

---

# COULANDON

## 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 de phasage de l'urbanisation .....	4
2. La mixité fonctionnelle et sociale.....	5
3. La prévention des risques.....	5
4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	5
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....	7
6. Les besoins en matière de stationnement.....	11
7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.....	12
Les voies .....	12
Chemins mode doux.....	13
Eau .....	14
Assainissement.....	14
Les eaux de piscine :.....	14
Eaux pluviales :.....	14
Electricité, téléphone et réseaux numériques.....	14

## *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 2 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)



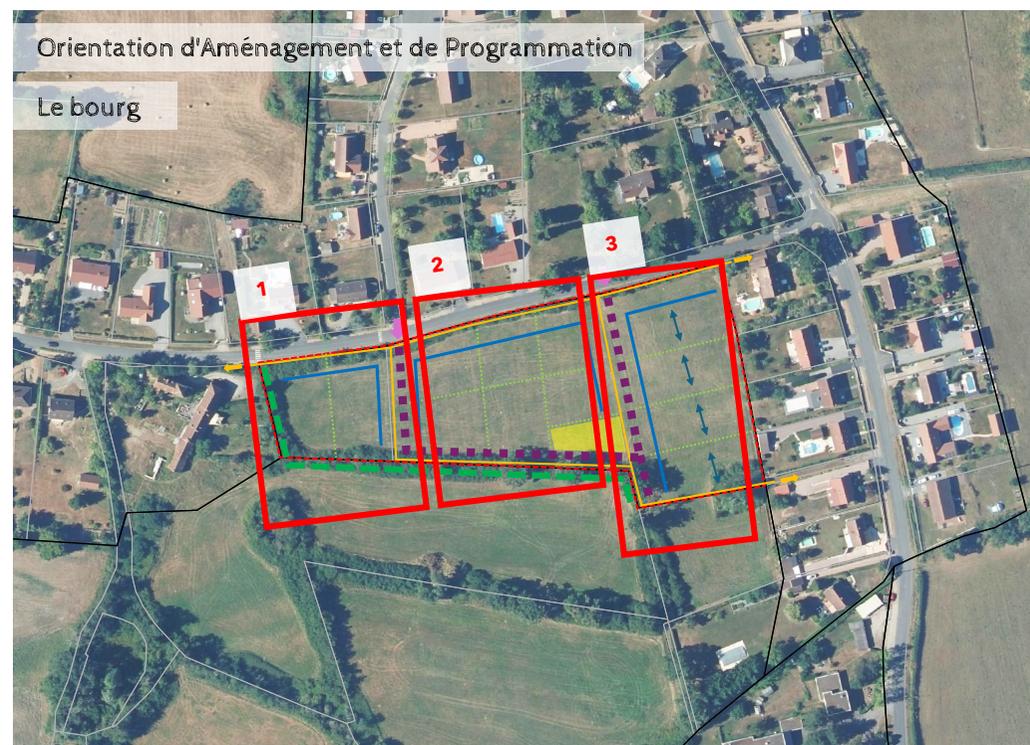
Exemple d'un habitat groupé par les garages sous forme de « plot »  
(Ste Foy l'Argentière 69)

## Les objectifs 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

Les zones	Le mode d'urbanisation	Le phasage
AUa	Cf aménagement ci-contre	<p>Les zones AUb, AUc, AUd et AUe ne peuvent pas s'urbaniser en même temps.</p> <p>Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum de six mois d'écart.</p>
AUb	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUc	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUd	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUe	Aménagement en une seule opération d'ensemble	



Aménagement en 3 phases

Chaque carré rouge représente une phase.

La phase 2 commence quand la phase 1 fait l'objet de permis de construire délivrés

La phase 3 commence quand la phase 2 fait l'objet de permis de construire délivrés

## 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 logements est limitée à 9 m au faitage (R+1)..

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

Retrait minimal de 3m.

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

### Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation en limite si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par exemple).
- Implantation avec un retrait minimal de 3m.

### Pour les constructions à usages d'annexes :

Implantation en limite ou avec un retrait minimal de 3m.

## 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 classées envahissantes sont interdites.

L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100 m<sup>2</sup> 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).



