

Saint-Laurent-de-Chamousset

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement
et de programmation

ARRET

V janvier 2022





Sommaire

1	Quelques définitions préalables.....	3
2	Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.....	6
3	Prescriptions applicables à tous les secteurs d'OAP à dominante résidentielle	7
4	Prescriptions spécifiques aux secteurs d'OAP à dominante résidentielle	9
4.1	Le secteur du sentier de la Madone	9
4.2	Le secteur rue de la Croix Blanche	11
4.3	Le secteur du chemin de Montchourier	13
5	Le secteur du Lycée	15
6	Le secteur de la zone d'activités.....	17
7	Orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant la ferme des Monts du Lyonnais.....	19
7.1	Les principaux caractères de la ferme des Monts du Lyonnais	19
7.2	Les orientations à mettre en œuvre	21

1 Quelques définitions préalables

La définition de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant des opérations de logements prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- 1 Chaque logement présente un accès individuel
- 2 La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+2 ou est définie par le règlement de la zone ou selon les secteurs d'OAP.
- 3 Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

1. **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Il ne peut pas dépasser R+2+C sur la commune. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
2. **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
3. **Maisons de ville ou villageoises** : il s'agit de réinterpréter l'habitat traditionnel du bourg dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction ou sur les côtés, protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles du bourg (à R+1+Cà R+2).
4. **L'habitat individuel et habitat groupé** : maisons isolées et maisons accolées.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

Maisons de ville ou de village



L'habitat intermédiaire





2 Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU de la commune de ST LAURENT DE CHAMOUSSET met en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **Des OAP sectorielles** concernant les secteurs de :
 - Sentier de la Madone à dominante résidentielle
 - Rue de la Croix Blanche à dominante résidentielle
 - Chemin de Montchourier à dominante résidentielle
 - Le secteur d'implantation du Lycée
 - Le secteur d'extension de la ZAE d'activités
- **Une OAP thématique** concernant le patrimoine spécifique de la ferme des Monts du Lyonnais



3 Prescriptions applicables à tous les secteurs d'OAP à dominante résidentielle

Les principes suivants devront être mis en œuvre :

Intégration dans le site

- Les constructions devront être intégrées dans la pente, dans les secteurs de pentes (limitation des affouillements, des exhaussements, des remblais...). Les talus devront présenter une forme se rapprochant des pentes naturelles et seront végétalisés.
- Les limites de l'opération devront être traitées en espace paysagé à dominante végétalisée.

Qualité résidentielle

- Les vis-à-vis entre les logements devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc. ces espaces doivent être aménagés et ne pas constituer des délaissés.
- Une forme urbaine compacte est attendue : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement dans le cas de l'habitat intermédiaire.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Accessibilité

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.

Chemins piétonniers

Les chemins piétonniers prévus aux schémas d'organisation ci-après doivent être réalisés. Ces cheminements piétonniers devront présenter une plateforme de circulation d'une largeur d'au moins 1.40m dégagée de tout obstacle. Ils devront s'inscrire dans un espace paysagé végétalisé et intégrer le confort climatique (ombrage l'été, ensoleillement l'hiver par des plantations d'espèces caduques).

Aménagement des espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

Les espèces végétales devront intégrer la palette végétale proposée en annexe du règlement du PLU.

Qualité énergétique et environnementale

Il s'agit de :

- 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.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes 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.
- 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 (Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments, gradation des hauteurs du bâti ou l'utilisation des pentes lorsqu'elles existent).

La gestion des eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser les sols et amplifie les phénomènes de ruissellement torrentiel.

Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés soit à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, soit à l'échelle de la parcelle par des puits d'infiltration (sauf en présence de rocher ou de nappe peu profonde) ou des tranchées drainantes. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Enfin, l'imperméabilisation des sols sera limitée avec le maintien en pleine terre végétalisée **d'au moins 30% de la surface** du tènement de l'opération.

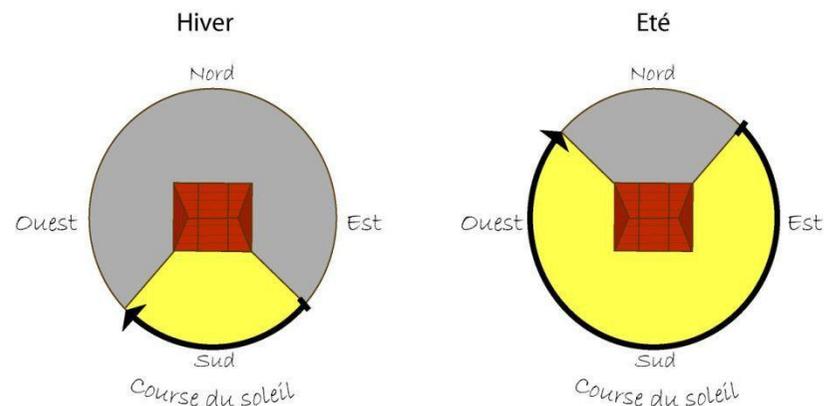
Les recommandations

Confort thermique des constructions

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.



