

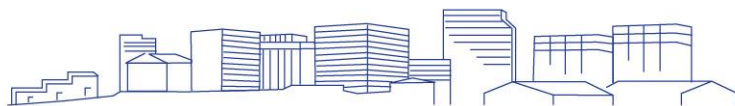
Plan Local d'Urbanisme

Sain-Bel

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

DOCUMENT PROVISOIRE





1 Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8 3

2 La densité et la forme urbaine 3

3 Les objectifs d'aménagements 5

4 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 6

4.1 Le secteur « quai de la Brévenne » 6

4.2 Les secteurs « Chauran », « cave de Sain Bel » et « Fiatet » 6

4.3 Le secteur « Cottin » 6

5 La mixité fonctionnelle et sociale 8

5.1 La mixité fonctionnelle 8

5.2 La mixité sociale 8

6 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 8

6.1 Les hauteurs 8

6.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :. 9

6.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives : 9

6.4 Traitement paysager des espaces non bâtis 9

6.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 10

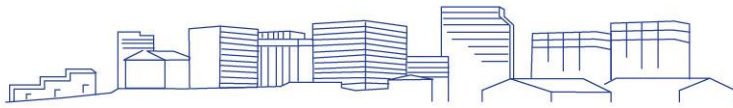
7 Les besoins en matière de stationnement 13

8 La desserte des terrains par les voies et les réseaux 14

8.1 Les voies 14

8.2 Les réseaux 15

Assainissement 15



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 éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, il existe une ligne régulière de tram-train, située à proximité des secteurs d'urbanisations futurs.

Dans les zones AU, il est également imposé des maillages doux qui permettant de rejoindre le centre-bourg, puis la gare de Sain Bel.

