

Les zones d'habitats du bourg et de Lautat

Saint-Romain-Lachalm

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article
R151-8 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagements	3
Sur la densité et les formes urbaines	3
Les objectifs des secteurs d'urbanisation.....	4
Les objectifs de phasage de l'urbanisation	6
2. La mixité fonctionnelle et sociale.....	7
3. La prévention des risques.....	7
4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	7
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
6. Les besoins en matière de stationnement.....	15
7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.....	16
Les voies	16
Cheminements mode doux.....	17
8. Les réseaux	18
Eau.....	18
Assainissement.....	18
Eaux pluviales.....	18
Electricité, téléphone et réseaux numériques.....	18
Gestion des déchets.....	18

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Ces éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, il n'existe pas de ligne régulière forte de transport en commun.

1. Les objectifs d'aménagements

Conformément à l'article R151-12 du code de l'urbanisme,

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ».

Sur la densité et les formes urbaines

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.

Les densités sont indiquées sur le schéma en fin de document.

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités (notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes qui devront être aménagés)
- Des espaces extérieurs privés devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement ;
- L'habitat groupé par les garages, sous forme de « plot » est interdit.



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Grésigny (Saint Pierre la Palud, 69)



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Feuilly (Saint Priest, 69)



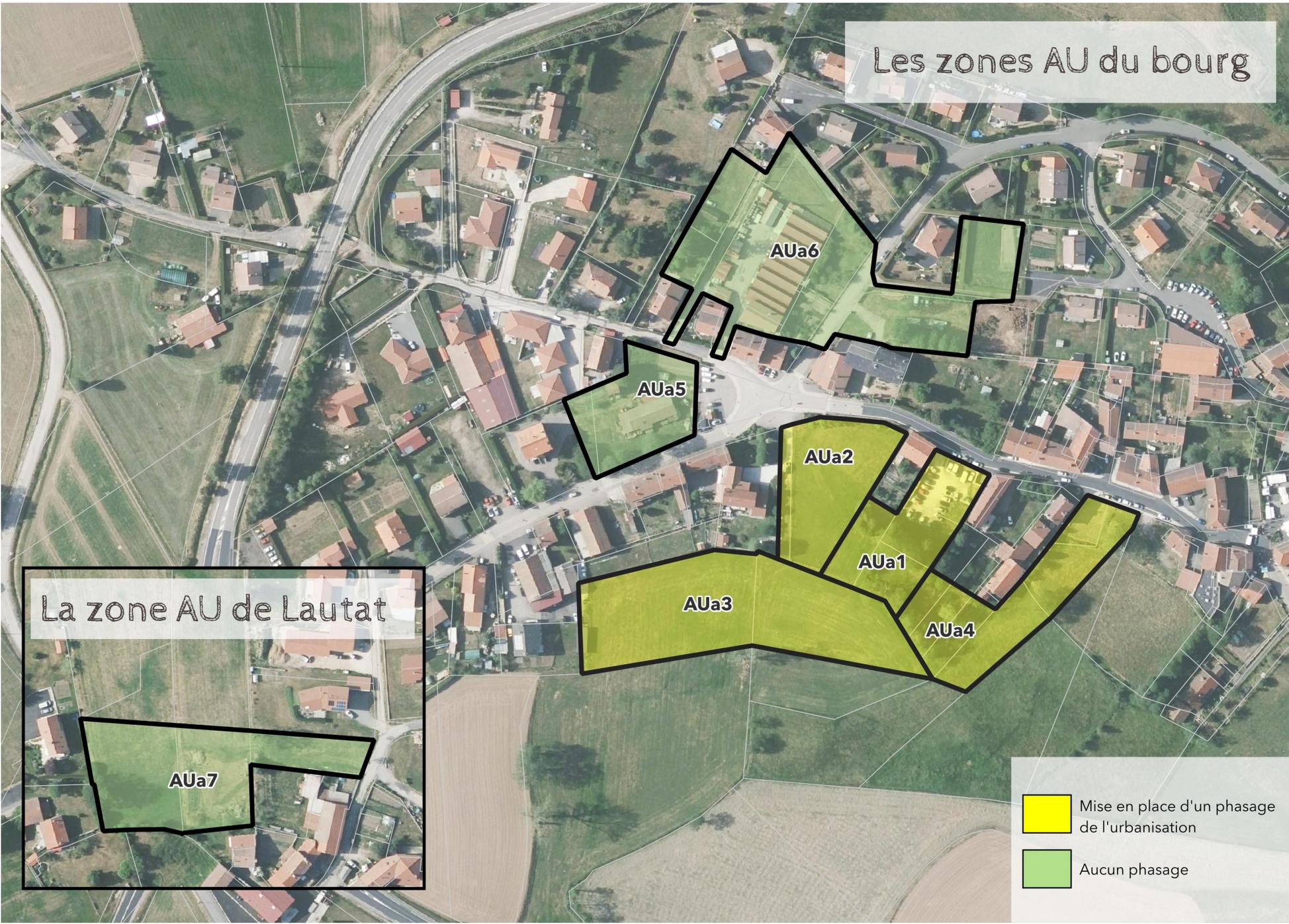
Exemple d'un habitat groupé par les garages sous forme de « plot »
(Ste Foy l'Argentière 69)

