

Plan Local d'Urbanisme

Sain-Bel

Orientations d'aménagement et de
programmation



Approbation

1	Les sites soumis à l'article R.151-8	6
2	Les objectifs d'aménagements	6
2.1	Sur la densité et les formes urbaines.....	6
2.2	Les objectifs par secteur.....	7
2.3	Les objectifs de phasage de l'urbanisation	8
3	La mixité fonctionnelle et sociale.....	9
3.1	La mixité fonctionnelle.....	9
3.2	La mixité sociale	10
4	La prévention des risques.....	10
5	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	12
5.1	Les hauteurs	12
5.2	Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public	13
5.3	Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives.	13
5.4	Traitement paysager des espaces non bâtis.....	13
5.5	Les espaces extérieurs privatifs	14
5.6	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
6	Les besoins en matière de stationnement	17
7	La desserte des terrains par les voies et les réseaux.	18
7.1	Les voies	18
7.2	Les réseaux.....	19
8	Les sites soumis à l'article L151-7 : secteur le Fiatet 2.....	27
8.1	Les orientations :	27
8.2	Le programme	27

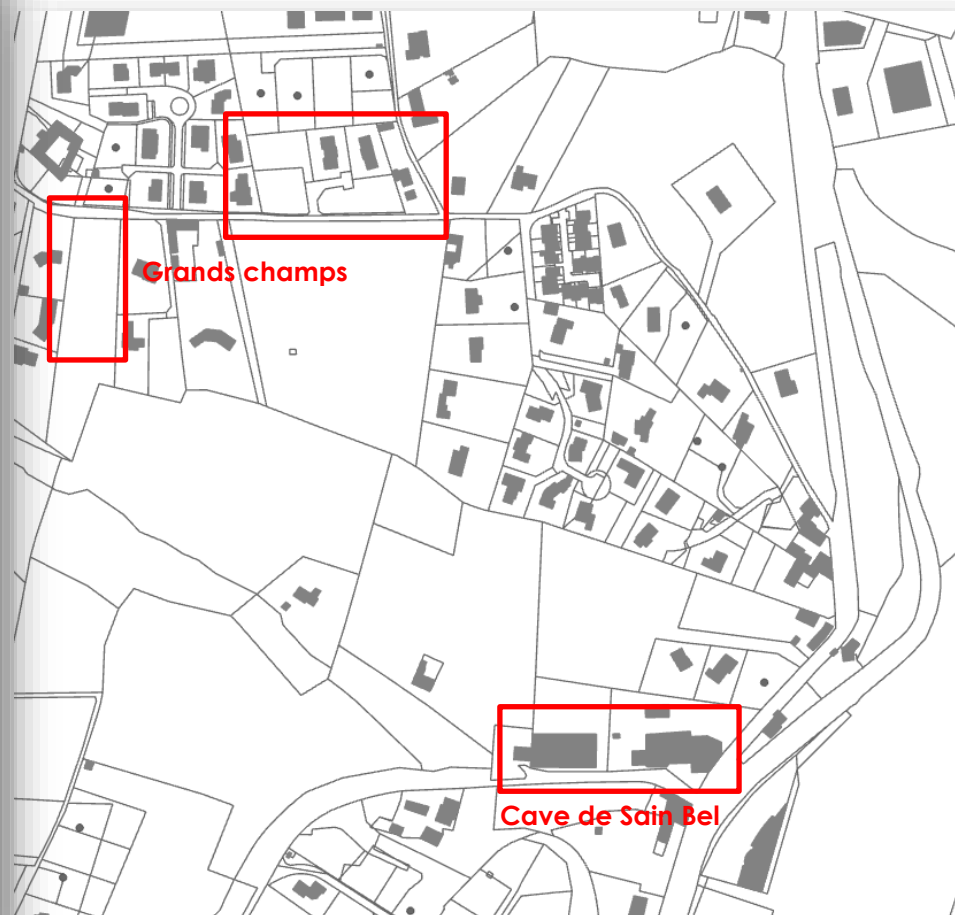
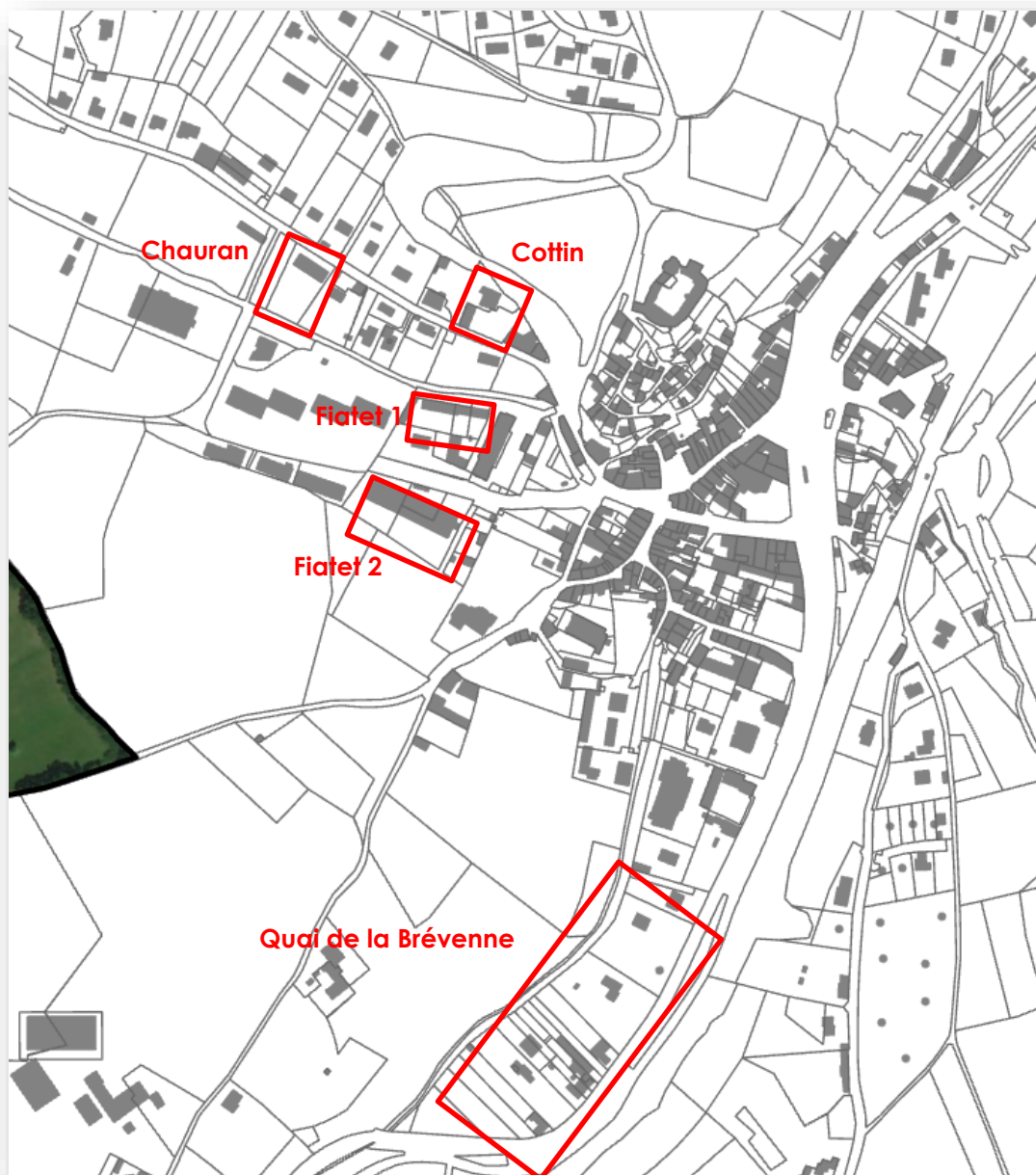
Le PLU met en place deux types d'orientations d'aménagement et de Programmation :

