

Département de l'Isère
Plan local d'urbanisme de la
commune de Saint-Martin d'Uriage

OAP
Les orientations
d'aménagement
et de programmation

Pièce n° 3

Phase Arrêt
18 novembre 2022

Sommaire	2
Préambule	3
L'OAP N°1 sectorielle du centre bourg	4
Les définitions	5
La localisation	6
Les objectifs	7
Les orientations	8
Les références	14
L'OAP N°2 thématique «dents creuses et re-découpages parcellaires»	16
Les définitions	17
Les orientations	19
Les illustrations d'aménagement	21

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions. Les OAP avec leurs différentes composantes découlent directement des orientations générales du PADD.

Les OAP sont prévues par les articles L 151-6 à L151-7 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont opposables aux travaux, constructions, aménagements, plantations ou autres opérations visées à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les projets pourront être refusés s'ils ne respectent pas les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique, qui s'imposent dans un rapport plus strict de conformité, complètent les orientations d'aménagement et de programmation.

La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Saint-Martin d'Uriage s'inscrivent en cohérence avec le PADD. Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

>> Une orientation d'aménagement et de programmation N°1, sectorielle concernant le centre-bourg (voire localisation sur la photo aérienne).

>> Une orientation d'aménagement et de programmation N°2, thématique (construction en secteur urbanisé), concernant l'ensemble des zones U du règlement graphique.

L'OAP N°1 sectorielle du centre bourg

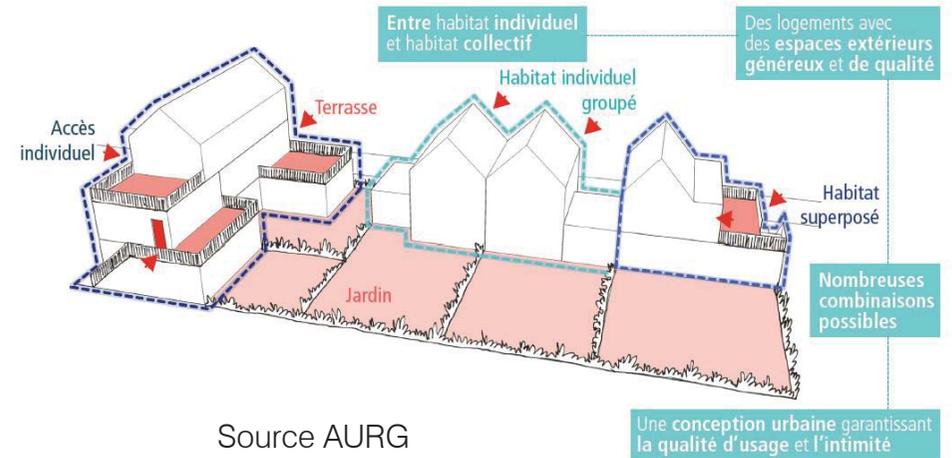
Les définitions

Le logement intermédiaire

Les orientations d'aménagement et de programmation sont axées sur la mixité des formes d'habitat, pour assurer une densification résidentielle tout en préservant l'intimité, l'ensoleillement et la vue. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par des formes urbaines adaptées au contexte urbain bâti.

La typologie «logement intermédiaire» fait références à des logements superposés et/ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (c'est-à-dire suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements entre eux doit être conçu pour minimiser les vis à vis entre les logements. Cet habitat doit aussi permettre des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. On trouve en particulier dans cette catégorie les «maisons de ville», les «maisons groupées» et «l'habitat groupé».

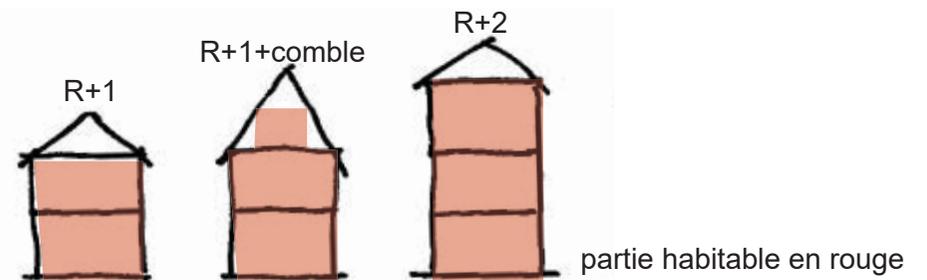
Explication de l'habitat intermédiaire



Source AURG

Les hauteurs

- R+1 = pas de comble habité
- R+1+comble = comble habité sans murs droits sous toiture sur façades principales ou avec murs droits mais inférieurs à 50 cm de haut (les pignons ne sont pas concernés)
- R+2 = pas de comble habité