Les objectifs des secteurs d'urbanisation

Permettre une densification raisonnée et encadrée de ces tenements à vocation d'habitat.

Pour les zones AUa3 et AUa4 un front bâti villageois devra être créé. L'objectif est de créer une urbanisation en harmonie avec le centre ancien. Pour cela, un alignement des façades devra être créé.

Pour la zone AUa6, l'usine doit être réhabilitée et transformée en logement.



Les zones AU du bourg

La zone AU de Lautat

- Mise en place d'un phasage de l'urbanisation
- Aucun phasage

Les objectifs de phasage de l'urbanisation

Afin d'encadrer les aménagements et de prévoir au mieux le développement communal pour les années à venir, il est mis en place une programmation de l'urbanisation.

L'objectif de ce phasage est de permettre aux équipements d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

<i>Les zones</i>	<i>Le mode d'urbanisation</i>	<i>Le phasage</i>
AUa1	Aménagement en une seule opération d'ensemble	Les zones AUa1, 2, 3 et 4 ne peuvent pas s'urbaniser en même temps. Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum d'un an d'écart.
AUa2	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUa3	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUa4	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUa5	Aménagement en une seule opération d'ensemble	Non concerné
AUa6	Aménagement au fur et à mesure de l'avancé des réseaux dans la zone	
AUa7	Aménagement en une seule opération d'ensemble	

2. La mixité fonctionnelle et sociale

En plus de la destination « logement », il est ponctuellement autorisé :

- Les équipements d'intérêt collectifs

3. La prévention des risques

Les sites identifiés ne sont pas situés dans des zones à risques cartographiées (aucune zone inondable ni de glissement de terrain par exemple).

Afin de limiter le risque de ruissellement, un système de récupération des eaux de pluie doit obligatoirement être créé pour les demandes de permis de construire d'habitats neufs

4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les hauteurs

Les hauteurs aux faitages et les niveaux maximaux des constructions sont mesurés à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à

- R+2 pour les collectifs.
- R+1 pour les logements individuels/groupés/intermédiaires.

La hauteur maximale des annexes est de 4 m au faitage.

Les hauteurs devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public

Pour les zones AUa3 et AUa4

Un front bâti de type villageois doit être créé. L'objectif est la réalisation d'un nouveau quartier bien ordonnancé.

Pour les autres zones :

Implantation libre

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction implantée entre 0 et 3m :

- Soit hauteur maximale RDC.
- Soit hauteur maximale R+1 ou R+2 si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par exemple)

Construction implantée au-delà de 3m

- Hauteur maximale R+1
- R+2 pour les collectifs.

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies et les arbres à créer/à conserver figurent sur l'OAP ci-après.

Les espèces végétales utilisées seront variées constituées de plusieurs espèces locales ainsi que des feuillus.

Les espèces exotiques comme les palmiers, oliviers... sont interdites tout comme les espèces exotiques, classée envahissantes.