Les OAP au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme

- Chauran
- Fiatet 1
- Cottin
- Quai de la Brévenne
- Grands champs
- Caves de Sain Bel

Les OAP au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

- Le Fiatet 2



Localisation des secteurs soumis à orientation d'aménagement

Partie 1 : les OAP au titre de l'article R151-8

1 Les sites soumis à l'article 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, à l'exception du secteur « grands-champs ».

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.

2 Les objectifs d'aménagements

2.1 Sur la densité et les formes urbaines

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.



2.2 Les objectifs par secteur

L'objectif est d'obtenir un habitat diversifié sur l'ensemble des secteurs de développement identifiés par la commune, conformément aux orientations du SCOT de L'Ouest lyonnais en vigueur.

Ainsi, les secteurs ci-dessous imposent des typologies d'habitats différents, en fonction de leur proximité avec le centre-bourg et en cohérence avec les formes bâties attenantes.

Le Fiatet 1

Développer et conserver la vocation d'habitat du site.

Type d'habitat à réaliser : Habitat intermédiaire et/ou collectif. Varier la typologie des logements (par exemple F2, F3, F4...)

Conserver les jardins existants en espace vert privatif et/ou collectif.

Recréer la perméabilité piétonne qui existait le long du Trésoncle.

Chauran

Reconvertir l'école en un site à vocation d'habitat.

Type d'habitat à réaliser : Habitat collectif.

Cottin

Conserver soit la vocation d'équipement du site et/ou permettre sa reconversion en habitat.

Type d'habitat à réaliser : Habitat intermédiaire et/ou collectif.

Quai de la Brévenne

Elargir la centralité, densifier le site et procéder au renouvellement urbain.

Type d'habitat à réaliser : Habitat intermédiaire, collectif et groupé. Varier la typologie des logements (par exemple F2, F3, F4...)

Soigner l'entrée de ville, en particulier sur les abords de la RD389, et ce, sur l'intégralité du site.

Cave de Sain Bel

Reconvertir les anciens bâtiments industriels de la cave coopérative de sain Bel, en conservant certains éléments d'architecture industriel et maintenant la vocation économique sur la majorité du site.

Grands champs

Permettre une densification raisonnée et encadrée de ces tènements à vocation exclusive d'habitat

Type d'habitat à réaliser : Habitat groupé.

2.3 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 un phasage.

Le secteur « quai de la Brévenne »

Il doit s'urbaniser en 2 phases minimum.

Les secteurs 1 s'aménagent chacun en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre du secteur 1 concerné. Ils sont urbanisables immédiatement et peuvent s'urbaniser concomitamment.

Le secteur 2 est urbanisable une fois que tous les secteurs 1 ont fait l'objet **d'une autorisation d'urbanisme accordée.**

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.