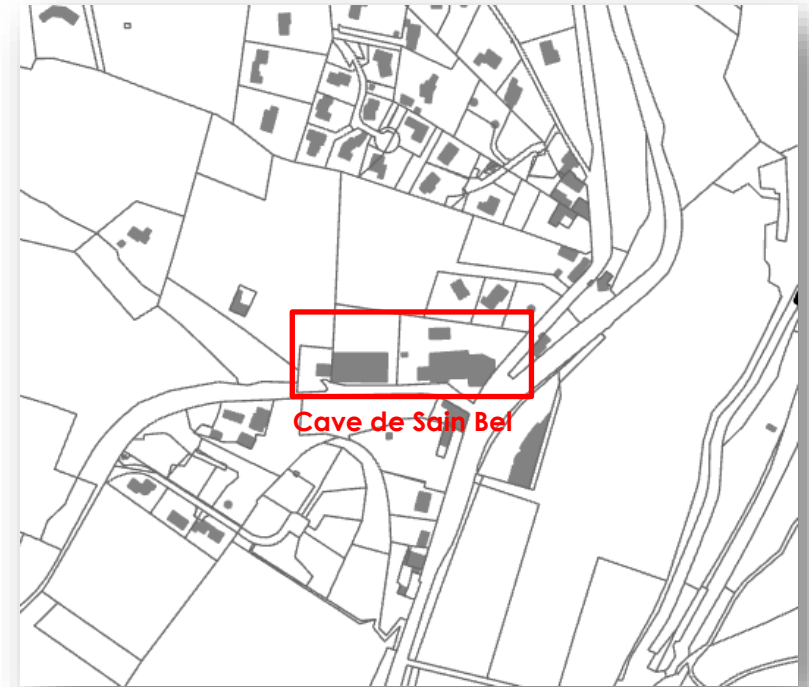
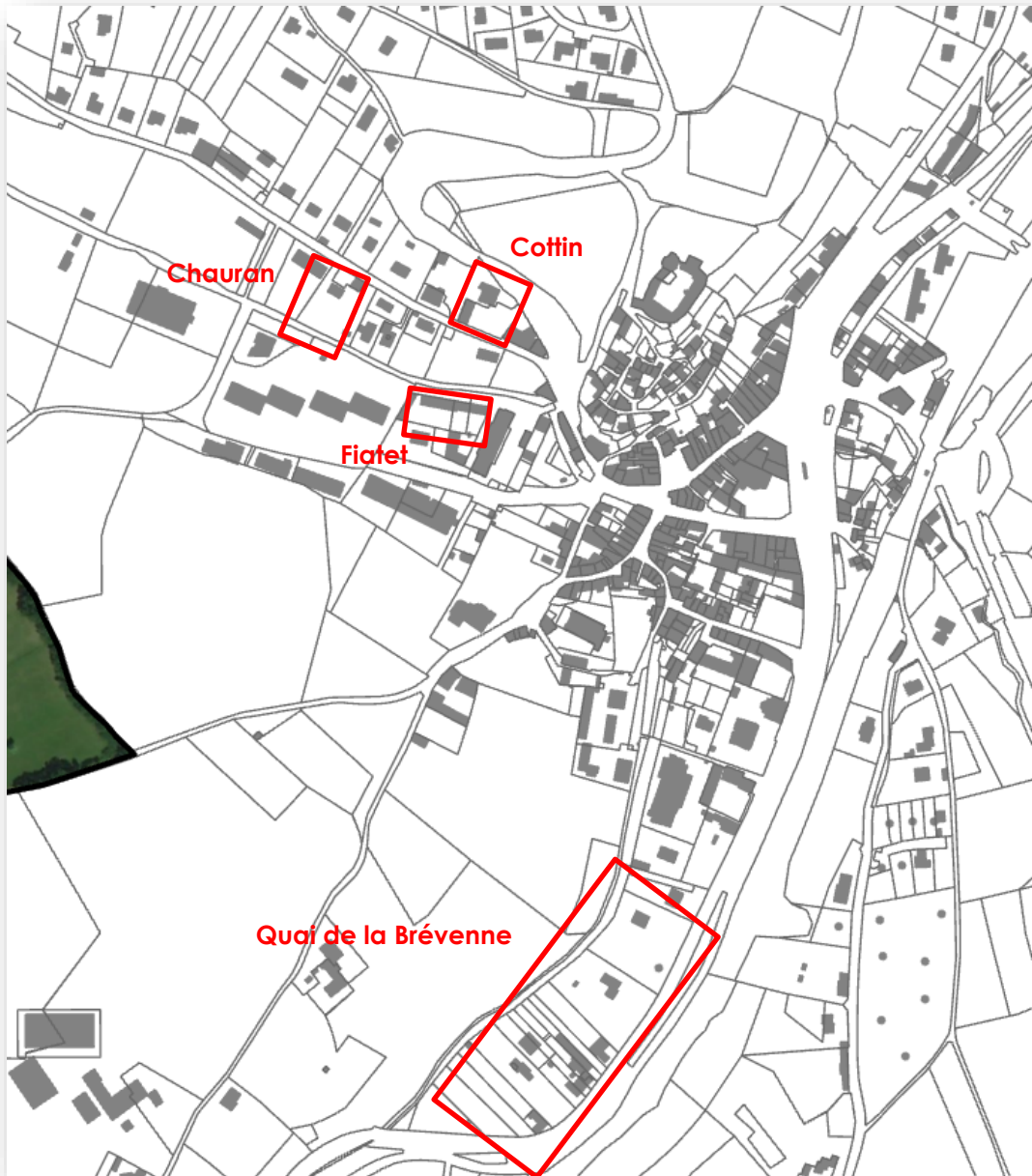
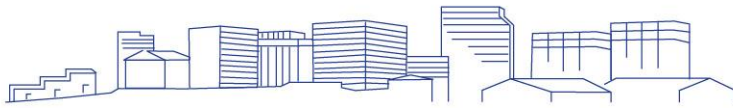
Les zones AU sont entièrement soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.

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.

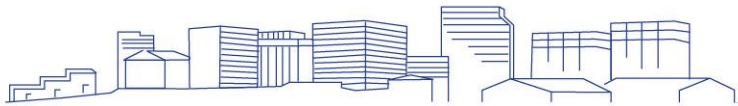
2 La densité et la forme urbaine

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre. Les densités sont indiquées sur le schéma en fin de document.

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



Localisation des secteurs soumis à orientation d'aménagement



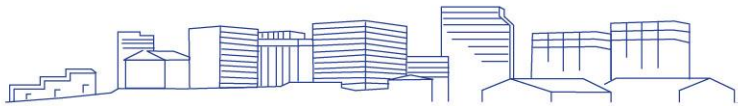
3 Les objectifs d'aménagements

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 zone AU, à fort enjeux d'urbanisation, il est défini des objectifs d'aménagement spécifiques qui s'ajoutent aux règles définies ci-après.

