



PLU

Saint Paul sur Yenne (Savoie)

**révision du Plan Local d'Urbanisme
avec évaluation environnementale**

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Modification simplifiée n°2
Approuvée le 19 octobre 2023
Le Maire, Laurence BOIRON



UN MOT SUR LES OAP

Dans la composition du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent obligatoires avec la Loi ENE du 12 juillet 2010.

Compte tenu des orientations définies par le PADD, le PLU comprend cinq OAP sectorielles :

- OAP n°1 sur la zone AUa de la colline du chef-lieu
- OAP n°2 sur la zone AUb des Michauds
- OAP n°3 sur la zone AUc des Michauds
- OAP n°4 sur la zone Nt à Lutrin
- OAP n°5 sur la zone Nt à l'ouest du chef-lieu,

et deux OAP patrimoniales :

- OAP n°6 sur la zone U du chef-lieu et des Borrels
- OAP n°7 sur les constructions, en zone U, repérées sur la carte de l'OAP 7 ci-après.

De manière générale, les constructions et aménagements réalisés sur des secteurs concernés par des OAP doivent être compatibles avec celles-ci.

OAP n°1 sectorielle : renforcer l'urbanisation au chef-lieu en continuité du cœur de village contemporain



Périmètre de l'OAP, à créer :



accès et voie traversante



habitat intermédiaire



habitat individuel ou jumelé



jardins privatifs



stationnements



plantation d'arbres
et aire de compostage collective

Contexte, éléments existants :



voie du lotissement contigu en construction



cheminement piéton



accès agricole

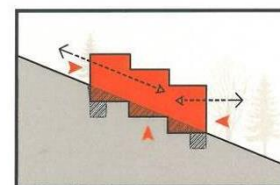


équipements publics

implantation dans la pente

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

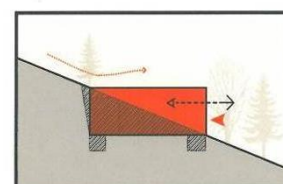


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



site, depuis les Michauds

Le projet :

En entrée ouest du chef-lieu, développer un nouveau quartier d'habitat organisé en continuité d'un lotissement en cours de construction et à proximité des équipements, sur un site de 0,4 hectare.

Les conditions d'aménagement :

La zone AUa sera ouverte à l'urbanisation selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement :

- Planter un minimum de 8 nouveaux logements, dont la majorité seront intermédiaires.
Privilégier la vue au sud-est sur la dent du Chat.
- Soigner particulièrement l'intégration paysagère dans un site pentu et visible de loin. L'implantation du bâti dans la pente doit suivre la pente ou s'y encastrer, sans créer de grandes plateformes (suivre l'une des deux solutions proposées dans le schéma ci-contre).
- Favoriser les toits terrasses.
- Prévoir l'accès depuis le départ de la voie communale du lotissement contigu à l'est, définissant une voie traversante (pouvant desservir une urbanisation à long terme au sud-ouest). Ce sera une voie partagée pour les véhicules et modes doux et agrémentée d'arbres.
- Regrouper des stationnements le long de la nouvelle voie.
Des annexes aux logements pourront être implantées le long de la future voie en alternance avec les places de stationnement, selon une architecture homogène.
- Aménager un espace commun pour un compostage collectif.
- Intégrer les éléments techniques (logettes, boîtes aux lettres ...) de manière qualitative.

Le règlement de la zone AU s'applique.

OAP n°2 sectorielle : renforcer l'urbanisation au chef-lieu en continuité des Michauds



Périmètre de l'OAP et sous-secteur :

Contexte, éléments existants :



accès et voie



ruisseau



cheminement piéton



école et city stade



habitat individuel



habitat individuel groupé ou intermédiaire



jardins privés



stationnements



plantation d'arbres et
compostage collectif



grands arbres à conserver



site, partie ouest

Le projet :

En entrée sud du chef-lieu, développer un nouveau quartier d'habitat organisé à proximité de l'école, sur un site de 0,63 hectare.