4 Prescriptions spécifiques aux secteurs d'OAP à dominante résidentielle

4.1 Le secteur du sentier de la Madone

Le site



A proximité immédiate du centre, et bordé par des équipements structurants existants ou en cours de réalisation, ce site doit permettre de conforter le développement résidentiel du bourg.

La forme urbaine attendue :

La forme urbaine attendue doit permettre de développer une mixité des produits logements :

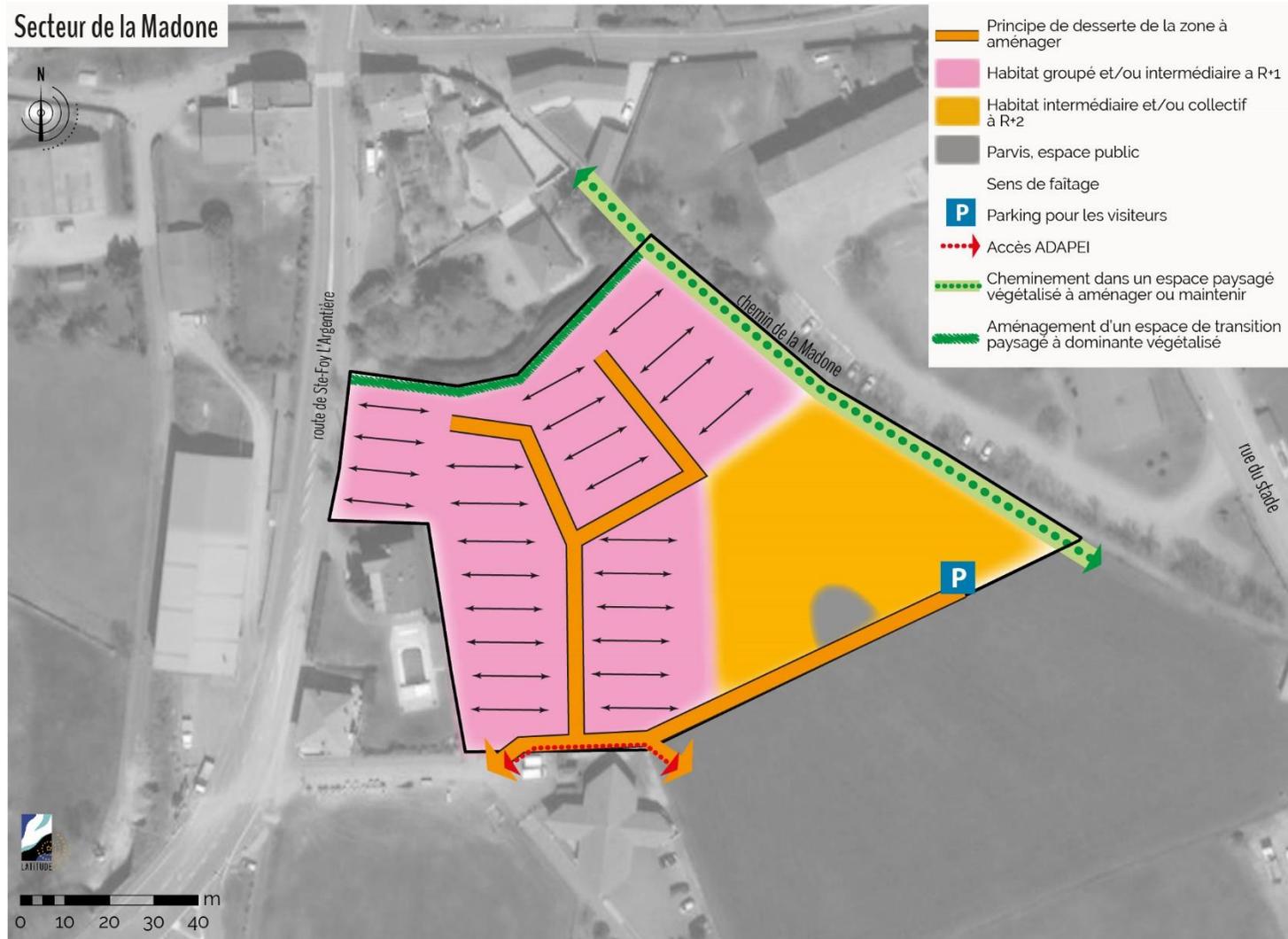
- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Maisons de ville ou individuel groupé

Programme attendu : environ 53 logements.

