

VINDRY-SUR-TURDINE

Modification de droit commun 28.11.2023

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur de Saint-Loup



Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatible avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

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



Quelques images de références





1 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 objectifs sont traités ci-après.

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

Les zone AUa sont soumises à une orientation d'aménagement et de programmation.

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

2 Les orientations communes aux zones

2.1 La densité et la forme urbaine

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre. Les densités minimales et maximales sont indiquées sur les schémas ci-après.

NB : Le nombre de logt/ha se calcule uniquement sur la surface du tènement concerné par la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, CU...)

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses (par exemple)



2.2 Les objectifs par secteur

Il s'agit d'organiser l'implantation des différentes typologies de construction. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation met en place plusieurs secteurs amenés à recevoir des occupations différentes selon le tableau ci-contre.

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous.

Chaque secteur « A » doit s'urbaniser en une seule opération d'ensemble, afin de permettre la meilleure cohérence d'aménagement possible.

Zone AUa, secteur A

Sur les secteurs pavillonnaires (Ub), l'aspect paysager, les densités, les hauteurs et les formes urbaines sont homogènes.

A l'intérieur cette zone pavillonnaire, des secteurs propices à la densification (secteur « A ») ont été identifiés. Ils autorisent notamment des densités de construction et des hauteurs supérieures.

Permettre le développement d'un quartier à dominante d'habitat.

En plus de la destination « habitations », il est ponctuellement autorisé les constructions :

- Artisanat et commerce de détail,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Bureaux,
- Les équipements d'intérêt collectifs ;
- Cinéma.

Zone AUa, secteur B

Permettre le développement d'un quartier d'habitat.

Zone AUe

Sur ce secteur, à vocation d'équipement d'intérêt collectif est stratégique pour la municipalité. Il permet de gérer le pôle d'équipements actuelle (extension de l'école, mairie...) et de permettre l'implantation de nouveaux équipements.

Ce secteur est situé à proximité d'une exploitation agricole et l'enjeu est de ne pas accroître la pression sur ce siège. Ainsi, un périmètre inconstructible a été définie sur le schéma ci-après. A l'intérieur de ce périmètre, seuls les stationnements, les espaces verts et les aires de jeux sont autorisées (mais pas de nouvelles constructions).

L'objectif est également de créer un maillage viaire Nord-Sud à partir de la voie existante. L'aménagement doit également être pensé de façon à définir la future zone 1AU actuellement fermée à l'urbanisation.

En plus de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », il est ponctuellement autorisé les constructions :

- Restauration ;
- Cinéma.



Mixité fonctionnelle

Secteur A :

L'habitat devant rester dominant sur le site, et l'objectif n'étant pas de créer une zone d'activités, les constructions « artisanat et commerce de détail » est limitée à 150 m² d'emprise au sol »

Secteur B :

La mixité des fonctions n'est pas souhaitée sur le secteur, seule la destination « habitation » est donc autorisée.

Mixité sociale

Secteur B

80 % (arrondie à l'entier supérieur) au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements sociaux afin notamment de respecter les orientations du SCOT en matière de création de logements locatifs aidés. Cette volonté de développer ce type de logement sur la commune est également affichée par la municipalité dans son PADD.

La prévention des risques

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation. Il ainsi mis en place les dispositions suivantes :
 - o Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².
 - o Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.
- Le risque de mouvement de terrain (*pointillés bleus sur l'extrait ci-dessous*) :
 - o La commune a fait réaliser une étude géologique. Il convient de le prendre en compte, le règlement annexé au PLU.





Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs. Cette disposition s'applique également vis-à-vis des constructions existantes en périphérie de l'opération de construction.

