



# Plan Local d'Urbanisme / Commune de Sinard

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé en septembre 2019

Révision allégée n°1 approuvée en date du 21 Mars 2023



<b><u>PRÉSENTATION DES OAP.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>OAP SUR LE SECTEUR DU PRÉ DE LA CURE :.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>PRÉ DE LA CURE – DIAGNOSTIC .....</b>	<b>4</b>
<b>PRÉ DE LA CURE - AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>13</b>
<b><u>OAP SUR LE SECTEUR DE LA VERSANNE .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>LA VERSANNE – DIAGNOSTIC.....</b>	<b>19</b>
<b>LA VERSANNE - AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>20</b>

## PRÉSENTATION DES OAP

Au total, 2 OAP sont réalisées sur la commune de Sinard.

Les secteurs OAP se localisent :

En extension du centre-bourg sur le secteur du Pré de la cure.

En renouvellement urbain en entrée de ville sur le secteur de La Versanne.

### Localisation des OAP



## **OAP SUR LE SECTEUR DU PRÉ DE LA CURE :**

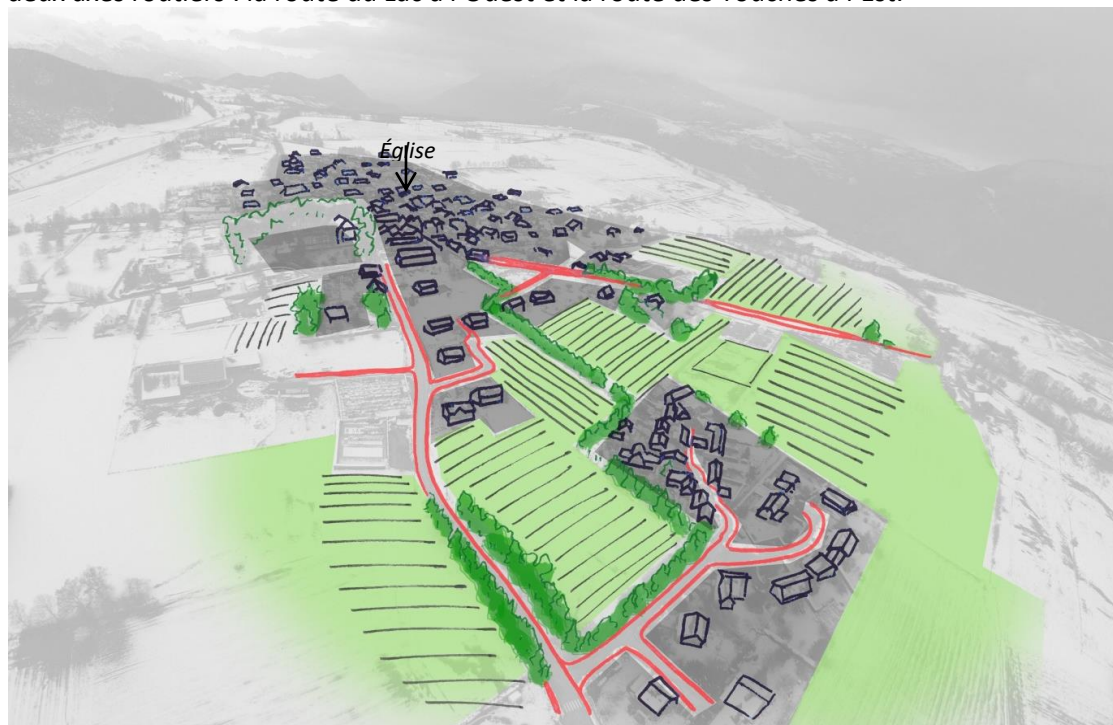
### **PRÉ DE LA CURE – DIAGNOSTIC**

#### **Situation**

Le secteur du Pré de la Cure se trouve en entrée Sud du centre-bourg de Sinard, en situation de dent creuse entre le hameau des Dourches et le centre-bourg historique.

Il s'agit aujourd'hui d'une zone agricole, de champs ouverts, encadrés par des haies boisées patrimoniales. Ces haies dissimulent en partie le Pré de la Cure, notamment depuis la route ou depuis les zones urbanisées adjacentes (hameau des Dourches), et participent à la qualité paysagère de ce lieu.

La parcelle est également encadrée par deux axes routiers : la route du Lac à l'Ouest et la route des Touches à l'Est.



Vue aérienne et retouchée de Sinard, centrée sur le Pré de la Cure, EPODE

Aperçus du secteur du Pré de la Cure, depuis différents points de vue, EPODE



## Milieu naturel et paysages

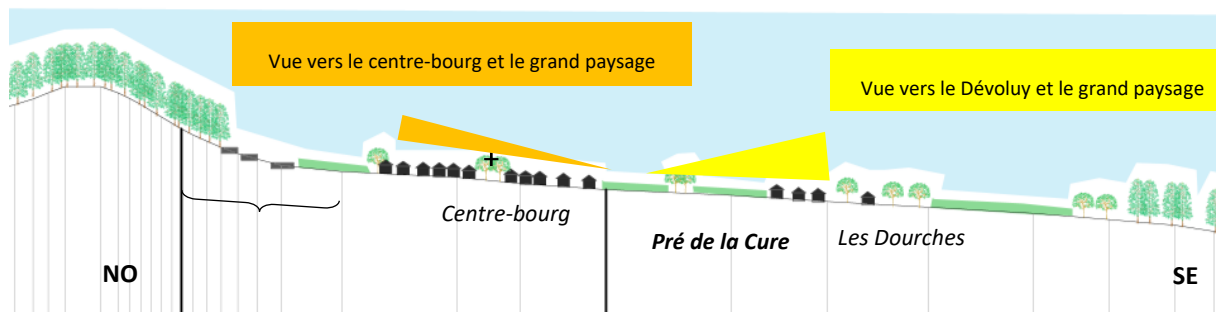
La parcelle se compose actuellement de prairies fauchées, mais non exploitées.