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Schéma des principes d'aménagement à mettre en œuvre



4.2 Le secteur rue de la Croix Blanche

Le site



A proximité immédiate du centre, et des équipements structurants existants ou en cours de réalisation, ce site doit permettre de conforter le développement résidentiel du bourg.

La forme urbaine attendue :

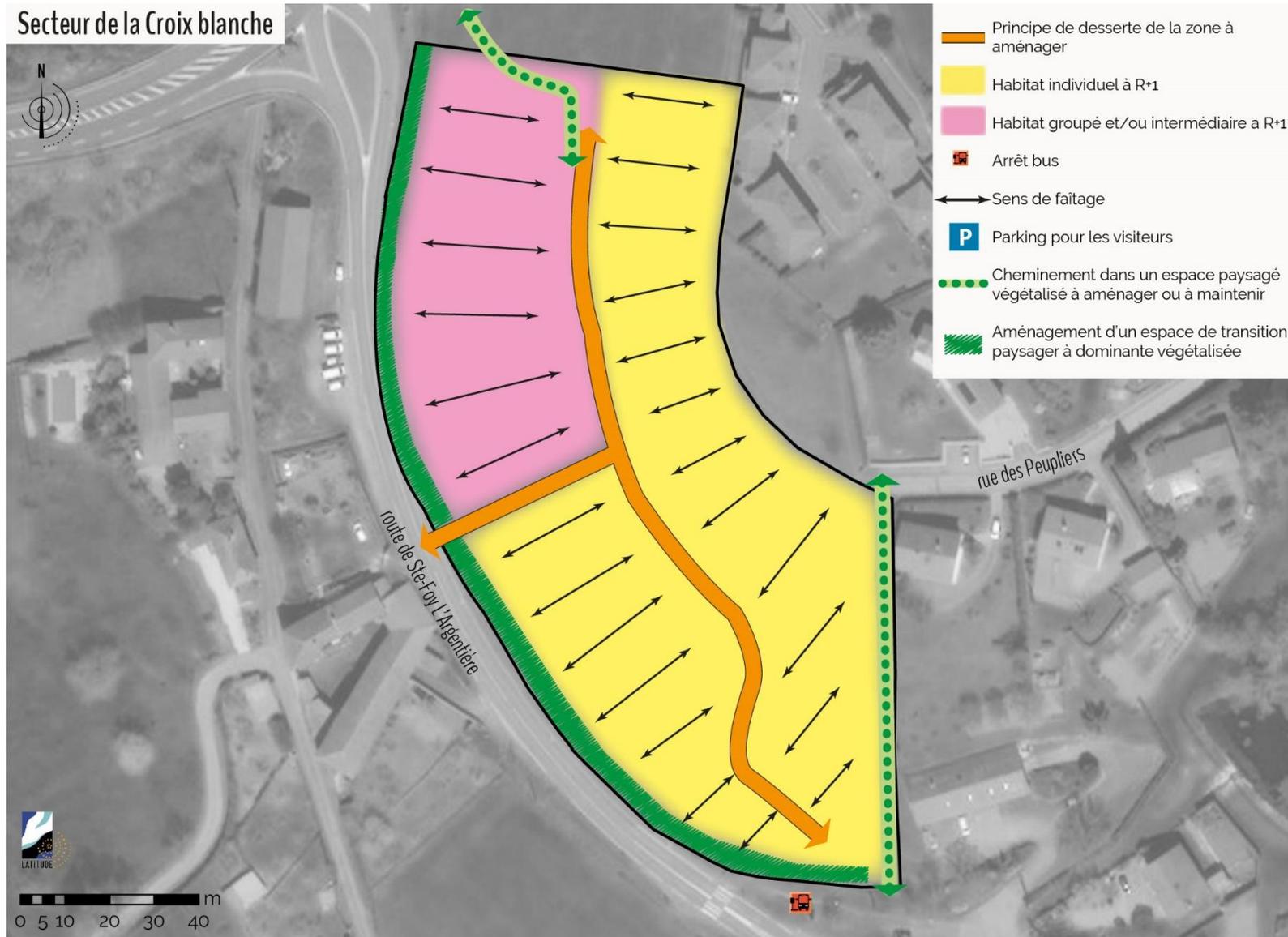
La forme urbaine attendue doit permettre d'intégrer les constructions au voisinage pavillonnaire. Elle sera constituée d'une mixité des typologies : maisons de ville ou intermédiaire et d'habitat individuel groupé ou non

Programme attendu : environ 18 logements

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Schéma des principes d'aménagement à mettre en œuvre



4.3 Le secteur du chemin de Montchourier

Le site



La forme urbaine attendue :

La forme urbaine attendue doit permettre d'intégrer les constructions au voisinage pavillonnaire. Elle sera constituée d'habitat individuel groupé ou non.

