DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE SAINT-LATTIER (38840)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

POS initial approuvé le

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffe – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

Monteco
Ingénierie & Conseil

Caroline GUIGNIER
MONTECO
90 chemin du réservoir
04260 ALLOS
Tel : 04.92.83.81.36
mail : cguignier@monteco.fr
www.monteco.fr

PREAMBULE 3

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION 5

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Zone Uba 6

1. Les éléments de programmation 6
2. Accès et stationnement 7
3. Implantation et volumétries des constructions 7
4. Traitement des espaces verts et espaces publics 8
5. Réseaux 8

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE Uc – LE CULTIL 9

1. Les éléments de programmation 10
2. Accès et stationnement 10
3. Implantation et volumétries des constructions 10
4. Traitement des espaces verts et espaces publics 10
5. Réseaux 11

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient confortées par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Le 24 mars 2014, la Loi ALUR renforce la portée des orientations d'aménagement et de programmation.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit ainsi :

« 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.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17. » (L157-6)

« 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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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. » (L151-7)

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » (R151-6)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des

motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. » (R151-7)

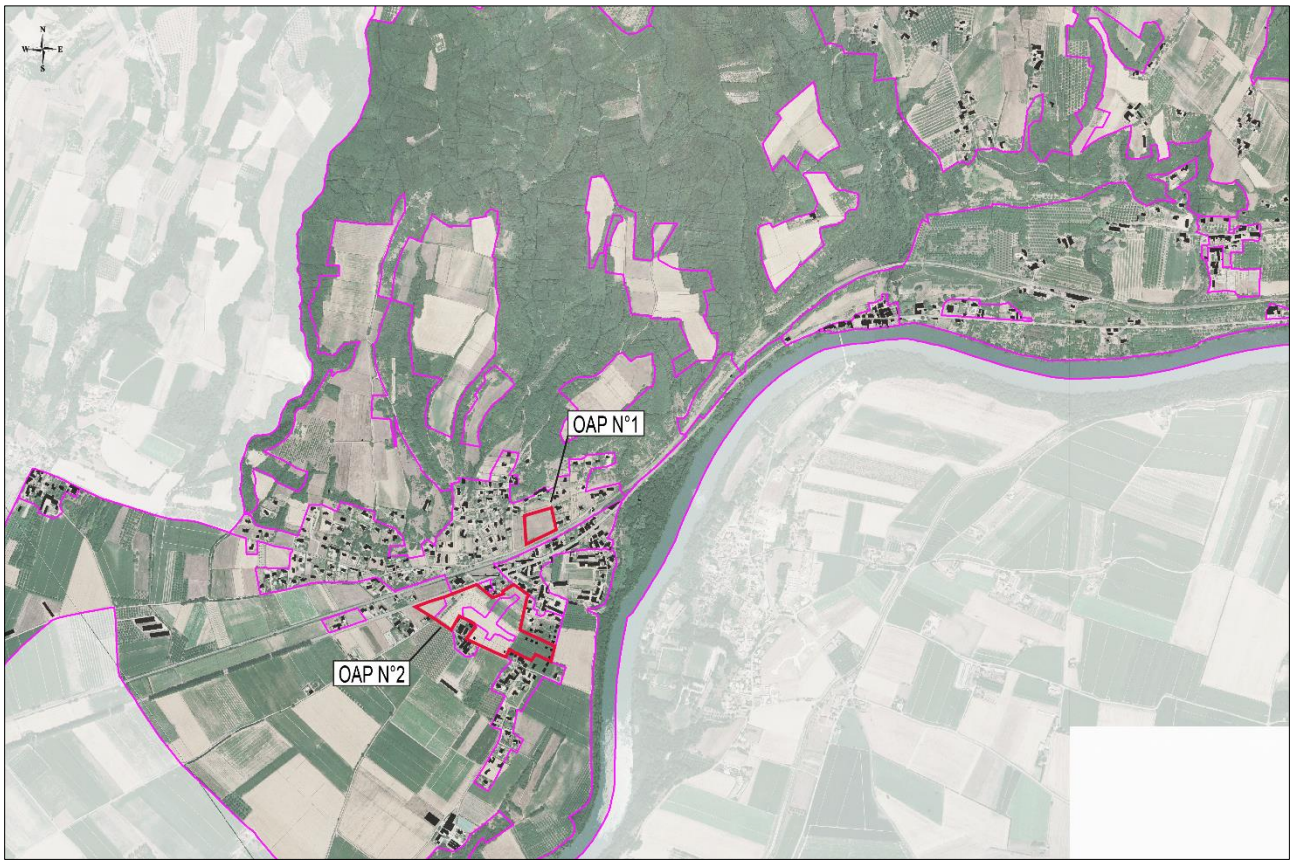
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. » (R151-8)

Le présent document porte sur les zones Uba et Uc faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 et 2.