*Exemple d'une haie variée.*

**Autorisée** dans le PLU



*Exemple d'une haie monospécifique.*

**INTERDITE** dans le PLU

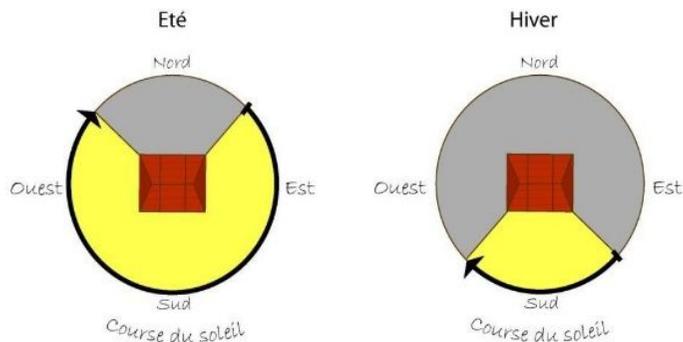
## 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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), 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).

### Enduits et couleurs des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> 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)*

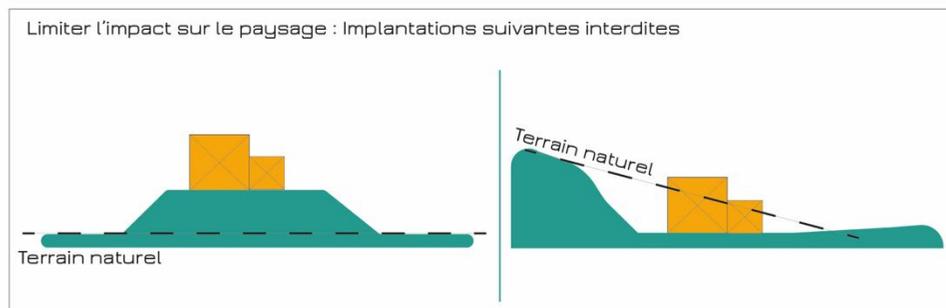
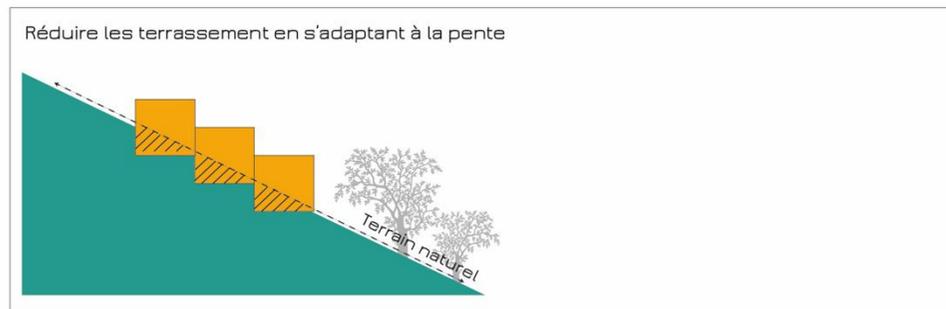
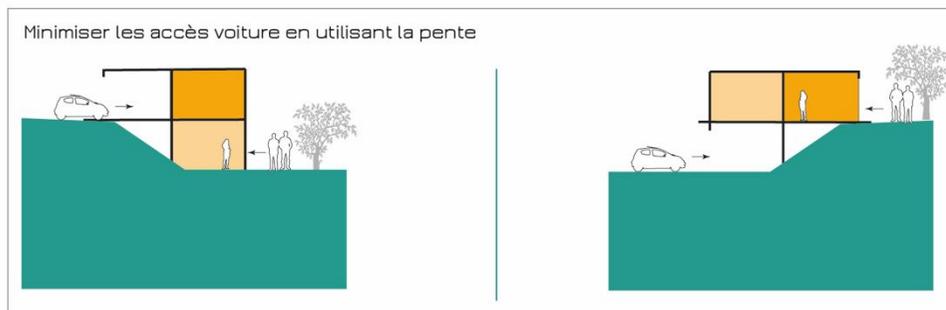
- Les toitures-terrasses sont admises.
- Si les toitures ont des pentes :
  - o La pente des toitures maximale de toiture est de 45%
  - o Les toitures auront 2 pentes minimum.
  - o Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.
- Les couvertures des toitures 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).

### **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 affouillements et exhaussement de sols hors emprise des constructions 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.

### En limites sur voies :

- Hauteur maximale des murs ou des clôtures pleines : 60 cm. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2mètre.

### 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 seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

### Pour les murs de soutènement :

La hauteur maximale est 1 m de haut. Au-delà de 1m de hauteur de soutènement, les murs pleins de clôture sont interdits

### *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 dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

### 3-Climatiseur et pompe à chaleur

Les éléments techniques en saillie des façades sur voies sont interdits.

### 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 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 ou au sol.