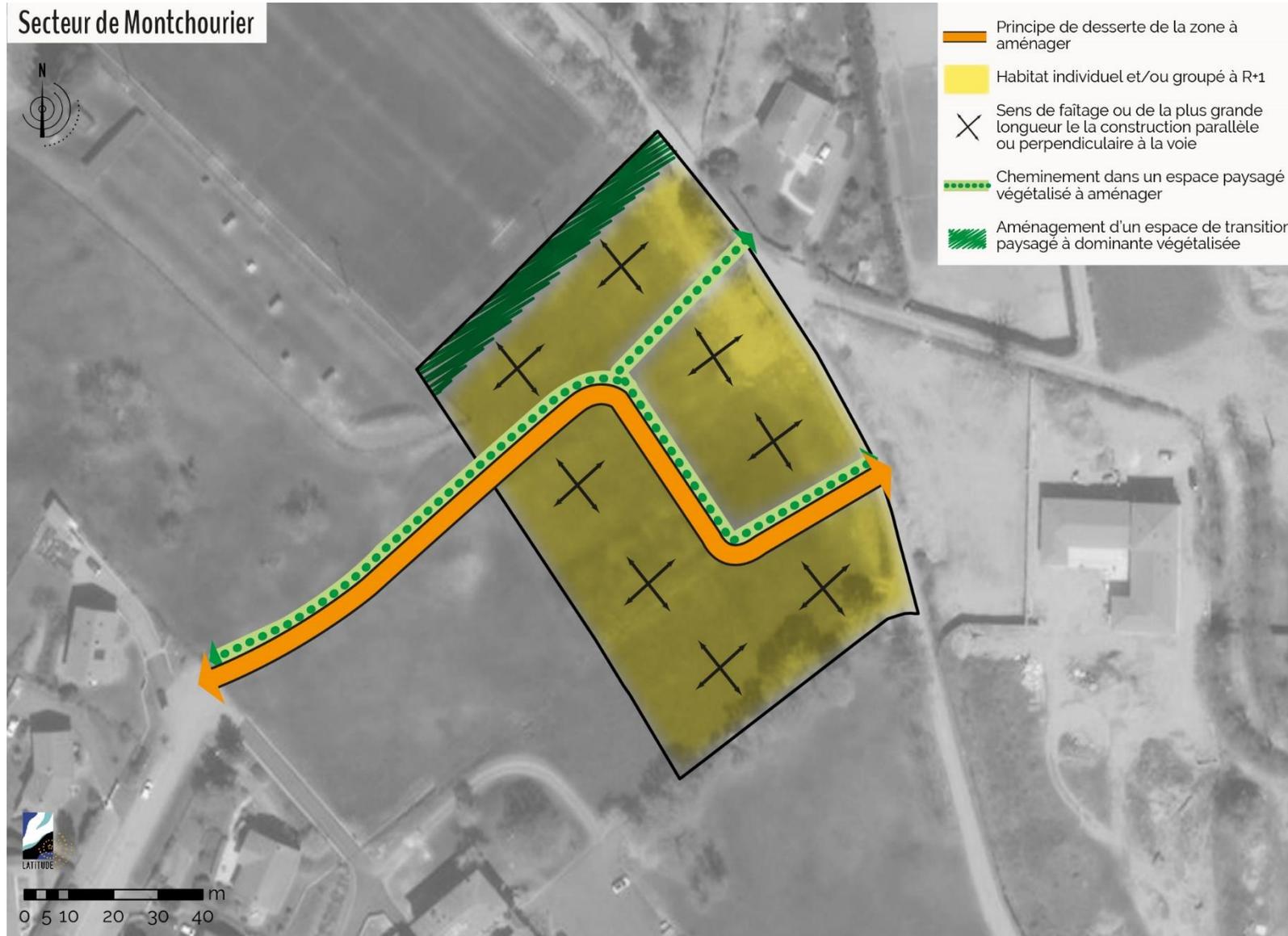
Programme attendu : environ 10 logements

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

En continuité du bourg, et bordé par le stade ce site doit permettre de conforter le développement résidentiel.