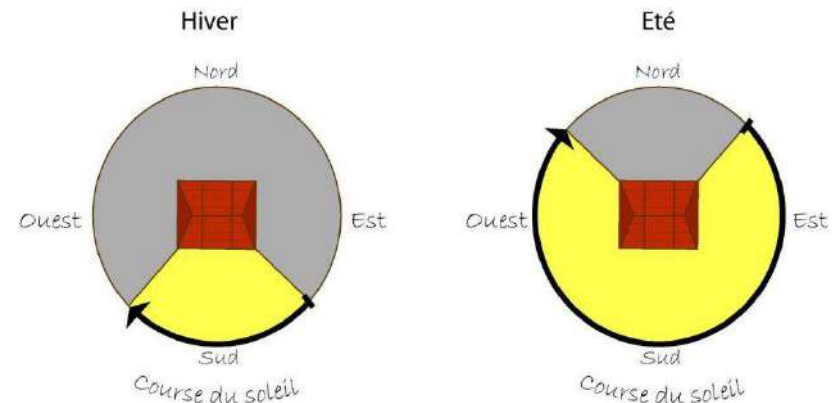
Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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.





Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

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.

Enduits et couleurs des façades et des murets

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage (uniquement pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités), tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

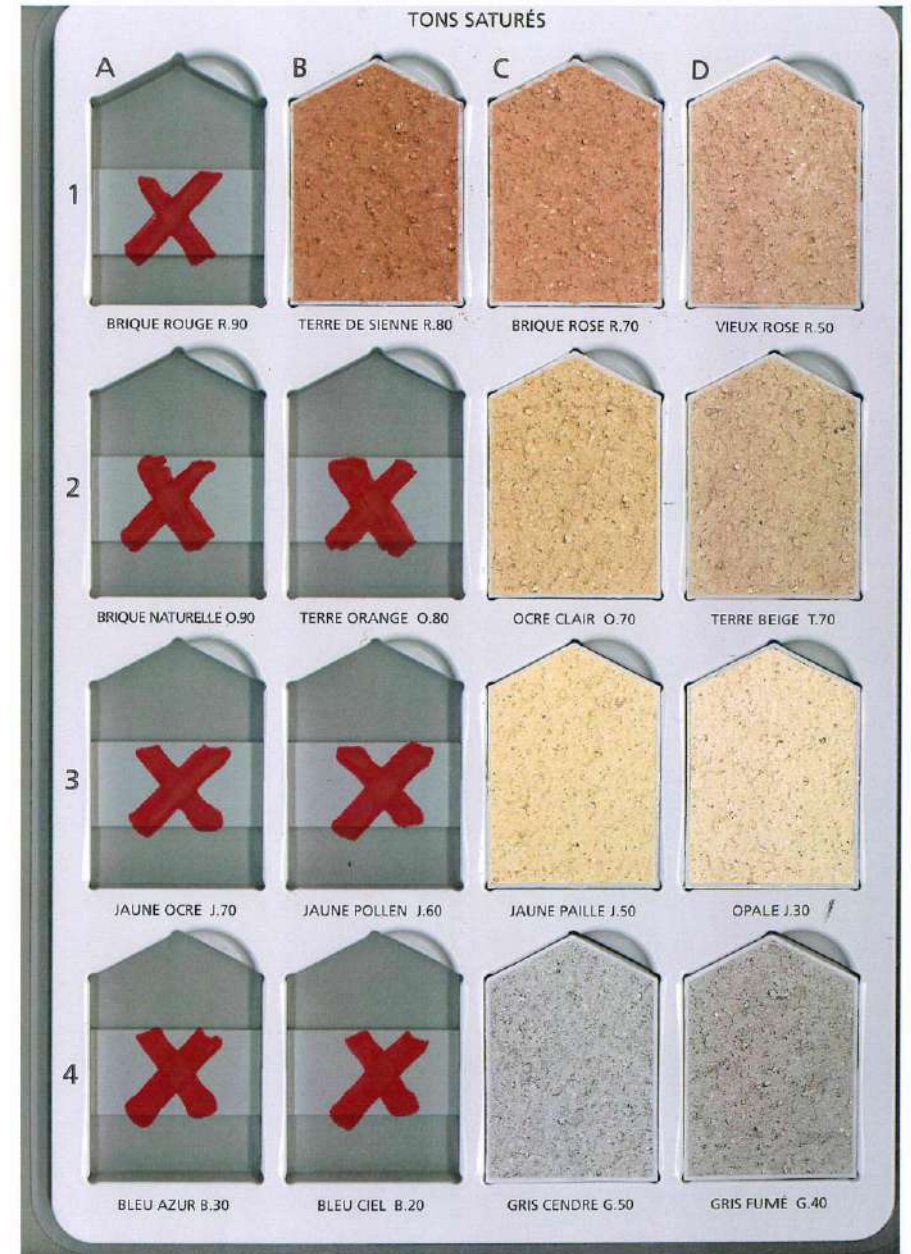
Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune (ci-contre).