La localisation

- Cette orientation d'aménagement et de programmation s'intéresse à l'évolution du centre-bourg vécu, comprenant un tissu urbain historique, un tissu urbain des années 1950 à aujourd'hui et d'un secteur d'équipements publics (La Richardière). On trouve dans ce périmètre d'OAP une variété de formes et de fonctions urbaines, de la maison individuelle au logement collectif, des équipements publics, des commerces, des services qui participent de la centralité de la commune.
- Le secteur historique a un intérêt patrimonial certain marqué par une typologie villageoise : des constructions anciennes principalement de volumétrie en R+1 minimum, à l'alignement sur rue par la façade ou le pignon, mais en ordre discontinu, préservant des espaces paysagers en coeur d'îlot.
- Un certain nombre de tènements en dents creuses, en redécoupage foncier ou en renouvellement urbain (friches) pourrait être amené à muter ces prochaines années.
- La vocation d'accueil de fonctions et usages diverses (mixité) correspond à cet espace de centralité qui est desservi autant par les transports en communs que par de nombreux cheminements piétons. Un grand nombre d'espaces verts, en grande partie privés, participent de la qualité paysagère et environnementale de ce secteur.
- Des risques naturels concernent une partie du secteur (voir la carte des risques) et nécessitent la prise en compte de dispositions constructives.
- L'aménagement de ce secteur devra aussi intégrer la pente globale vers le sud-ouest qui peut être ponctuellement très forte.



Développement urbain

- Éviter le « gaspillage de foncier » en coeur de bourg (sur l'ensemble du périmètre élargi)
- Limiter le découpage en « drapeau » (construction sur les arrières)
- Limiter l'habitat individuel dans le bourg (maisons groupées, habitat intermédiaire et petits collectifs limités à R+1+c ou R+2)
- Avoir une vision urbaine plutôt qu'à la parcelle pour organiser le renouvellement urbain et l'urbanisation des terrains libres (seul moyen d'anticiper les dessertes, la préservation des espaces paysagers, et le cadre de vie)

Patrimoine et identité villageoise

- Préserver et prolonger les volumétries et implantations villageoises (R+1+c et R+2, implantations structurant l'espace public, organisation en front de rue
- Avoir des coeurs d'îlots végétalisés et participant à l'ambiance du bourg grâce aux discontinuités urbaines qui offrent des vues vers les coeurs d'îlots

Paysage

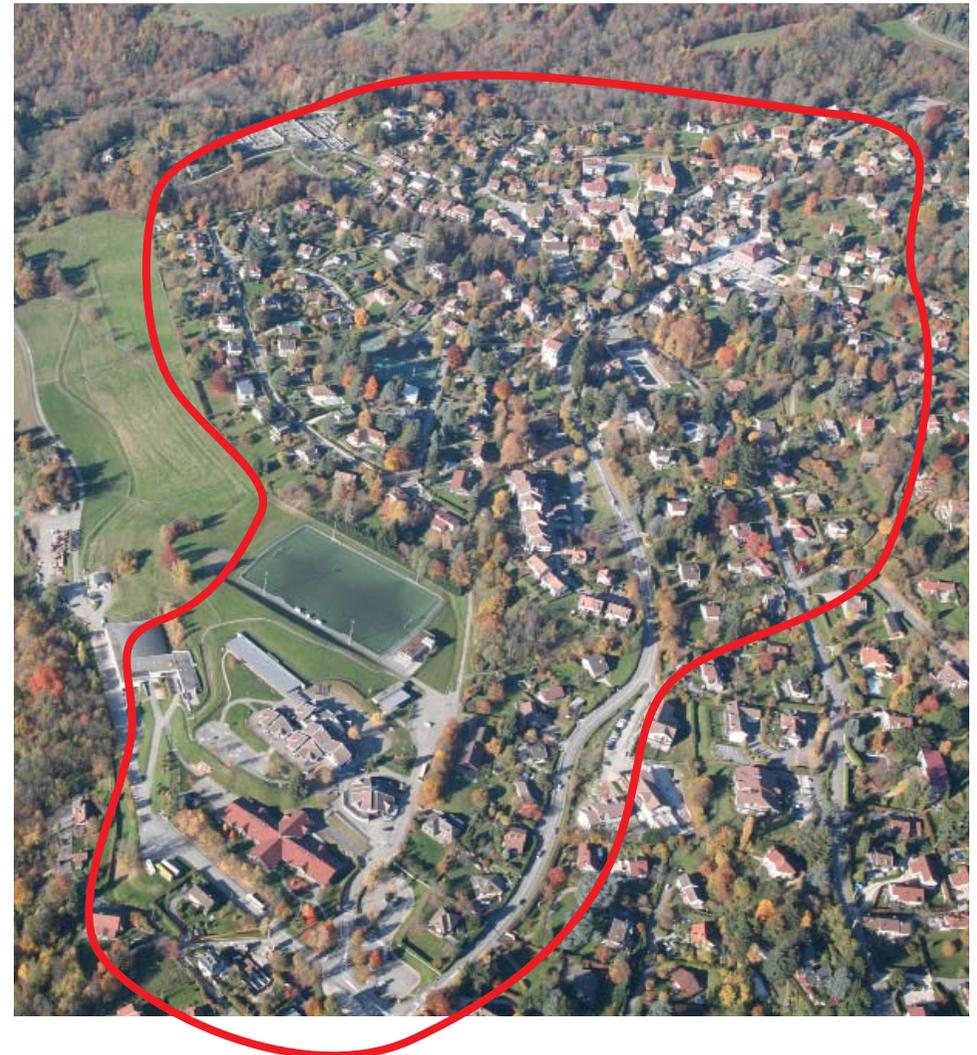
- Préserver les ambiances paysagères par le traitement des espaces publics et la préservation des espaces boisés en coeur de village
- Qualifier les coeurs d'îlots perceptibles depuis l'espace public