Schéma des principes d'aménagement à mettre en œuvre



5 Le secteur du Lycée

Le site



Le long de la RD81 le site jouxte :

- La zone d'activités d'une part
- Le centre aquatique d'autre part

Programme attendu

Le site est dédié à l'accueil d'équipements scolaires (Lycée), des équipements et installations nécessaires aux équipements scolaires (aires de sport, gymnase, cantine, etc.), et à leurs espaces de fonctionnement (stationnements, accès bus scolaires etc.)

Organisation globale du site accès et desserte interne

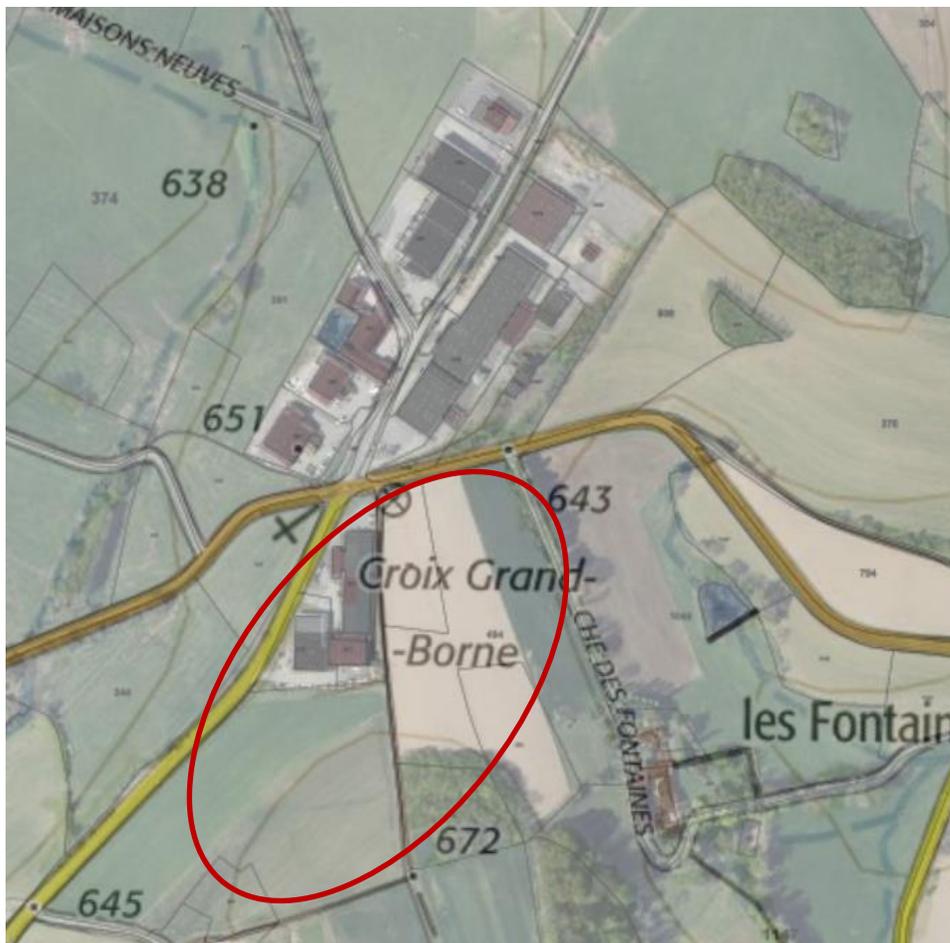
Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Schéma des principes d'aménagement à mettre en œuvre