Les secteurs « Chauran », « cave de Sain Bel », « Cottin » et « Fiatet 1 »

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

Le secteur « Grands Champs »

Chaque secteur « 1 » s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

3 La mixité fonctionnelle et sociale

3.1 La mixité fonctionnelle

Le Fiatet 1

En plus de la destination « logement », 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 collectif.

Chauran

En plus de la destination « logement », 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 collectif.

Cottin

En plus de la destination « logement » et les équipements d'intérêt collectifs », il est ponctuellement autorisé les constructions :

- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les bureaux.

Quai de la Brévenne

La totalité des constructions devra être dédiée à de l'habitat. Cette règle s'applique pour chaque secteur.

Sur l'ensemble des secteurs 1 et 2, les constructions « d'équipements d'intérêts collectifs et services publics » et les bureaux sont autorisées en complément des constructions à usage d'habitat.

Cave de Sain Bel

Secteur à vocation d'activités. Sont autorisés les logements, dans la limite de 25% des surfaces de plancher totales créées ou réhabilitées.

Si quelques logements peuvent être construits, le tènement est dédié aux commerces de gros, aux industries, aux entrepôts, aux bureaux, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements d'intérêt collectifs et à l'hébergement hôtelier et touristique,

Les commerces n'ont pas leurs places sur le site, celui-ci étant éloigné du centre bourg. Par ailleurs, une ZAE commerciale (celle des Martinets) est déjà située à proximité.

Grands champs

Vocation exclusive d'habitat

3.2 La mixité sociale

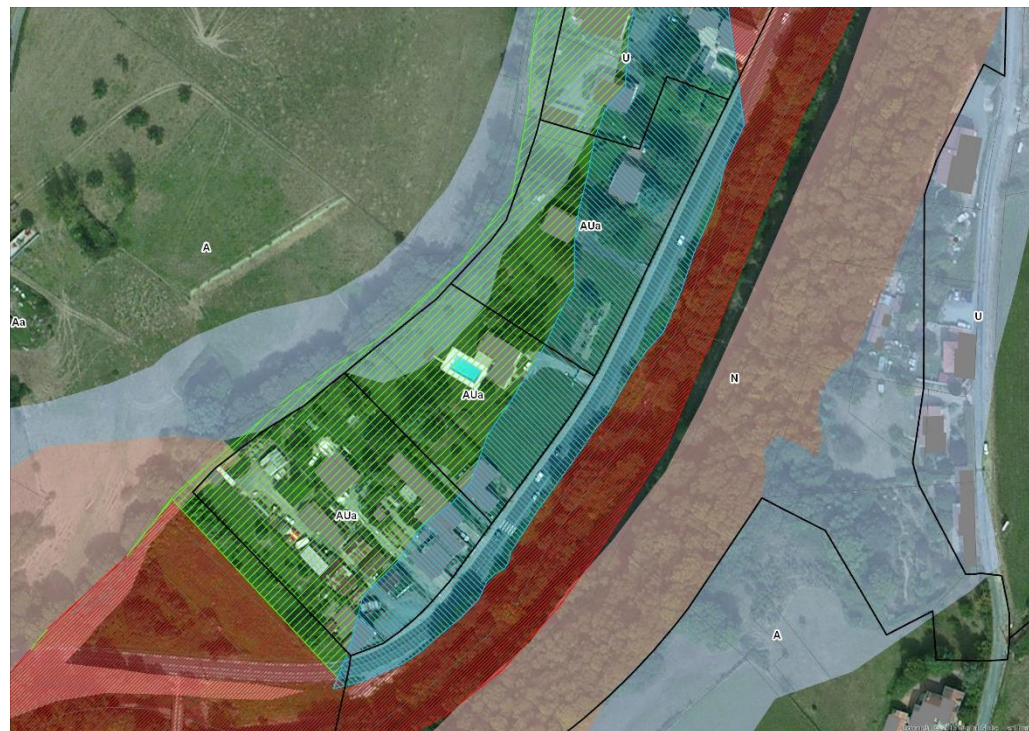
Le secteur « quai de la Brévenne » et « Fiatet 1 »

Pour chaque phase 1 et 2, 30 % (arrondis à l'entier supérieur) au minimum et 50% au maximum (arrondis à l'entier supérieur) 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.

De plus, le site de l'OAP Quai de la Brévenne (au regard de sa position proche du centre et hors relief facilitant les mobilités en modes doux) devra intégrer une offre d'habitat adaptée aux seniors.

4 La prévention des risques

Ci-dessous figurent les risques géologiques et le risque d'inondation. Il convient de les prendre en compte, les règlements sont annexés au PLU.