Fonctionnement urbain

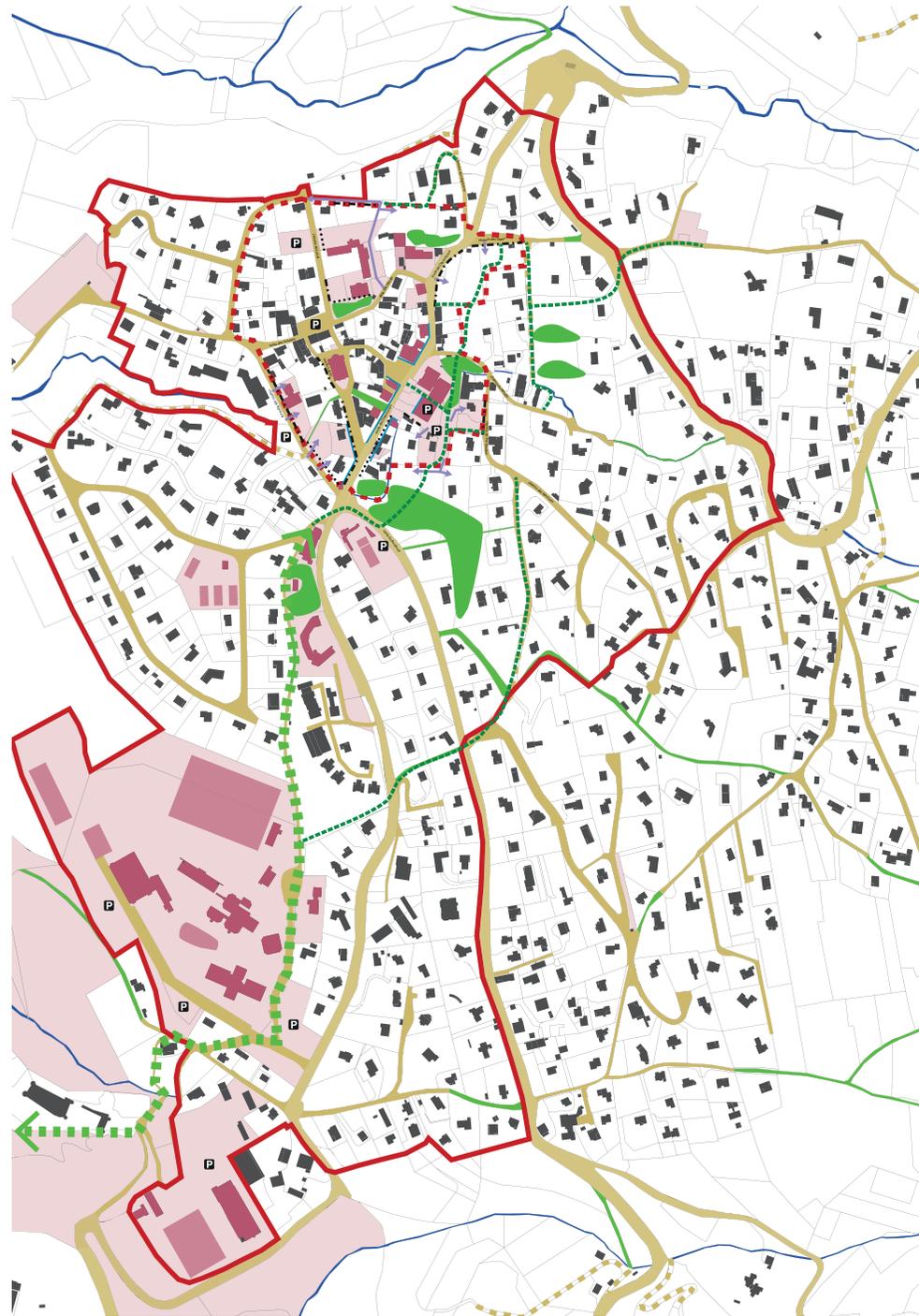
- Compléter le maillage de cheminements piétons, conforter les trottoirs sur la route de Chamrousse
- Apaiser la Route de Chamrousse en traversée du bourg

