



Commune de SAINT-JEAN-DE-THURIGNEUX

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification simplifiée n°1

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal d'approbation de la modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 octobre 2021
Le Maire de Saint-Jean-de-Thurigneux*



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: contact@act-etudes.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Saint-Jean-de-Thurigneux	2
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble	2
1.2/Densité minimum	2
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions	2
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain	5
1.5/Intégration paysagère des clôtures	7
1.6/Performance énergétique et environnementale	7
1.7/Gestion durable de l'eau	8
2. OAP à Saint-Jean-de-Thurigneux	9
2.1/OAP n°1	10
2.2/OAP n°2	12

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

«Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Jean-de-Thurigneux portent sur l'aménagement :

- d'un gisement foncier situé en zone U,
- d'une zone d'extension urbaine de l'habitat (zone AU).

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les **principes d'aménagement**, c'est-à-dire le **passage de la voirie**, la **localisation des espaces collectifs**, l'**implantation des constructions**, les **éléments paysagers** à créer ou préserver, la gestion des **eaux pluviales** à mettre en place...
- d'autre part, une **programmation de logements**, c'est-à-dire le **nombre** de logements et éventuellement la **typologie** de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la **densité** et les **formes urbaines** à respecter.

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE SAINT-JEAN-DE-THURIGNEUX

1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Certains secteurs faisant l'objet d'une OAP devront faire l'objet d'une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dont les tranches sont identifiées au sein de l'OAP.

Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de desserte. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Certaines OAP indiquent une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 10%.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements **minimum** :

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP
 - Cas n°2 : le projet comporte 18 logements → tolérance de 10% respectée, projet compatible avec l'OAP
 - Cas n°3 : le projet comporte 17 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible
- Dans le cas où la notion de minimum n'est pas mentionnée, le nombre de logements indiqué devra être respecté avec un souplesse tolérée d'environ 10%.

1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel pur :

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire:

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+1+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions:

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants:

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

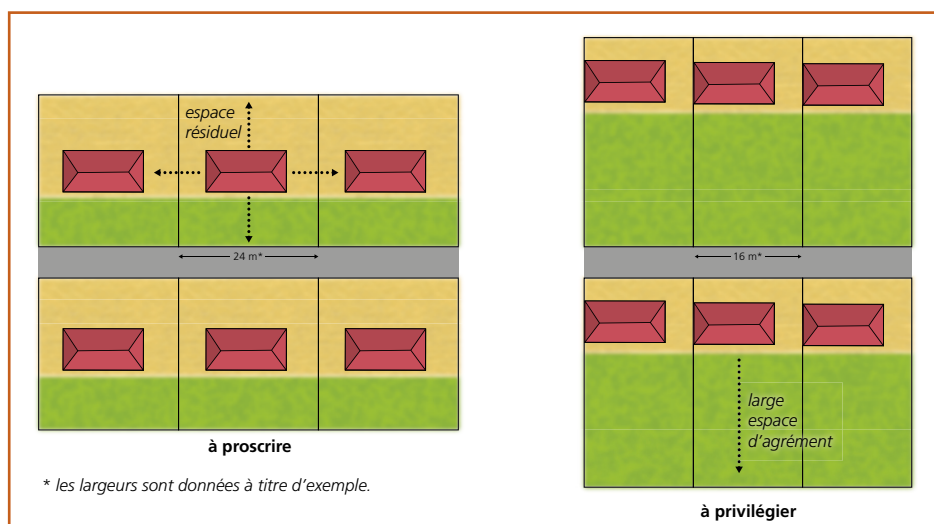


Schéma de principe (non opposable)

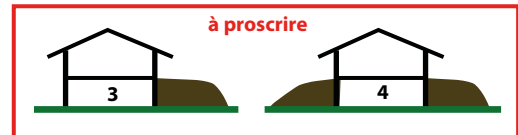
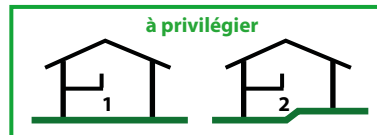
1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN¹

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit d'adapter au terrain et non l'inverse.

