

Commune de Saint-Paul-Sur-Isère

Département de Savoie



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PIECE N°4

Approbation du Plan Local d'Urbanisme 6 mai 2021
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme xxxxx

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTENU DU DOCUMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles suivantes concernent le secteur central, le secteur école/collège, **et deux secteurs situés impasse des Petits Vernays au Sud de la commune**. Ainsi qu'une OAP thématique pour favoriser la bonne programmation et bon aménagement des parcelles de plus de 2500 m².

L'OAP sectorielle présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma indicatif et d'éléments rédigés d'orientations.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement. Les bâtiments dessinés sont purement indicatif et laisse la liberté aux futurs concepteurs de proposer d'autres formes ou dispositions.

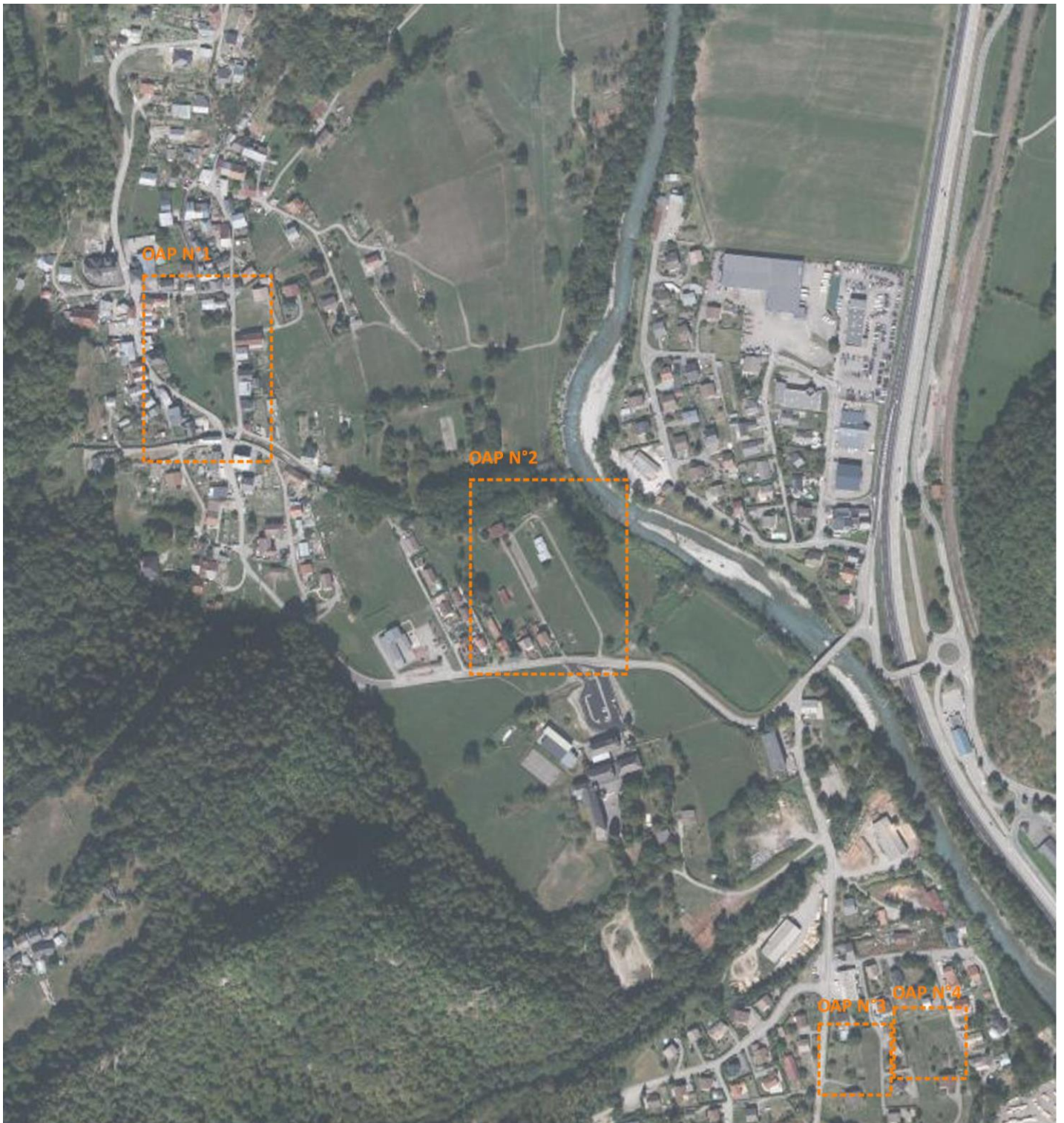
FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LA SITUATION DES 4 OAP