La végétation est très présente autour de la parcelle. Elle se compose notamment de grandes haies bocagères bordant les routes et les parcelles, de champs et prairies et d'une trame secondaire sur les parcelles privées composées de haies arbustives, de jardins et d'arbres. Cette trame végétale participe à la qualité des lieux et des perceptions.



Carte de la trame paysagère existante autour de la parcelle du Pré de la Cure, EPODE

Depuis le Pré de la Cure s'ouvrent des vues sur le grand paysage et notamment sur le massif du Dévoluy au Sud. Ces vues sont conditionnées par l'absence ou la présence de masques visuels (haies boisées, urbanisation). Depuis la partie sud-est de la parcelle, depuis le chemin des Dourches, la vue s'ouvre vers le Nord et donne un aperçu sur le centre-bourg de Sinard et sur le clocher de l'église.



Coupe topographique de Sinard centrée sur le Pré de la Cure, EPODE



Vue offerte sur le grand paysage depuis la partie amont du Pré, en lisière Sud du centre-bourg EPODE



Vue zoomée sur le centre-bourg depuis le chemin des Dourches EPODE



Vue depuis le chemin des Dourches vers le Sud-Est, le Dévoluy et les massifs alentours, en limite sud du Pré de la Cure

(vue remarquable identifiée dans les enjeux paysagers du PLU), Google maps

Pour conclure, il s'agit aujourd'hui d'un « vide » au cœur du village de Sinard, un espace ouvert agricole offrant un paysage de proximité de qualité ainsi que des vues remarquables sur le grand paysage.



## Réseaux et accès

Pour les réseaux humides

Deux réseaux (eaux usées et eaux pluviales) traversent le site du Nord au Sud sur la partie Ouest.



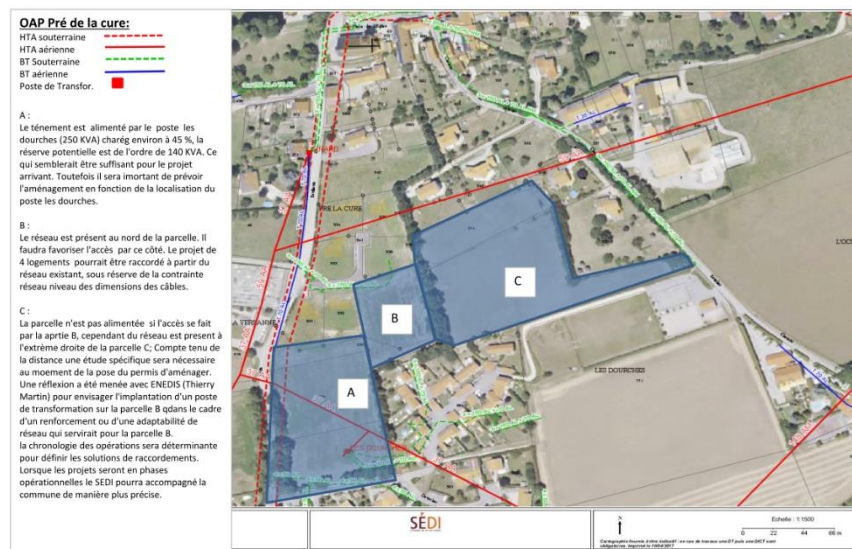
Pour l'électricité :

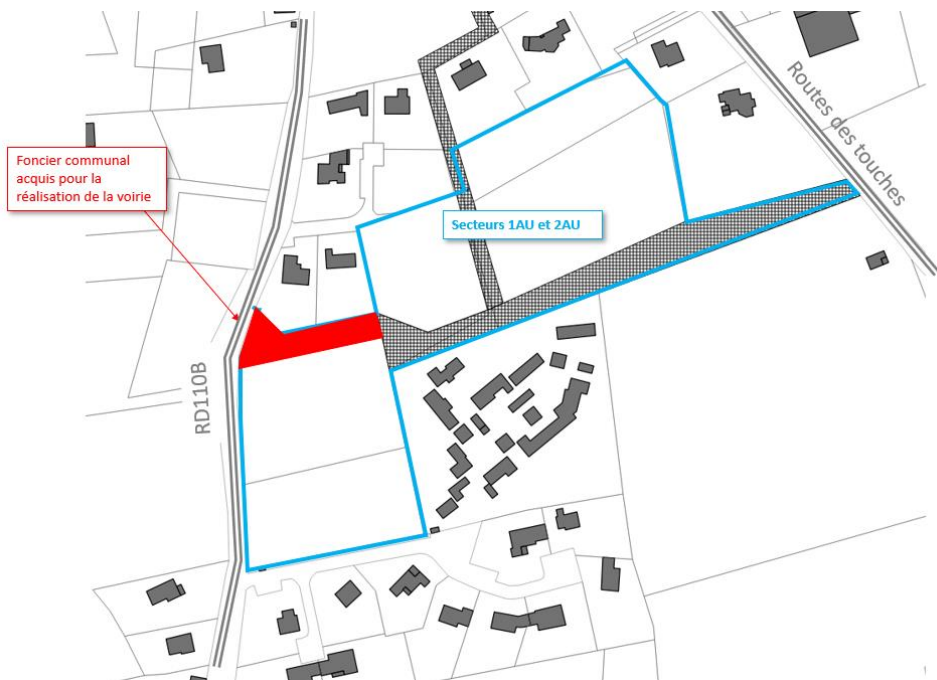
Le SEDI a réalisé une étude préliminaire :

Le secteur A est alimenté en électricité

Le secteur B le réseau est présent en limite de projet

Le secteur C n'est pas alimenté en électricité (l'installation d'un poste de transformation sera probablement nécessaire)