L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100 m² et 25% de la parcelle. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés. Ce calcul s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).

Les aires de stationnement, situées en dehors des lots à construire, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées au sol.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes (de type noues paysagères).

Les aménagements paysagers devront respecter, dans la mesure du possible, la palette végétale ci-après.



Exemple d'une haie variée.
Autorisée dans le PLU



Exemple d'une haie monospécifique.
INTERDITE dans le PLU

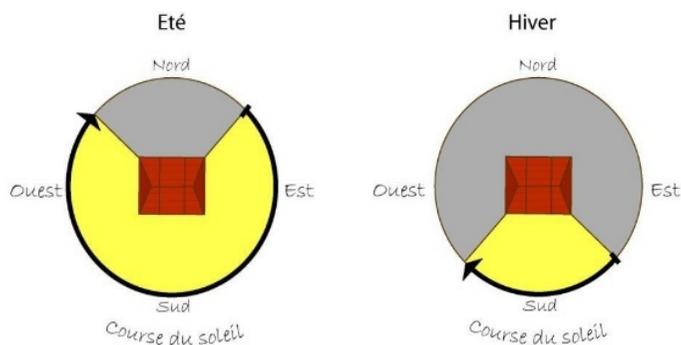
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions devront veiller à limiter au maximum les ombres portées sur les constructions d'habitations. L'accès des RDC au soleil est imposé.

La végétation existante devra être prise en compte. Il en est de même pour la végétation à venir, en s'assurant que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple.

Enduits, couleurs des façades (à l'exception des constructions légères)

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage non métallique, tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades en pierres, en bois et végétalisées sont admises.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitation, les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après).

Pour la zone AUa6

La réhabilitation de l'usine doit permettre la préservation de son aspect et de son architecture originelle.

Enduits et couleurs des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher*

Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après).

Les conteneurs en bardage métallique sont interdits.