Les conditions d'aménagement :

L'OAP 2 définit 3 sous-secteurs pour la zone AUb.

Chaque sous-secteur sera urbanisé selon une opération d'aménagement d'ensemble, sans ordre particulier.

Les principes d'aménagement :

Sous-secteur A : surface 0,18 ha

- Planter un minimum de 3 nouveaux logements individuels groupés ou intermédiaires.
- Prévoir l'accès au sud depuis la route de l'Ecole, desservant des stationnements regroupés à l'entrée du sous-secteur.
- Aménager un espace commun au nord avec plantation d'arbres fruitiers et aire de compostage collective.

Sous-secteur B : surface 0,13 ha

- Planter un minimum de 2 nouveaux logements individuels ou groupés.
- Prévoir l'accès au sud depuis la route de l'Ecole, desservant des stationnements regroupés à l'entrée du sous-secteur.

Sous-secteur C : surface 0,32 ha

- Planter un minimum de 6 nouveaux logements individuels groupés ou intermédiaires.
- Prévoir l'accès au sud depuis la route de l'Ecole, desservant des stationnements le long de cet accès. Cette voie se poursuivra par un cheminement piéton jusqu'à l'école, longeant le terrain de tennis et le cimetière.
- Conserver quelques grands arbres existants.

Pour les trois sous-secteurs, intégrer les éléments techniques (logettes, boîtes aux lettres ...) de manière qualitative.

Le règlement de la zone AU s'applique.

OAP n°3 sectorielle : renforcer l'urbanisation au chef-lieu en continuité du quartier ancien des Michauds



Périmètre de l'OAP :



accès



habitat individuel



habitat intermédiaire



jardins privatifs



stationnements

Contexte, éléments existants :



bâtiments d'élevage

Le projet :

En entrée sud du chef-lieu, développer un nouveau quartier d'habitat organisé en continuité du noyau ancien des Michauds, sur un site de 0,23 hectare.

Les conditions d'aménagement :

La zone AUc sera ouverte à l'urbanisation lorsque les deux bâtiments d'élevage les plus proches n'accueilleront plus de bêtes. Elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement :

- Planter un minimum de 5 nouveaux logements, dont la majorité seront intermédiaires et 40% minimum seront locatifs sociaux (soit l'équivalent de 2 logements).

Prévoir des espaces extérieurs privatifs généreux.

- Prévoir l'accès à l'ouest depuis la RD41, desservant des stationnements regroupés à l'entrée du sous-secteur.

- Intégrer les éléments techniques (logettes, boîtes aux lettres ...) de manière qualitative.

Le règlement de la zone AU s'applique.



site, vue sur la RD41

OAP n°4 sectorielle : UTN locale pour pérenniser le camping du Bol d'air au nord de Lutrin



Périmètre de l'OAP :



accès



délimitation du secteur des emplacements nus



secteur d'implantation des HLL



transition arborée avec le hameau



frange arborée pour l'intégration paysagère



zone humide



Le projet :

Régulariser le camping du Bol d'air totalisant 1,95 hectare, existant depuis 1981, et le pérenniser par une offre nouvelle d'habitations légères de loisirs (HLL) en bois.

Les conditions d'aménagement :

Le site est classé en zone Nt.

Les principes d'aménagement :

- Dans la partie Est, implanter un maximum de 10 HLL accompagnés d'équipements (sanitaires, piscine ...) totalisant une surface maximum de 700 m² de surface de plancher.

- Conserver l'espace des emplacements nus dans la partie Ouest, comme espace tampon par rapport à la zone humide.

- Conserver l'accès existant par le nord.

- Possibilité d'agrandir les constructions existantes au nord de la zone jusqu'à 90 m² de surface de plancher.

- Conserver ou remplacer les arbres existants, pour la transition arborée avec le hameau et pour l'intégration paysagère depuis la route.

Le règlement de la zone Nt s'applique.