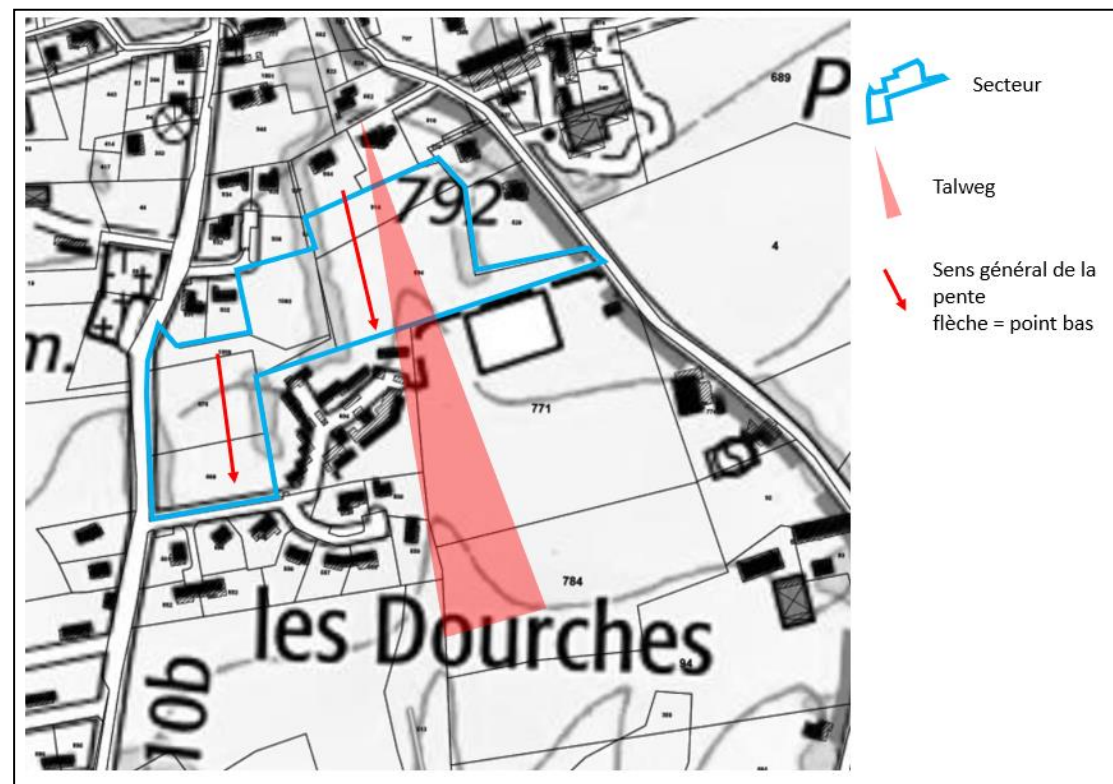
Pour les accès :

Le site est longé par la RD 110B à l'Ouest et la route des Touches à l'Est. La commune a d'ores et déjà commencé à acquérir le foncier et un emplacement réservé est mis pour le reste de la voirie de desserte.

### Topographie

Le site à une légère déclivité en direction de l'Ouest (moyenne 1%), et une pente plus forte en direction du Sud (en moyenne de 7%).

Un talweg est présent sur la partie Est du Site, il semble se prolonger sur le sud de la commune, il est probablement à l'origine du ruisseau. L'aménagement du site devra veiller à ne pas modifier les écoulements du talweg.



## Risques

Le site est concerné par deux aléas :

- Aléa glissement de terrain faible (Bg).
- Aléa glissement de terrain faible et à l'aléa ruissellement sur versant faible (BgBv).

Ces aléas traduits en risques Bg et Bv, imposent des prescriptions d'urbanisme.

### Prescriptions applicables dans les secteurs soumis au risque Ruissellement sur versant – Aléa faible (Bv)

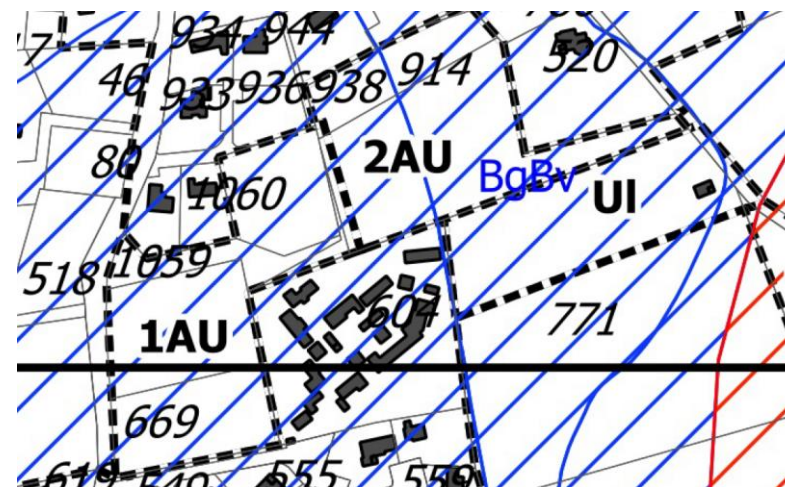
Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

### Prescriptions applicables dans les secteurs soumis au risque Glissement de terrain – Aléa faible (Bg)

Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors des zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Les affouillements ou exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité



## Secteur du Pré de la Cure - Diagnostic

### DESCRIPTION

#### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé exclusivement de parcelles vastes et libres appartenant à deux propriétaires privés. Il est situé au Sud du bourg, et s'étend sur une surface plane de 2,3 ha (1.3 ha pour la zone 1AU et 1 ha pour la zone 2AU). La partie Sud Est accolée au tènement d'OAP appartient en totalité à la commune (1,5 ha), il s'agit du complexe sportif communal. Au Nord le secteur est encadré par de grandes maisons individuelles. Au Sud Ouest, les Dourches opération qualitative de logements groupés donne le ton. groupées (Les Dourches).