OAP 1 : AUa

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Centre de la commune, le secteur « AUa » de l'OAP1 s'étend en partie centrale des zones urbanisées historiques de la commune. Il est limité au Nord par la Mairie et l'Eglise, à l'Est par une zone agricole et une exploitation agricole, au Sud par un cours d'eau, à l'Ouest par le tissu urbain dense historique. Il est desservi par une voie au Sud et une voie au Nord du site. Ces voies sont relativement étroites, elles avaient été aménagées pour la desserte locale

Aujourd'hui, ce secteur central de la commune connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain central et emblématique.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand terrain libre en centre entre des habitations de part et d'autre. Son organisation fonctionnelle interne doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines qui offrent une ambiance rurale. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine libre centrale qui s'intègre à l'existant bâti à l'Est et à l'Ouest.
- Améliorer l'accès et le stationnement interne au secteur et de ce fait celui du centre.
- Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat périphérique peu dense et dense au centre de la commune.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que le site est accessible par deux voies, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en une voie à double sens de 5 mètres de largeur, facilitant l'accès à l'intérieur de l'îlot pour le service de ramassage des ordures ménagères. Cette voie ne sera pas traversant, les véhicules peuvent faire demi-tour sur l'espace public au Nord qui sert également au stockage de la neige. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie et aux deux extrêmes de la zone avec l'aménagement de places pour les invités en poche et en linéaire et offrir une capacité supplémentaire de stationnement pour le centre du village.

L'augmentation du trafic générée par ce programme limité d'aménagement nécessitera la mise en sécurité des carrefours (stop et priorisation du passage).

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie centrale afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons Nord/Sud et Est/Ouest.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace vert résiduel à l'Est est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone avec la zone existante et respecte l'espace de protection avec l'exploitation agricole à l'Est.

La partie centrale accueillera 4 logements desservis directement à partir de la voie nouvelle à créer en partie centrale du Nord au Sud. Cette opération sera réalisée en deux phases distinctes indépendantes l'une de l'autre :

- Une première phase tout à fait au sud du secteur et regroupant les parcelles B n°1081, n°1083, n°2213, n°2214 et n°2439 devra accueillir un logement ;
- Une deuxième phase, dans sa continuité et regroupant les parcelles B n°1086, n°1087, n°1088, n°1089, n°2210 et n°2211 devra accueillir environ trois logements.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant en conservant une qualité paysagère d'un village aéré.

En effet, ce programme ambitieux vise la réalisation d'environ 4 lots dans cette zone AUa d'environ 0.5 hectare. Mais la partie réellement cessible ou touchée par la servitude liée à l'exploitation agricole avoisinante, représente la moitié de cette surface soit 0.11 hectare ou une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare si on enlève les espaces publics et voirie en se limitant autour du foncier cessible.