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lattier prévoit 2 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **La zone Uba** (OAP N°1) au Nord du hameau de La Baudière en continuité de l'existant et des Parties Actuellement Urbanisées ;
- **La zone Uc** (OAP N°2) au hameau de La Baudière au lieu-dit du Cultil prenant notamment en compte la dimension paysagère et une insertion urbaine réussie.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Zone Uba

Le projet consiste à développer un projet de logement au niveau du secteur de la Chaisse. Ce dernier se situe à la sortie au Nord du hameau de la Baudière et de la voie ferrée et constitue une enclave non bâtie. La mise en place de cette OAP ne nécessite pas d'infrastructure particulière et s'inscrit dans la forme urbaine existante.

1. Les éléments de programmation

Cette orientation est essentiellement graphique et fige les principes de compositions majeurs, au niveau architectural, paysager, urbain et fonctionnel. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions et infrastructures et complétée par le règlement sur des points précis.

L'aménagement de la zone se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 12 logements à l'échelle de la zone pour une surface de plancher maximale de 1922m².

Schéma d'implantation de l'OAP N°1

2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis la voirie principale existante soit le chemin de la Chaisse. L'accès aux propriétés devra être réalisé par cette voie. Les accès aux lots sont figurés par des flèches sur le plan de composition de l'OAP.

Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement. Les entrées et zones de stationnement devront respecter les principes du schéma graphique de l'OAP.

La voie interne de desserte sera réalisée suivant le principe du sens unique avec une entrée sur l'allée de la Chaisse et une sortie sur le chemin de la Chaisse.

Un cheminement piéton pourra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone.

3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... et du contexte général de composition du plan masse.

Les zones d'implantation sont délimitées dans le schéma graphique de l'OAP. Le propriétaire du lot pourra choisir l'implantation de sa construction à l'intérieur de la zone constructible définie sur le dit lot.

Les zones non aedifcandi, indiquées sur le schéma de principe, doivent être respectées.

L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement, ne sera pas inférieur à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres suivant les prescriptions du plan de composition et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est rappelé ici que, dans le cas de plusieurs entrées côte à côte, la construction d'une clôture sur limite est interdite dans le recul des 5 m.

En fonction des dispositions du schéma de principe, la construction sur limite entre lots privatifs est possible. Néanmoins, la distance entre deux constructions disjointes ne sera pas inférieure à 4m quelle que soit la position de la limite foncière portant sur lesdites constructions.

Si la solution « construction sur limite » avec un espace commun n'a pas été retenue, aucun recul particulier des constructions n'est à appliquer par rapport à la limite de l'espace commun.

Lorsque la possibilité de construction sur limite a été retenue, la façade édifiée sur la limite sera obligatoirement constituée par un mur aveugle, exception faite des façades en limite d'espaces communs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit en rive basse. La hauteur des constructions ne doit également pas dépasser R+1.

Les toitures, hors toiture terrasse, doivent présenter une pente comprise entre 30% et 60%. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent

dans le volume général des constructions avoisinantes. Dans le cas de couverture en tuiles, ces dernières seront de type terre cuite vieille. Dans le cas d'un bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Les constructions édifiées, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constitue un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. La simplicité des formes, l'harmonie des volumes et des couleurs, l'intégration dans le site devront être le souci majeur du concepteur de la construction. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

D'une manière générale, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

Les zones à végétaliser seront plantées en prairie et arbres tiges suivant le schéma de principe de l'OAP.

5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérés dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

Pour certains de ces lots, l'accès n'est possible qu'à partir d'endroits précis imposés par les divers aménagements (plantations, allées, passages piétons, espaces communes, etc.). Le propriétaire du lot concerné devra vérifier, sous sa responsabilité, que l'accès choisi par lui en fonction des possibilités du plan de principe de l'OAP, ne nuit à aucun équipement (candélabre, arbre, coffret, etc.).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE Uc – LE CULTIL

Le projet du Cultil prévoit la construction de moins de 100 logements environ organisé suivant les principes du plan de composition et de l'OAP.

L'objectif de cette orientation est de définir un projet intégré au tissu urbain existant qui s'articule bien avec l'espace vert central.

L'aménagement de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'une façon indépendante si besoin.