Le nombre de couleurs de façade est limité à deux par logement.

Les enduits des constructions neuves d'habitation ou des bâtiments anciens doivent être réalisés sans rainurage, motifs en creux ou en saillie.

Les façades bois et végétalisées sont admises.



Nuancier des façades





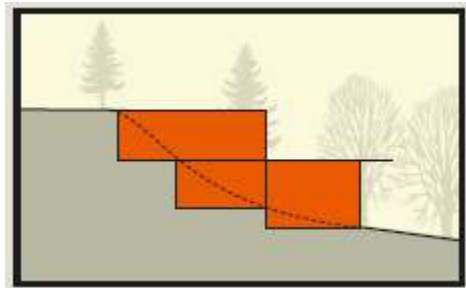
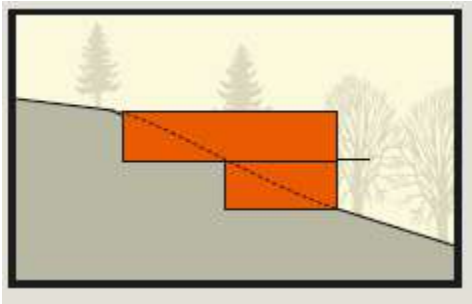
Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

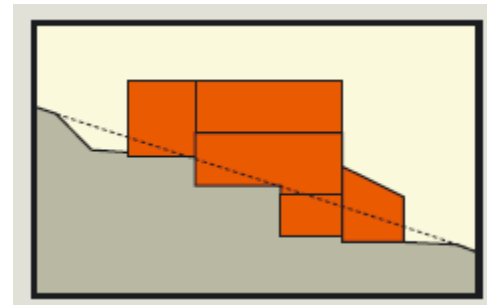
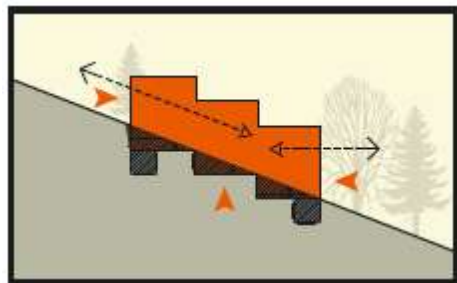
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

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

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étalement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m (hauteur totale comprenant le mur de clôture et le mur de soutènement).

Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies 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 constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 1.60m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0.20 et 1m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.60 m. La hauteur du mur peut être portée à 1.60 autour du portail d'entrée et des logettes de desserte et de comptage.



Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m (hauteur totale comprenant le mur de clôture et le mur de soutènement).

Les haies seront d'espèces variées et pourront être doublées d'un grillage et/ou d'un muret.

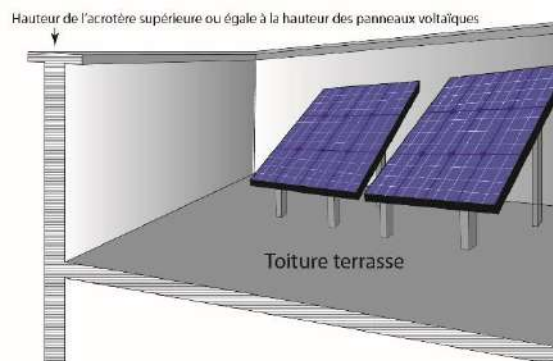
Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires et thermiques sur les toitures-terrasses des immeubles

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

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

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.



Type de couverture

Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de coloration rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Le panachage des tuiles est interdit.