Faut-il inscrire des objectifs ou non ?



4 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les objectifs de développement des zones AUa doivent permettre le développement d'un quartier durable à dominante d'habitat.

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-après.

4.1 Le secteur « quai de la Brévenne »

Il doit s'urbaniser en 2 phases minimum.

Les secteurs 1 s'aménagent chacune en une seule opération d'ensemble. Ils sont urbanisables immédiatement.

Le secteur 2 est urbanisable lorsque les 2 secteurs 1 font l'objet d'un permis d'aménager accordé.

Le secteur 2 doit s'urbaniser de la façon suivante :

- Soit une seule opération d'ensemble
- Soit en 2 opérations distinctes, la 1ère devant avoir une surface minimale de 3800 m²

L'objectif de se phasage est de :

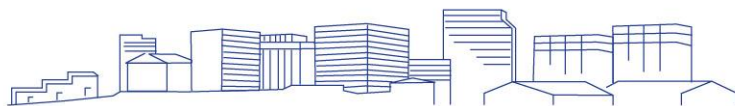
- Permettre aux équipements d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants
- Urbaniser prioritairement les secteurs proches du bourg, ceux-ci étant situés plus proche des équipements (écoles, gare...) et des commerces.

4.2 Les secteurs « Chauran », « cave de Sain Bel » et « Fiatet »

Chaque secteur s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

4.3 Le secteur « Cottin »

Le secteur s'urbanise au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

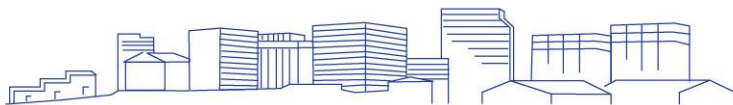


Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-contre.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les ICPE soumises à autorisation

Destination	Sous destination	OAP Chauran et Fiatet	OAP Coffin	OAP quai de la Brevenne secteur 1	OAP quai de la Brevenne secteur 2	OAP cave de sain Bel
Habitation	Logement	V	V	V	V	5 logements au maximum dans la limite de 400m² de surface de plancher au total des logements
	Hébergement	V	V	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	Autorisé sous réserve que la surface de plancher soit inférieur à 120 m²	X	V
	Restauration	X	V	V	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X	V	V	V	V
	Cinéma	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	V
	Entrepôt	X	X	X	X	V
	Bureau	V	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X



5 La mixité fonctionnelle et sociale

5.1 La mixité fonctionnelle

Le secteur « quai de la Brévenne »

75% au minimum des constructions devront être dédiés à de l'habitat. Cette règle s'applique pour chaque secteur.

Le secteur « cave de Sain Bel »,

Secteur à vocation d'activités. Toutefois, 5 logements au maximum sont autorisés dans la partie définie sur le graphique de l'orientation d'aménagement. La surface de plancher maximale dédiée à l'habitat est de 400m².

5.2 La mixité sociale

Le secteur « quai de la Brévenne » ou ailleurs ??

Pour chaque phase 1 et 2, 3XX % (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 logements locatifs aidés. Cette volonté est également affichée par la municipalité dans son PADD.

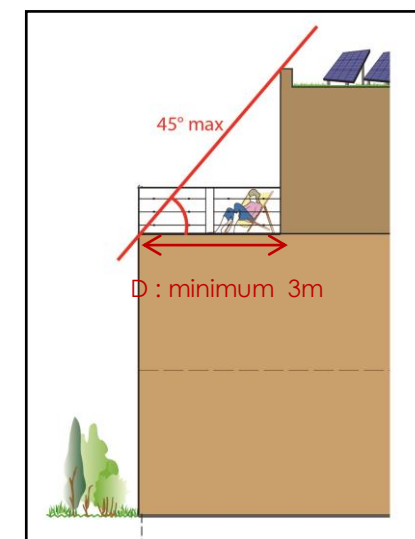
6 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

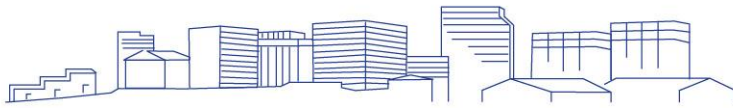
6.1 Les hauteurs

Les hauteurs aux faitages et les niveaux maximaux des constructions sont mesurés à partir du sol naturel avant travaux et sont indiqués sur le schéma de l'orientation d'aménagement ci-après.