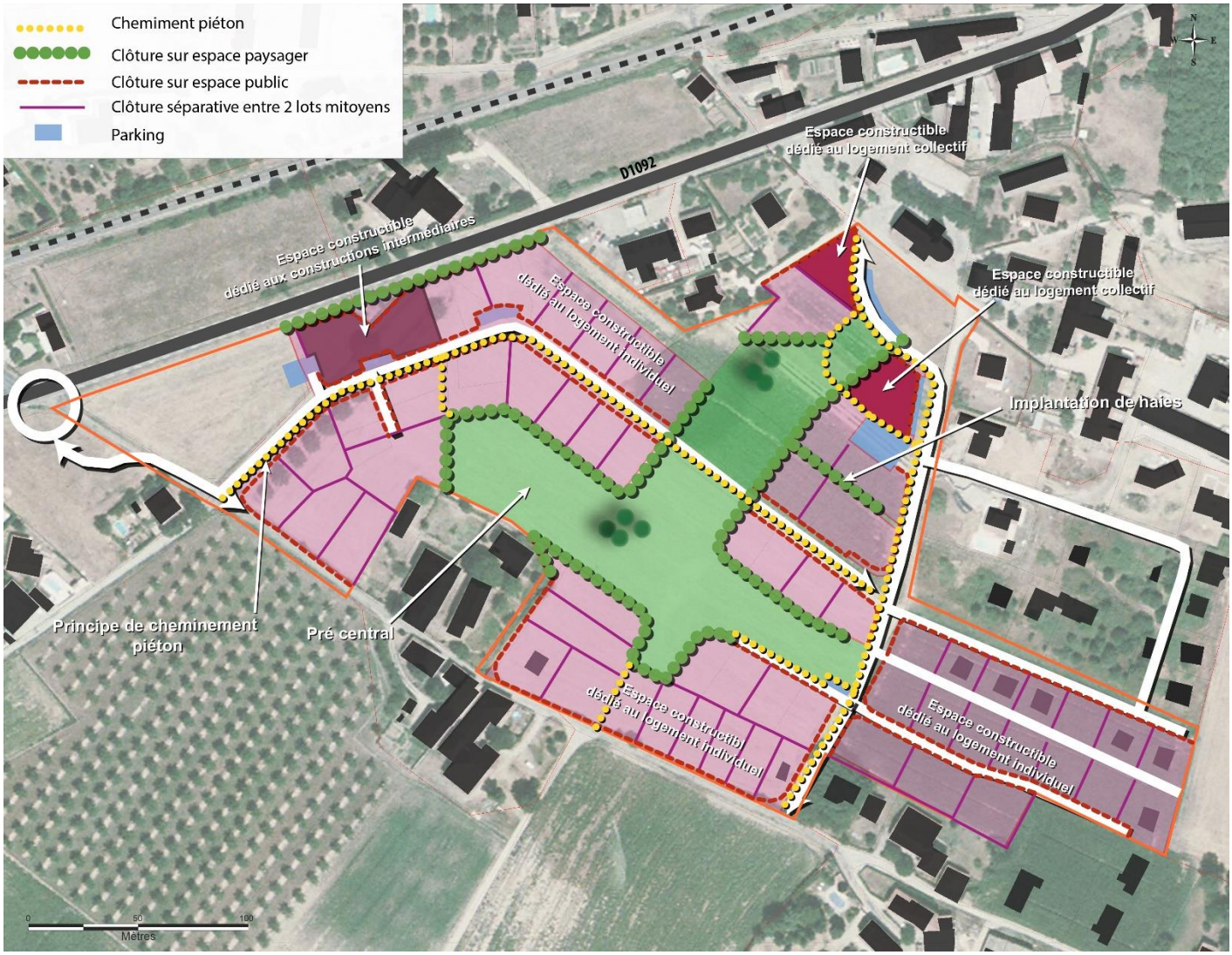


Schéma d'implantation de l'OAP N°2

1. Les éléments de programmation

Cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle est complétée par le règlement et le cahier de prescriptions architecturales et paysagères auquel il convient de référer sur des points précis.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 20 logements à l'hectare à l'échelle de la zone.

2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes. Les voies projetées devront être cohérentes avec le schéma de l'OAP. Le stationnement devra être prévu tel que cela est prévu sur le plan de composition.

Les cheminements doux devront être prévus tel qu'indiqué sur le schéma graphique afin de faciliter les déplacements à l'intérieur de la zone et en articulation avec les autres zones urbanisées à proximité du projet.

3. Implantation et volumétries des constructions

Il est attendu une mixité des formes urbaines conformément aux principes du schéma de l'OAP. Une attention particulière devra être portée au respect des cahiers des prescriptions architecturales, paysagères et urbaines du secteur en prenant en compte les secteurs de constructions d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Pour les constructions bordant la RD1092 et la place de l'Eglise, une hauteur maximale de 10m à l'égout de toiture est fixée soit un équivalent R+2.

Les autres constructions de la zone sont limitées à 8m à l'égout de toiture soit un équivalent R+1.

Les constructions nouvelles devront respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté. Le long de la route Départementale 1092, ce recul sera au minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou, dans le cas contraire, en recul de 3m minimum.

4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Le parc central devra être aménagé conformément au schéma de principe de l'OAP. Les parkings ainsi que les cheminements devront être réalisés en fonction du schéma graphique. L'instauration du pré central est l'une des composantes majeures du projet.

Par ailleurs, les clôtures font l'objet du cahier des prescriptions paysagères annexés au PLU à prendre en compte et reportées, pour sa partie graphique, sur le schéma graphique de l'OAP.

5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérés dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.