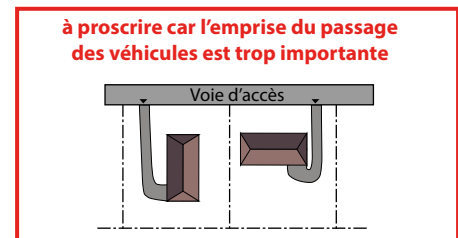
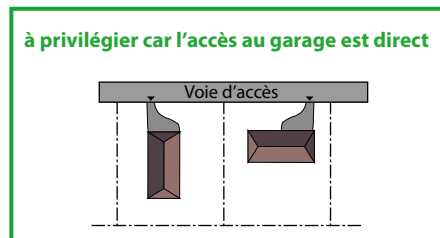
Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



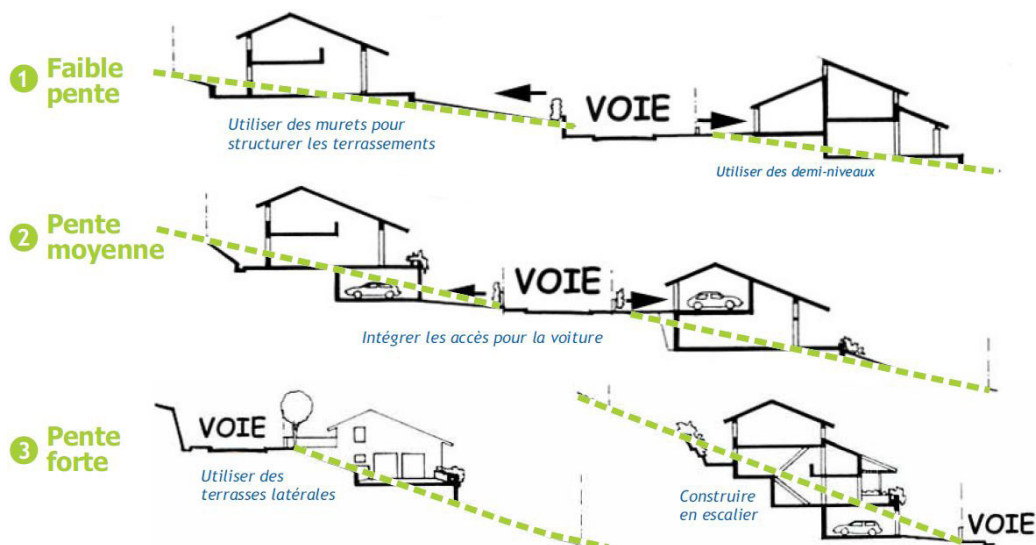
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

Adaptation des constructions au terrain en pente :

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet. Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.