Programmation des équipements publics

- Maîtrise calendaire des investissements pour les aménagements



Les orientations



-  Voies de circulation
-  Chemins carrossables
-  Cheminements piétons
-  Projet de voie verte
-  Cheminements piétons à conforter
-  Accès à privilégier
-  Stationnement existant ou à créer
-  Bâti existant
-  Equipements, commerces (bâti | surface active), privés ou publics
-  Tènements communaux
-  Alignement
-  Retrait
-  Façade commerciale
-  Espaces verts à conforter
-  Périmètre OAP
-  Secteur au tissu urbain villageois

Principes d'aménagement

- Le renouvellement de ce secteur permettra d'optimiser le foncier pour permettre l'accueil de populations au plus près des équipements, commerces et services. Ce renouvellement s'accompagnera du développement des cheminements piétons et de la préservation d'espaces verts singuliers pour renforcer les continuités paysagères et environnementales
- Il est attendu de tendre vers des formes d'habitat moins consommatrices de foncier que la maison individuelle
- Il est vivement conseillé d'avoir une réflexion d'ensemble si plusieurs parcelles contiguës sont amenées à recevoir des projets au même moment
- Il est attendu des formes urbaines regroupant plusieurs logements. L'habitat groupé, intermédiaire et l'habitat collectif sont privilégiés

Dans le cas de division et détachement parcellaire :

- > Préférer une extension/surélévation de la construction existante pour créer un nouveau logement plutôt qu'une nouvelle construction sur la division parcellaire, si possible
- > Toutes les dispositions de l'OAP N°2 thématique «dents creuses et re-découpages parcellaires» s'appliquent également

Dans l'ensemble de l'OAP (zones UA, UAv et UE) :

- > Pour les dents creuses et les terrains divisés et détachés de plus de 500 m², il est attendu de créer au minimum 2 nouveaux logements en un seul bâtiment
- > Ne pas dépasser une épaisseur hors sol de bâtiment de 13 m (largeur) de façon à permettre des logements traversant à double orientation, à s'inscrire dans une volumétrie en relation avec celle du bâti existant, à éviter des bâtiments trop massifs aux toitures très présentes
- > Les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions projetées et existantes dans l'environnement proche

Dans le secteur du tissu villageois (zone UAv) :

- Les constructions nouvelles et les évolutions des constructions existantes devront s'inscrire dans une typologie villageoise :
- > Concrétiser une accroche du bâti à un espace public ou de desserte structurant l'espace public (existant ou à créer dans les deux cas), pour au moins un bâtiment principal, par une façade ou un pignon (implantation des constructions en ordre discontinu pour préserver des vues sur les coeurs d'îlots)
 - > Les façades sur rue ne pourront pas accueillir de balcons pour respecter l'architecture du tissu urbain villageois
 - > S'implanter sur au moins une limite parcellaire pour préserver des espaces de pleine terre d'un seul tenant

> Avoir une volumétrie de R+1 minimum, voire de R+1+comble et/ou de R+2 pour les constructions principales (voir définitions). La possibilité de bâtiments en R+2 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité d hauteurs

Dans l'espace de l'OAP correspondant à la zone UA :

- > Privilégier une accroche du bâti sur l'espace public et/ou les limites parcellaires pour faciliter les re-découpages parcellaires potentiels et préserver des espaces de pleine terre d'un seul tenant
- > Privilégier les constructions de R+1 minimum pour minimiser l'emprise au sol

Éléments de programme

- Les constructions prendront la forme de logements individuels densifiés de type maison de ville ou de logement intermédiaire ou de petits immeubles collectifs
- 25 % minimum du programme sera réservé à du logement locatif social dont 30 % minimum de PLAI (rappel du règlement écrit)
- Les linéaires et périmètres commerciaux à protéger ou à créer au rez-de-chaussée sont repérés sur le schéma de principe (rappel du règlement graphique). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des programmes de commerces et d'activités compatibles avec le caractère résidentiel
- En terme d'équipements, la commune souhaite réaliser une maison médicale, un habitat partagé pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, l'agrandissement de l'espace public situé au niveau de la Mairie (en lien avec le chemin du Moulin), des cheminements piétons, des agrandissements ou réalisation de voies circulables mixtes

Dessertes et accès

- Les accès se feront depuis les voies périphériques aux tènements avec un accès imposé si nécessaire. Dans certains cas, des emplacements réservés et des servitudes de pré-localisation (voir règlement graphique) permettront de créer une desserte publique
- Les dessertes internes aux tènements seront

minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé. Les circulations piétons et cycles devront être facilitées en minimisant la place de la voiture au profit des modes doux

Composition urbaine et paysagère

- Il sera recherché des implantations des constructions qui :
 - minimisent le besoin en voirie pour leur desserte,
 - structurent les espaces communs,
 - s'organisent pour optimiser sur la parcelle les espaces paysagers,
 - respectent les alignements et reculs imposés aux règlements écrit et graphique
- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche)
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres)

- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour limiter l'emprise au sol
 - Une trame verte s'organise à travers :
 - les cheminements piétons existants ou à créer,
 - les parcs publics,
 - des espaces verts singuliers et remarquables protégés
- Cette trame verte participe à la biodiversité et au passage de la petite faune

Volumétrie des constructions

- Les formes urbaines seront du type logement intermédiaire et logement collectif de façon à compléter les typologies du centre-bourg et à les prolonger vers les secteurs pavillonnaires limitrophes pour assurer la densification souhaitée
- Les volumes bâtis jusqu'en R+2 pourront s'adapter par une recherche d'épannelage aux volumétries environnantes
- La possibilité de bâtiments en R+2 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité

Le mobilier urbain et les éléments techniques

- Le mobilier urbain et les éléments techniques devront être traités avec la même exigence qualitative que les constructions et espaces communs
- L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être réalisés avec soin
- Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou au bâti
- Les aires techniques des déchets ménagers, s'il y a lieu, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte par la collectivité

Exigences environnementales

RESSOURCE FONCIÈRE

- La taille et l'occupation des parcelles seront optimisées de façon à gérer la ressource foncière de manière économe
- Le regroupement des constructions par «poches» devra permettre de maximiser les espaces verts. Des minima de pleine terre et d'espaces de biotope sont demandés (voir le règlement écrit) pour favoriser la biodiversité, lutter contre les îlots de chaleur, limiter le ruissellement et renforcer la qualité paysagère
- La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est fortement recommandée pour atteindre ces objectifs

BIODIVERSITÉ

- Les espaces végétalisés pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, de surfaces au sol végétalisées, de toitures et/ou murs végétalisés... Les espaces végétalisés au sol seront traités en espaces d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées et locales

GESTION DES EAUX PLUVIALES HORS ZONE DE RISQUES (CF RÈGLEMENT ÉCRIT)

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, favorisant l'utilisation de matériaux poreux, installant des systèmes de récupération des eaux de pluie, favorisant les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales

(noues paysagères...),

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles
- Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...)

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre devront être limitées par la prise en compte :
 - d'une conception bioclimatique des constructions,
 - de la compacité des volumes bâtis
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires intégrés aux toitures est recommandée

Échéancier de réalisation des ouvrages publics nécessaires au développement du secteur d'OAP

La commune prévoit la réalisation des équipements nécessaires au développement de certains secteurs selon le calendrier suivant :

1/ Voie d'accès mixte au secteur du Luiset entre l'allée des Tilleuls et le chemin de Luiset : 2025-2028

2/ Voie d'accès mixte au sud du secteur de la Mairie : 2029-2032



X Voir échéancier de réalisation des équipements publics

Les références



Trignac (44)
Habitat intermédiaire (R+2)



Miribel Lanchâtre (38)
Habitat intermédiaire + activités



Habitat locatif social (R+1/R+2) le long d'une
rue de village. Les Mauves (83)



Typologie

Les images références ci-contre illustrent les typologies de constructions attendues dans le secteur d'OAP

Les références



Des constructions avec une hauteur maximale de type R+2 mais une diversité de hauteurs qui permet d'avoir des formes urbaines moins compactes (A Bourg les Valence) accompagnées d'un espace public paysager

Coexistence de différents styles architecturaux créant une diversité à Bourg les Valence (La Chabannerie) et desservi par un cheminement piéton



Une extension du bourg de Lissieu (69) en cohérence avec les formes bâties existantes



PLU de Saint-Martin d'Uriage

Des volumes en R+2, en ordre discontinu sur la rue pour préserver les vues sur les cœurs d'îlots (69)

Habitat dans la pente dans le Vorarlberg (Autriche)



L'OAP N°2 thématique «dents creuses et re-découpages parcellaires»

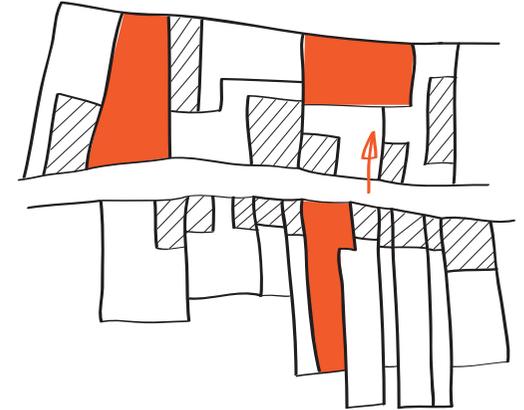
■ Les définitions

Un potentiel constructible dans l'existant

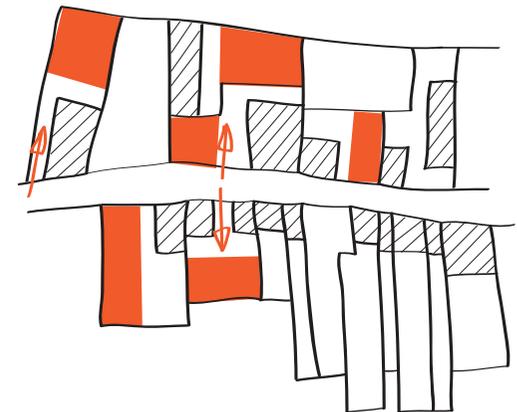
On s'aperçoit que les possibilités de construire au sein des tissus bâtis existants sont nombreuses. Elles se présentent selon deux types (voir les schémas ci-contre en complément) :

