



Commune de VÉZERONCE-CURTIN

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 27 février 2023*

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél : 04.72.04.93.83

E.mail : contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél : 06.81.08.39.10

E.mail : coulon@act-etudes.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Vézeronce-Curtin	2
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble	2
1.2/Densité minimum	2
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions	2
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain	4
1.5/Intégration paysagère des clôtures	5
1.6/Performance énergétique et environnementale	5
1.7/Gestion durable de l'eau.....	6
2. OAP «aménagement» à Vézeronce-Curtin	7
2.1/OAP n°1 - «aménagement» : rue des Orfèvres	8
2.2/OAP n°2 - «aménagement» : route des Alpes	9
3. OAP «densité» à Vézeronce-Curtin	10
3.1/OAP - «densité» : Grande Terre/Guébettes	10
3.2/OAP - «densité» : La Plaine	11
3.3/OAP - «densité» : Bourg.....	11
3.4/OAP - «densité» : Charrray.....	12

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

«Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Vézeronce-Curtin portent sur l'aménagement des gisements fonciers situés en zone U.

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Les OAP concernent des secteurs de dents creuses présentant un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zone de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

Au sein du PLU de Vézeronce-Curtin ont été retenues 2 OAP à vocation résidentielle.

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE VÉZERONCE-CURTIN

1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions.

1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel pur :

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

Habitat individuel-goupé :

- les parcelles en lanières (rectangle dont la longueur est largement supérieure à la largeur), perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) ;
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle) ;
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues ;
- l'habitat individuel-goupé formera un front bâti continu ;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire ou petit collectif :

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour ;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions :

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-goupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

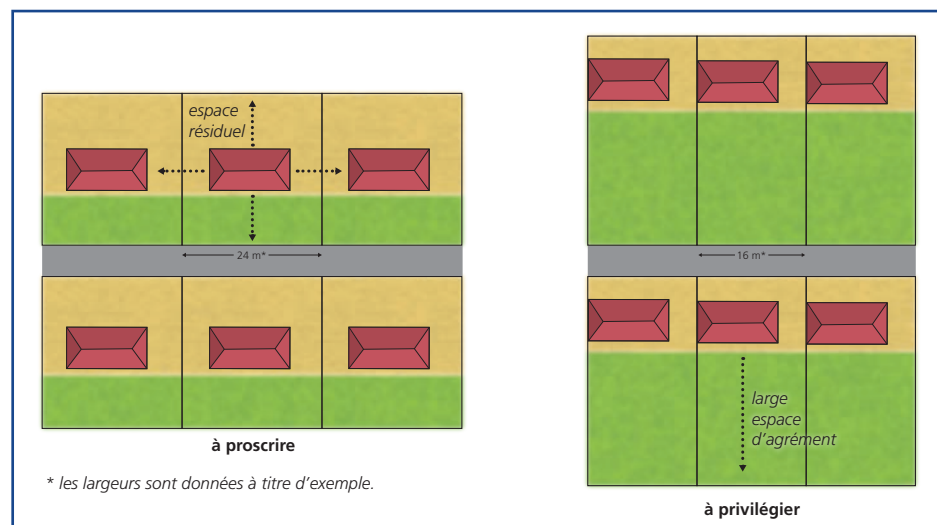


Schéma de principe (non opposable)

1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN¹

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

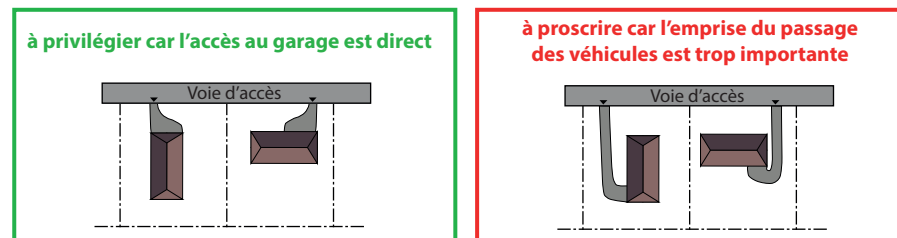
Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le faitage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