#### Zone d'équipement public

Le secteur d'OAP est accolé à un terrain de sport et son local, appelé « local jeune ». Cet espace s'étend sur une surface de 7 415m<sup>2</sup> et est composé d'un stade de foot enherbé, un local de stockage de matériel sportif ainsi que d'un terrain de basket en enrobé.

#### Paysage

Le secteur se situe en limite d'une vaste plaine agricole située au Sud, bénéficiant d'une vue dégagée et remarquable sur les massifs montagneux. Au delà des points de vue remarquables, le tènement bénéficie d'un encadrement par des linéaires de haies, essentielles pour la biodiversité et l'identité paysagère du lieu.

Entrée de ville

#### Topographie

Le secteur présente premièrement une contrainte topographique puisqu'il est traversé par un talweg du Nord au Sud dans sa partie Est.

#### Réseaux

EU - EP: Zone en assainissement collectif. Réseau unitaire sur les RD et aux dourches. Des réseaux séparatifs privés traversent le site pour raccorder les maisons individuelles au Nord sur le secteur des Dourches.

AEP: pas présent sur le site mais proximité immédiate (RD, secteur Nord et Secteur Sud)

#### Risques

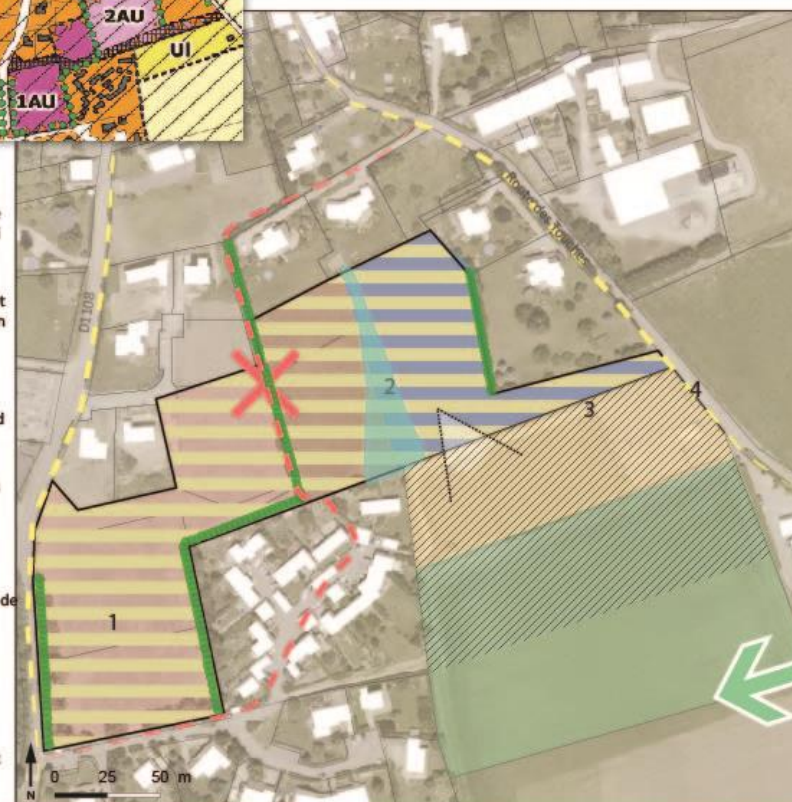
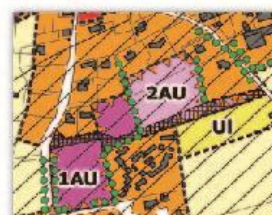
Le secteur est soumis en intégralité à des aléas de glissement de terrain et également à des risques de ruissellement sur versant pour la partie Est.

#### Accès

Le site est encadré par les routes, l'accès par une voirie traversante Est/Ouest est envisageable. Aucune liaison piétonne n'existe depuis les Dourches jusqu'au centre village.

#### Accès aux tènements agricoles

Au sud du secteur existe un tènement agricole accessible depuis la route des Touches. Ce tènement est actuellement le support de prairies.



## PRÉ DE LA CURE - AMÉNAGEMENT

Le secteur du Pré de la Cure est scindé dans le règlement graphique du PLU en 2 zones : 1 zone 1AU dans laquelle les constructions sont autorisées dans l'esprit de l'OAP et une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification de PLU.

L'OAP ne porte que sur la zone 1AU comme le prévoit le code de l'urbanisme. Cependant dans un objectif de développement cohérent de son territoire la commune a réfléchi l'ensemble de l'aménagement du secteur (la zone 1AU et 2AU). Le schéma d'aménagement de la zone 2AU est mis à titre indicatif.

### ► Objectif de l'aménagement

Le site pré de la cure, situé en continuité du centre-bourg, est identifié dans le PADD comme pôle principal de développement, il permettra ainsi de boucler l'enveloppe urbaine sur le chef-lieu et d'assurer une couture urbaine avec les Dourches. Sont autorisés dans ce secteur d'OAP, les logements et les équipements d'intérêt collectif.

**Surface de la zone** : environ 12 901 m<sup>2</sup>

### Programmation :

La zone 1AU se divise en deux secteurs qui se distinguent par leur programmation, la numérotation des secteurs n'indique aucun phasage, elle permet uniquement de les distinguer.