OAP n°5 sectorielle : UTN locale pour proposer un nouveau quartier d'hébergement touristique à l'ouest du chef-lieu



Périmètre de l'OAP :



accès



accès piéton



secteur d'implantation des unités d'hébergement (écolodges) et salle de formation



extension pour hébergement accessible PMR, accueil et rangement



stationnements



bassin naturel



assainissement non collectif



grands arbres à conserver et espace tampon avec la prairie au sud-ouest

Le projet :

Permettre un projet d'hébergement touristique couplé à une activité de formation sur l'écologie, le bien-être et la santé, sur le site d'une maison existante sur 1,3 hectare. Ce projet a fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne (en pièce jointe du PLU).

Les conditions d'aménagement :

Le site est classé en zone Nt.

Est jointe au PLU une procédure de discontinuité, dérogeant à la Loi Montagne.

Les principes d'aménagement :

- Planter un maximum de 6 unités d'hébergement (dont 2 dans une seconde phase) accompagnés d'une salle de formation, totalisant une surface maximum de 500 m² de surface de plancher.

- Réhabiliter et étendre un local jouxtant la maison existante pour un hébergement PMR et pour d'autres espaces (accueil, rangement ...), totalisant une surface maximum de 150 m² de surface de plancher.

- Prévoir l'accès par le chemin d'accès de la maison existante.

- Regrouper les stationnements à l'entrée du site (le sol devra rester perméable), pour une desserte piétonne des unités d'hébergement. Planter des arbres fruitiers pour garantir la bonne intégration de l'espace de stationnements.

- Prévoir un assainissement non collectif (par phyto-épuration).

- Transformer la piscine existante en bassin naturel.

- Conserver la majorité des grands arbres existants. Aménager un ourlet arbustif discontinu en limite du secteur en friche afin de préserver l'intimité des écolodges et garantir leur intégration paysagère.

Le règlement de la zone Nt s'applique.



OAP n°6 patrimoniale : favoriser la densification, la mixité sociale et la limitation de la consommation de l'espace

Site du chef-lieu / 0,13 ha



Le projet :

Dans un but écologique et paysager, favoriser la densification du tissu pavillonnaire récent, en lien avec le bâti ancien structuré des hameaux.
Favoriser la mixité sociale.

Les conditions d'aménagement :

Les deux sites sont classés en zone U.

Les principes d'aménagement :

- Planter un minimum de nouveaux logements individuels et jumelés.

Au chef-lieu : 3 logements dont 100% seront locatifs sociaux.

Aux Borrels : 2 logements dont 100% seront en accession aidée.

- Prévoir un seul accès pour chaque site.

- Au chef-lieu, regrouper les stationnements à l'entrée du site, sans nécessiter des manœuvres sur la route départementale.

La gestion des eaux pluviales visera à éviter les écoulements et les ravinements de matériaux sur la voie.

Le règlement de la zone U s'applique.

Site des Borrels / 0,2 ha



Périmètre de l'OAP, à créer :



accès



habitat individuel ou jumelé



stationnements

Contexte, éléments existants :