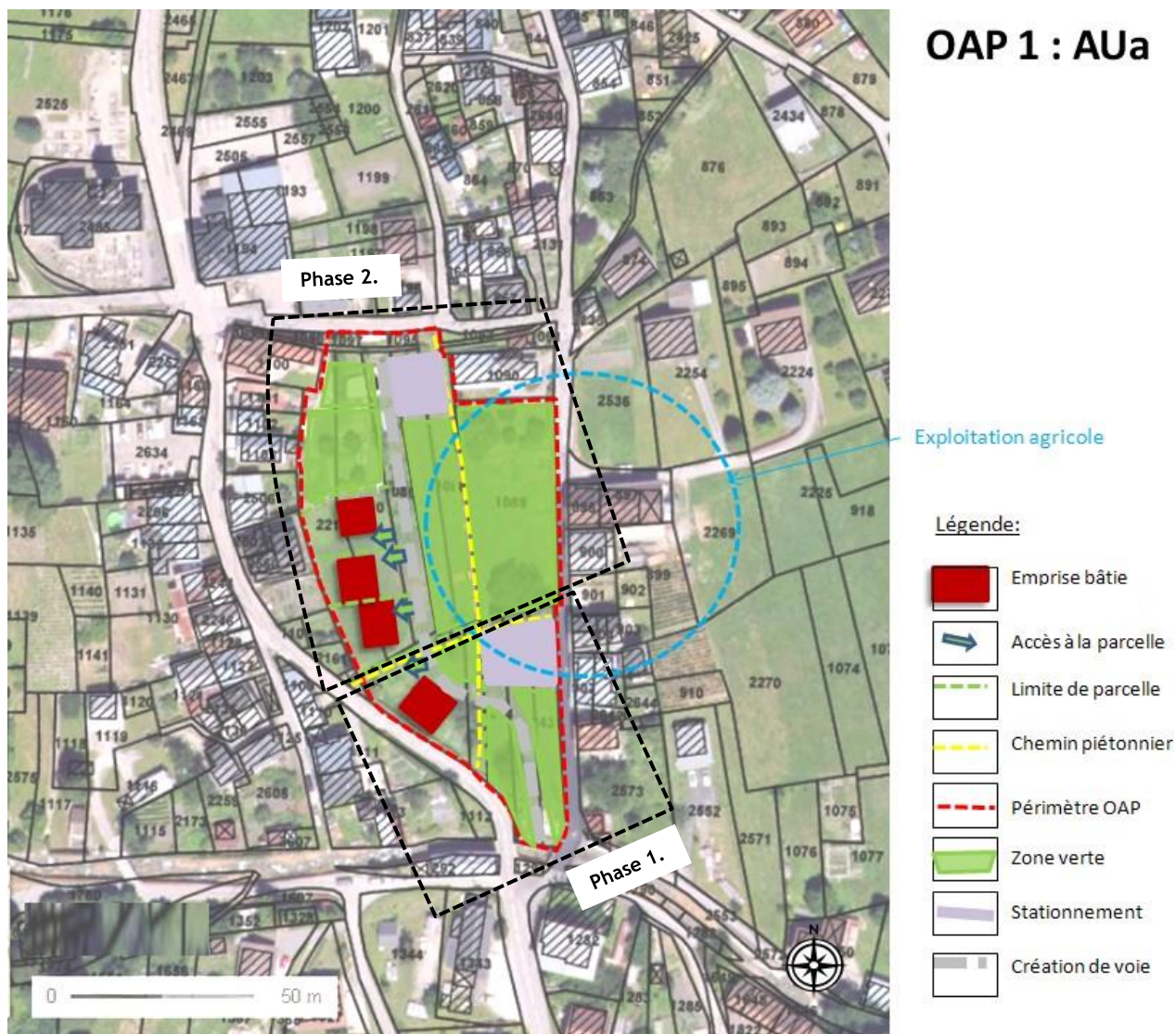
L'objectif de cette OAP centrale est d'apporter aussi une qualité dans le traitement des espaces publics et de stationnement répondant aux besoins de fonctionnement de la centralité de la commune.

Cette OAP est une OAP considérée d'environnementale, car elle réserve une part importante pour les espaces verts et espaces publics.

Le Règlement du PLU de cette zone AUa est à prendre en considération et s'y applique.

Schéma de principe indicatif de l'OAP1-AUa

(pour vérifier les numéros de parcelle, se reporter au plan de zonage du PLU)



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Centre de la commune, le secteur « AUb » de l'OAP2 s'étend en partie sud des zones urbanisées historiques de la commune. Il est limité au Nord par un ruisseau, à l'Est par un cours d'eau, au Sud par le collège, à l'Ouest par le tissu urbain existant. Il est desservi par une voie principale au Sud du site. Ces voies sont relativement étroites, elles avaient été aménagées pour la desserte locale