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

De plus, en cas d'une hauteur de type R+2 ou R+3 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.





6.2 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 2 m à partir du bassin.

Pour les annexes

Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la voirie

Pour les autres constructions

Implantation en retrait minimal de 4 m de la voie.

6.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les piscines

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 m à partir du bassin.

Pour les autres constructions

Il est imposé soit :

- Une implantation en retrait de 4m des limites séparatives
- Une implantation en contigüité bâtie de hauteur équivalente à celle de la construction voisine.

6.4 Traitement paysager des espaces non bâtis

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un pour 4 places.

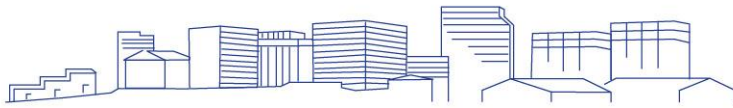
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantée. Ces espaces sont exigés à hauteur **d'au moins 30 % de la superficie du tènement de l'opération.**

Ces espaces peuvent être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles



6.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les objectifs de développement durable et de performance énergétique

Les constructions à usages d'habitation devront comprendre au moins un des éléments suivants :

- Un dispositif de production d'énergie renouvelable,
- Un dispositif permettant d'améliorer le confort d'été : casquette solaire ou puits canadien.

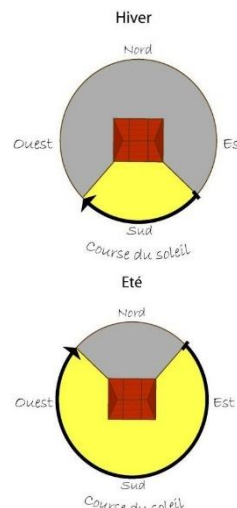
Nous ne l'avons pas évoqué en réunion. Voici un exemple de règle, mais l'on peut tout à fait ne rien mettre, ou trouver d'autres formulations.

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.



Aspect

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

NB : A l'exception du présent volet « aspect », les petites volumétries ne sont pas réglementées.

Enduits et couleurs des façades

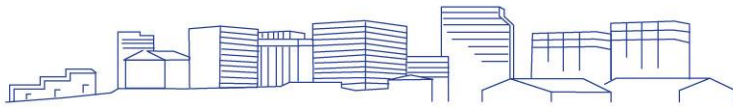
Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

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.

Il est rappelé que les façades 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.

Concernant les petites volumétries, la couleur vive est interdite. De plus, si les locaux sont maçonnés, les murs devront être enduits.



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).

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.

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. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière
- 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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.8 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.8 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m.

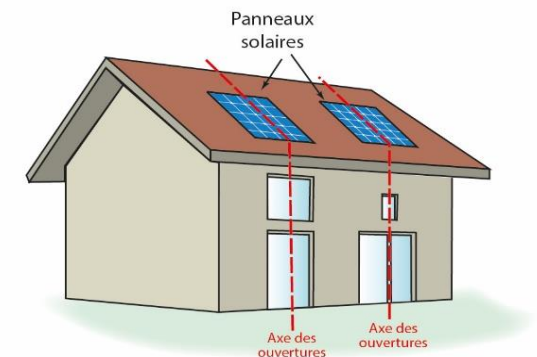
Les haies seront d'espèces variées.

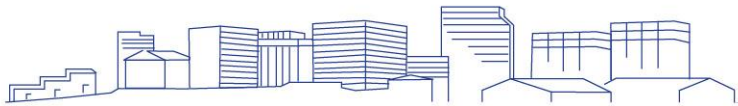
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Pour les constructions existantes : ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Pour toutes les constructions : les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.





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, avec un maximum de 4 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 au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal 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

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge nuancée ou d'aspect « tuile vieillie ». Le panache des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, les 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 vérandas et des annexes ne sont pas réglementées.