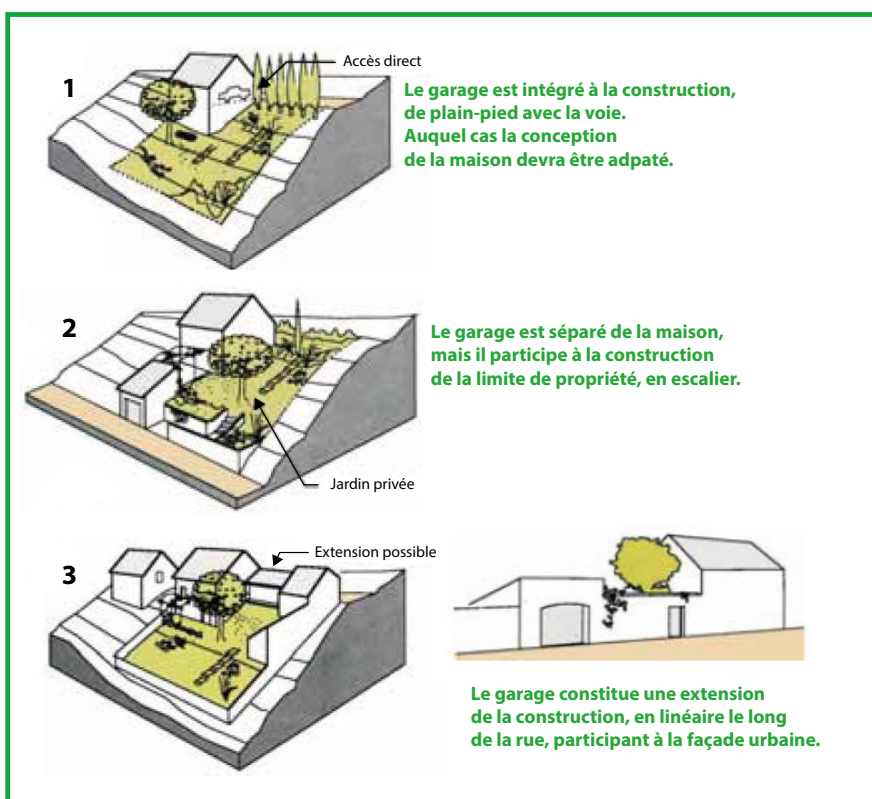


1 - Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

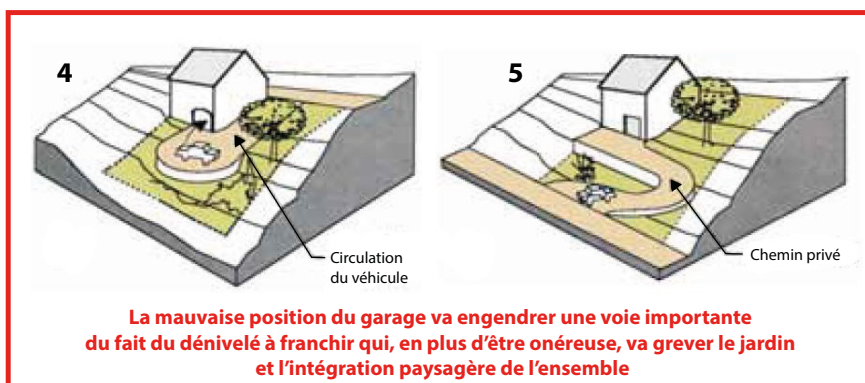
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



L'ensemble de ces prescriptions s'applique à tout type de formes urbaines et typologies d'habitat (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif).

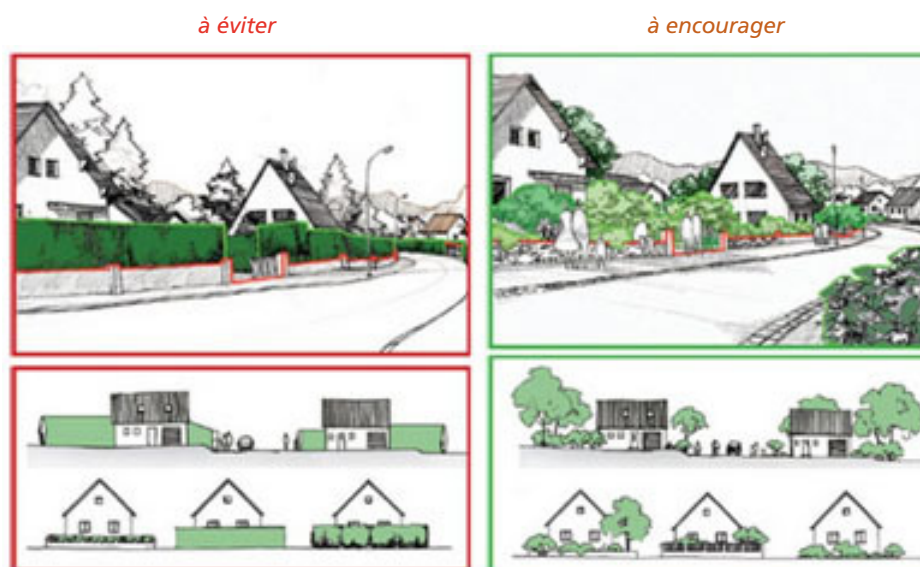
1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