Le PPRI (hachurage)

Zone verte

Zone bleue (constructible sous condition)

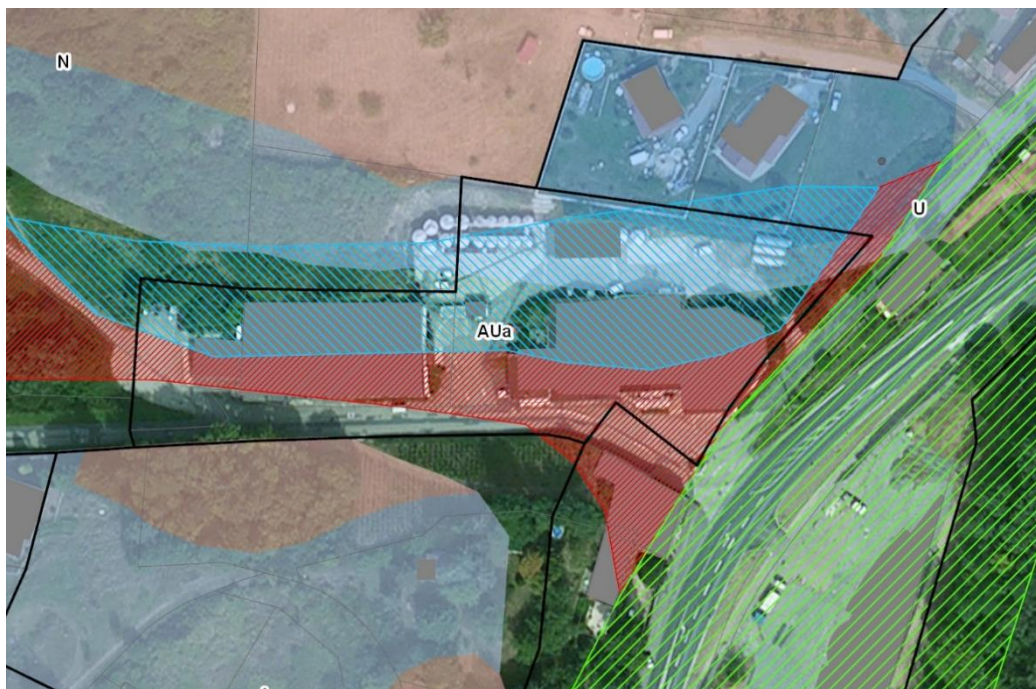
Zone rouge (inconstructible)

Le risque géologique (aplat de couleur)

Zone bleue (constructible sous condition)

Zone bleue (constructible sous condition)

Zone rouge (inconstructible)



Le PPRI (hachurage)

Zone verte

Zone bleue (constructible sous condition)

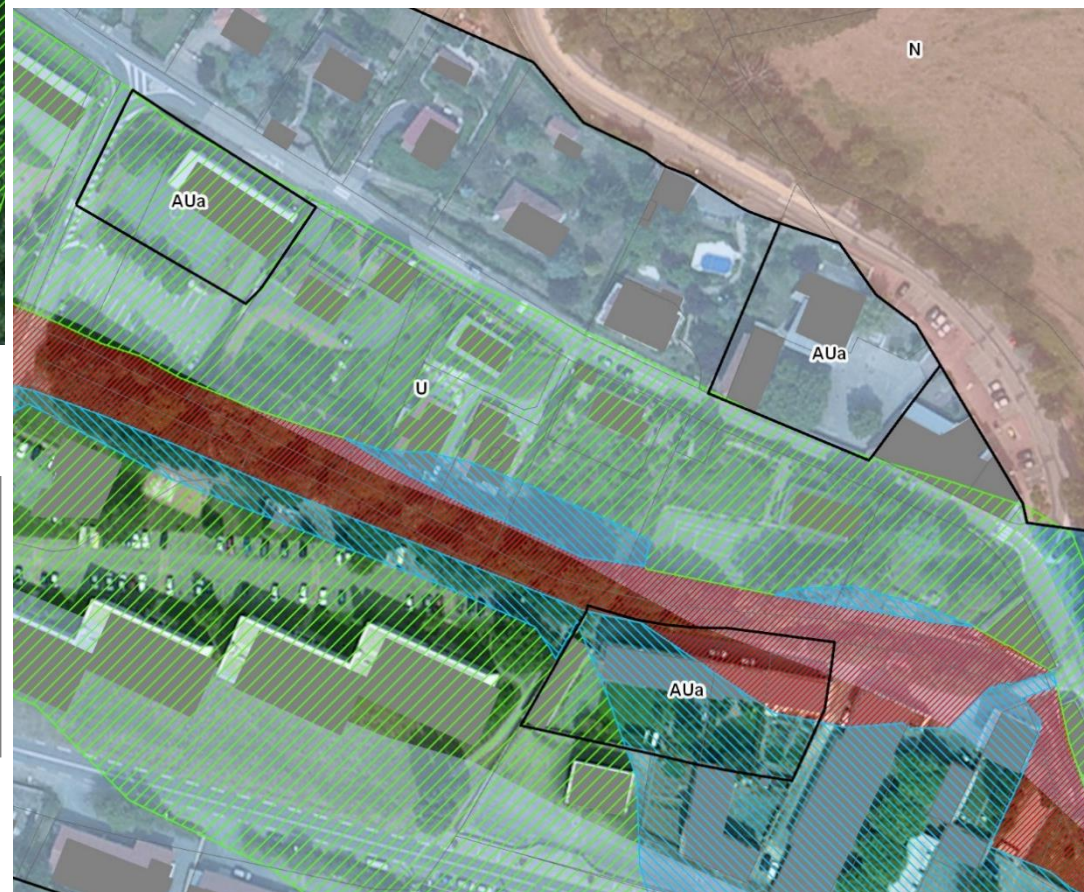
Zone rouge (inconstructible)

Le risque géologique (aplat de couleur)

Zone bleue (constructible sous condition)

Zone bleue (constructible sous condition)

Zone rouge (inconstructible)



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

5.1 Les hauteurs

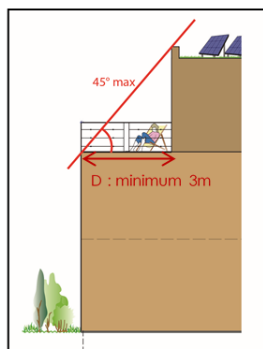
Les conditions de hauteurs maximales sont précisées dans les schémas d'OAP ci-après.