- Les parcelles encore vierges de constructions et comprises dans les hameaux et au village : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi «dents creuses» (petites parcelles enclavées).
- Les excédents des parcelles qui seront redécoupées situées dans des zones constructibles.

Exemple de dents creuses



Exemple de découpages parcellaires



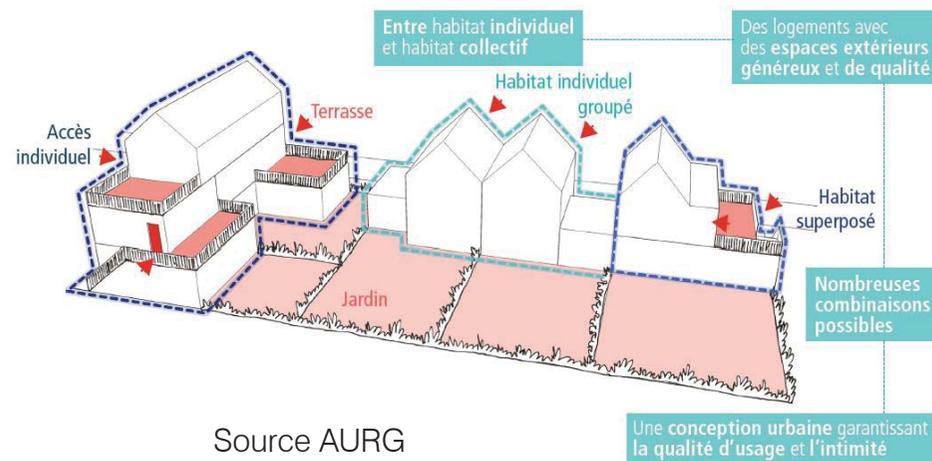
Les définitions

Le logement intermédiaire

Les orientations d'aménagement et de programmation sont axées sur la mixité des formes d'habitat, pour assurer une densification résidentielle tout en préservant l'intimité, l'ensoleillement et la vue. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par des formes urbaines adaptées au contexte urbain bâti.

La typologie «logement intermédiaire» fait références à des logements superposés et/ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (c'est-à-dire suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements entre eux doit être conçue pour minimiser les vis à vis entre les logements. Cet habitat doit aussi permettre des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. On trouve en particulier dans cette catégorie les «maisons de ville», les «maisons groupées» et «l'habitat groupé».

Explication de l'habitat intermédiaire



Source AURG

Localisation

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur l'ensemble des secteurs U du territoire communal quel que soit le type de destination de bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant (petit ou grand tènement, tènement vierge de construction, existence de constructions sous les formes de maisons, annexes, granges ...).

Objectifs

L'urbanisation de ces secteurs se fera dans une logique de complément au tissu urbain environnant essentiellement composé de maisons individuelles de façon à accueillir des logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs (voir définitions et schémas) de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locatif et accession ...) et à améliorer l'accessibilité au cadre bâti des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Phase d'analyse

De façon à atteindre l'objectif fixé précédemment et à respecter les principes d'aménagement décrits ci-après, l'orientation d'aménagement et de programmation inclut une phase d'analyse qui fait l'état des éléments à prendre en compte dans le processus de projet.

Si chaque cas paraît particulier, il existe toutefois des constantes à analyser avant tout projet de construction.

Ainsi, il y a un contexte qu'il faut décrire et auquel il faut être attentif :

- l'orientation/l'ensoleillement du terrain,
- la pente du terrain,
- l'accès au terrain,
- les vues possibles,
- l'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain mais aussi en périphérie,
- d'autres éléments comme par exemple la nature du sol (humidité ...),
- les caractéristiques végétales existantes sur la parcelle doivent être identifiées (présence végétale d'intérêt, types d'essence d'arbres ...), etc.

Ce contexte est aussi fait de contraintes :

- le règlement écrit et le règlement graphique du PLU,
- la présence de risques naturels,
- les lois en général (codes de l'urbanisme, de l'environnement, rural, civil ...),
- cette liste n'est pas exhaustive.

