

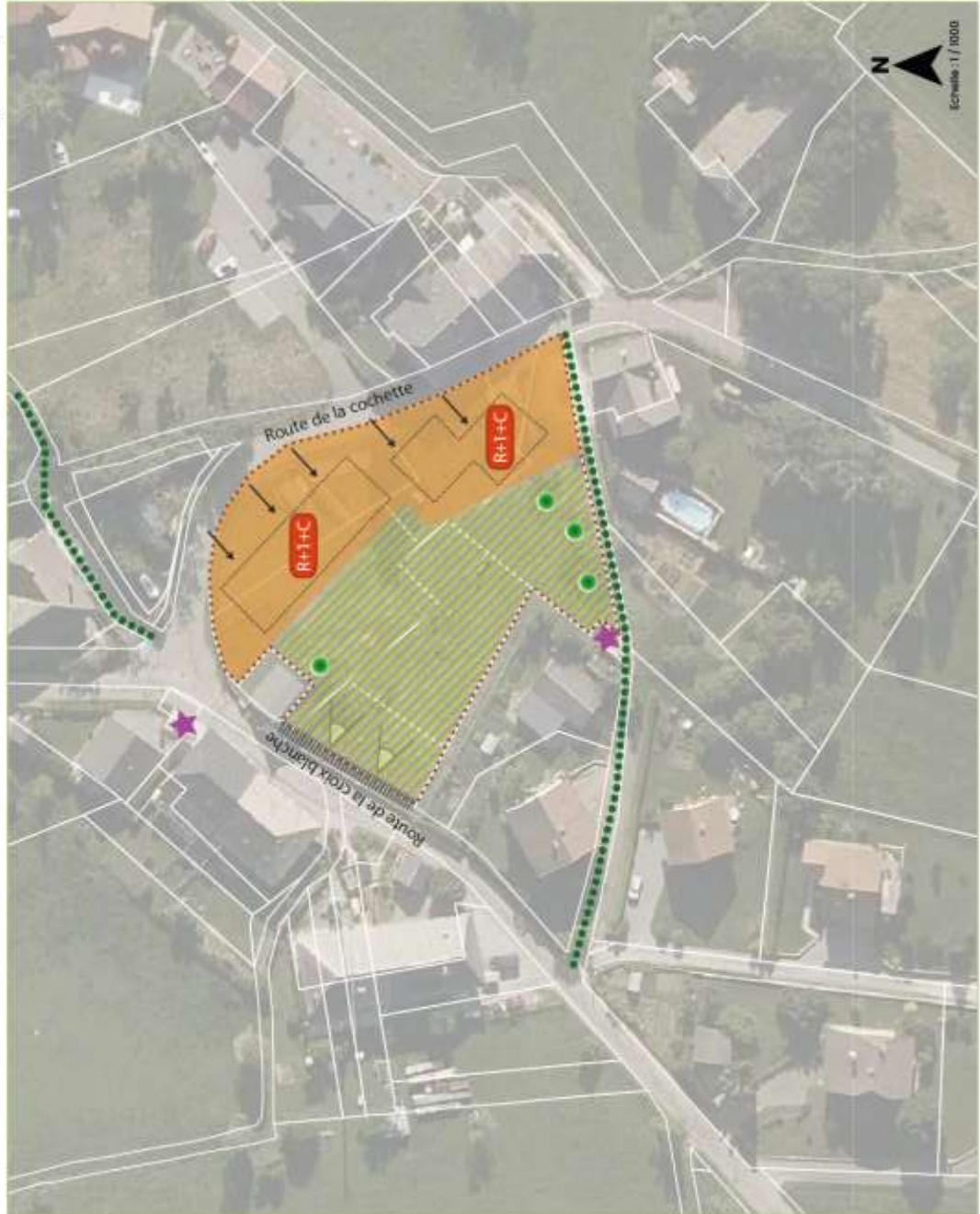
▨ Jardins non clos à aménager de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l’image des jardins du hameau

∩ Vue à préserver sur les jardins depuis la route de la croix blanche

▨ Muret en pierre à conserver

★ Petit patrimoine à mettre en valeur

● Arbres existants à conserver



OAP n°2 – LA MAGNE

LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de La Magne.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.
Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat - L'OAP prévoit la réalisation d'environ 5 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- L'OAP matérialise trois zones d'implantation des constructions à respecter
- Les volumétries des futures constructions s'inspireront des constructions traditionnelles du hameau : on privilégiera de grosses maisons, accueillant entre 1 et 3 logements sous un même toit

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions : R+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès viaire aux constructions se fera à partir des chemins existants tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP

Stationnements :

- Le stationnement sera réalisé dans l'emprise de chaque opération.