¹ - Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

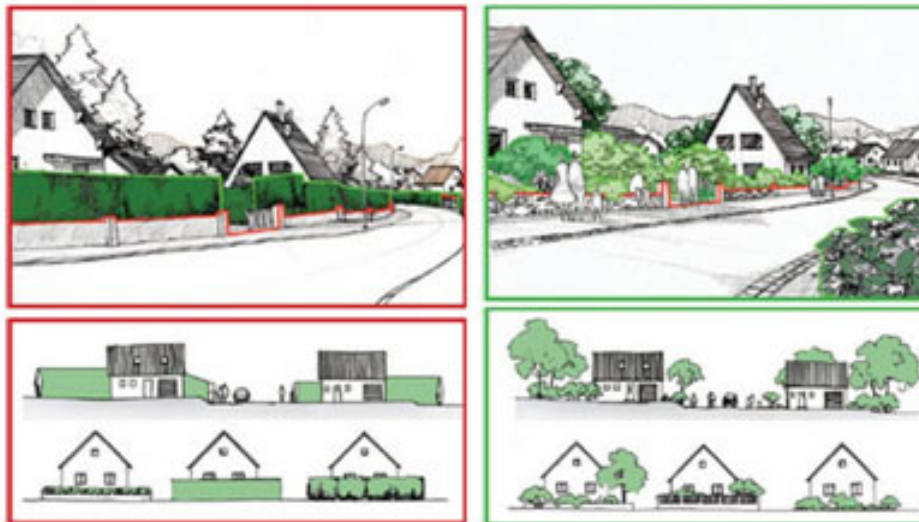
Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères.

à éviter

à encourager



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

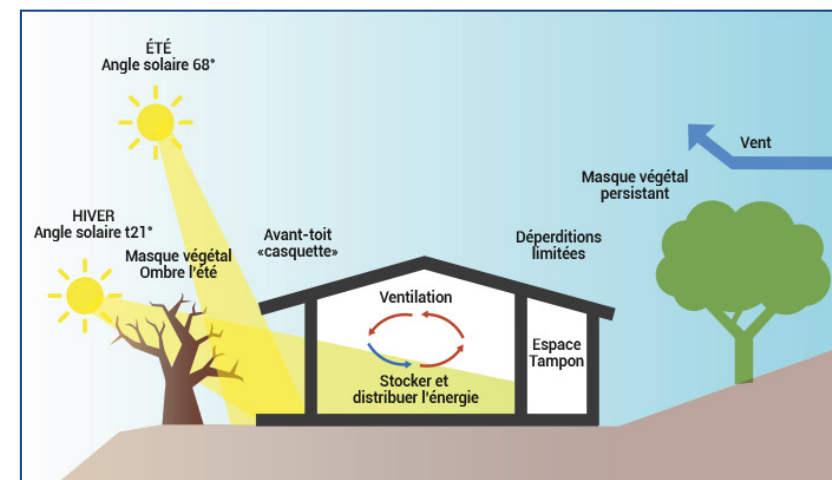
1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RE2020). Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique

1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval.

Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone.

Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



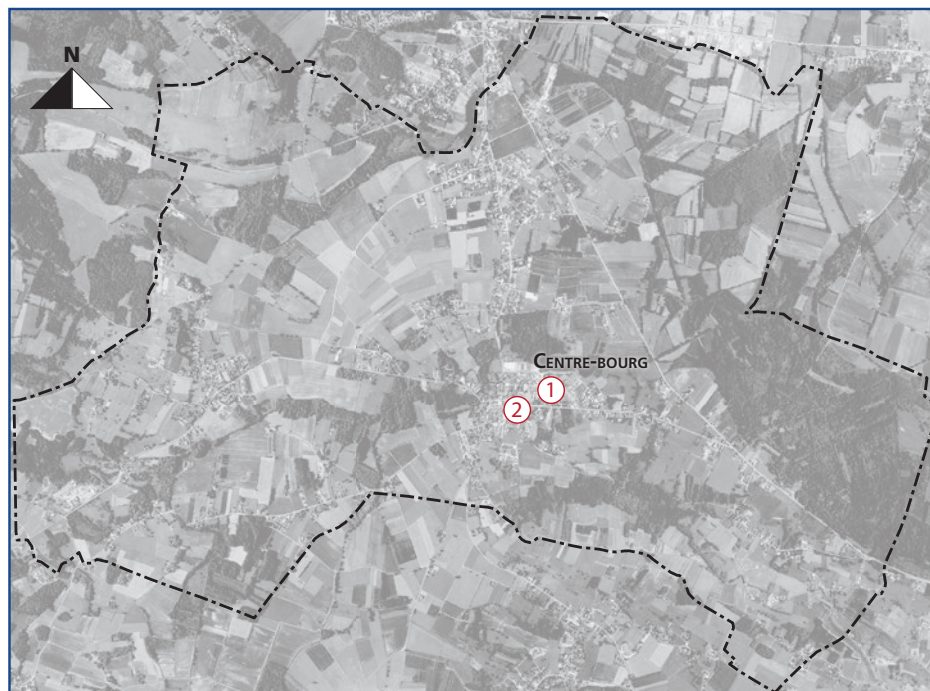
Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2. OAP «AMÉNAGEMENT» À VÉZERONCE-CURTIN