Aujourd'hui, ce secteur sud en entrée de ville de la commune connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain en entrée de ville.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand terrain libre à l'Est des habitations qui se sont développées. Son organisation fonctionnelle interne doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines qui offrent une ambiance rurale. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche urbaine libre en entrée de ville qui s'intègre à l'existant bâti proche de l'école et du collège.**
- **Améliorer l'accès et le stationnement interne au secteur.**
- **Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat périphérique peu dense aux équipements existants de la commune (école et collège).**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que le site est accessible par une voie principale au Sud, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant et en lien avec deux venelles existantes de desserte locale existante mais à requalifier. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en une voie à double sens de 5 mètres de largeur, facilitant l'accès à l'intérieur de l'îlot pour le service de ramassage des ordures ménagères. Cette voie ne sera pas traversante, les véhicules peuvent faire demi-tour sur l'espace public en bout de voie. Par ailleurs, le stationnement sera organisé aux deux extrêmes de la zone avec l'aménagement de places pour les invités en poche et offrir une capacité supplémentaire de stationnement pour ce secteur du village.

L'augmentation du trafic générée par ce programme limité d'aménagement nécessitera la mise en sécurité des deux carrefours (stop et priorisation du passage).

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie Est afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons Nord/Sud.

Un espace public vert triangulaire devra être aménagé afin de retrouver une sorte de porte d'entrée à la zone et d'entrée de ville.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

Un espace vert résiduel au sud est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone.

La partie cessible accueillera 14 lots desservis directement à partir de la voie principale au Sud.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant en conservant une qualité paysagère d'un village aéré.

En effet, ce programme ambitieux vise la réalisation d'environ 14 lots dans cette zone AUb d'environ 0.7 hectare. Mais la partie réellement cessible ou touchée par la servitude liée aux espaces publics et stationnement, représente une surface de 0.6 hectare soit une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare si on enlève les espaces publics et voirie en se limitant autour du foncier cessible.

L'OAP devra proposer de l'habitat intermédiaire ou collectif et une part de logement social.

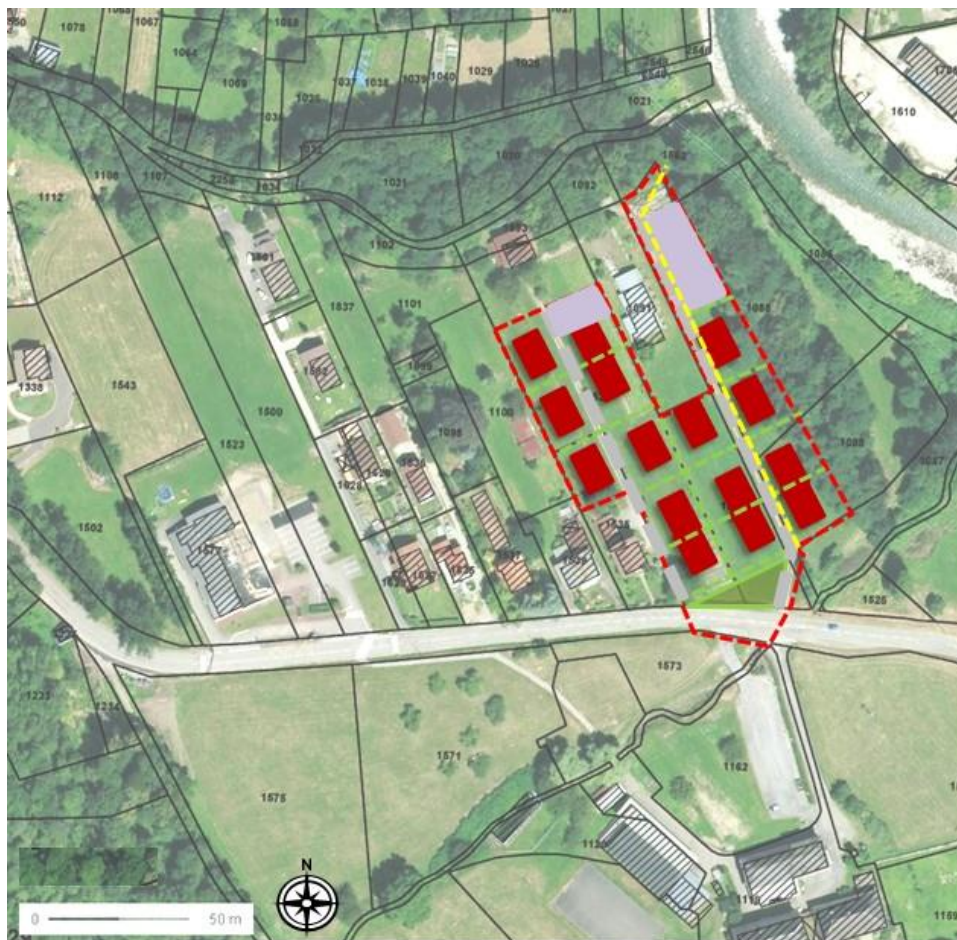
L'OAP est en bordure d'un cordon boisé qui constitue la ripisylve de l'Isère et identifié comme corridor biologique au SRCE (intégré depuis le 10 avril 2020 au SRADDET) et comme un des principaux massifs forestiers. Cette zone de ripisylve correspond à la « zone fonctionnelle de l'Isère entre Cevins et Grenoble » -ZNIEFF de type II. L'implantation des bâtiments doit être étudiée afin de les implanter le plus loin possible de ce cordon boisé qui ne doit pas être entamé. La proportion d'espaces verts devra être importante.