Ouvertures dans les toitures

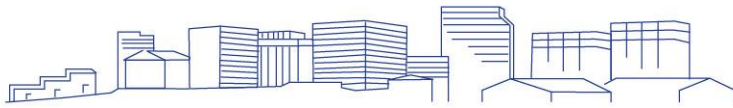
Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique).

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 le même ton que la façade.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur, gaine de restauration... 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.



7 Les besoins en matière de stationnement

Il est imposé au minimum un stationnement extérieur permettant la recharge en électricité des véhicules hybrides ou électriques, pour l'ensemble du secteur 1 « quai de la Brevenne »

Exemple de ce que l'on peut faire. A vous de voir si cela est pertinent ou non.

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

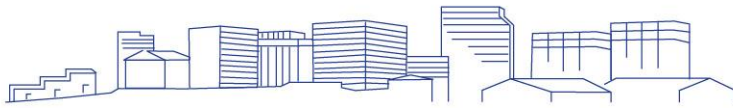
- 2 places par logement
- 0,5 places visiteurs (à partir de 2 lots ou de deux logements), arrondis au supérieur.

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.

Pour les autres destinations « artisanat et commerces de détails », « 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.



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

8.1 Les voies

Accès

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 3 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.

Cheminements mode doux

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

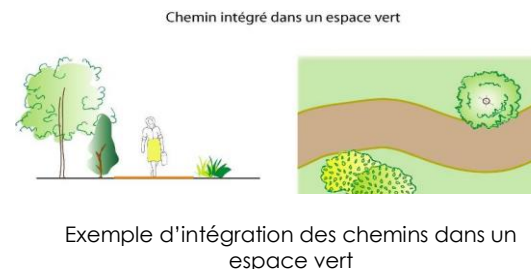
Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

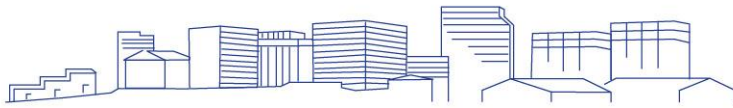
Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

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 privatifs devra être recherchée.





8.2 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 dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit 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'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

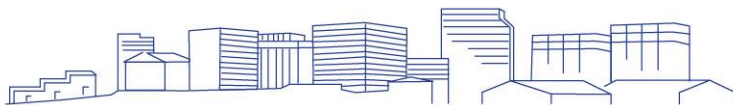
Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Local poubelles

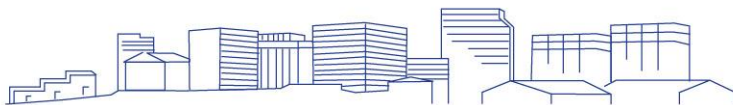
Il est imposé au minimum un espace clos sur au moins 3 côtés pour les poubelles sur l'ensemble de la zone.