### Secteur 1

Nombre de logements minimum : 10

Typologie : le projet devra permettre de réaliser à minima 30% de logements individuels groupés ou intermédiaires ou petits collectifs

### Secteur 2

Nombre de logements minimum : 5

Typologie : le projet devra permettre de réaliser à 100% de logements individuels groupés ou intermédiaires ou petits collectifs

### Ouverture de la zone :

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations de constructions peuvent avoir lieu en plusieurs temps, mais le projet proposé par le pétitionnaire et présenté à la commune doit porter sur la totalité des terrains concernés (études, financement, procédure d'aménagement). L'objectif est de garantir une cohérence d'aménagement notamment sur les espaces publics et équipements collectifs (réseaux, voies de desserte, espaces verts, dispositif de gestion des eaux pluviales...).

### ► Principes de l'aménagement

### Implantation

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

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

Pour le secteur 2 : aller chercher les espaces de dégagement au Sud pour les jardins et les accès et espaces de construction au Nord.

### **Les vues sur le grand paysage :**

Depuis le Pré de la Cure, plusieurs cônes de vue ont été identifiés avec des vues sur le massif du Dévoluy.

L'urbanisation de ces parcelles impliquant forcément une menace de fermeture de ces vues, il s'agira de proposer une organisation des bâtiments dans la pente qui permette de conserver les cônes de vue pour garder les perspectives sur le grand paysage et dans la mesure du possible sur le clocher de Sinard.

### **Les espaces extérieurs**

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.

### **Espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :**

Le projet devra proposer des espaces extérieurs publics confortables.

Un espace collectif qualitatif et d'échelle suffisante sera créé pour chaque secteur, il aura pour objectif de jouer le rôle de place publique permettant des rassemblements (par exemple : fête des voisins, verger, aire de jeux pour enfant...). En fonction du phasage il pourra être mutualisé pour le secteur 1 et 2.

### **Les haies**

Les haies identifiées au schéma d'aménagement doivent être conservées, leur emprise sera au minimum de 5 mètres.

Le projet devra conserver le principe les haies arborées existantes identifiées au schéma d'aménagement, dans une largeur de 5 mètres minimum. Pour la haie au Sud (en direction des Dourches), son adaptation pourra être proposée pour limiter les ombres portées sur les nouveaux logements.

Si le projet prévoit la création de nouvelles haies, celles-ci devront être d'aspect champêtre et de dimensions modérées afin de ne pas masquer les vues. Les haies monospécifiques sont, elles, à proscrire sur l'ensemble du projet.

Les haies arborées existantes devront être maîtrisées afin de ne pas évoluer en boisements denses qui pourraient masquer les vues.

Ainsi, le projet devra prendre en compte les vues identifiées et réserver des cônes de vues, notamment vers le Sud et, dans la mesure du possible, sur le clocher de Sinard. Il s'agira de jouer avec l'implantation du bâti pour laisser des ouvertures judicieuses sur le grand paysage.

### **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...).

### **Espaces extérieurs privatifs :**

100% des logements devront avoir des espaces extérieurs privatifs (jardin, balcons, terrasses loggias).

### **Gestion des eaux pluviales :**

#### **Rétention :**

La gestion des eaux pluviales est règlementée dans la partie III du règlement, une rétention avec rejet à débit régulé est imposée pour chaque projet.

En fonction du phasage, les solutions de rétention proposées peuvent être individualisées à la parcelle ou mutualisées à l'échelle de chaque secteur ou envisagées de manière commune pour le secteur 1 et le secteur 2. Dans tous les cas lorsqu'une construction sort de terre elle doit impérativement être reliée à un dispositif de rétention d'eaux pluviales.

La conception des espaces collectifs devra limiter les gabarits des accès/dessertes et favoriser la mise en place de matériaux perméables.

#### **Récupération :**

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 :**

Les projets doivent être engagés en termes de performance énergétique ils doivent (au choix) :

- Garantir un niveau de performance équivalent à réglementation thermique en cours-5% (déclaration d'achèvement des travaux à fournir)
- Permettre la couverture de 50% des besoins en eau chaude sanitaire par du solaire thermique
- Permettre la mise en place de solaire photovoltaïque avec à minima 2 m<sup>2</sup> par logements

### **La mixité fonctionnelle et sociale :**

La zone est un ensemble à vocation principalement résidentielle, les activités liées au service sont autorisées.

### **Stationnement :**

Le stationnement doit être mutualisé à l'échelle de chaque secteur (le nombre de places par logement est indiqué dans le règlement) à minima pour la deuxième voiture.

La moitié des places de stationnement devra être couverte.