Deux OAP à vocation résidentielle faisant l'objet d'un schéma d'aménagement ont été réalisées sur le territoire communal de Vézeronce-Curtin.

Localisation	n° OAP	Type de zone	Superficie	Densité minimale	Nombre de logements minimum
Bourg	1	Ua	0,52 ha	25 lgts/ha	12
Bourg	2	Ua	0,20 ha	50 lgts/ha	10

Ces secteurs correspondent à des dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ils représentent une superficie totale de près de 0,72 ha. La densité moyenne pressentie pour l'ensemble est de 31 lgts/ha.

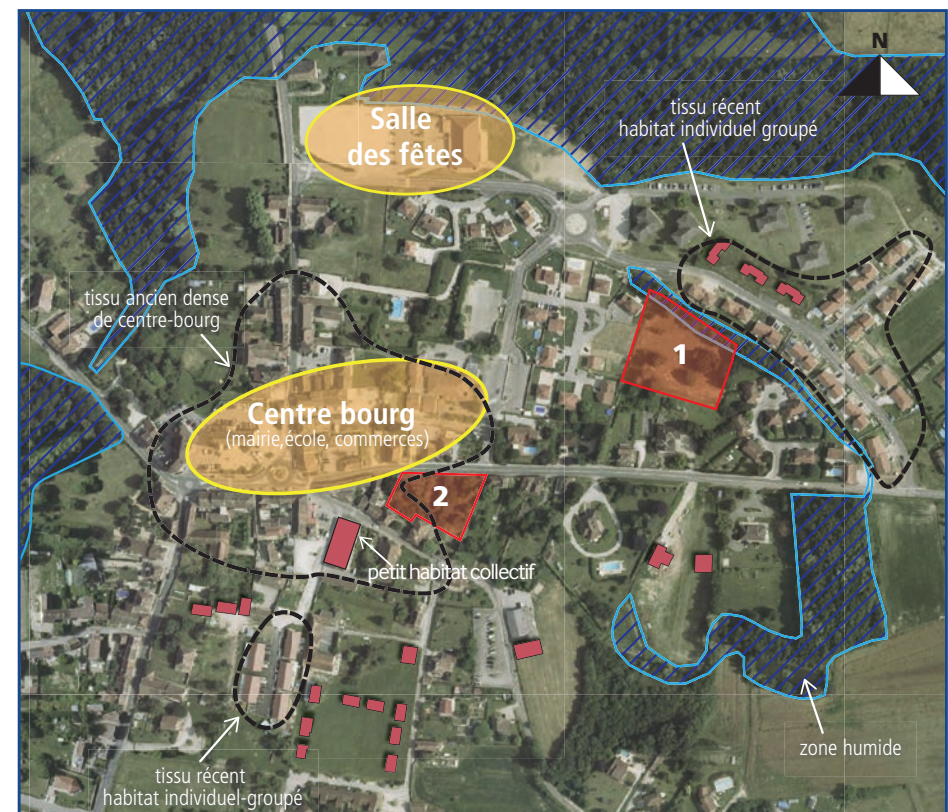


État des lieux :

Les secteurs se localisent dans un cercle de 400 mètres de rayon autour du centre-bourg, de ses équipements structurants (mairie, école, salle des fêtes) et de ses commerces.

Les sites correspondent à des fonds de jardins ou des surfaces enherbées inutilisées. Les secteurs sont plats et entourés d'une mosaïque de formes urbaines variées composée d'un tissu ancien dense, de lotissements pavillonnaires d'habitat individuel. On identifiera également la construction d'un petit habitat collectif récent à proximité du site 2.

Les sites sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.



2.1/OAP N°1 - «AMÉNAGEMENT» : RUE DES ORFÈVRES



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité globale : 25 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 12

Formes urbaines représentées : habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire

B/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

La desserte de la zone s'opérera par une voie principale en impasse qui prendra la forme, a minima, d'une zone 30 et de préférence une zone de rencontre.