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU

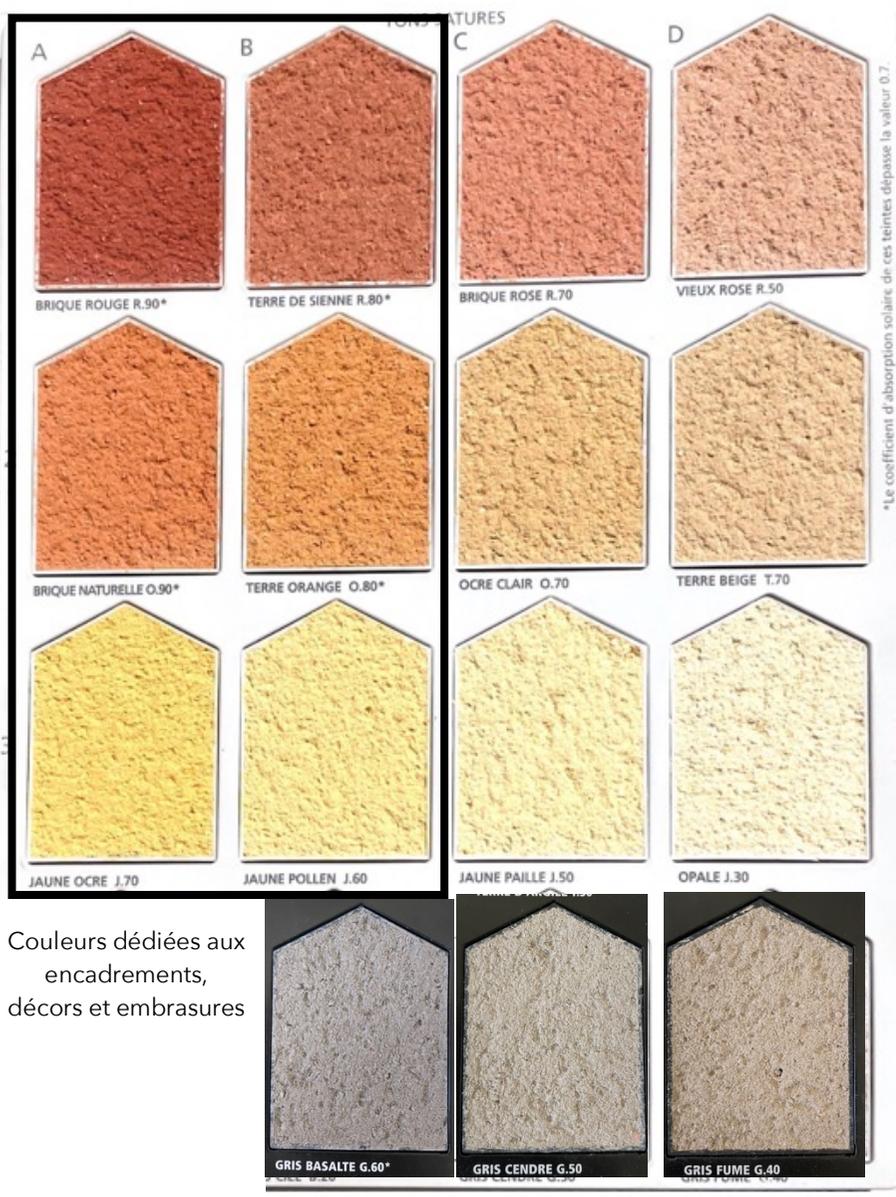


Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU

Couverture et pentes des toits

Les constructions légères ne sont pas règlementées (cf définition ci-contre)

- Les toitures-terrasses sont admises.
- Si les toitures ont des pentes :
 - o La pente des toitures maximale de toiture est de 45%
 - o Les toitures auront 2 pentes minimum.
 - o Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.
- Les couvertures des toitures sont en tuiles ou tuiles vieilles de couleur rouge ou rouge nuancée. Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).