Est-ce nécessaire ? car il y a des PAV sur la commune



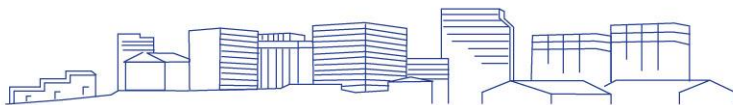
Secteur : Chauran



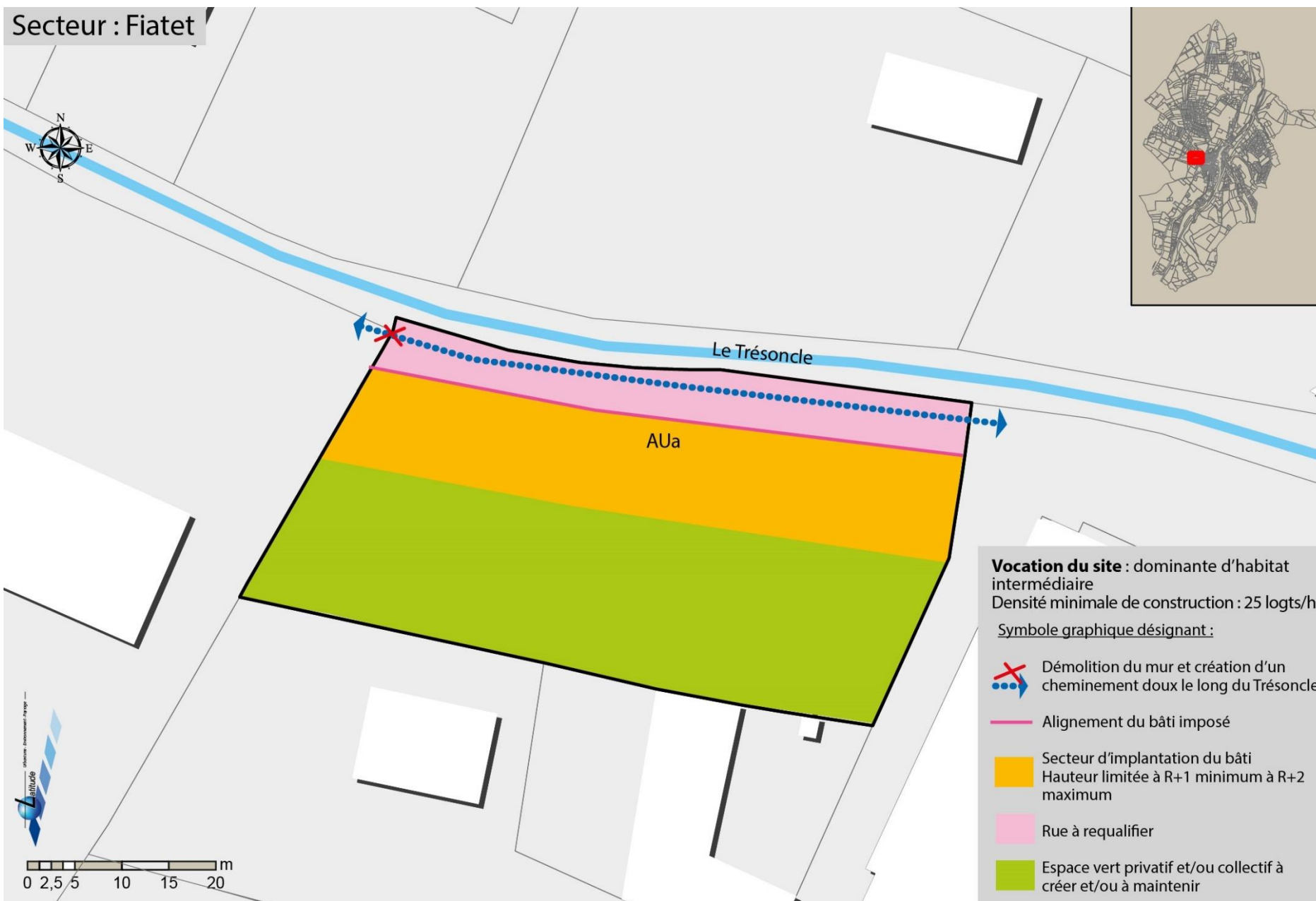


Secteur : Cottin










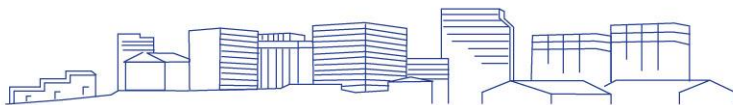
Secteur : Fiatet



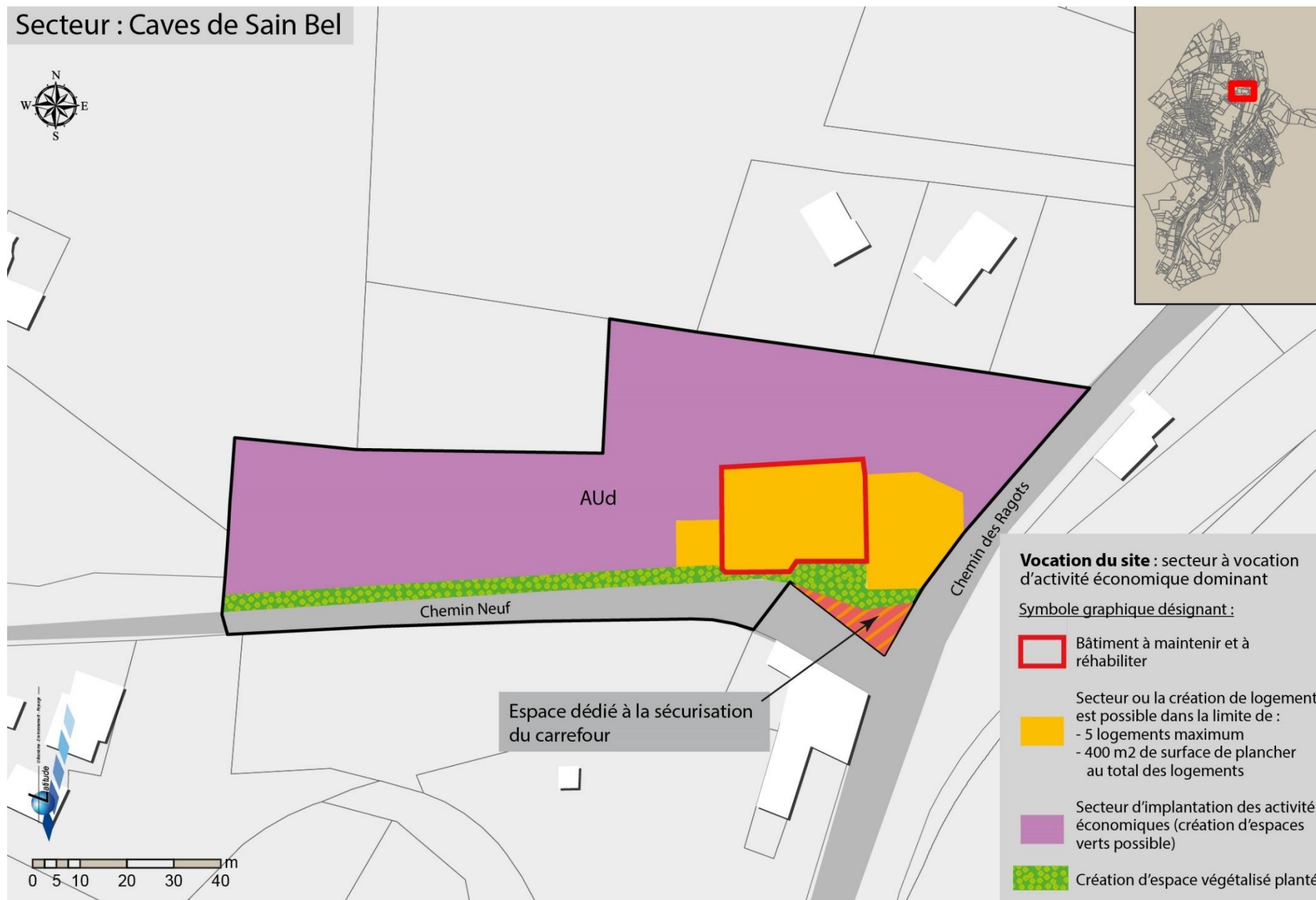
Vocation du site : dominante d'habitat intermédiaire
Densité minimale de construction : 25 logts/ha

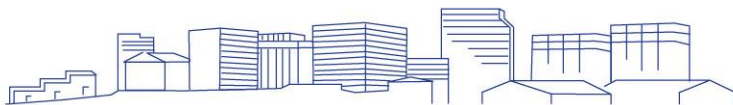
Symbole graphique désignant :

-  Démolition du mur et création d'un cheminement doux le long du Trésoncle
-  Alignement du bâti imposé
-  Secteur d'implantation du bâti
Hauteur limitée à R+1 minimum à R+2 maximum
-  Rue à requalifier
-  Espace vert privatif et/ou collectif à créer et/ou à maintenir