Une connexion piétonne sera à prévoir pour permettre de relier le centre de la zone à la rue des Orfèvres.

C/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée, avec la représentation *a minima* d'habitat individuel-groupé et d'habitat intermédiaire ou collectif.

Les façades les plus longues des constructions devront être orientées de préférence parallèlement à la voie de desserte. De plus, les constructions localisées au sud de la voie de desserte devront respecter un front bâti inscrit au schéma d'aménagement.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, soit les clôtures entre la construction et la voie publique seront basses, soit inexistantes.

Les haies seront constituées d'essences variées et locales. Elles seront composées d'espèces à feuilles persistantes et caduques.

La zone humide identifiée sur le schéma d'aménagement devra être libre de toute urbanisation et de toute imperméabilisation.

En dehors de la zone humide, tout devra être mis en œuvre afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, les constructions devront privilégier une construction en étage pour une plus faible emprise au sol, les voies carrossables devront être réduites à son maximum.

D/MODALITÉ D'URBANISATION

L'aménagement de la zone sera réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2/OAP N°2 - «AMÉNAGEMENT» : ROUTE DES ALPES



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité globale : 50 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 10

Formes urbaines représentées : habitat collectif (50 lgts/ha)

Typologie : 100 % logements locatifs sociaux (emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 alinéa 4 du code de l'urbanisme pour du logement social identifié sur le règlement graphique), majoritairement des T2 et des T3.

B/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

Aucune desserte automobile directe des logements ne devra sortir sur la route départementale (route des Alpes). Aussi, une voie traversante nord-sud sera créée au niveau de l'OAP et prolongée jusqu'à la rue du 19 mars 1962 (emplacement réservé n°4) et permettra la desserte des logements. Elle sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé et clairement identifié.

Un trottoir sera également créé le long de la route des Alpes, afin de permettre la desserte piétonne des logements et leurs déplacements sécurisés en direction du centre bourg.

Le raccordement de cette nouvelle voie sur la route des Alpes face à la rue des Diamantaires crée un carrefour. Il sera nécessaire d'associer le service voirie du Département dès la conception du projet.

C/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'opération d'aménagement devra permettre de constituer un front bâti sur la façade nord donnant sur la route des Alpes, dans la continuité du front discontinu de part et d'autre de la zone. La façade des constructions devra cependant observer un recul par rapport à la route départementale afin de permettre la création du cheminement piéton.

Les constructions devront s'implanter de manière parallèle à la route des Alpes et à la voie de desserte et au plus près de la voie afin de dégager des espaces de vies extérieurs en arrière de parcelle.

Des logements traversants seront à privilégier et devront disposer d'un espace de vie extérieur.

D/MODALITÉ D'URBANISATION

L'aménagement de la zone sera réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3. OAP «DENSITÉ» À VÉZERONCE-CURTIN

En application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser «la densification». Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP «densité» assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

On recense 23 OAP «densité» localisées dans l'enveloppe centralité (Bourg) et dans les enveloppes secondaires (Grande Terre, Guébettes, La Plaine et Charray) définies au SCOT qui permettront de construire *a minima* 87 logements.

3.1/OAP «DENSITÉ» : GRANDE TERRE/EPINETTE

La typologie de l'habitat n'est pas imposée hormis sur l'OAP densité n°8 où devra être envisagé de l'habitat collectif ou intermédiaire.

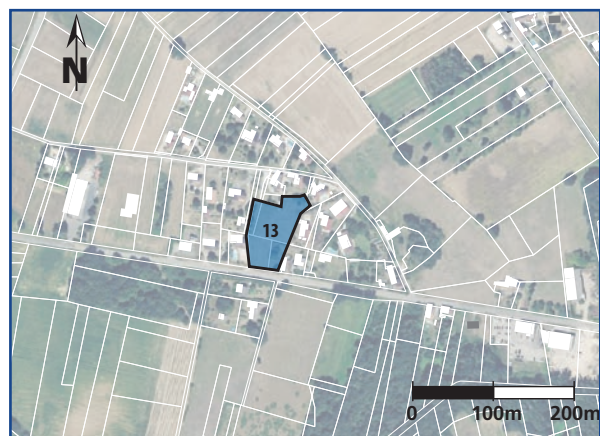
N° de zone	N°parcelles	Superficie	Densité minimale	Nbre logts minimum
1	B1132	1 550 m ²	15 logt/ha	2
2	A840/A838/A837	1 765 m ²	15 logt/ha	2
3	B1108	785 m ²	15 logt/ha	1
4	B1095	1 065 m ²	15 logt/ha	1
5	A350	1 360 m ²	15 logt/ha	2
6	A609	1 005 m ²	15 logt/ha	1
7	A609	865 m ²	15 logt/ha	1
8	A1118/A1117	4 160 m ²	25 logt	25
9	A372	1 035 m ²	15 logt/ha	1
10	A895/A894/A853/A852	4 280 m ²	15 logt/ha	6
11	A832/A401	4 870 m ²	15 logt/ha	7
12	A1066/A927	2 755 m ²	15 logt/ha	4
Total logements				53