Concernant le secteur Quai de la Brévenne :

La hauteur minimale est de R+1+Combles et la hauteur maximale de R+3 et 14m mesurés au faîtage.

Les hauteurs au faîtage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux.

En cas d'une hauteur à R+3, le dernier niveau sera obligatoirement en attique habitable. 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. Les terrasses doivent être accessibles.



De plus, les constructions de type R+3 ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions de l'opération.

Dans les autres secteurs d'OAP :

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 (selon schéma ci-avant).

Pour tous les secteurs d'OAP La hauteur maximale des annexes est de 4 m au faîtage.

5.2 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 pour les secteurs « Grand-Champs » et « quai de la Brevenne »

5.3 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 minimal 4m des limites séparatives ;
- Une implantation en contiguïté bâtie de hauteur équivalente à celle de la construction voisine.

5.4 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.

Pour les secteurs « Chauran, Cottin, Fiatet et quai de la Brévenne », 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 pour Brevenne et d'au moins 50% de la superficie du tènement de l'opération pour « Grands Champs »

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

5.5 Les espaces extérieurs privés

Tous les logements devront bénéficier d'un espace extérieur privatif dont la surface doit représenter au moins 25% de la surface totale du logement. Cet espace doit être en continuité directe du logement et accessible depuis le logement.

5.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les objectifs de développement durable et de performance énergétique

Pour le secteur « quai Brévenne »

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

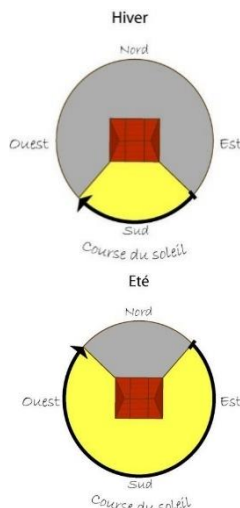
- Un dispositif de production d'énergie renouvelable,
- Un dispositif permettant d'améliorer le confort d'été : casquette solaire ou puits canadien.

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.

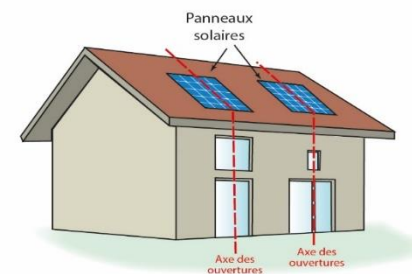
Les haies seront d'espèces variées.

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 règlementées.

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.

6 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 »

Sur tous les secteurs d'OAP, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitat social :

- 1 place par logement
- 0,5 places visiteurs (à partir de 2 lots ou de deux logements), arrondis au supérieur, dans la mesure du possible.

Pour les autres constructions à usage d'habitat :

- 1,5 place 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.

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

7.1 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 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Sur certains secteurs, la localisation des accès a été définie et devra être respectée.

Voirie

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

De plus, la voirie traversant l'orientation d'aménagement « quai de la Brevenne » devra être réalisée. Cette voirie devra permettre aux automobiles et aux piétons de traverser l'ensemble des secteurs 1 et 2 (pas de barrières, rochers au milieu de la route...)

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.

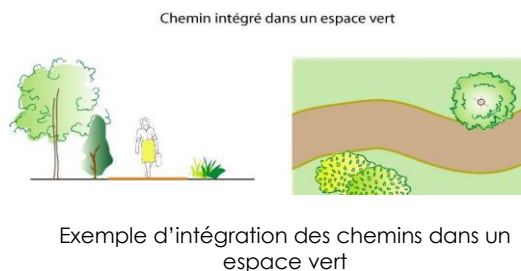
Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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 privés devra être recherchée.



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

7.2 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

Un emplacement enterré par secteur doit être créé sur la zone « quai de la Brévenne ». Ce dernier devra être accompagné de plantations variées.

Secteur : Chauran

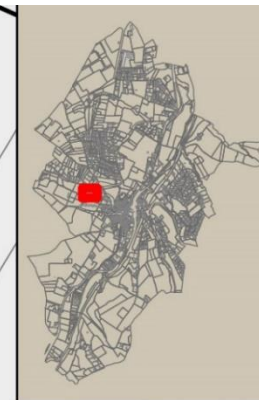


0 2,5 5 10 15 20 m

Route du Fiatet

Route de Savigny

AUa



Vocation du site : dominante d'habitat intermédiaire et/ou collectif et/ou privatif
Densité minimale de construction : 50 logts/ha

Symbole graphique désignant :

Alignement du bâti imposé
Recul des constructions d'au minimum 5 m par rapport à la voie

Secteur d'implantation du bâti limitée à R+1 maximum

Secteur d'implantation du bâti Hauteur limitée sur route de Savigny à 10 m au faîtage, R+2 maximum