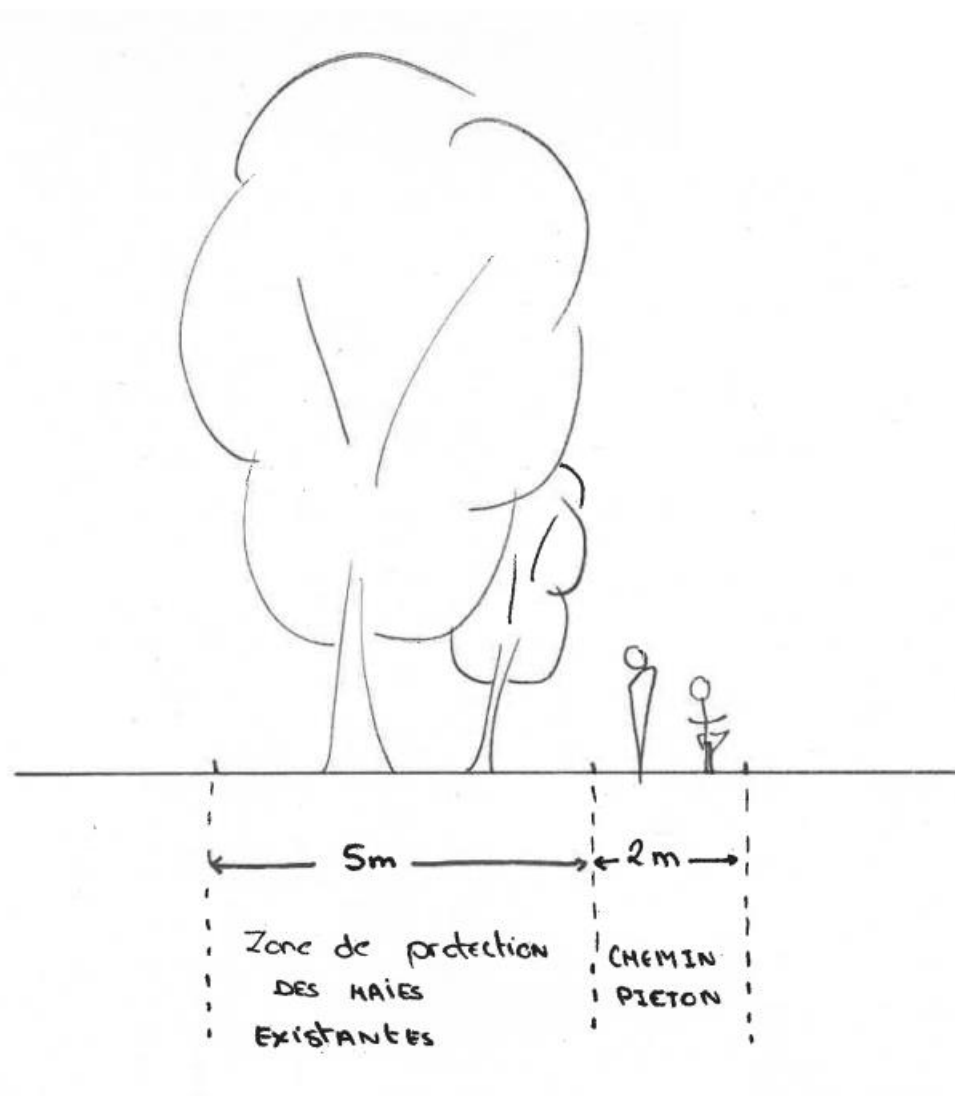
### Desserte et liaisons :

**Desserte principale :** elle sera effectuée par une nouvelle voie traversante qui sera réalisée au fur et à mesure de l'aménagement. Cette voirie sera portée par la commune. Son point d'accès se fera sur la RD 110 jusqu'à la route des Touches.

**Dessertes secondaires :** elles prendront la forme de zones partagées.

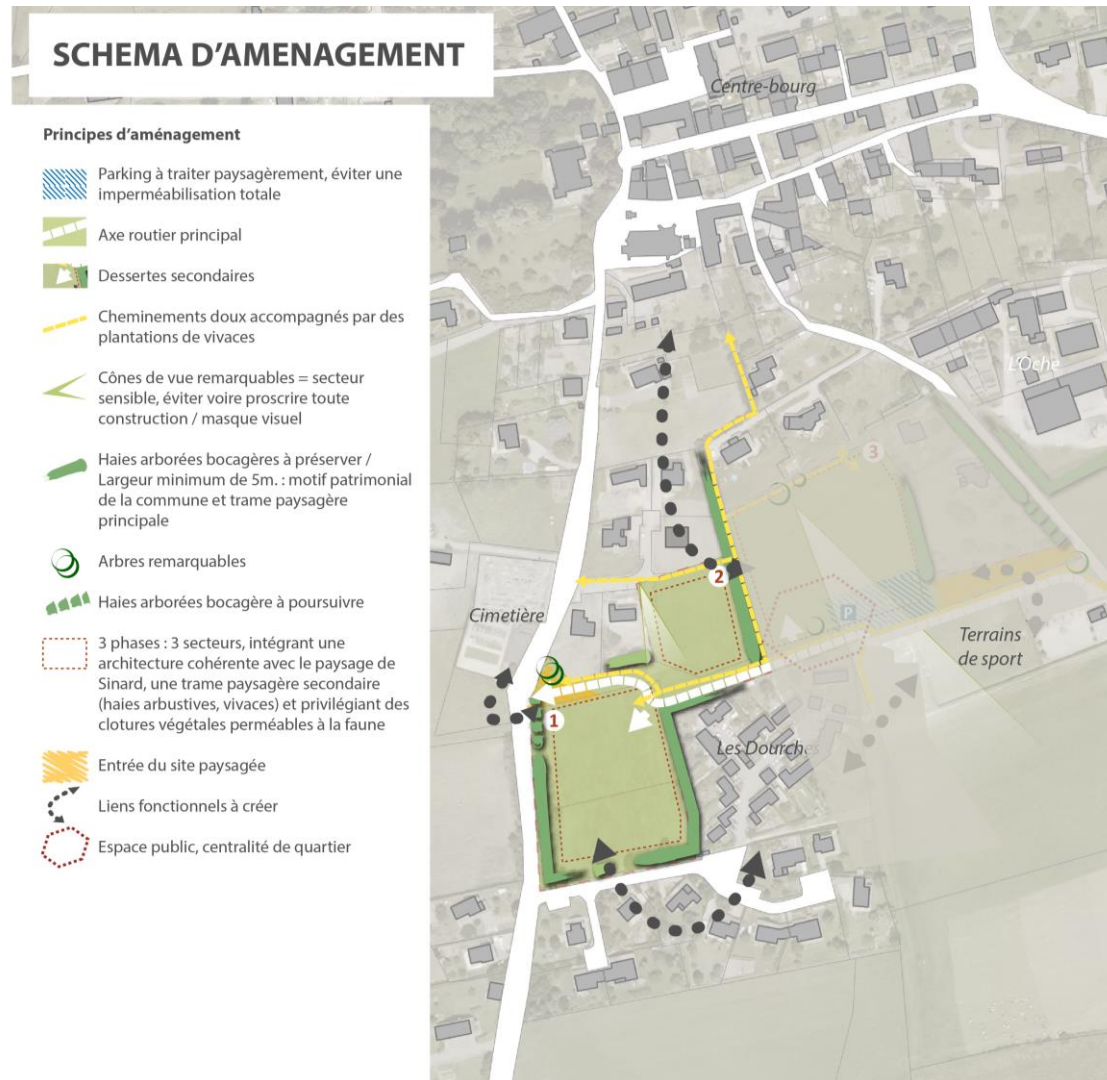
### Liaisons piétonnes :