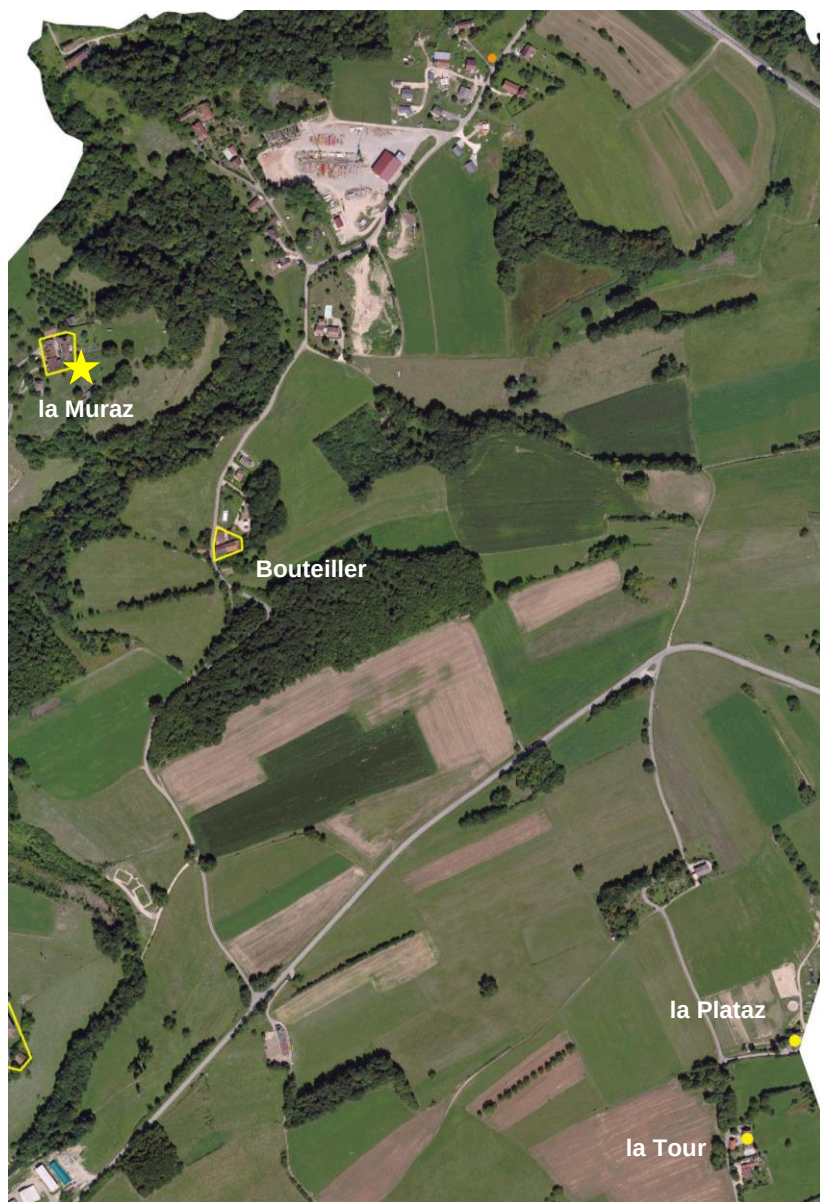


cheminement piéton



équipements (caves)