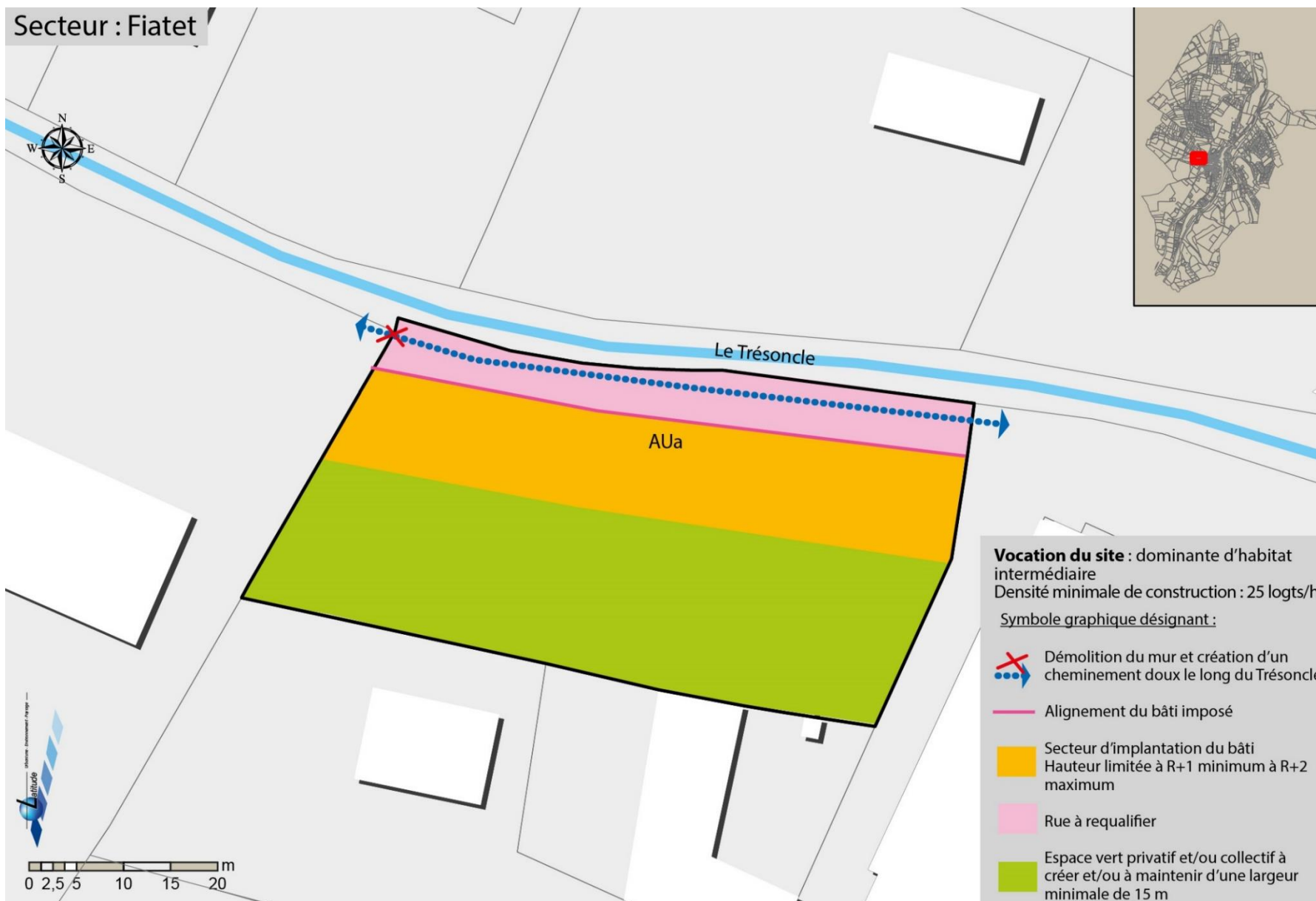
Création d'espace vert collectif et/ou privatif