### 6- Ouvrages en saillie

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor type lambrequin (sauf impossibilité technique démontrée).

## 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

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.

**Les accès principaux dessinés dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.**

#### 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

*Les cheminements mode 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 lorsqu'il existe. 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.

#### *Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :*

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

### Les eaux de piscine :

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 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'eaux pluviales.

Toute construction nouvelle de plus de 50 m<sup>2</sup> ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales (rétention des eaux pluviales à la parcelle) de la parcelle (ou du tènement) et devra respecter le zonage d'eaux pluviales s'il existe.

### Electricité, téléphone et réseaux numériques

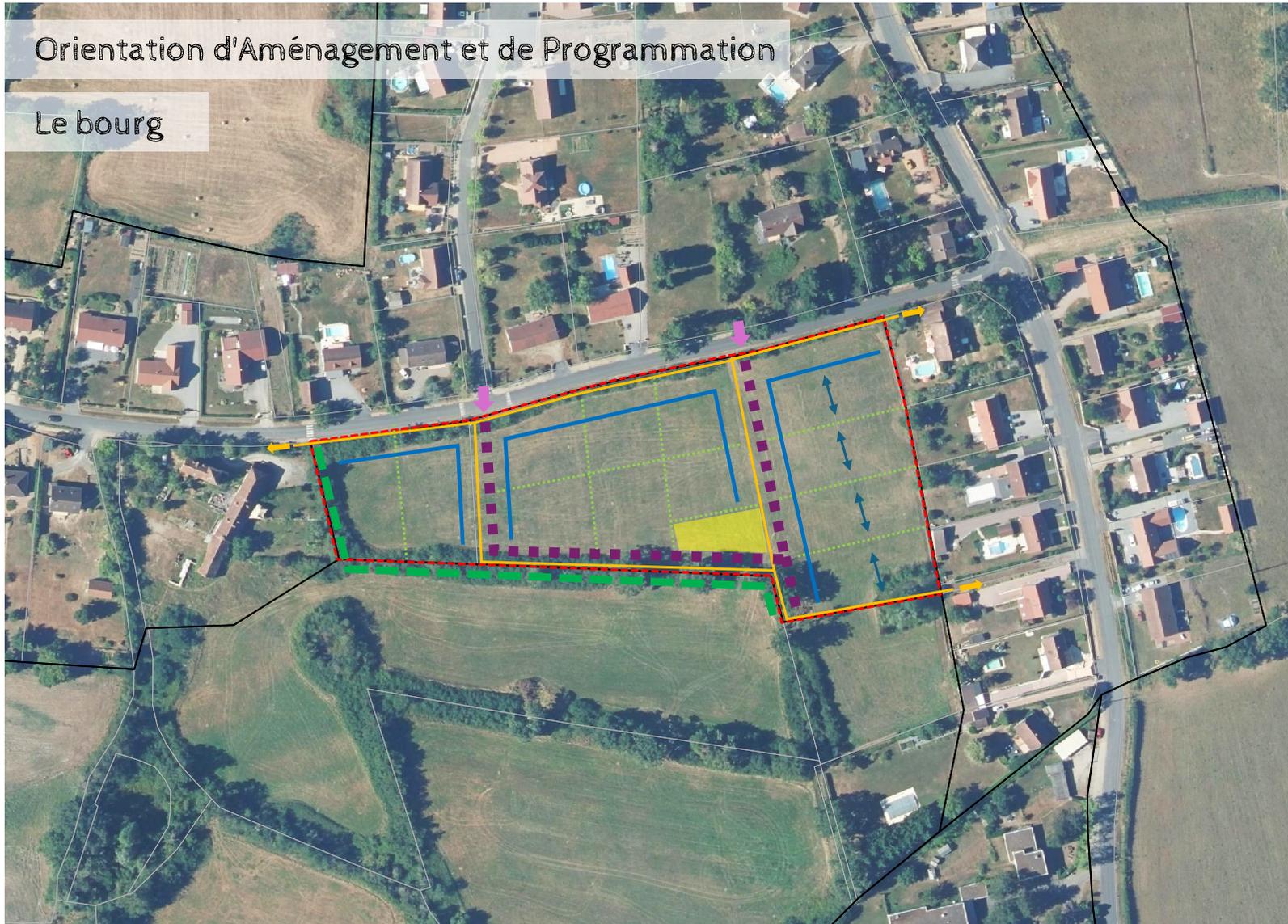
Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie.