Les aires extérieures de stationnement seront gérées avec des matériaux et revêtements perméables

Mobilité douce :

- Le chemin piétonnier existant en partie nord de l'OAP sera conforté.
- Un cheminement en partie sud, joignant la route de la cochette à l'impasse des Egargues, devra être aménagé

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement, seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés.
- Les jardins seront aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

- **Servitudes du réseau d'eaux usées :**

Une servitude du réseau des eaux usées est présente sur le secteur d'aménagement, voir plan ci-après. Cette servitude induit l'absence de toute construction à moins d'1,5 m à l'axe du réseau, et de plantation d'arbres de haute tige à moins de 2 m du réseau, pour garantir notamment son accès pour les opérations d'entretien.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

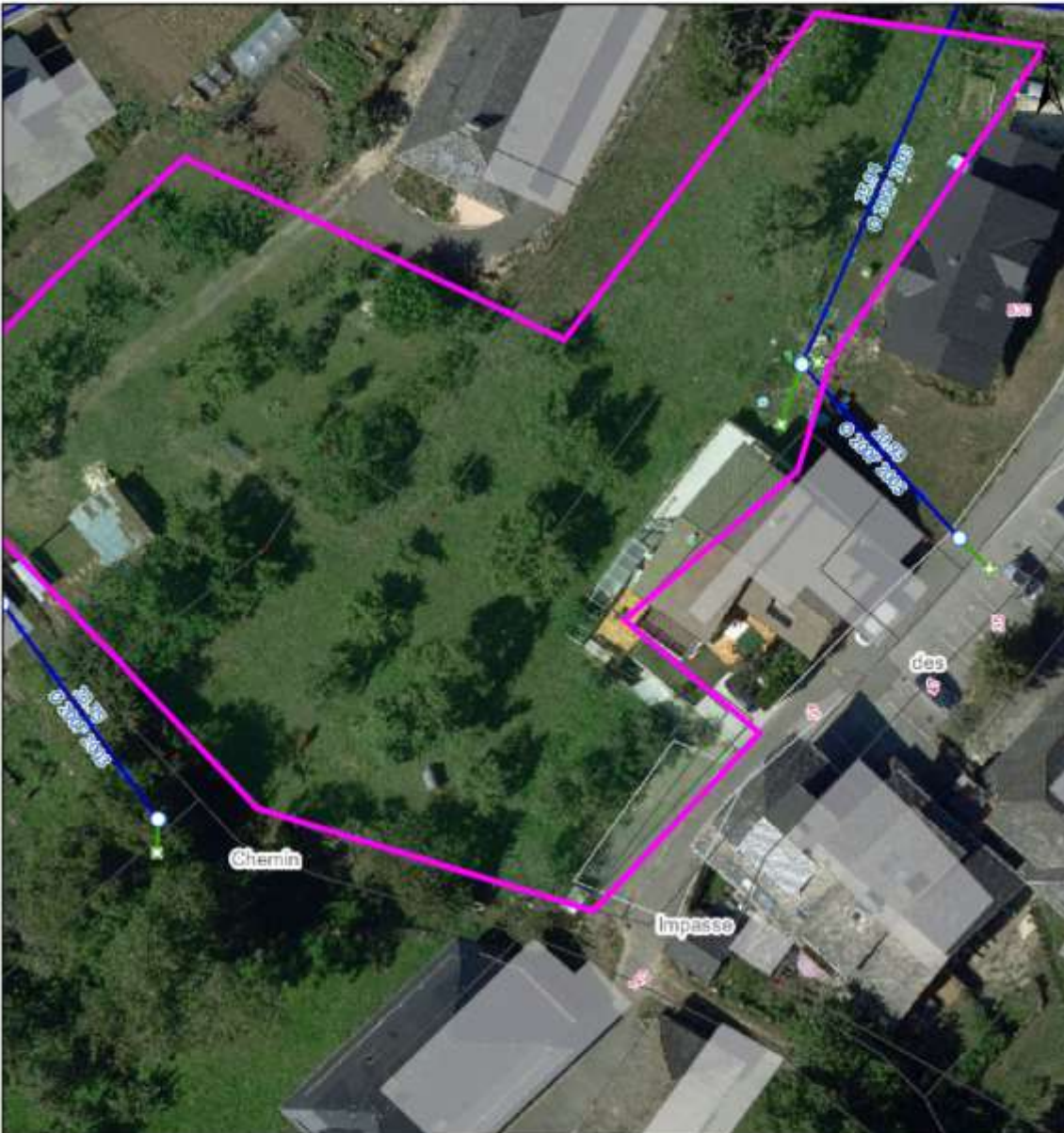
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNEYCY
 DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène
à la source