Traitement paysager de l'espace entre la voie et la construction

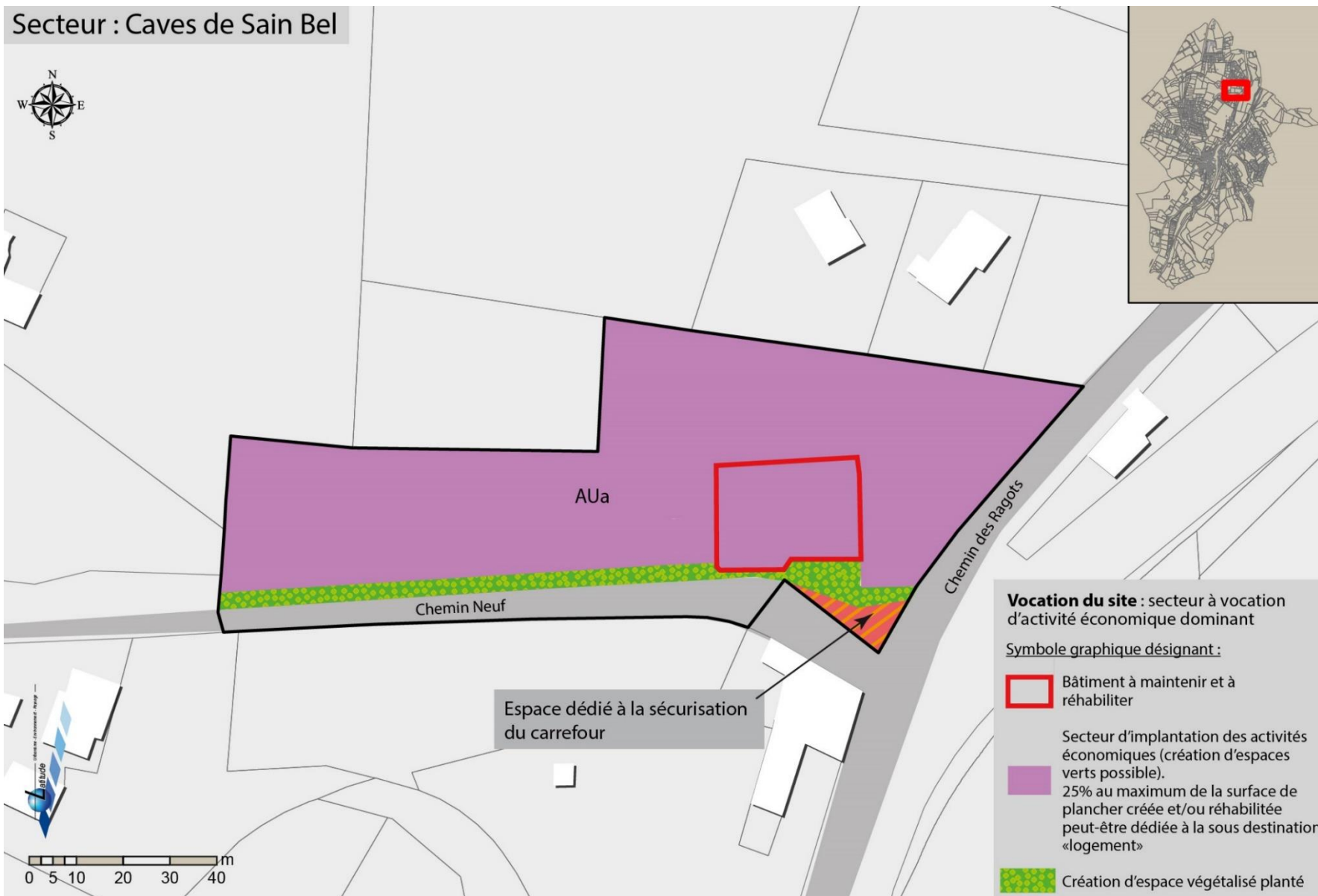
Secteur : Cottin

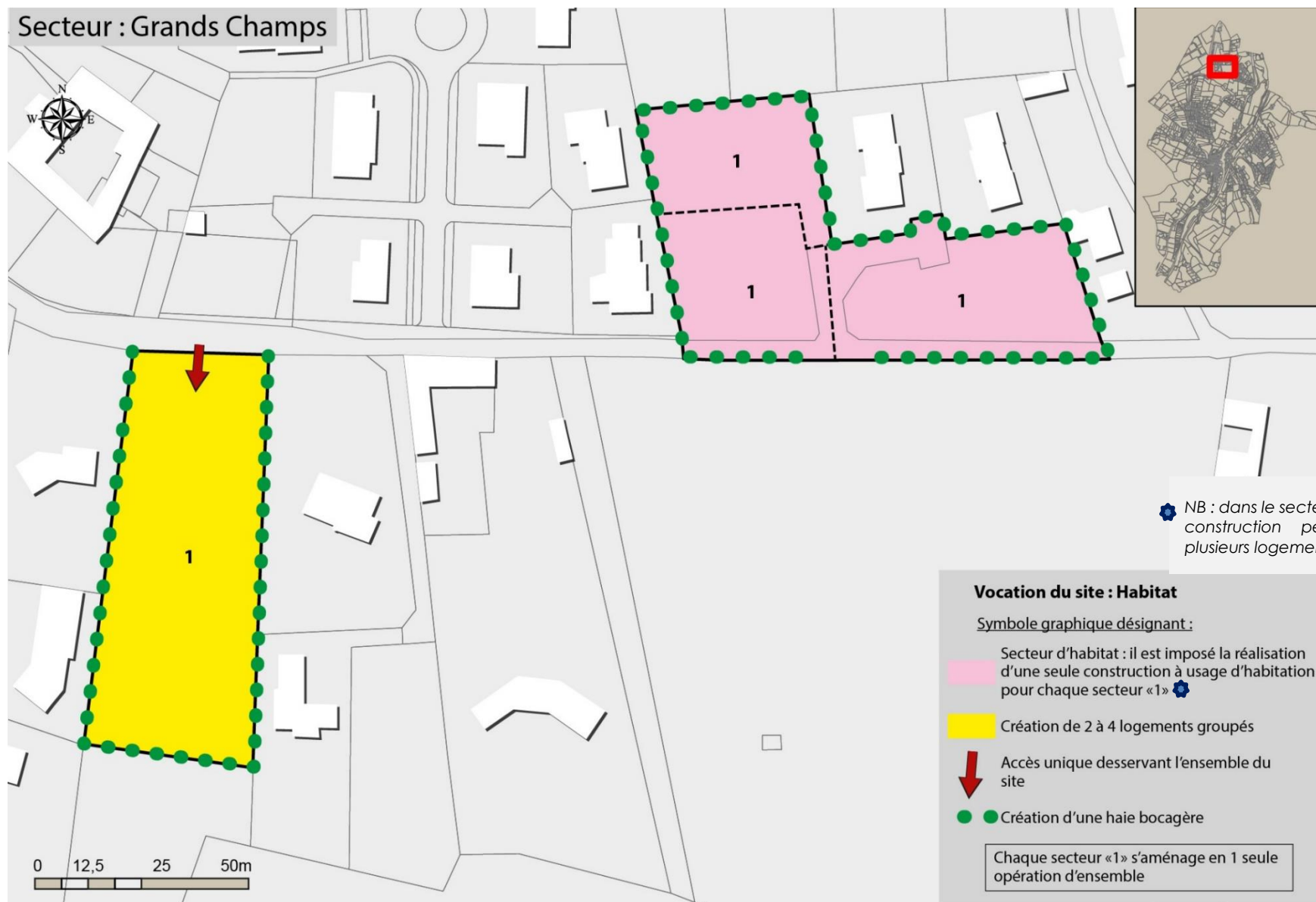


Secteur : Fiatet



Secteur : Caves de Sain Bel





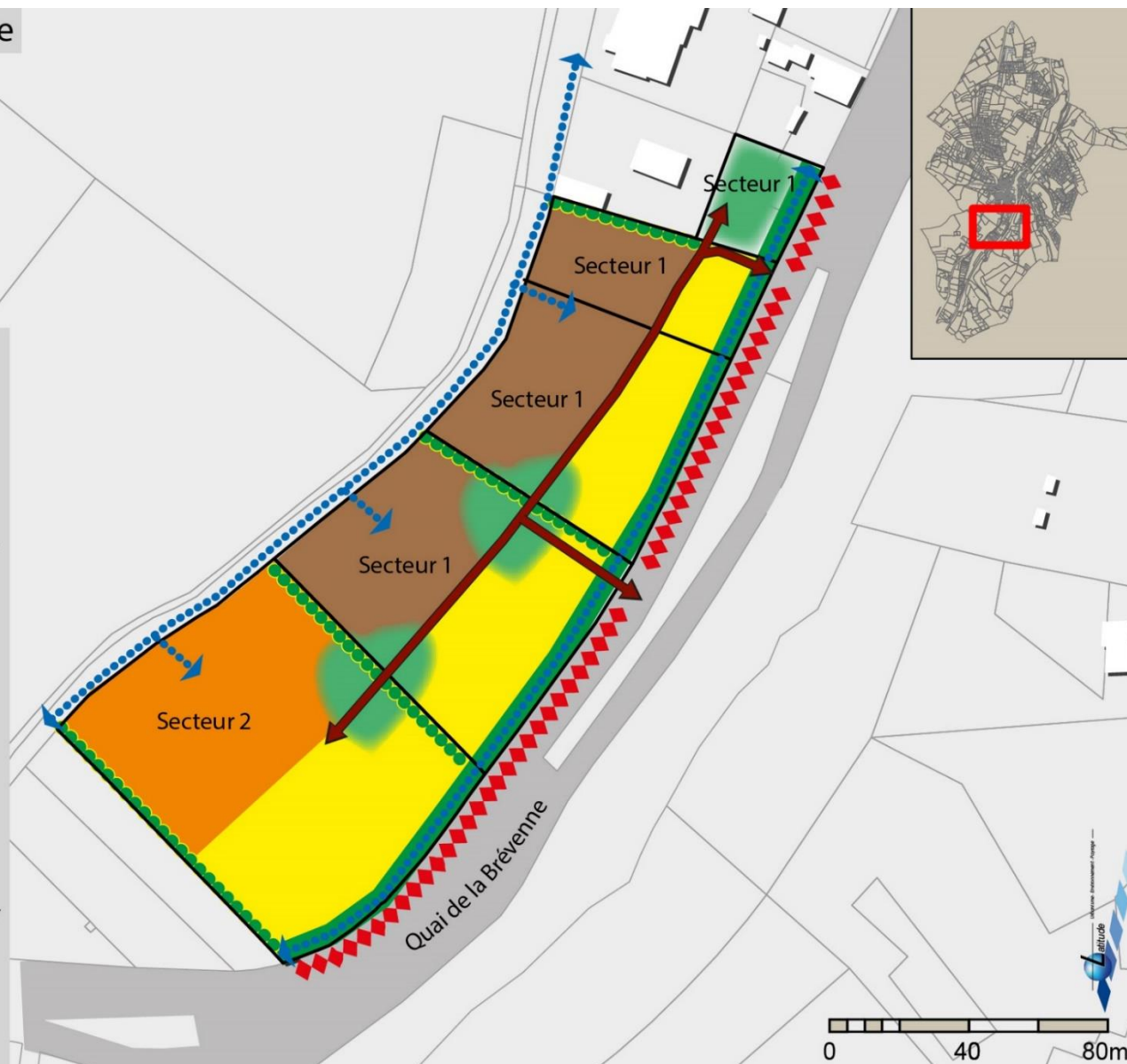
Secteur : Quai de la Brévenne



Vocation du site : secteur d'habitat

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



Partie 2 : les OAP au titre de l'article L151-7

8 Les sites soumis à l'article L151-7 : secteur le Fiatet 2

8.1 Les orientations :

- Aménagement d'un espace paysagé à dominante végétalisée le long de la rue du Fiatet
- L'aménagement d'une lisière végétalisée en pleine terre en limite du site au contact des zones agricoles ou naturelles
- Le maintien de perspectives visuelles sur le grand paysage par un travail sur les volumétries du bâtiment

8.2 Le programme

- Une mixité fonctionnelle sera mise en œuvre avec des surfaces dédiées aux commerces, services équipements et logements