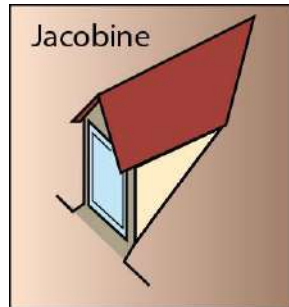
En cas d'extension d'une construction les éléments de couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des annexes inférieures à 20 m² et des vérandas ne sont pas réglementées.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis, les œil de bœuf et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront soit :

- Enterrés
- Soit en plein air. Dans ce cas, ils devront être intégrés dans un espace paysager planté.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.



Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur par logements

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements

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 (immeuble), des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

2.3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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 pourra être 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.



Article 2 Desserte par 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 :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

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

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale 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.

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



2.4 Volumétrie et implantation des constructions (zones AUa uniquement)

Les hauteurs

Les hauteurs maximales aux faitages des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux et sont indiquées sur le schéma de l'orientation d'aménagement ci-après.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m au faitage et de 10 m au faitage pour les autres constructions.

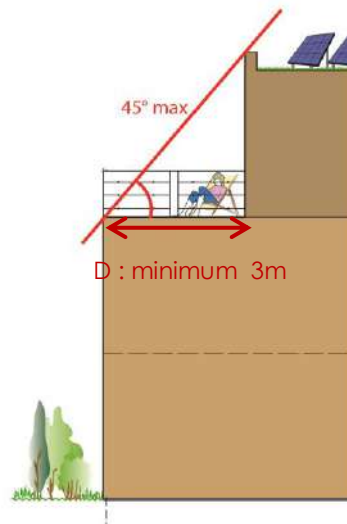
De plus, dans les secteurs A :

Les constructions comprenant plus de 3 niveaux (R+2) sont interdites.

De plus, en cas d'une hauteur de type R+2 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.



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

Pour les piscines

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les autres constructions

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, un retrait différent est autorisé dans le cas d'une extension. Dans ce cas, l'extension pourra se réaliser en continuité de l'existant.



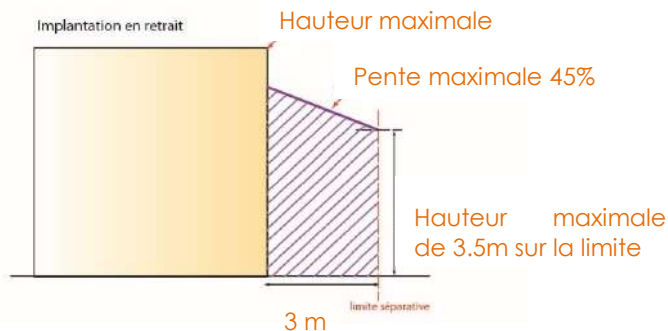
Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les piscines

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les autres constructions

- Dans le cas d'une implantation sur limite :
 - o Si deux constructions sont édifiées en limite, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles), la hauteur pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
 - o Si une seule construction est édifiée en limite, la hauteur maximale est de 3.5 m au faitage ou à l'acrotère.
- Dans le cas d'une implantation qui n'est pas sur limite et dont le retrait est inférieur à 3m :
 - o La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 3.5m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.



- Dans le cas d'un retrait supérieur à 3 m :
 - o La hauteur maximale est celle indiquée à l'article 1 « Volumétrie et implantation des constructions »

CHEMINEMENTS MODES DOUX (secteur A uniquement)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

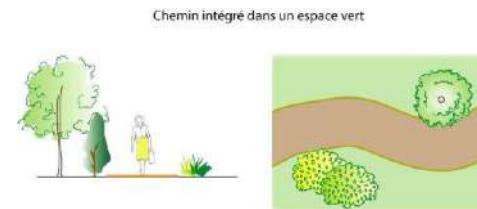
Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

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, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