Bien entendu, le projet a aussi ses propres enjeux à travers en particulier son programme. Que souhaite-t-on faire ? Une maison pour ses vieux jours, une annexe

pour bricoler, un logement à louer, une extension car la famille s'agrandit, un garage, un immeuble pour plusieurs familles ... De plus, à quel degré souhaite-t-on être acteur ? Construire une maison pour son propre compte, vendre un morceau de terrain, faire appel à des professionnels de l'immobilier et de la construction ... C'est la prise en compte de tous ces éléments qui fait que le projet imaginé sera acceptable pour l'ensemble des personnes concernées.

Principes d'aménagement

Implantation dans la parcelle

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisable (en jardin, pour une construction future, etc.).

Dessertes et accès

- Les accès seront minimisés en surfaces, en longueurs, en largeurs et en imperméabilisation des sols. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction en haut d'un terrain desservi par le bas (ou vice-versa).
- Les accès seront regroupés, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire.

Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes).
- De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit l'existence de lieux extérieurs aux constructions, favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation ...
- Les constructions devront s'intégrer à la pente. Les soutènements seront minimisés et devront s'intégrer dans le paysage, notamment en terme de couleur (les tons gris ou ternes seront privilégiés). Les talus devront être privilégiés aux murs de soutènement qui devront être proscrits. Si des pierres de taille sont utilisées, elles devront être en granit de Belledonne et de dimension inférieure à 40 cm.

Enjeux architecturaux et environnementaux

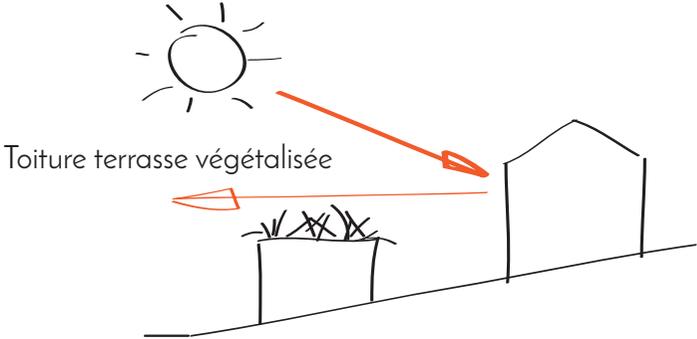
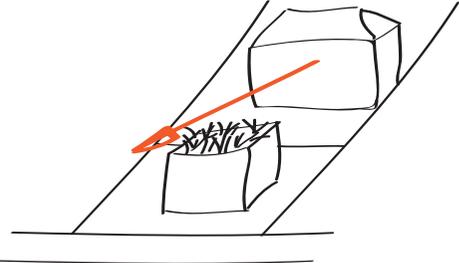
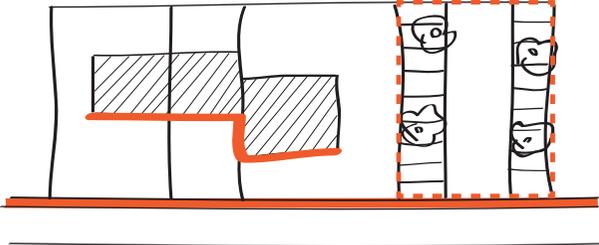
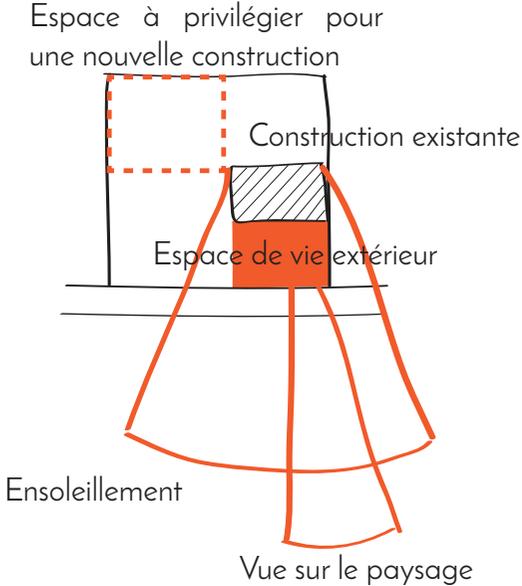
- Les bâtiments ou les constructions seront implantés de façon à créer un caractère de hameau (bâtiments groupés ou proches comportant notamment des implantations sur la rue et/ou les limites parcellaires) et à optimiser l'espace extérieur résiduel .
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Leur architecture devra être particulièrement soignée si ces éléments donnent sur la rue.
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres). Ils seront placés sur les parties nord des tenements afin de dégager des espaces verts au sud. Cela peut nécessiter de dissocier les garages et stationnements des constructions principales. Pour les habitations, des protections pour éviter les surchauffes d'été sont à prévoir.
- Les toitures seront de façon privilégiée à deux pans. Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées mais elles devront faire l'objet d'une insertion paysagère justifiée.