L'objectif de cette OAP d'entrée de ville est d'apporter aussi une qualité dans le traitement des espaces publics et de stationnement répondant aux besoins de fonctionnement de cette partie de la commune.

Le Règlement du PLU de cette zone AUb est à prendre en considération et s'y applique.

Schéma de principe indicatif de l'OAP2-AUb

(pour vérifier les numéros de parcelle, se reporter au plan de zonage du PLU)



OAP 2 : AUb

Légende:

-  Emprise bâtie
-  Limite de parcelle
-  Chemin piétonnier
-  Périmètre OAP
-  Zone verte
-  Stationnement
-  Création de voie

OAP 3 et OAP 4 : U

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 et n°4, inscrites en zone U, se situent tout à fait au Sud de la commune, en limite avec la commune de Rognaix. Ces secteurs représentent de vastes dents creuses (2093 m² pour l'OAP n°3 et 2060 m pour l'OAP n°4) au milieu du tissu urbain résidentiel et dont il convient d'encadrer l'urbanisation future.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative : son organisation et la densité des futures opérations doivent être optimisées et s'intégrer harmonieusement au contexte pavillonnaire environnant. urbain et architectural des constructions voisines qui offrent une ambiance rurale.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

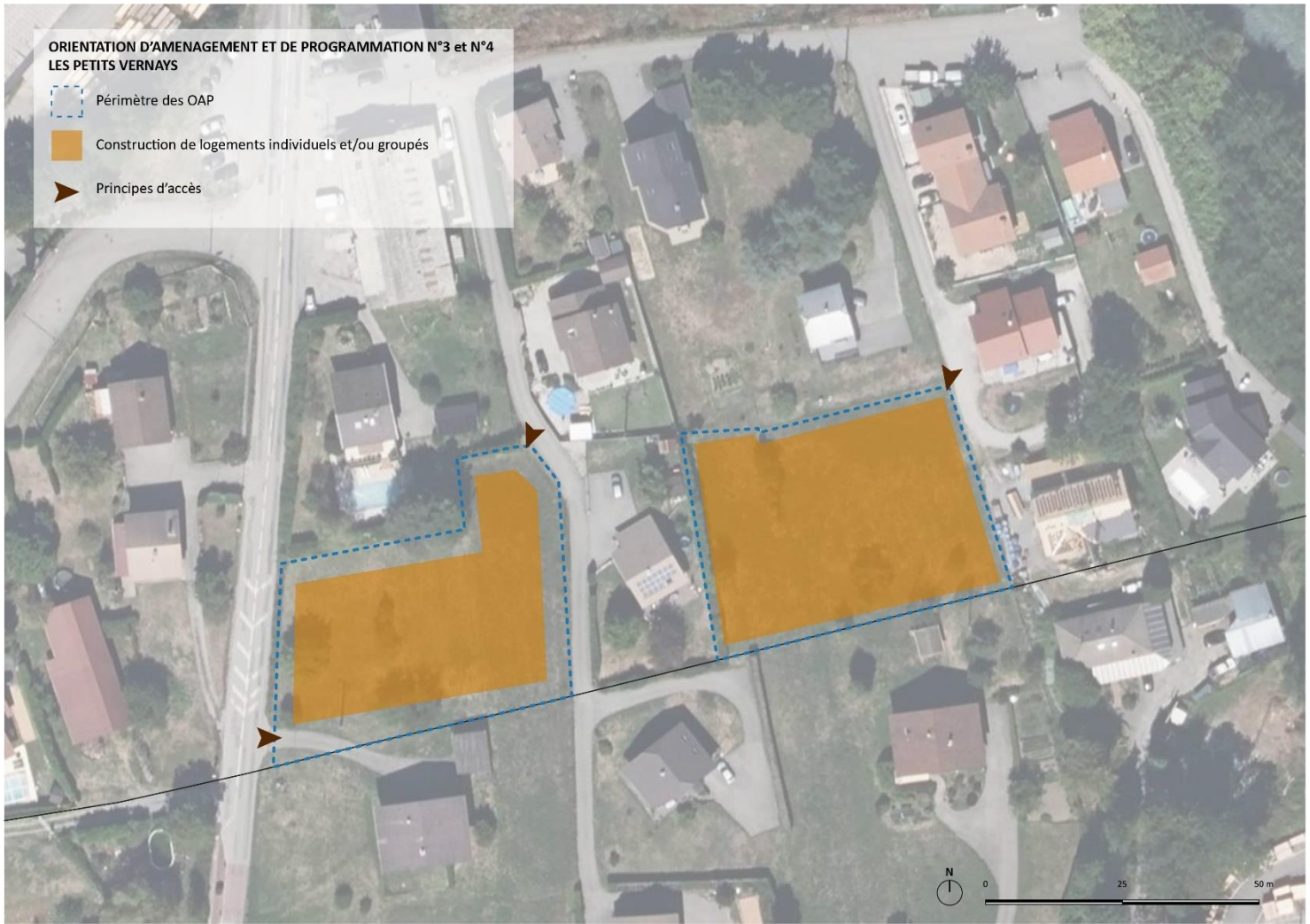
L'OAP n°3 est directement accessible depuis la route départemental, dite route des Trois Village (RD66) et par l'impasse des Petits Venays. L'accès au site de projet devra se faire prioritairement par cette impasse. Un accès par la route départementale est envisageable à condition de s'appuyer sur l'accès d'ores et déjà existant afin de ne pas multiplier les entrées/sorties sur la RD.

L'OAP n°4 est accessible depuis une voie de desserte locale (Impasse de l'Isère) : c'est à partir de cette voirie que l'opération devra être desservi.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