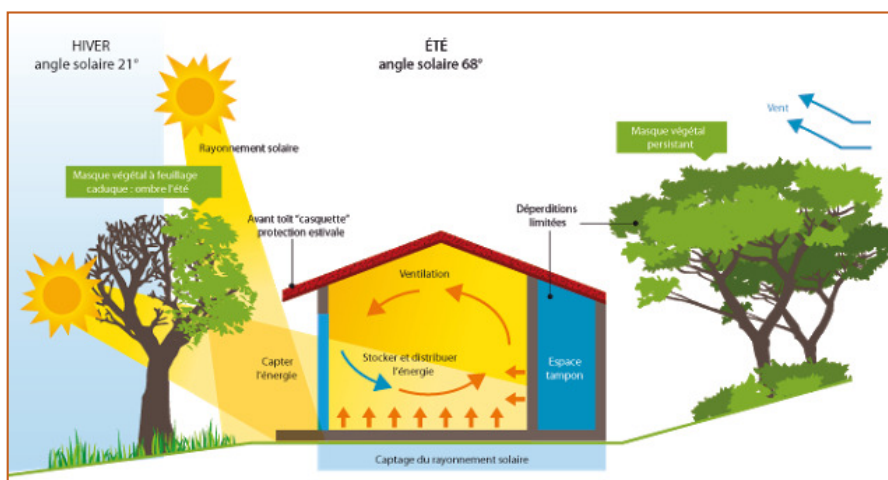
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2012.fr)

1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

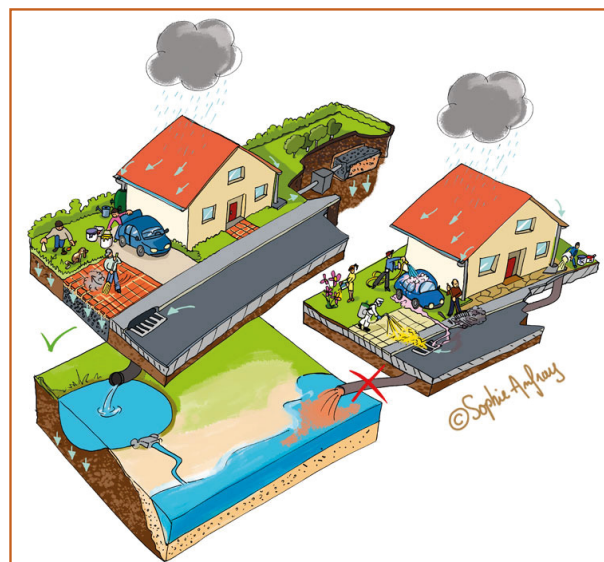
Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2. OAP À SAINT-JEAN-DE-THURIGNEUX

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies. La première concerne une dent creuse au coeur du centre-bourg. La deuxième concerne la zone d'extension de l'habitat à l'est du bourg. Des esquisses ont été réalisées. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