OAP n°7 patrimoniale : préserver le patrimoine bâti



châteaux et maisons fortes



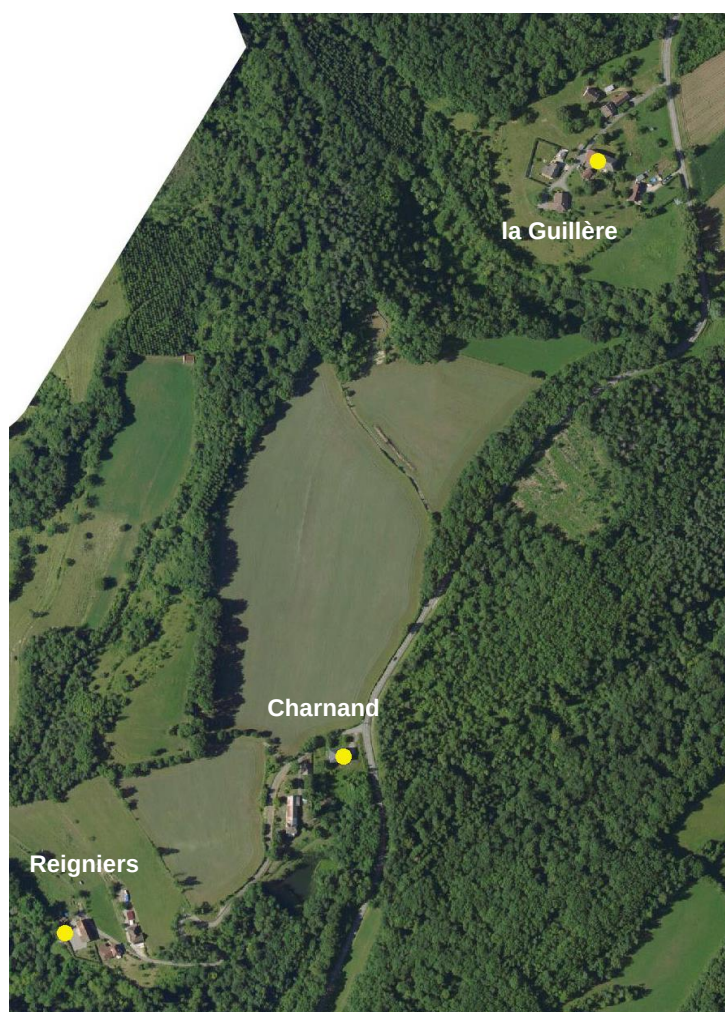
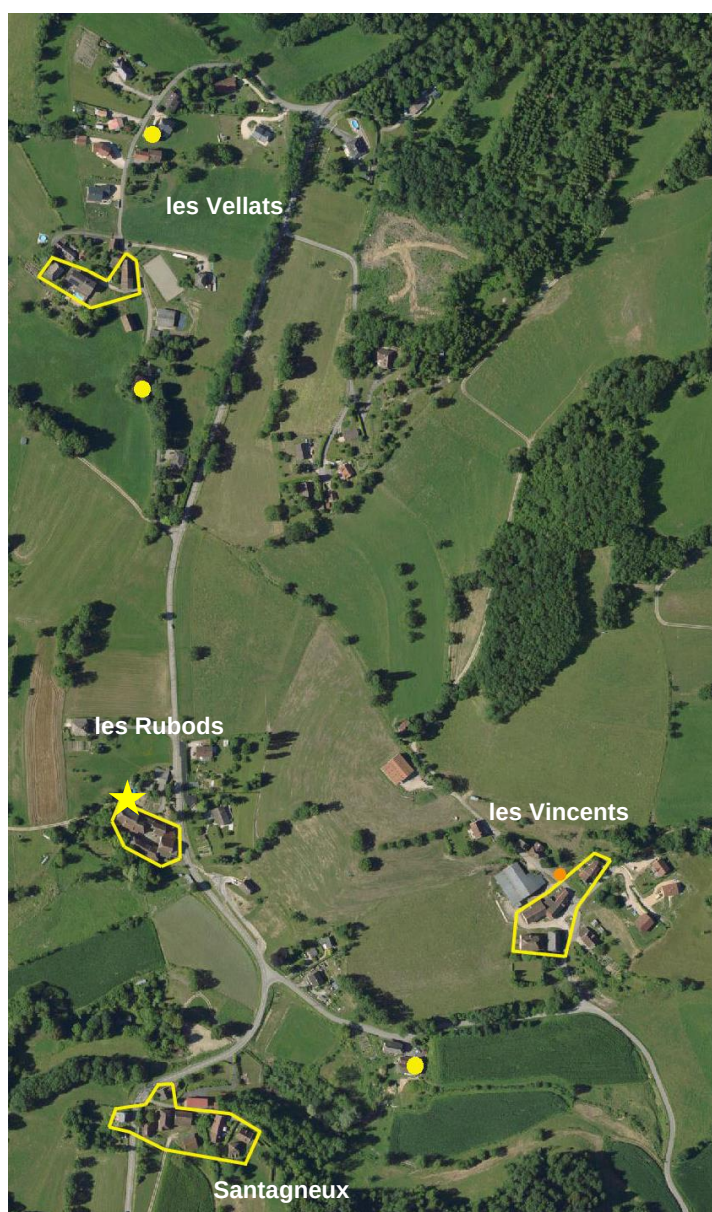
patrimoine vernaculaire et maisons
bourgeoises



fours







A. IMPLANTATIONS



bâti sur un promontoire, domine le paysage



alignement du bâti sur la voie



bâti perpendiculaire, sur voie principale ou sur ruelle, caractéristique de l'organisation urbaine ancienne

Toutes les constructions repérées sont soumises au permis de démolir.