Ainsi, chaque secteur d'OAP devra accueillir au minimum 3 logements individuels et/ou groupés.



OAP Thématique : Parcelles de plus de 2500 m²

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Cette OAP thématique concerne les parcelles de plus de 2500 m², où la commune a souhaité inciter les propriétaires à bien les aménager et surtout à programmer un nombre suffisant de construction afin de rentabiliser la parcelle et éviter d'avoir de grandes parcelles avec uniquement un seul logement.

La bonne gestion de l'espace résiduel ou dent creuse devient nécessaire.

Cette OAP s'applique uniquement aux zones urbaines et notamment les parcelles 657-658 et 660 du secteur « la croix » ou les parcelles 772-2599 et 2560 du secteur « centre nord » en zone Ub.

La commune souhaite accompagner les habitants dans leur rôle de «fabriquant de la ville», là où habituellement il est difficile d'intervenir pour la commune, c'est-à-dire au sein des tissus pavillonnaires existants peu denses. Ainsi le PLU met en place des prescriptions permettant la densification par subdivision parcellaire tout en s'assurant d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Les objectifs visés par l'OAP:

- Élaborer un guide de bonnes pratiques pour aider les propriétaires actuels et futurs dans leur projet de construction via une subdivision parcellaire ;
- Proposer des solutions qualitatives à la densification ;
- Maintenir la qualité de vie et préserver l'intimité.
- Obtenir une densité moyenne de 20 logements par hectare.

Ci-joint pour exemple des orientations pédagogiques d'aménagement de ces grandes parcelles, tiré d'autres PLU en France.

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION PARCELLAIRE QUALITATIVE ?

Les différentes formes que peut prendre la subdivision parcellaire

- 1/ Réunion de deux parties de parcelles différentes pour en créer une nouvelle;
- 2/ Simple division d'une seule parcelle pour en créer une nouvelle.