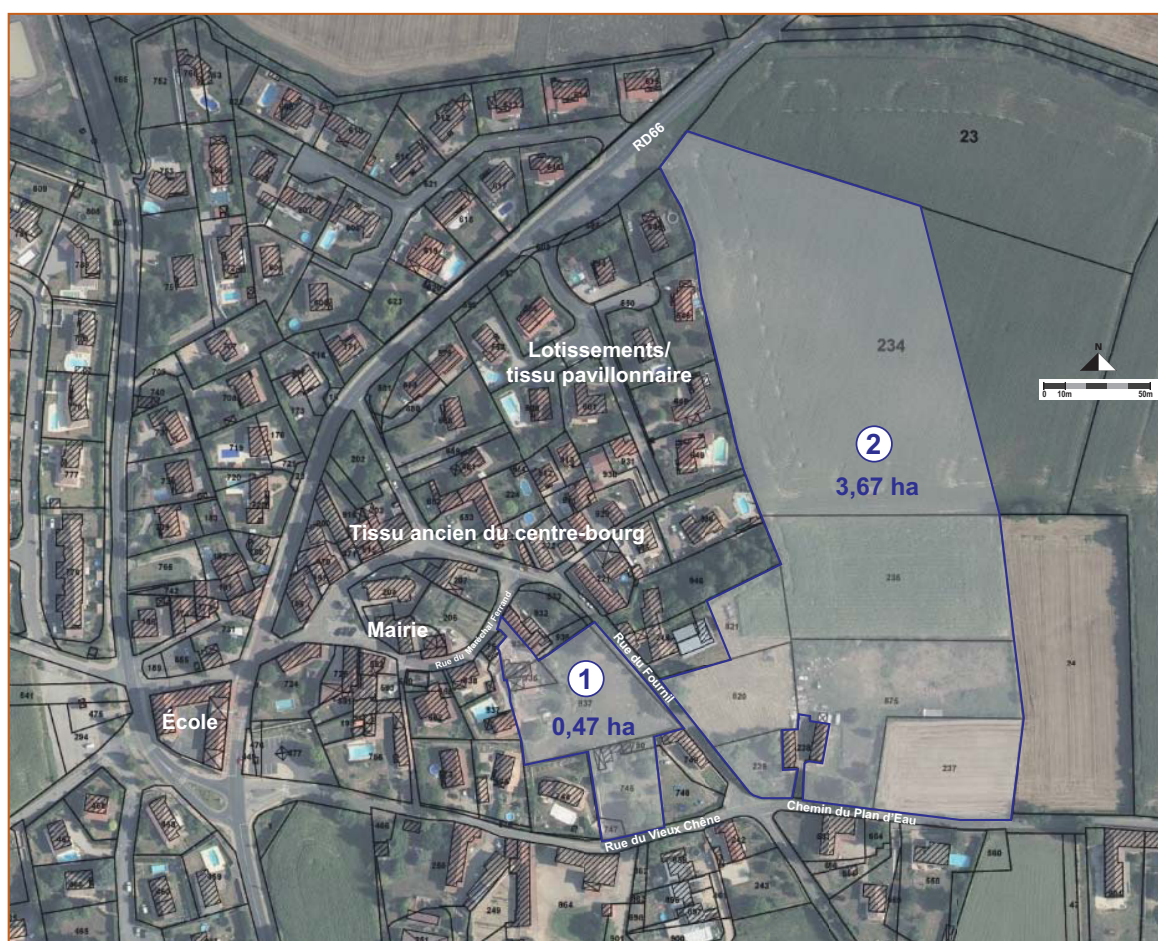
- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

Les deux OAP sont à vocation résidentielle et se localisent au sein du bourg de Saint-Jean-de-Thurigneux.

Le secteur 1 constitue une dent creuse au sein du bourg ancien sur une superficie de 0,47 ha pour l'accueil de 14 logements, tandis que le secteur 2 se trouve en extension du bourg à l'est et représente une superficie de 3,67 ha pour l'accueil de 54 logements.

Le secteur 1, situé en continuité du tissu urbain ancien du centre-bourg, est particulièrement proche des équipements publics avec la mairie et l'école situés juste à l'ouest.

Le secteur 2 se situe en continuité de lotissements de type pavillonnaire, sur des espaces agricoles à faible enjeux. Il permet de faire le lien entre la RD66 au nord et le chemin du Plan d'Eau au sud.



2.1/OAP N°1

A/Programmation de l'habitat

Superficie : 0,47 ha

Densité globale : 30 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 14 logements minimum à créer dont 3 logements individuels et/ou individuels-groupés, 4 logements individuels-groupés et 7 logements intermédiaires

Typologie : au moins 50% de logements locatifs à caractère social (logements intermédiaires)

B/Modalité d'urbanisation

Les constructions sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne du secteur.