COMMUNE : SAINT EUSTACHE
 LIEU-DIT / SECTION : OAP N°2 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



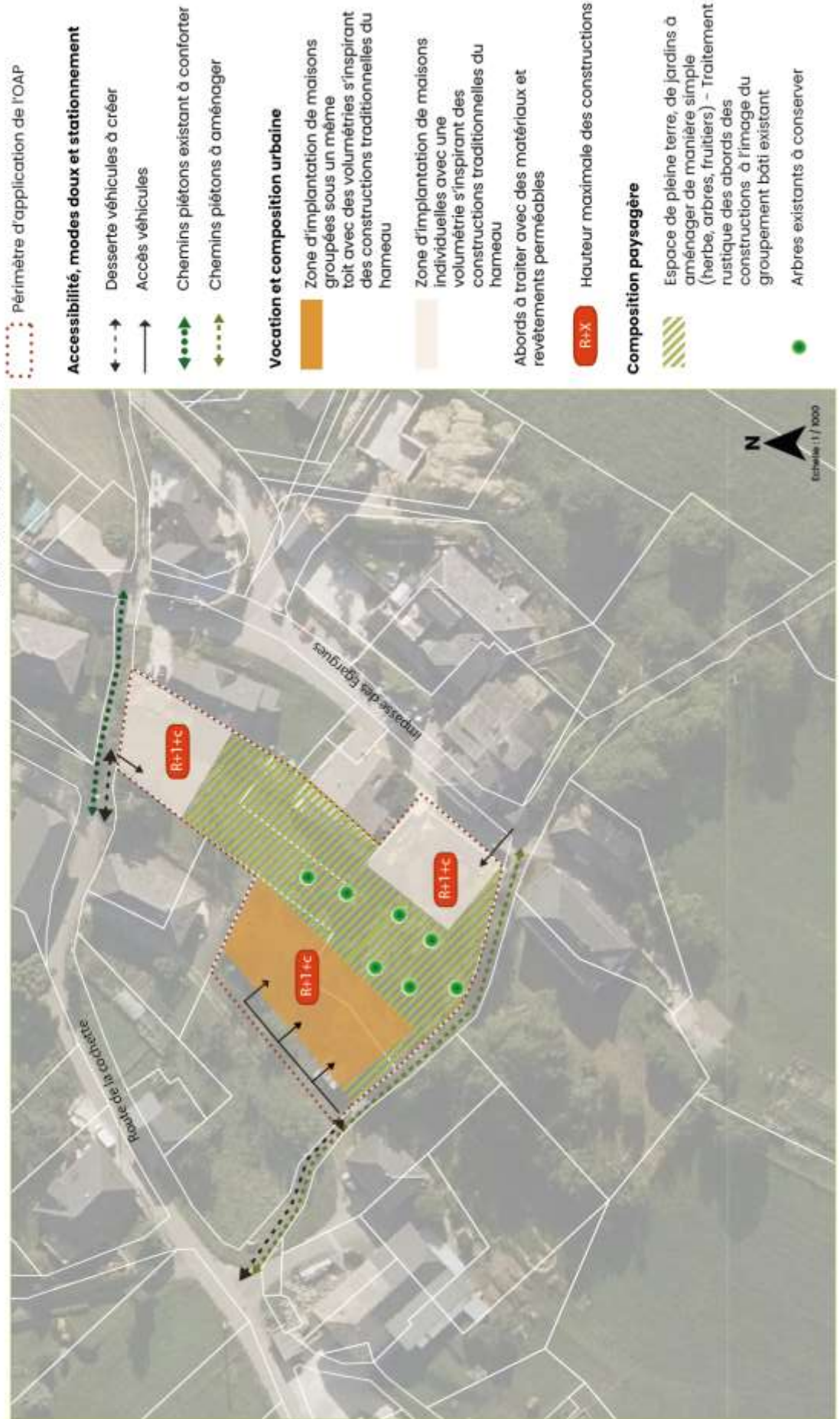
Collecteurs EUJ		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Public	Projet	Privé	Public	Réseau de chaleur	Station de pompage	Piquage	Coude
Privé	Unitaire	*B	*C	Réseau électrique	Conduite de refoulement		
Branchements		Regard de visite	Regard siphonné				
Partie publique		Boîte de branchement					
Partie privée							
		*B Branchement *C Collecteur					

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
 Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
 Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21. © IGN Saint-Mandé 2013



COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE
OAP 2 - LA MAGNE

Superficie de l'OAP : 0,32 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 15 logements/ha



○ Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- ↔ - - - - - Desserte véhicules à créer
- - - - - - Accès véhicules
- ↔ ●●●●● Chemins piétons existant à conforter
- ↔ ●●●●● Chemins piétons à aménager

Vocation et composition urbaine

Zone d'implantation de maisons groupées sous un même toit avec des volumétries s'inspirant des constructions traditionnelles du hameau

Zone d'implantation de maisons individuelles avec une volumétrie s'inspirant des constructions traditionnelles du hameau

Abords à traiter avec des matériaux et revêtements perméables

R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

- Espace de pleine terre, de jardins à aménager de manière simple (herbe, arbres, fruitiers) - Traitement rustique des abords des constructions à l'image du groupement bâti existant
- Arbres existants à conserver