3.2/OAP « DENSITÉ » : LA PLAINE

Aucune typologie de l'habitat n'est imposée.

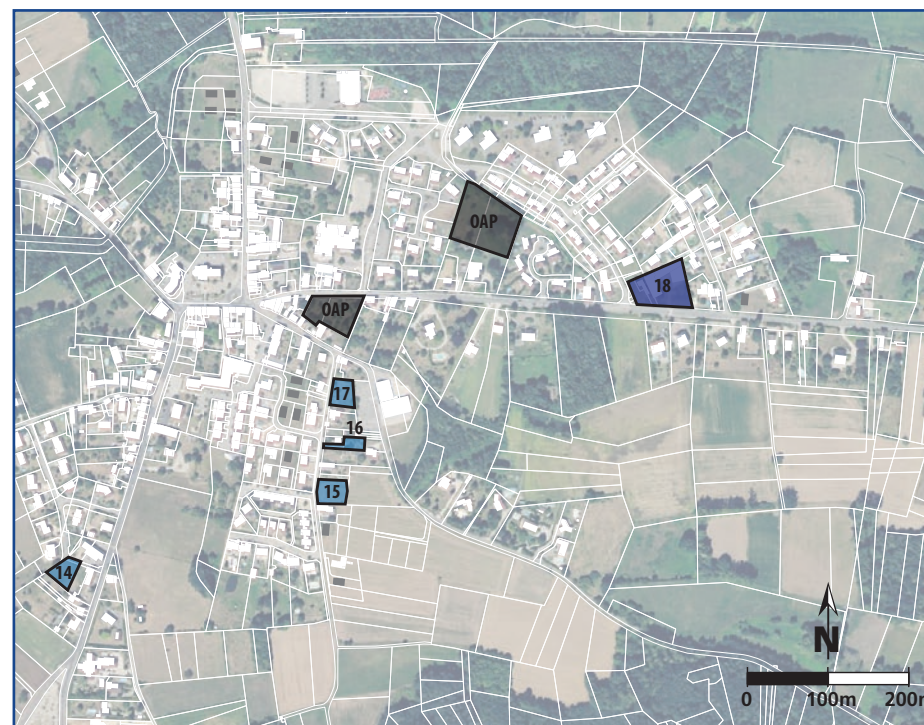
N° de zone	N°parcelles	Superficie	Densité minimale	Nbre logts minimum
13	A1228/A1089/A1086/A1053	4 670 m ²	15 logt/ha	7
Total logements				7



3.3/OAP « DENSITÉ » : BOURG

La typologie de l'habitat n'est pas imposée hormis sur l'OAP densité 18 où devra être envisagé de l'habitat intermédiaire ou groupé.

N° de zone	N°parcelles	Superficie	Densité minimale	Nbre logts minimum
14	C191	900 m ²	15 logt/ha	1
15	C970	1 095 m ²	15 logt/ha	1
16	C643	470 m ²	15 logt/ha	1
17	C121	880 m ²	15 logt/ha	1
18	B229/B213/B212	2 910 m ²	25 logt/ha	8
Total logements				12



3.4/OAP « DENSITÉ » : CHARRAY

Aucune typologie de l'habitat n'est imposée.

N° de zone	N° parcelles	Superficie	Densité minimale	Nbre logts minimum
19	D1260	740	15 logt/ha	1
20	D156	410	15 logt/ha	1
21	D1290/D1287	1 065	15 logt/ha	1
22	D167/D163	4 200	15 logt/ha	6
23	D175/D176/D178/D179	5 940	10 logt/ha	6
Total logements				15