Couleurs dédiées aux encadrements, décors et embrasures



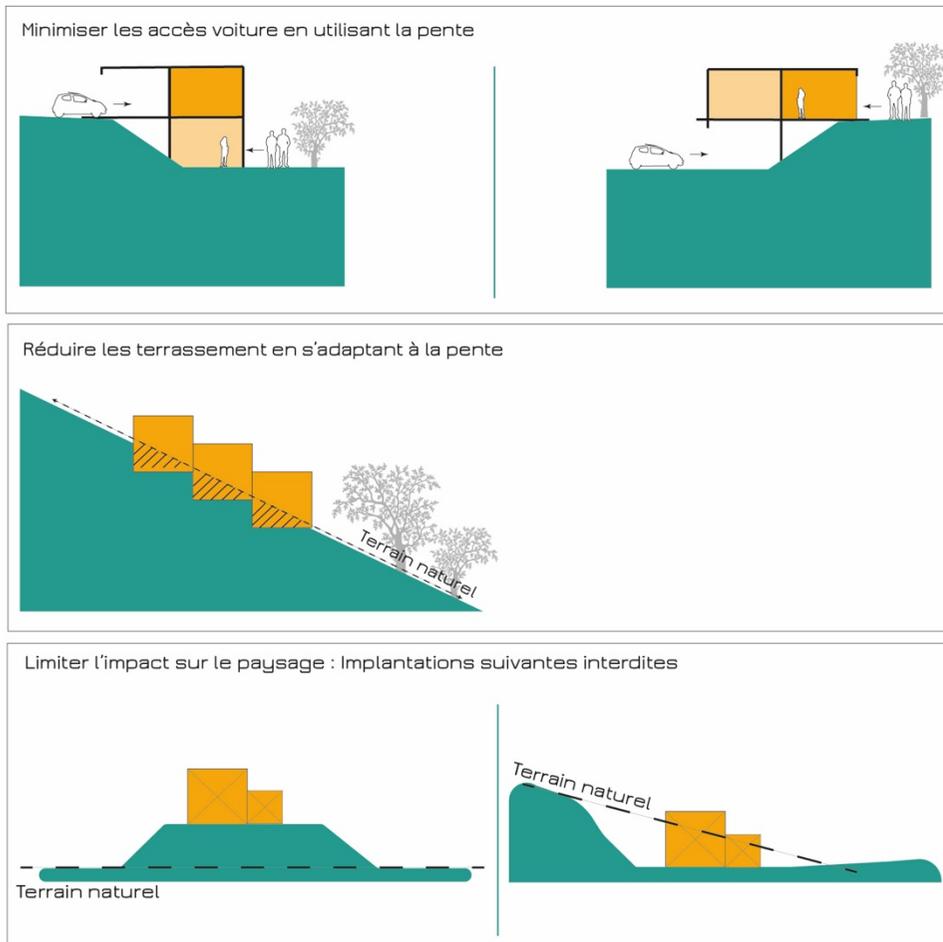


Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



La présence d'un vide sanitaire ne doit pas engendrer un rehaussement du terrain

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives: les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

Les clôtures végétales sont autorisées.

En limites sur voies :

- Hauteur maximale des murs ou des clôtures pleines : 80 cm. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,8 mètre.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées.
- Hauteur maximale des murs : 2 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

- Les baches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et sera en harmonie avec la façade de la construction principale.

Pour les murs de soutènement :

Ils sont uniquement autorisés en zone AUa7.

Lorsqu'il est supérieur à 2 m de haut, le mur plein de clôture est interdit

Panneaux solaires (électrique-thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

1- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

2-Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et près d'une cheminée. Leur implantation en façade en débord des loggias et balcons est interdite.

3-Climatiseur et pompe à chaleur

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades sur voies. L'intégralité des dispositifs doit être posée au sol masqué.

4-Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures

Les équipements non intégrables au bâti existant ne seront pas visibles de l'espace public.

5-Autres éléments techniques

Les logettes seront posées sur limite (sauf contrainte technique particulière).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs ou sol.

En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

6- Ouvrages en saillie

Les coffres des volets roulants ne doivent pas dépasser de la façade, sinon ils seront masqués par un élément de décor.

6. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements, arrondis au chiffre supérieur.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les voies

Accès

Un retrait des portails permettant le stationnement d'un véhicule de 6 m² minimum est imposé.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus, sur la voie principale desservant les zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4 :

- Des dispositifs seront obligatoirement prévus en accotement pour casser la vitesse sur la voie principale (dos d'âne ou plateau interdit).
- Cette voie doit rester ouverte au public (pas d'enrochement empêchant la libre circulation automobile entre les différents quartiers, pas de clôtures...).
- Cette voie doit relier l'ensemble des zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4.

Cheminements mode doux

Les cheminements doux devront respecter l'orientation d'aménagement mis en place

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale (comme sur la photo ci-contre) , si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie.

8. Les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Il est possible dans le réseau pluvial après neutralisation de l'eau (pH, sel, chlore) et avec un débit de vidange adapté aux dispositifs d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle ou au projet. Les constructions nouvelles ne doivent pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques qui devront être enfouies.

Gestion des déchets

La zone AUa3 doit prévoir un emplacement pour un point de tri sélectif enterré.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le bourg

Usine à réhabiliter et à transformer en logements & jardins privés à créer

Mur à préserver et à restaurer

Espace vert à créer

Haie bocagère à créer

Haie/espace vert à conserver
Terrain de jeux à créer

Légende

-  Logement à dominante groupé et/ou intermédiaire à créer.
Densité minimale ≈16 logts/ha
-  Logement individuel et/ou groupé à créer
Densité minimale ≈13 logts/ha
-  Logement collectif/intermédiaire à créer
-  Principale ligne de composition à respecter
-  Espace vert à créer
-  Espace de stationnement
-  Périmètre de l'OAP
-  Zone humide à délimiter et à préserver
-  Arbres à conserver
-  Principaux accès voiries à créer
-  Cheminement doux à créer