Le projet devra permettre de réaliser une liaison piétonne en site propre assurant une liaison entre le centre-bourg et la zone de loisirs. Le schéma ci-contre permet de donner un ordre de grandeur des gabarits souhaités pour cet espace. L'emprise dédiée sera au minimum de 7 mètres : 5 mètres pour la haie et de 2 mètres pour le cheminement piéton.

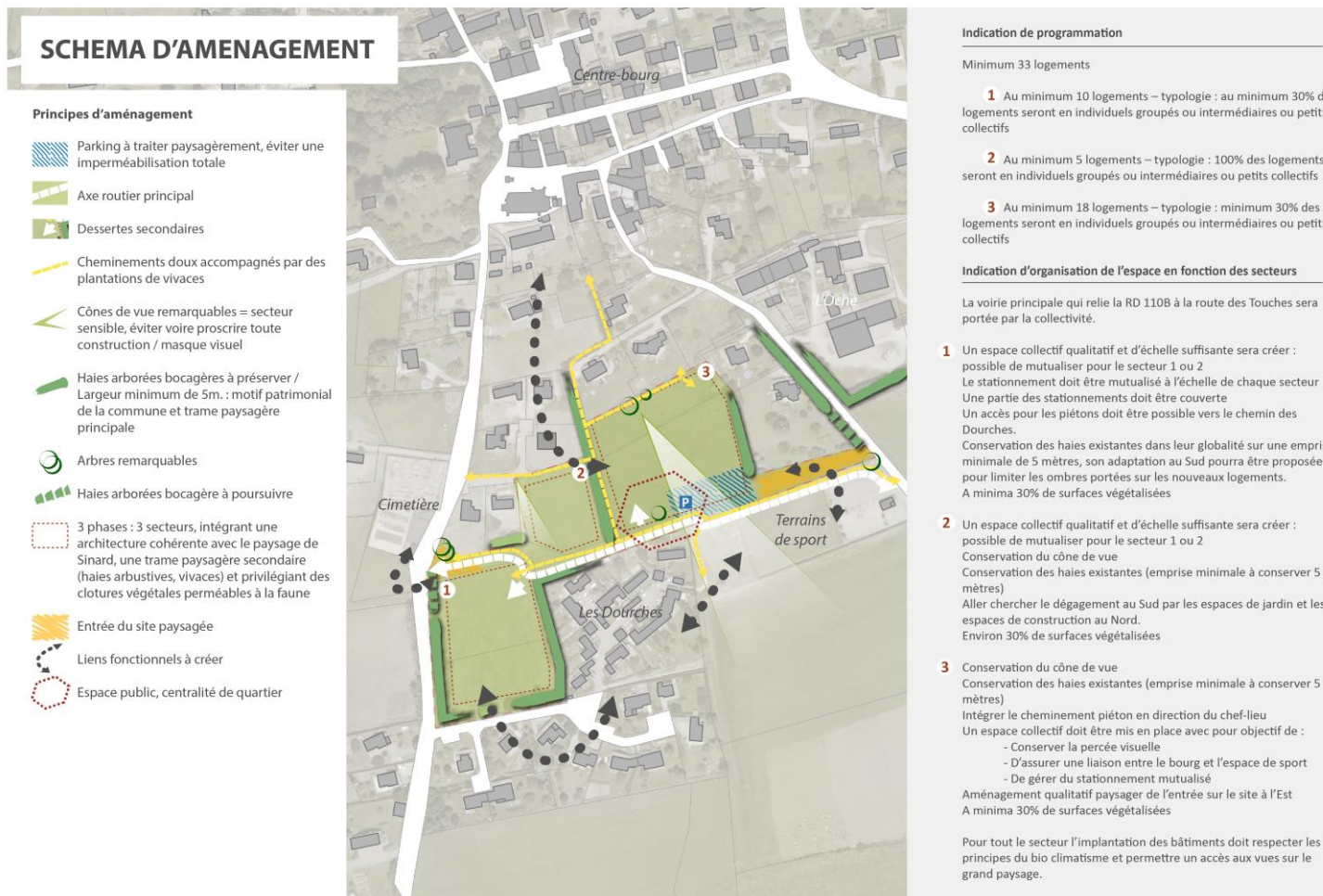




► Schéma d'aménagement de la zone 1



## ► Schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur à titre informatif



# OAP SUR LE SECTEUR DE LA VERSANNE

## LA VERSANNE – DIAGNOSTIC

### Secteur de La Versanne - Diagnostic

#### DESCRIPTION

##### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé de plusieurs parcelles, toutes construites. Le secteur accueille 3 constructions qui correspondent à des maisons individuelles mitoyennes (anciens logements EDF), et offrent ainsi 6 logements groupés. Le secteur s'étend sur une surface plane de 6600m<sup>2</sup>.



#### Topographie

Longue pente vers le sud/Ouest

#### Réseaux

EU: secteur en assainissement collectif; réseau sur la RD 1108, réseau unitaire  
EP: pas de réseau séparatif actuellement mais le projet devra gérer les eaux pluviales en séparatifs  
AEP: sur le site

#### Accessibilité du secteur

Le secteur d'OAP est actuellement couvert par un bouclage automobile, avec trois axes se greffant à la D1108. Ainsi, chaque bande de maisons est desservie par une voie en double sens, reliée aux deux autres. Le stationnement automobile actuel se fait devant les logements, sans gêne sur la voie.