Implantation :

- conserver les alignements sur voie
- réaliser les extensions ou annexes accolées, dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou bien uniformiser par un enduit respirant

Pour les nouvelles constructions à proximité du bâti patrimonial :

- les implanter selon le même recul que le bâti patrimonial
- définir leur gabarit en fonction de celui du bâti patrimonial : même hauteur ou même largeur.

B. VEGETATION ET SOLS



haie champêtre,



jardin



revêtements mixtes



muret en pierres



abords dégagés et verger

Végétation :

- conserver les arbres ou les remplacer
- interdire les haies taillées opaques
- interdire les clôtures à mailles rigides, préférer les filtres : murets, arbres fruitiers, petits buissons ...
- conserver les abords dégagés ou arborés
- choisir la palette végétale en fonction des faibles besoins en entretien et en eau, avec des espèces locales, rustiques et résistantes, permettant de créer des refuges, des écosystèmes et de maintenir une biodiversité.
- Eviter la plantation de résineux sur les façades exposées au soleil, pour favoriser les apports solaires d'hiver.

Sols :

- aménager les stationnements sur des sols perméables, afin de limiter l'impact des traitements routiers et de prioriser l'infiltration immédiate des eaux pluviales.

C. TOITURES



prégnance des toits



2 pans, 2 pans avec demi-croupes ou 4 pans
tuiles rouge brun
absence d'ouvertures



large débord sur une façade ou un pignon
avec jambes de force



pignon « en pas de moineau »

- lorsque le bâti est repéré dans un groupe, il doit présenter un aspect compatible avec le bâti environnant
- conserver les formes de toit (pente 60% minimum)
- conserver ou remplacer la vêtue par des tuiles en terre cuite ou en béton
- en cas d'ouvertures et de panneaux solaires, les positionner uniquement dans la pente de toit
- respecter la teinte des toits existants

D. FACADES



hauteur (R+1 ou R+2), régularité des ouvertures



ouvertures créées dans la symétrie du pignon



enduit fin et pierre apparente



chaines d'angle et encadrements d'ouvertures en pierre, plus claires que l'enduit ocre de façades



volets bois, quelques bois peints en couleurs vives : bleu, rouge ou bi-couleurs (vert et blanc)

- lorsque le bâti est repéré dans un groupe, il doit présenter un aspect compatible avec le bâti environnant

Façades :

- employer la pierre, les enduits à la chaux ou les enduits respirant
- privilégier les enduits à pierres affleurantes
- employer le bois dans une moindre mesure : pour les annexes et les menuiseries
- interdire l'isolation thermique par l'extérieur
- employer des teintes moyennes et non saturées **dans les tons ocre**, pas de teintes trop claires.

Ouvertures :

- possibilité de les transformer et de les créer, de manière ordonnancée par rapport aux ouvertures existantes
- employer le bois pour les menuiseries et les volets dans le cadre d'une rénovation complète du bâti ou la création d'un logement
- l'emploi des matériaux existant pour les menuiseries et les volets est admis afin de créer une harmonie dans le cadre d'une rénovation partielle ou la création d'ouverture
- pour les fenêtres de toits, les volets roulants adaptés sont autorisés
- pour les modénatures, respecter les encadrements d'ouvertures plus claires que la façade

E. ANNEXES ET PISCINES



bardage bois en partie haute des annexes agricoles, bois naturel, grisant en vieillissant



remplacement par un bois teint jaune : teinte vive en rupture avec le patrimoine

Annexes :

- les autoriser dans le volume existant ou en extension, traitées comme les matériaux existants ou en bois laissé naturel ou recouvert de teintes naturelles

Piscines :

- employer un liner vert, noir ou beige
- employer du bois ou des dalettes en béton gris pour les abords, interdire les teintes trop claires