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

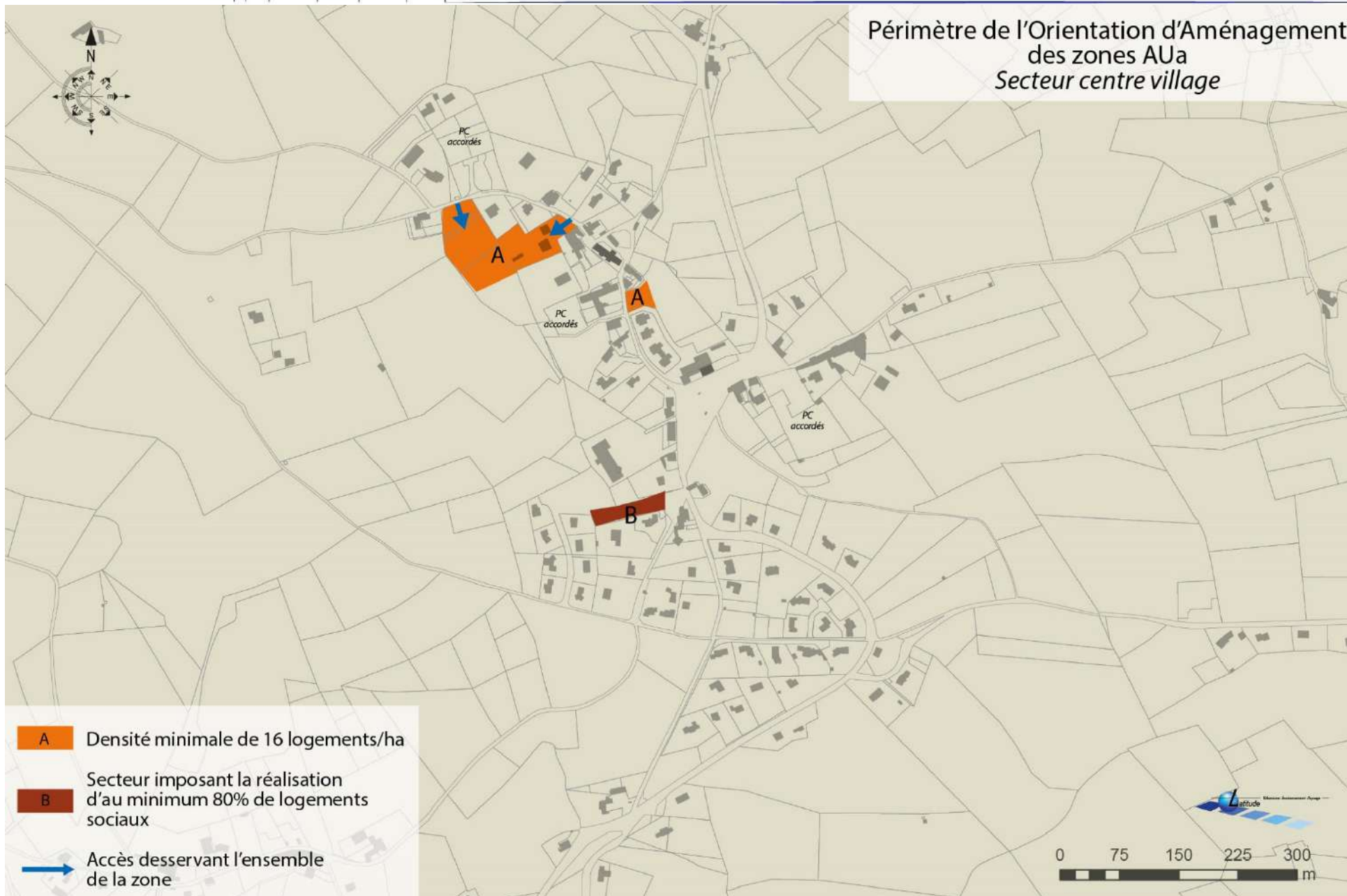
La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.



Exemple d'intégration des chemins dans un espace vert










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



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme

Secteur centre-village Saint-Loup

-  Mare à préserver
-  Haie bocagère à créer
Les aménagements paysagers seront de nature qualitatifs et cohérent avec les critères du concours (CNVF niveau 4 fleurs)
-  Secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une densité minimale de 16 logts/ha
-  Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif
-  Secteur un constructible d'une largeur minimale de 5m. (jardin, aire de jeux, voirie et stationnement autorisé)
-  Accès depuis la route du Beaujolais interdit
-  Principe d'accès desservant la zone