6 Le secteur de la zone d'activités

Le site



La programmation attendue

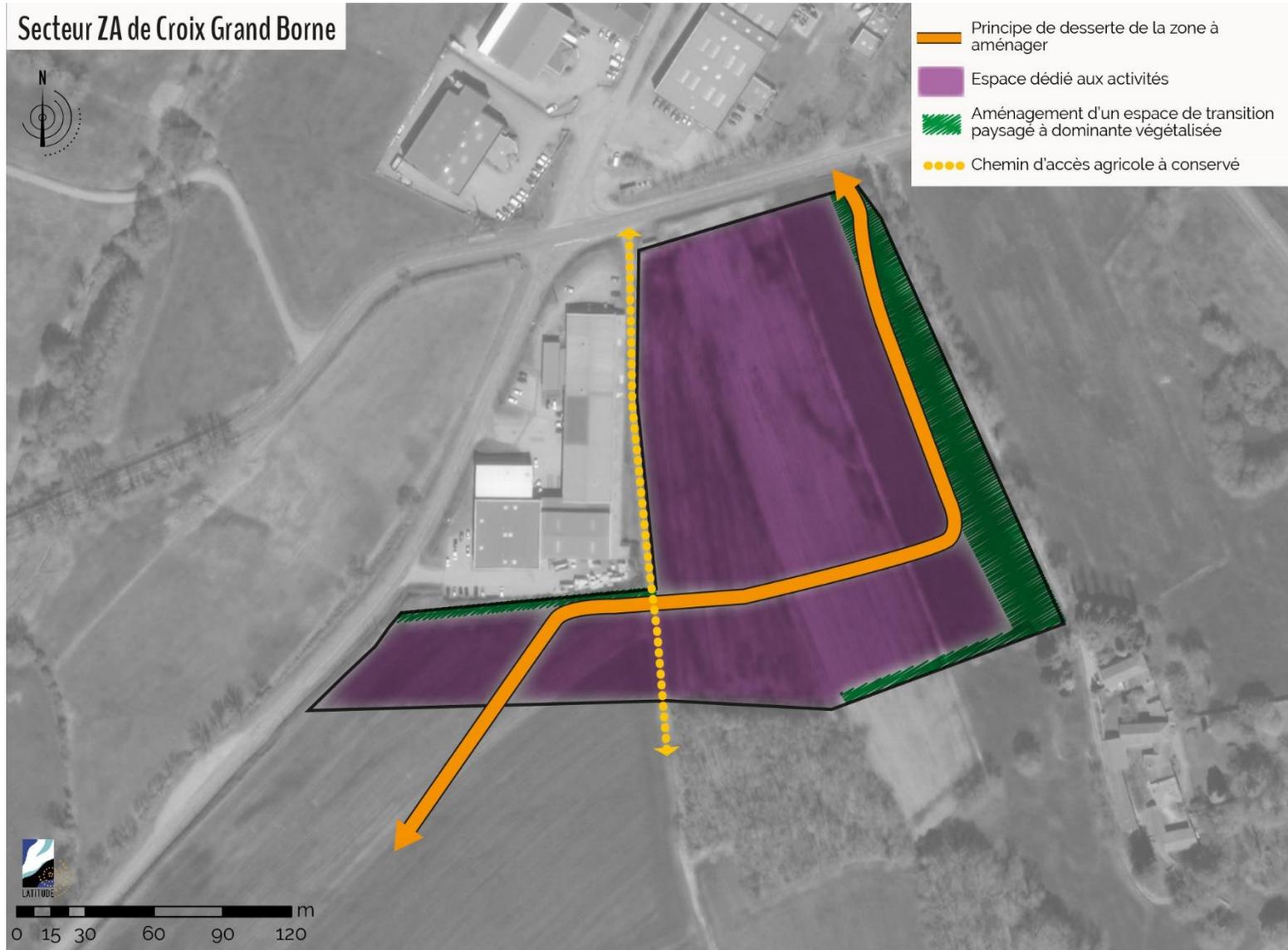
La zone AUi s'inscrit dans le programme de développement économique de la communauté de communes. Il est dédié aux activités économiques non commerciales.

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Le tènement est situé en continuité Sud de la zone d'activités dont il doit constituer le prolongement.

Schéma des principes d'aménagement à mettre en œuvre



7 Orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant la ferme des Monts du Lyonnais

La commune de St Laurent de Chamousset bénéficie d'un patrimoine caractéristique avec de nombreuses anciennes fermes dites des Monts du Lyonnais.

Cette typologie de ferme de moyenne montagne présente des caractéristiques architecturales ayant un caractère patrimonial.

Les interventions sur ces bâtiments (réhabilitation, changement de destination, aménagements etc.) devront respecter le caractère et la typicité de ces constructions.

7.1 Les principaux caractères de la ferme des Monts du Lyonnais

(Sources : JP Jasserand maisons paysannes de France, J-Y Chauvet, la maison paysanne, M. Rautenberg la maison rural du Lyonnais)

La ferme des Monts du Lyonnais se présente le plus souvent sous la forme d'une grande construction carrée (cour fermée) ou en U.

Souvent implantés à flanc de coteaux, ces corps de ferme sont ancrés dans le site : adossés au terrain naturel, les volumes font ainsi office de soutènement ce qui permet de s'affranchir des talus.