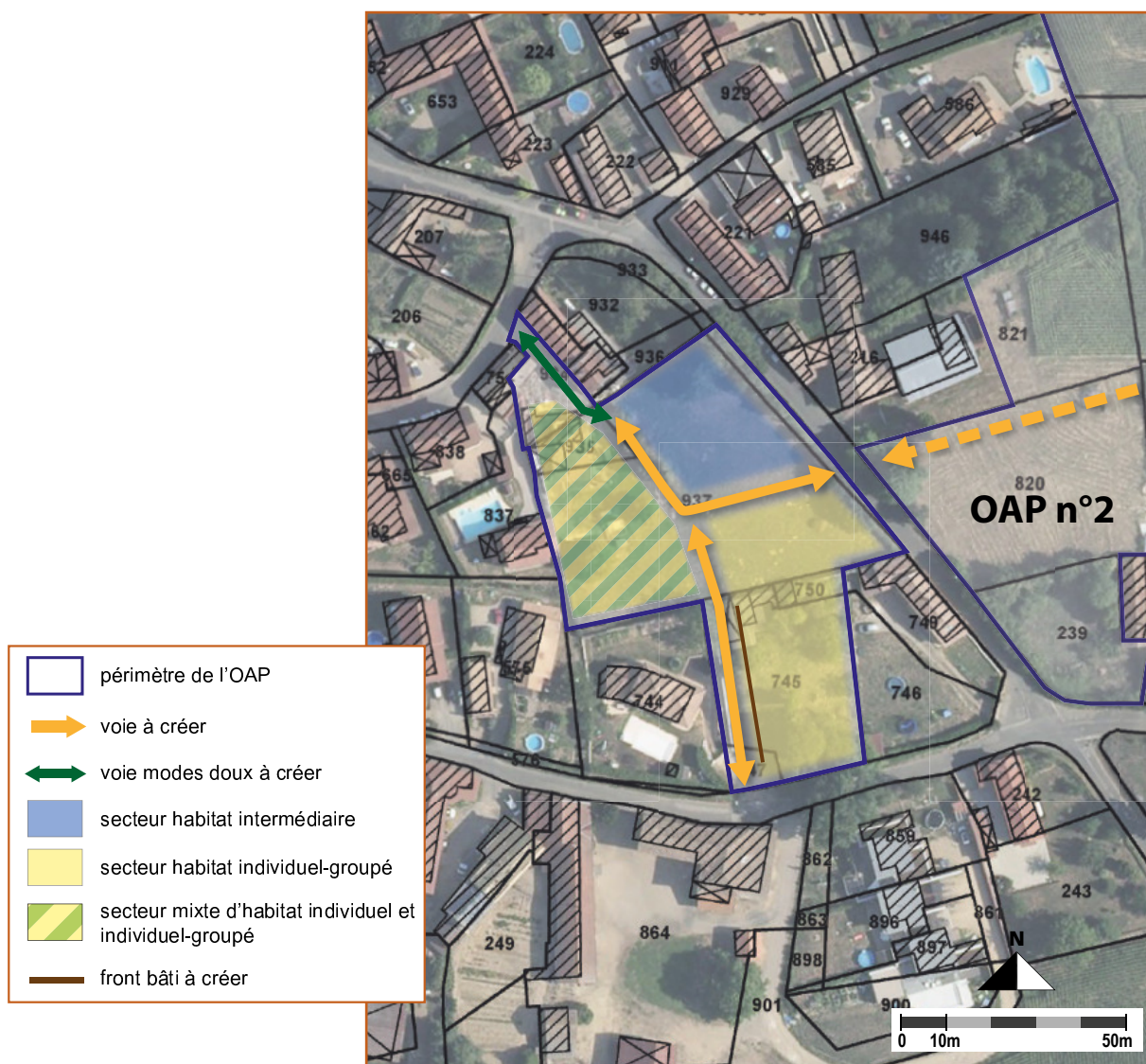


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc :

- un accès routier au sud, depuis la rue du Vieux Chêne ;
- un accès routier à l'est, depuis la rue du Fournil ;
- un accès piéton au nord, depuis la rue du Maréchal Ferrand.

Le schéma de circulation de la zone offrira :

- une voie de desserte reliant la rue du Fournil au nord-ouest de la zone ;
- une voie de desserte reliant la rue du Vieux Chêne à l'autre voie de desserte au centre de la zone ;
- une voie modes doux reliant le centre-bourg à la voie de desserte routière au nord-ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les voies de desserte routière permettront les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré à la parcelle.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré le long des voies de desserte, à raison de 1 place pour 2 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel, individuel-groupé et intermédiaire.

Les logements individuels-groupés seront localisés sur la partie sud-est le long des voies à créer, en proposant un front bâti le long de la voie sur la partie sud.

Les logements individuels et individuels-groupés seront localisés sur la partie ouest.

Les logements intermédiaires seront localisés sur la partie nord-est.

De manière générale et quelle que soit la forme d'habitat, les constructions devront s'implanter de manière parallèle à la voie qui les dessert. Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, des alignements d'arbres pourront être créés le long des voies routière et modes doux à créer.

E/Gestion des eaux pluviales

En cas d'absence d'exutoire pluvial strict, les **eaux pluviales** du projet doivent être gérées à la parcelle par infiltration totale. En cas d'infiltration insuffisante voire impossible, l'urbanisation est soumise à la création d'un réseau d'eaux pluviales structurant à proximité.