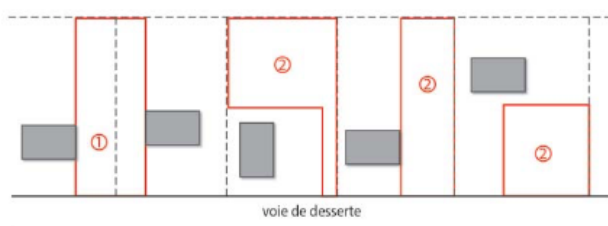


Illustration des types de découpage parcellaire (schéma Géométrie)

La parcelle nouvellement créée ne sera jamais inférieure à 6 mètres de large et à 15 mètres de long (hors voie d'accès et sous condition de respecter les prescriptions de formes ci-contre).

La taille de parcelle minimale acceptable

Plus une parcelle sera étroite plus elle devra prendre une forme parcellaire en lanière (grande longueur).

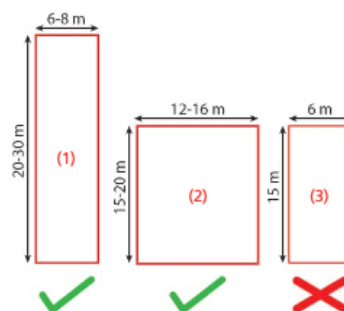


Illustration des formes parcellaires souhaitables (longueurs données à titre d'exemples) (schéma Géométrie)

Dans la mesure où la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 8 m, la construction doit être impérativement implantée sur les 2 limites séparatives.

Le découpage parcellaire devra privilégier, quand cela est possible, une subdivision en lanière (schéma (1)).

COMMENT PRÉSERVER L'INTIMITÉ MALGRÉ LA PROXIMITÉ DES CONSTRUCTIONS ?

Créer des zones d'intimité visuelle par l'implantation des constructions

Minimiser au maximum les vis-à-vis entre les propriétés et sur les espaces de vies extérieurs directs (espaces aménagés à proximité de la construction, ayant un accès direct dans le bâtiment ou non) :

- 1/ en créant une quinconce entre les constructions;
- 2/ en s'implantant en mitoyenneté de la construction existante;
- 3/ en projetant des constructions en «L» sur limite;
- 4/ en implantant des annexes (abris de jardin, garage à vélo, local poubelle, etc) sur la limite parcellaire dans le prolongement de la construction existante.

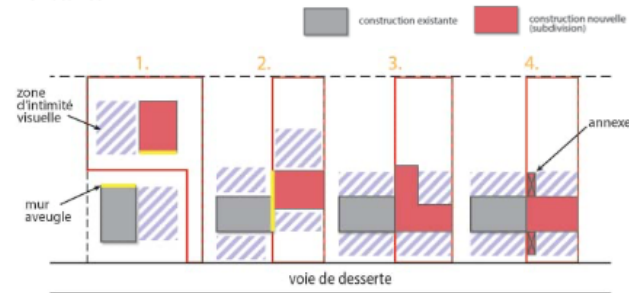


Illustration des types d'implantation (schéma Géonomie)

La nouvelle construction privilégiera des murs aveugles sur les vis-à-vis possibles en direction des espaces de vies extérieurs des constructions existantes (terrasses, piscines).

Créer des zones d'intimité visuelle par les variations de hauteurs

Faire varier la hauteur de manière ponctuelle permet de repousser le regard au-delà des espaces de vies extérieurs des constructions

- 1/ en permettant la construction de mur plein dans le cas de constructions en mitoyenneté (2 m de haut sur 5 m de long maximum en continuité du bâti existant) (schéma 1). Prévoir dans ce cas un matériau ne favorisant pas la rétention de chaleur;
- 2/ en tournant la construction dos à la maison existante (tout en limitant l'impact des ombres portées) (schéma 2).