Dans le cas de la ferme à cour fermée, elle s'ouvre sur l'extérieur par un portail assez haut. Ce portail peut être en arc avec une voûte en pierres ou encore surmonté d'un auvent avec poutre horizontale de bois ou encore des génoises ou des corniches dites à la lyonnaise (rangées de briques minces alternant avec des tuiles rondes).

Photos à rechercher



La ferme lorsqu'elle est en U se compose généralement de trois corps de bâtiments :

- La partie habitation au-dessus des caves à laquelle on accède par une montée d'escalier généralement en pierre et un perron ou galerie : les aîtres.
- Une partie étables, granges, bâtiments d'exploitation
- Un hangar ouvert : le Chapi. Lorsque le Chapi a un étage, la partie supérieure se nomme le Poutan.



Cette ferme peut aussi être de plan allongé (en un seul corps de bâtiments ou plusieurs corps contigus). Dans ce cas se retrouvent dans le même alignement ou en équerre les différentes fonctions : habitation et bâtiments d'exploitation.



Les constructions sont constituées généralement de pierres et/ou de pisé. Les pierres sont jointées ou beurrées.

Les couvertures sont à l'origine en tuiles demi cylindrique s'emboîtant les unes dans les autres.

7.2 Les orientations à mettre en œuvre

(Sources fiches UDAP)

Volume bâti

Le volume bâti étant important, il ne sera procédé à aucune modification du volume par abaissement, surélévation, adjonction de bâtiments, extensions.

La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite.

Les chapis et aîtres ne seront pas fermés. Les piliers seront maintenus dans les matériaux d'origine. En cas de changement de piliers ils seront refaits dans la forme d'origine. Aucune balustrade n'est admise.

Toiture

Couvertures

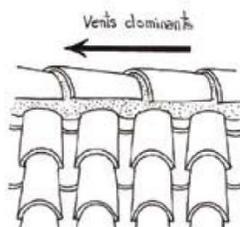
Les toitures seront restaurées dans le respect des matériaux traditionnels : il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de plaques ondulées est proscrit.

Il est impératif de masquer au maximum les éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages et des arêtiers.

Les faîtages sont réalisés, soit avec des tuiles identiques à celles utilisées pour la couverture, soit avec des tuiles de dimensions plus grandes orientées dans le sens contraire aux vents dominants.

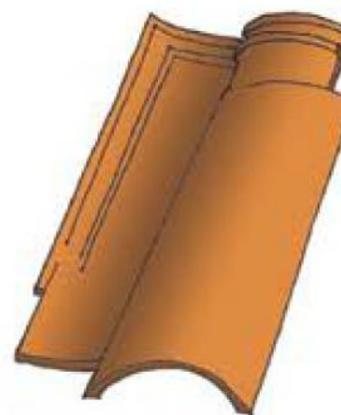


Position des tuiles de faîtage

Les tuiles faïtières sont scellées, de préférence avec un mortier, composé de chaux hydraulique naturelle et de sable local en bonne proportion, suffisamment tendre pour supporter la dilatation de la toiture.

En cas d'impossibilité d'utilisation de la tuile creuse, la toiture sera renouvelée en tuiles romanes. S'inspirant fortement de la tuile creuse traditionnelle, la tuile romane reprend avec un module unique en terre cuite, le principe d'une partie bombée venant recouvrir une partie incurvée formant canal.

Il convient d'utiliser une tuile romane qui se rapproche le mieux de la tuile creuse traditionnelle par son gabarit, sa forme, sa couleur (environ 13 pièces au m²). Les zingueries au niveau des faîtages, des rives, et des arêtiers sont à masquer au maximum.



Tuile romane à emboîtement



Toiture de tuiles romanes

Dans tous les cas la couleur des tuiles sera rouge. Les couleurs paille ou crème sont proscrites.



Pente des toits

En cas de réfection, le sens de faitage et la pente d'origine des toits devront être conservés.

Les débords de toit, corniches, génoises, en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Charpentes

Les charpentes à caractère patrimonial seront conservées et restaurées dans le respect des matériaux et des profils d'origine.

Ouvertures en toiture

Les nouvelles ouvertures en toiture sont admises si elles sont de dimensions réduites. Elles devront être alignées le plus possible dans l'axe des ouvertures des façades.

Gouttières

Elles seront réalisées en zinguerie ou cuivre et masquées le plus possible. Les matériaux en PVC sont proscrits.

Façades

Enduits :

Les enduits seront réalisés selon les méthodes traditionnelles avec des enduits naturels si possible à la chaux. Les finitions seront lisses. Les couleurs seront dans les tons de pierre, de pisé, terre locale. La couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

Pierres

Les façades en pierres seront soit enduites (cf. paragraphe précédent) soit rejointées à pierre vue ou beurrée. Les joints en creux ou en surépaisseur sont proscrits. Ils doivent être dans les tons de pierre, pisée ou terre locale. Les joint blancs sont interdits.