2.2/OAP N°2

A/Programmation de l'habitat

Superficie : 3,67 ha

Densité globale : 15 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements créés : 54

Opération a : 29 logements à créer dont 12 logements individuels et 17 logements individuels-groupés et/ou intermédiaires

Opération b : 21 logements individuels à créer

Opération c : 4 logements individuels et/ou individuels-groupés à créer

Typologie : sur l'opération a : au moins 25% de logements locatifs (soit au moins 7 logements) et au moins 10% de T2/T3 (soit au moins 3 logements)

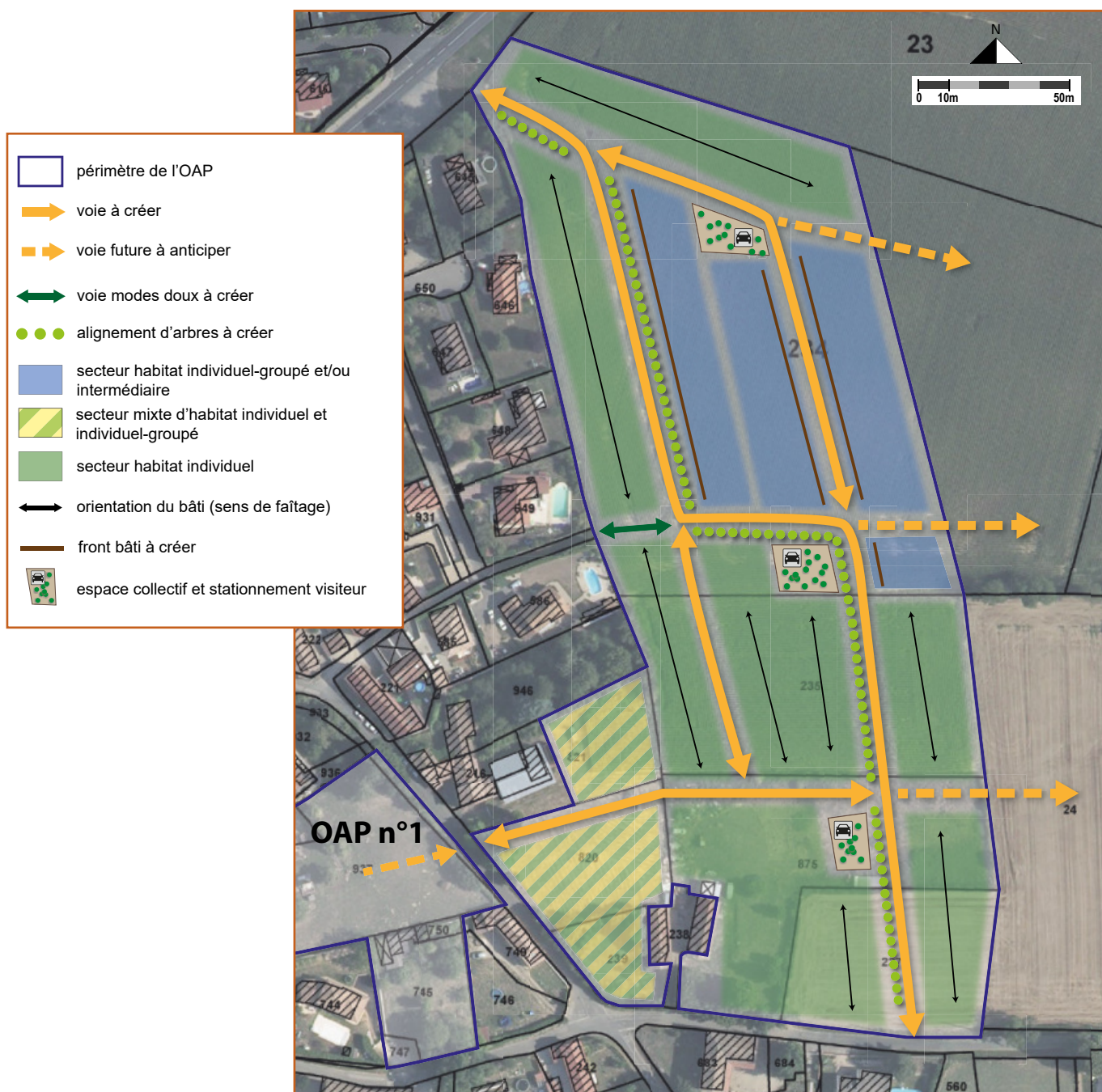


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone pourra se faire selon plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opérations a, b et c selon schéma ci-dessous). L'aménagement d'une opération devra respecter le schéma d'ensemble de la zone et ne devra pas empêcher la réalisation des opérations suivantes.