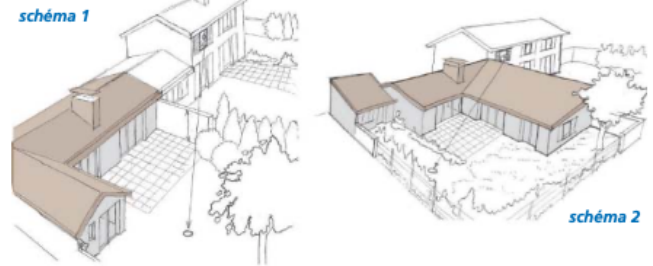


Illustration des variations de hauteurs (schémas DDT63)

La nouvelle construction veillera à ne pas créer de vue droite directement sur les espaces de vies extérieurs accolés à la construction existante (terrasses).

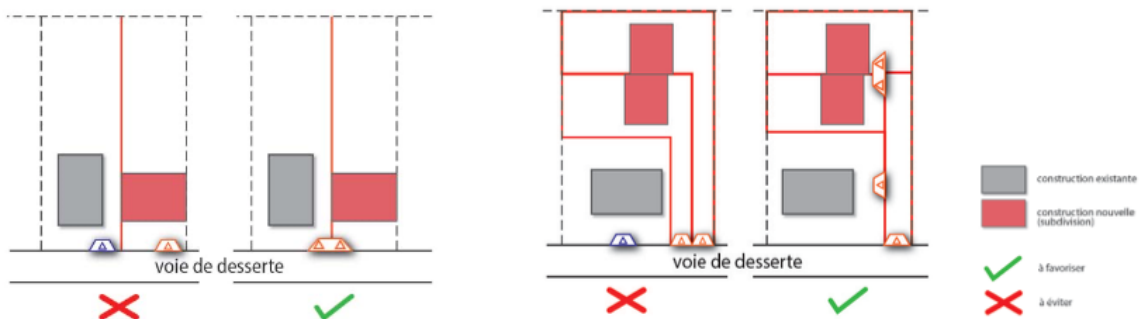
COMMENT OPTIMISER L'ESPACE DES PARCELLES ?

Limiter la consommation d'espace dédié aux voies d'accès

Les accès seront mutualisés entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

La subdivision parcellaire ne devra pas multiplier les accès et sorties sur la rue principale, et veillera à ne pas aggraver la sécurité de la voie.

Les accès seront favorisés au nord des parcelles.



Illustrations possibilité accès (schéma Géonomie)

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION DE BONNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ?

Permettre un bon apport solaire des constructions

- 1/ Éviter les ombres portées sur les constructions existantes et les nouveaux logements;
- 2/ Privilégier les apports solaires sur les façades sud des nouvelles constructions.

Aucune ombre portée ne devra impacter les espaces de vie extérieurs majeurs (terrasse, piscine bâtie) des constructions existantes.

L'implantation des constructions devra favoriser les espaces de vies extérieurs au sud ou à l'ouest si l'accès est situé au sud.

Limiter l'impact des vents dominants sur les constructions

- 1/ Créer un rideau végétal poreux en protection de la nouvelle construction, implanté perpendiculairement aux vents dominants;
- 2/ Implanter la construction soit en continuité de la construction existante, soit avec un recul suffisamment important pour éviter les effets de canalisation des vents.

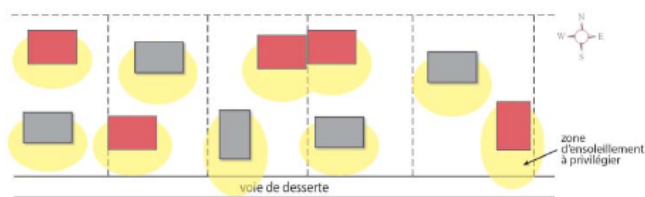
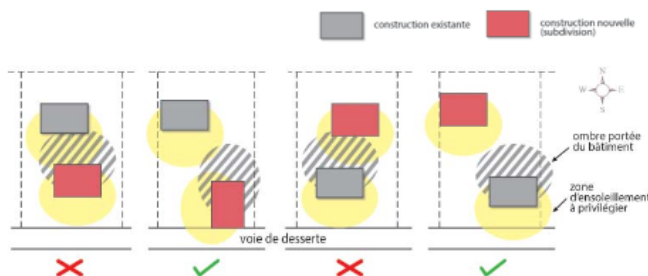


Illustration du principe d'ensoleillement (schéma Géonomie)



Principe d'implantation à respecter (schéma Géonomie)