ESQUISSE

SEMA 71

CREATION D'UNE Z.A.C. MULTISITES RESIDENTIELLES

"Lieudit MONCERY et LE CHANELET"

Commune de LA ROCHE VINEUSE (71)

PRINCIPE DE DECOUPAGE

Secteur LE CHANELET

Système de coordonnées RGF 93 CC47
Nivellement IGN 69 GPS

Échelle : 1/*250*

Fond de plan : Plans topographiques : ADAGE du 09/04/2025 (MONCERY) - CMG du 19/03/2025 (LE CHANELET)
Indice D - 16 juillet 2025
Imprimé le : mercredi 16 juillet 2025
Référent : Cyrille TUFFET
Référence : 52020

Fichier : R:\DOSSIERS\52020\PLANS\1-ESQ\52020Esq0.dwg

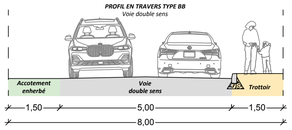
OPOIBI
CINOV

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr

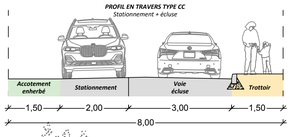
RÉALITÉS Urbanisme et Aménagement

Échelle : 1/75

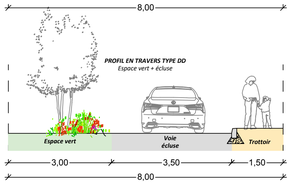
PROFIL EN TRAVERS TYPE BB
Voie double sens



PROFIL EN TRAVERS TYPE CC
Stationnement + écluse

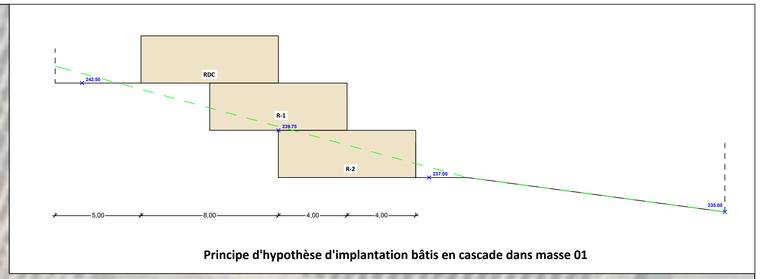


PROFIL EN TRAVERS TYPE DD
Espace vert + écluse



Légende réseaux existants :

- AEP : Réseau AEP existant
- EP : Réseau EP existant
- EU : Réseau EU existant
- Ux : Réseau Unitaire existant
- ELPUB : Réseau Eclairage Public existant
- ENE : Réseau ENEDIS existant
- BT : Réseau BT existant
- HTA : Réseau HTA existant
- Tel : Réseau Télécommunications existant
- Fibre : Réseau Fibre existant
- Gaz : Réseau Gaz existant
- VIE : Réseau chaleur existant



Principe d'hypothèse d'implantation bâtis en cascade dans masse 01

LOT 01 S ≈ 700 m²
LOT 02 S ≈ 480 m²
LOT 03 S ≈ 580 m²
LOT 04 S ≈ 385 m²
LOT 05 S ≈ 670 m²
LOT 06 S ≈ 665 m²
LOT 07 S ≈ 570 m²
LOT 08 S ≈ 590 m²
LOT 09 S ≈ 605 m²
LOT 10 Variante S ≈ 1040 m²
LOT 11 Variante S ≈ 1170 m²
MASSE 01 S ≈ 2210 m²

Z.A.C. S ≈ 10250 m²
Dont espaces verts 1408m² soit 13.7% de l'opération

Variante Implantation
Exemple logements en cascade dans la pente
5 à 7 logements intermédiaires

Aire de retournement giratoires camions pompiers (7.49m) + ordures ménagères (9.33m)
Limite foncière à valider
Secteur de compensation S = 90m²
Connexion piétonne + servitude pour réseaux humides
Recul 15m / RD à valider ?
Secteurs impactés (habitats à enjeu fort) S = 180m²
SECTEUR HABITATS A ENJEUX FORT
Secteur conservé naturel S = 496m²
Trame paysagère
Principe de noue
Recul portails 5m
2 places de stationnement
3 places de stationnement
20% -->
22% -->

Indivision PINTO / DA FIRE Section AE n°117
Indivision BINAZET / GRIMALDI Section AE n°116
Indivision DUVERNAY / RIZARD Section AE n°115
Indivision DUFRENEY Section ZB n°226
Indivision DUFRENEY Section ZB n°225
Indivision DUFRENEY / PELLETIER

Chemin
Grange
Dîme
Route
Départementale
n°17

Rappel règles d'implantation des constructions (extrait règlement PLU zone 1AU)

- par rapport aux voies et emprises publiques :
Les implantations prescrites dans les orientations d'aménagement doivent être respectées.
Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle doit être implantée en limite d'emprise publique.
Dans tous les cas, le recul par rapport à l'emprise publique devra être inférieur à 5 mètres.
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- par rapport aux limites séparatives :
Si la construction n'est pas implantée sur la limite d'emprise publique, elle devra jouxter au moins une des limites séparatives.
En cas de recul, celui-ci devra être d'au minimum 3m, sans pouvoir être inférieur à la hauteur du bâtiment divisée par 2.
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.