L'opération b ne pourra être réalisée que lorsque l'opération a sera réalisée.

Superficie :

- . Opération a : 1,86 ha
- . Opération b : 1,42 ha
- . Opération c : 0,39 ha



Phasage

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc :

- un accès routier au sud, depuis le chemin du Plan d'Eau ;
- un accès routier au nord-ouest, depuis la RD66 ;
- un accès routier au sud-ouest, au niveau du secteur de l'OAP n°1 ;
- un accès piéton à l'ouest, à partir d'un chemin existant menant au centre-bourg ;
- trois futurs accès à l'est dans le cadre d'une urbanisation future.

Le schéma de circulation de la zone offrira :

- une voie de desserte principale d'orientation nord-sud reliant le chemin du Plan d'Eau au sud à la RD66 au nord-ouest, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, qui sera aménagée notamment avec des modes doux et qui accueillera un alignement d'arbres ;
- une voie d'orientation est-ouest située au sud de la zone qui permettra de relier la voie de desserte principale à la nouvelle voie créée au sein du secteur d'OAP n°1 au sud-ouest ;
- une voie interne permettant la desserte des nouvelles constructions reliant la voie de desserte principale à l'ouest de la zone à la voie d'orientation est-ouest au sud, comme indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- une voie modes doux devra être créée à l'ouest de la zone, permettant de relier le centre-bourg en prolongement du chemin existant, comme indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- une voie interne permettant la desserte des nouvelles constructions au nord-est de la zone, reliant la voie de desserte principale au nord et au centre, comme indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- trois voies de desserte en direction de l'est pour une urbanisation future devront être anticipées. L'aménagement de la zone ne devra pas compromettre ces futures voies.

Les voies seront à double sens, sans impasse (sauf pour celles situées à l'est, de manière temporaire en attendant une urbanisation future) et permettront les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Le **stationnement** répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur, à raison de 1 place pour 3 logements, sera géré par poche de quelques places réparties sur les trois emplacements indiqués sur le schéma d'aménagement concernant les opérations a et b, et de manière longitudinale sur la voirie concernant l'opération c.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel, individuel-groupé et intermédiaire.

Les **logements individuels-groupés et/ou intermédiaires** sont situés sur la partie est de l'opération a, le long d'une voie interne et d'une partie de la voie de desserte principale, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Ils devront former un front bâti le long de ces voies.

Les **logements individuels** concernent le reste des opérations a et b, soit les parties sud, ouest et extrême nord de la zone. Ils devront prendre une orientation parallèle aux voies comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les **logements individuels et/ou individuels-groupés** concernent l'ensemble de l'opération c, soit la partie sud-ouest de la zone. Ils devront prendre une orientation parallèle aux voies.

Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

De manière générale et quelle que soit la forme d'habitat, les constructions devront privilégier des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

L'aménagement de la zone devra intégrer trois **espaces collectifs** au nord, au centre et au sud de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, avec un aménagement paysager et pouvant comporter une aire de jeux ou des espaces de loisirs.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, un alignement d'arbres devra être créé le long de la voie de desserte principale d'orientation nord-sud, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

E/Gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Concernant les logements des opérations a et b, les **eaux usées** devront être dirigées vers le réseau d'assainissement situé au nord de la zone afin de ne pas surcharger le réseau unitaire situé au sud-ouest de la zone.

En cas d'absence d'exutoire pluvial strict, les **eaux pluviales** du projet doivent être gérées à la parcelle par infiltration totale. En cas d'infiltration insuffisante voire impossible, l'urbanisation est soumise à la création d'un réseau d'eaux pluviales structurant à proximité.