Prise en compte du contexte

Toits-terrasses végétalisés pour faciliter la vue et l'ensoleillement

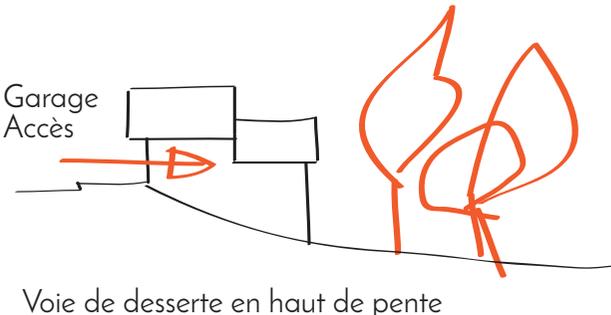
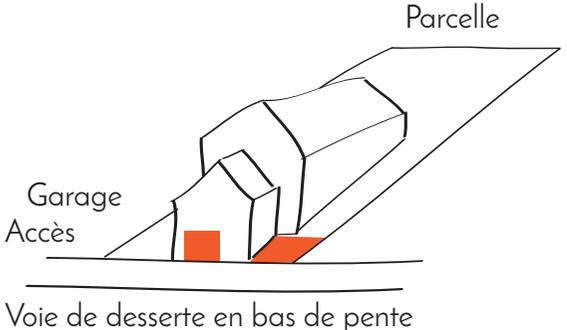
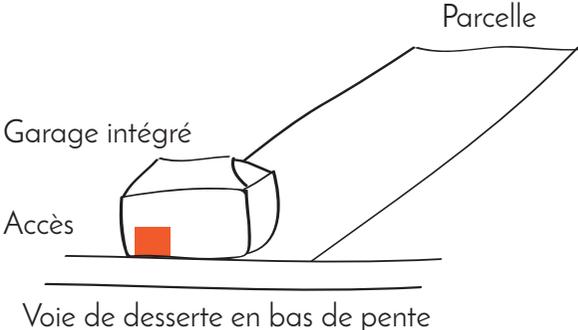
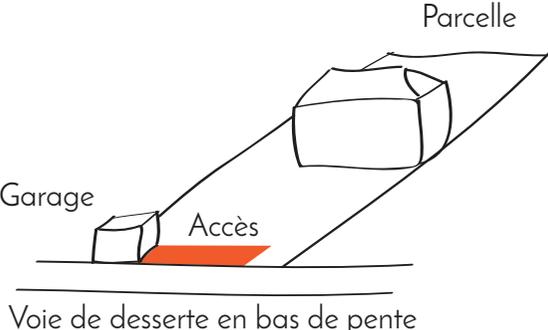
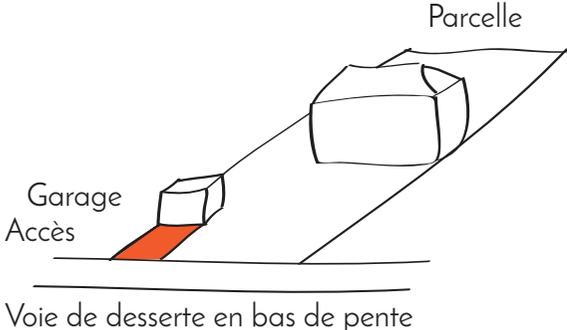
Recherche des espaces potentiels de construction

Fronts urbains non linéaires et mutualisation du stationnement



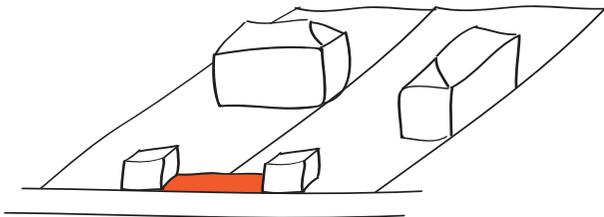
Les accès et les implantations

Accès imperméabilisé des véhicules motorisés «minimisés»

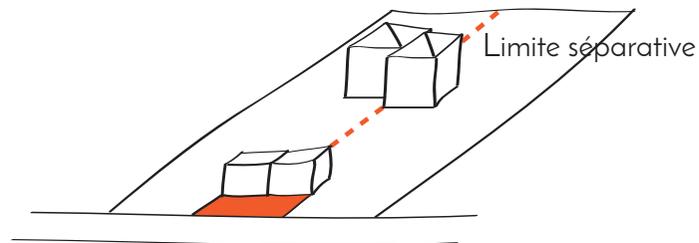


Les accès et les implantations

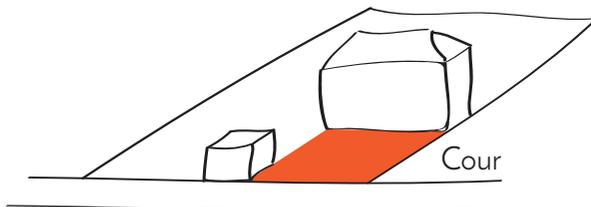
Accès regroupés



Accès minimisés par découpage parcellaire depuis la voie principale



Effet de cour



Terrasses latérales et échelonnage dans la pente