Pisé

Le pisé sera soit enduit avec un enduit naturel à la chaux, soit maintenu à l'air. En cas d'enduit se référer au paragraphe précédent.

Descentes d'eaux pluviales, câbles

Les descentes d'eau pluviales seront de même couleur que les gouttières. Elles seront en zinc, en inox plombé ou en cuivre, la partie terminale de la descente (dauphin) est en fonte ou acier peint.

Elles seront posées aux angles de la construction, verticalement. Aucune décente n'est admise en façade, aucune descente oblique n'est autorisée.

Sauf impossibilité technique, les câbles de transport d'énergie et de télécommunication sont enterrés. Par défaut, en partie aérienne, elles suivent les génoises ou les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale, corniches etc. Ils devront être le moins visibles possible.

Gardes corps

Les garde-corps à créer sont traités de façon simple, sans galbe, et réalisées en fer ou en fonte. Ils sont posés sans faire saillie sur la façade

Ouvertures

Les ouvertures existantes seront préservées dans leurs proportions et leurs dimensions. Les nouvelles ouvertures devront respecter les dimensions et les proportions des ouvertures existantes.

Les baies vitrées sont admises uniquement en RDC. Dans ce cas il conviendra de privilégier une architecture contemporaine.

La composition existante des façades sera respectée le plus possible notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. La modification ou la création de baie en RDC de façade et pignon peut être autorisée sous réserve de s'intégrer à l'ordonnancement existant par le respect des alignements, de la symétrie et suivant le rythme des travées

Fermeture des portes de grange

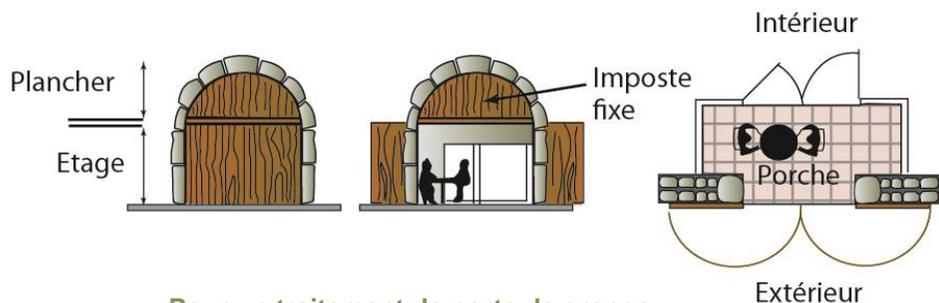
Les grandes ouvertures (granges,) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces grandes ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

Elles pourront aussi être traitées avec l'aménagement d'un espace de transition ouvert (fermeture en retrait du mur)



Pour un traitement de porte de grange

Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, Les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (baies).

Les volets sont battants en bois peint à doubles lames croisées ou à cadre sans aucune écharpe en Z.

Les jalousies et brises soleils orientables et volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin et dans l'épaisseur du cadre.

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.

Dispositifs de production d'énergie, climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs seront de préférence disposés sur la parcelle hors du bâtis. Ils sont admis en en façades s'ils ne seront pas positionnés en façade principale et à condition d'être masqués par un élément de décor architectural.

Eléments d'architecture

Les porches d'entrée seront conservés dans leur aspect et dans les matériaux d'origine. Ils ne seront ni surélevés ni abaissés.

Les corniches, génoises seront maintenues et restaurées dans leur aspect d'origine.

Les pierres charretières en pied de porche seront maintenues.



Pierres charretières

Espaces extérieurs

Clôtures

En cas de division de la ferme en plusieurs logements, les clôtures seront constituées uniquement de haies et /ou de murets maçonnés limité à 1m de hauteur et avec le même traitement et aspect que la façade.

Les enrochements de grande hauteur sont interdits aux abords de la constructions.

Stationnements

En cas d'aménagement de stationnements extérieurs à la cour ou au bâtiment, ceux-ci devront être conçus de façon à minimiser l'impact sur le paysage :

- Regroupement des aires de stationnement,
- Traitement de sol en terre ou graviers de couleur locale, en pavés ou végétalisés.
- Accès traité comme un chemin rural avec plantations d'accompagnement de type haies ou bosquets d'arbustes d'essences locale (thuyas, cyprès et lauriers cerises sont interdits)
- Plantations d'accompagnement avec 2 strates : arbres et arbustes.