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

# 9. Les schémas d'aménagements

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le bourg



### Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie
-  Cheminement piéton
-  Espace public
-  Réhabilitation
-  Front bâti
-  Découpage parcellaire
-  Sens dominant des faitages
-  Haie préservée

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Le centre bourg

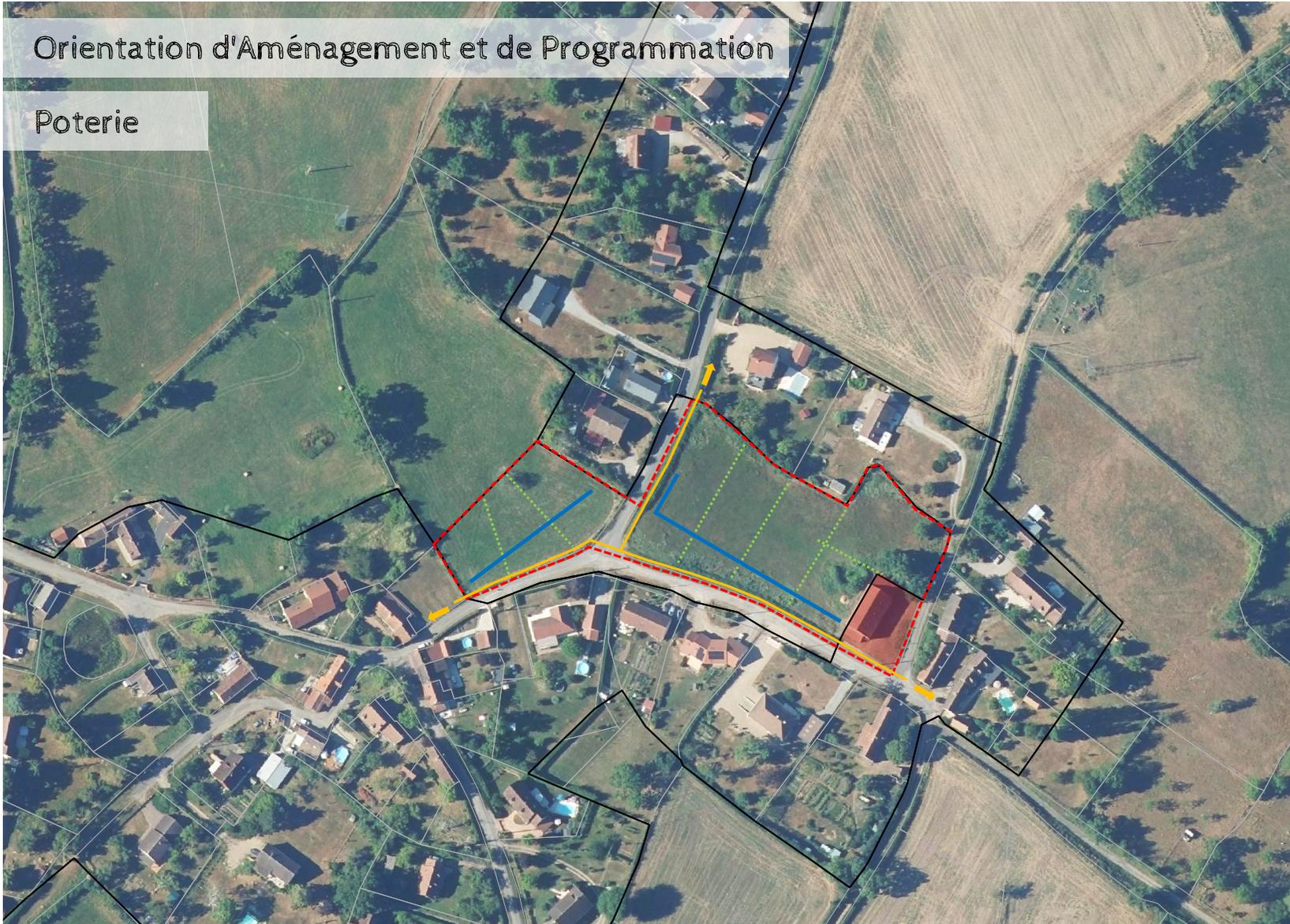


Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Cheminement piéton
-  Sens dominant des façades
-  Front bâti
-  Découpage parcellaire

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Poterie



### Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie
-  Cheminement piéton
-  Espace public
-  Réhabilitation
-  Front bâti
-  Découpage parcellaire



**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



**SYMBIOS**

symbiosom@protonmail.com

06 59 69 00 73

https://www.symbios-montavon.fr/