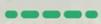
0 40 80 m

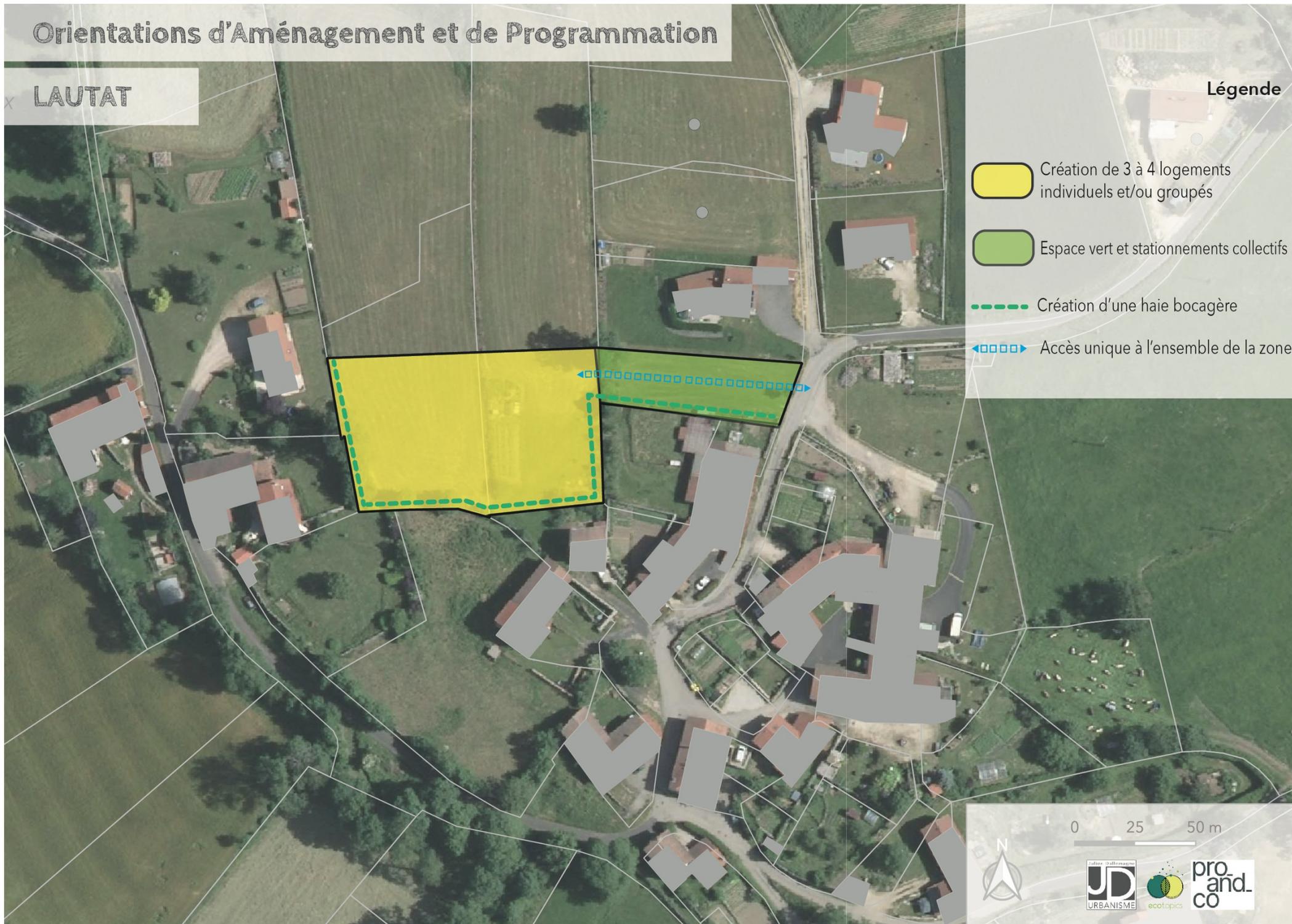


Orientations d'Aménagement et de Programmation

x LAUTAT

Légende

-  Création de 3 à 4 logements individuels et/ou groupés
-  Espace vert et stationnements collectifs
-  Création d'une haie bocagère
-  Accès unique à l'ensemble de la zone





JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

Www.juliendallemagne.fr



PRO AND CO

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

www.pro-and-co.fr



ECOTOPICS

tv@ecotopics.fr

06.36.05.63.96

www.ecotopics.fr