#### Paysage

Le secteur se situe en limite d'une vaste plaine agricole située au Sud, bénéficiant d'une vue dégagée et remarquable sur les massifs montagneux environnants.

De plus, le secteur est bordé à l'Est par un cordon boisé important, marquant une certaine identité et authenticité à cet environnement rural.

De plus, le secteur est visible depuis la D110, route d'entrée dans le village. L'intégration paysagère est donc à prendre en compte.



#### Aménagement piéton le long des axes D1108

L'axe routier bordant le secteur à l'Est est la D1108 qui supportent un trafic relativement important. Un aménagement piéton a été réalisé sous forme de marquage au sol, laissant une bande piétonne libre à droite de la voie.



Le secteur d'OAP est soumis au zonage risque, il fait l'objet d'un risque glissement de terrain faible, traduit dans le règlement par les règles Bg.

## LA VERSANNE - AMÉNAGEMENT

Le secteur de La Versanne dans le règlement graphique du PLU est en zone Ub.

### ► Objectif de l'aménagement

Le site la Versanne constitue une des entrées de la commune, les constructions actuelles marquent l'histoire de Sinard, le projet laisse la possibilité de déconstruire les logements actuels pour envisager une densification du site. L'attention sera donc portée sur l'intégration paysagère des constructions.

**Surface de la zone** : environ 6600 m<sup>2</sup>

### Programmation :

Nombre de logements minimum : 12

Typologie : le projet devra permettre de réaliser à minima 100% de logements individuels groupés ou de logements intermédiaires

### ► Principes de l'aménagement

#### Implantation

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Les constructions présenteront au maximum un alignement à la voie de desserte.

#### Principes paysagers :

Le secteur constitue une des entrées de village, visible depuis la RD 110B et la RD 110D, l'attention portée à l'intégration des constructions dans le grand paysage sera forte.

Le site bénéficie de vues sur les massifs environnants, l'implantation des bâtiments devra en tenir compte.

#### Les espaces extérieurs

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 haies

Le cordon boisé identifié au schéma d'aménagement doit être conservé, son adaptation pourra être proposée pour limiter les ombres portées sur les nouveaux logements.

Si le projet prévoit la création de nouvelles haies, celles-ci devront être d'aspect champêtre et de dimensions modérées afin de ne pas masquer les vues. Les haies monospécifiques sont, elles, à proscrire sur l'ensemble du projet.

Ainsi, le projet devra prendre en compte les vues identifiées et réserver des cônes de vues, notamment vers le Sud.

### **Espaces extérieurs privés :**

100% des logements devront avoir des espaces extérieurs privés (jardin, balcons, terrasses loggias).

### **Gestion des eaux pluviales :**

#### **Rétention :**

La gestion des eaux pluviales est réglementée dans la partie III du règlement, une rétention avec rejet à débit régulé est imposée pour chaque projet.

La conception des espaces collectifs devra limiter les gabarits des accès/dessertes et favoriser la mise en place de matériaux perméables.

En fonction du phasage, les solutions de rétention proposées peuvent être individualisées à la parcelle ou mutualisées à l'échelle du site. Dans tous les cas lorsqu'une construction sort de terre elle doit impérativement être reliée à un dispositif de rétention d'eaux pluviales.

#### **Récupération :**

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).

### **La mixité fonctionnelle et sociale :**

---

La zone est un ensemble à vocation principalement résidentielle.

Le zonage du PLU prévoit un secteur de mixité sociale : 50% des logements réalisés doivent être à vocation sociale.

### **Stationnement :**

---

Le stationnement doit être mutualisé pour la deuxième voiture (le nombre de places par logement est indiqué dans le règlement) à minima.

La moitié des places de stationnement devra être couverte.

### **Desserte :**

---

**Desserte principale :** elle sera effectuée par une voie en sens unique. Elle permettra de desservir les logements en bouclage avec une entrée et une sortie sur la RD110B (comme à l'existant).

Cette voie doit constituer un véritable espace public en :

Ayant un aménagement qualitatif

Ayant les caractéristiques d'une zone de rencontre : pas 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. L'objectif est de donner la priorité au piéton dans l'aménagement, de limiter les vitesses de circulation et de réduire les gabarits de voirie au profit d'autres usages.

## Secteur de La Versanne - Renouvellement urbain

Vocation du secteur : Habitat

### Programme

Le programme de l'OAP proposera un nombre de logements de l'ordre de 12. Il pourra s'agir de logement individuels accolés ou de logement intermediaires. Surface du site : 6600 m<sup>2</sup>

### Principe de desserte et mobilités

La desserte du secteur sera effectuée par une voirie de desserte locale en sens unique. Le bouclage se fera depuis la D110B. La voirie sera sous forme de zone de rencontre.

### Principe d'intégration urbaine et architecturale

Les constructions présenteront au maximum un alignement à la voie de desserte locale. Le sens de faitage des constructions sera également parallèle à voie de desserte locale.

L'implantation du bâti devra veiller à une orientation au Sud des pièces de vie, au dégagement des vues sur le paysage et à limiter les ombres portées.

### Principes paysagers et environnementaux

Les points de vue remarquables sur le grand paysage (massifs montagneux) seront à valoriser à travers le maintien de percées visuelles sur le tènement depuis les logements et voies de desserte internes.

Le secteur étant visible depuis l'entrée du village, l'opération devra veiller à l'intégration paysagère globale des constructions.

Cordon boisé à préserver.

Permettre une gestion des eaux pluviales par rétention à l'air libre et intégrée aux usages, par exemple par une noue de rétention longeant la voirie (eaux de voirie et des logement à l'amont)