Secteur : Caves de Sain Bel



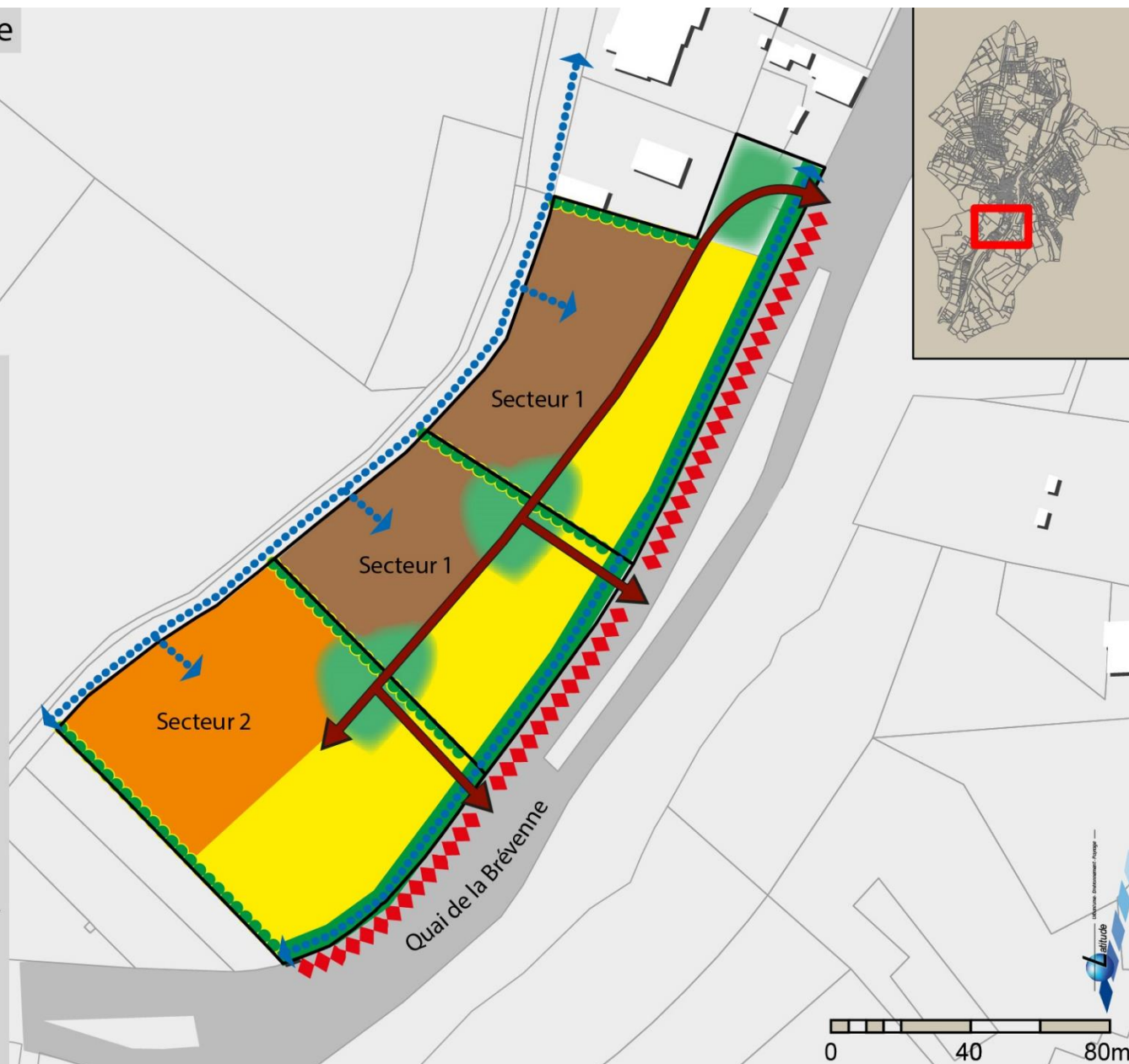


Secteur : Quai de la Brévenne



Symbole graphique désignant :

- ◆◆◆ Accès automobile interdit sur la RD389
- ➔ Accès automobile autorisé
- Création d'une voie interne desservant l'ensemble de l'orientation d'aménagement
- Maillage cheminement doux à créer
- Habitat collectif, hauteur R+2 minimum à R+3. Tous les niveaux doivent bénéficier d'un espace extérieur (terrasse, balcon, jardin privatif...)
- Habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur de R+1 à R+2 maximum. Tous les niveaux doivent bénéficier d'un espace extérieur (terrasse, balcon, jardin privatif...)
- Habitat groupé et/ou intermédiaire d'une hauteur maximum de R+1
- Création d'une bande plantée d'une largeur minimum de 8m
- Création d'une haie bocagère
- Création d'un espace collectif de coeur d'îlot



0 40 80m