

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	p.2
-----------------	-----

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

OAP N°1 / Prabert	p.4
-------------------------	-----

OAP N°2 / Planeysard	p.7
----------------------------	-----

OAP N°3 / La Martelière	p.9
-------------------------------	-----

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

OAP N°4 / Accès, implantation, traitement des limites	p.12
---	------

OAP N°5 / Qualité environnementale.....	p.16
---	------

PREAMBULE

Rappel des du cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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, 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](#).

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

PREAMBULE

La compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

- Avec le Projet d'Aménagement et de Développement durables : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en cohérence avec le PADD ^[1]_{SEP}
- Avec les dispositions réglementaires : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :
 - Compatibilité dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

Définitions des différents types de constructions d'habitation :

- Habitat en logement collectif : il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs.
- Habitat de type intermédiaire : il s'agit de logements superposés, accolés ou non, ayant un accès individualisé.
- Habitat groupé : il s'agit des ensembles d'au moins 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisé.
- Habitat individuel : il s'agit d'une construction d'habitation isolée.

LES OBJECTIFS

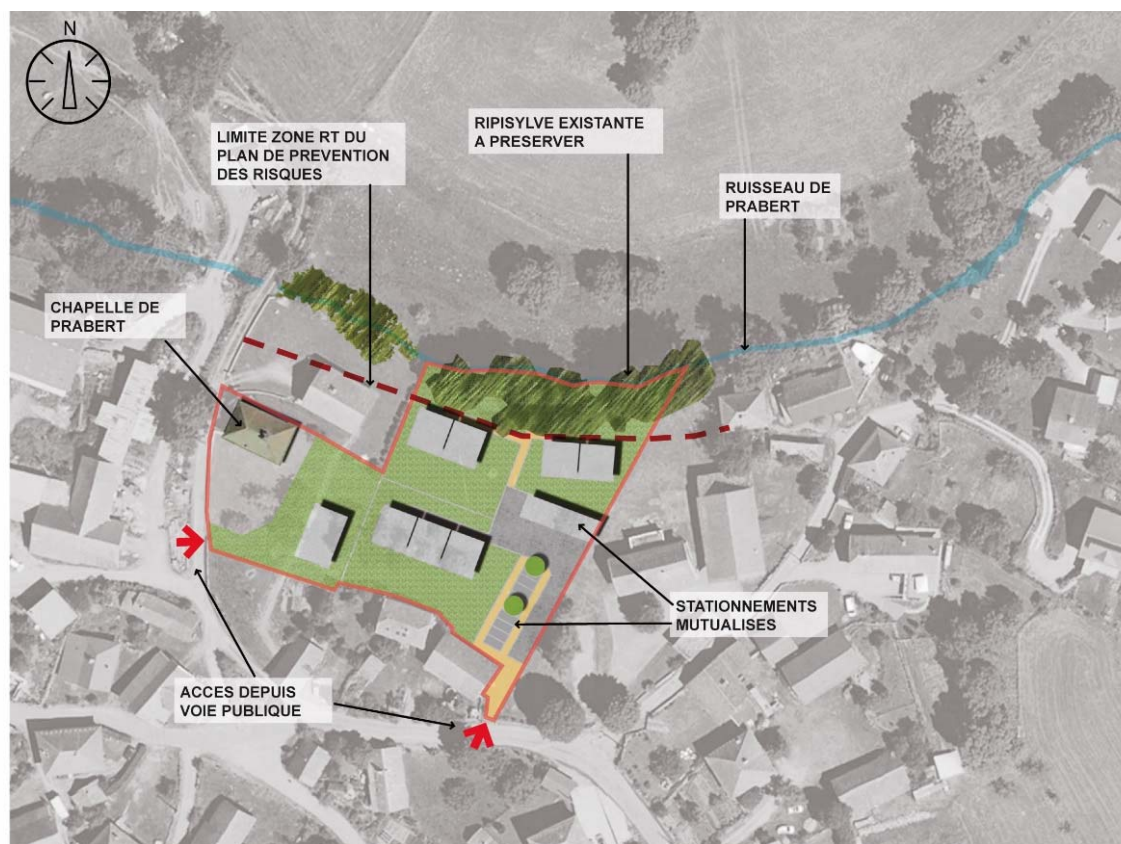
- Encourager le développement d'une offre alternative à l'habitat individuel isolé.
- Organiser le confortement du hameau de Prabert, en mutualisant les accès et les espaces dévolus à l'automobile.
- Préserver les abords de la Chapelle, bâtiment remarquable et lieu de halte sur le chemin de St François d'Assise.



Localisation

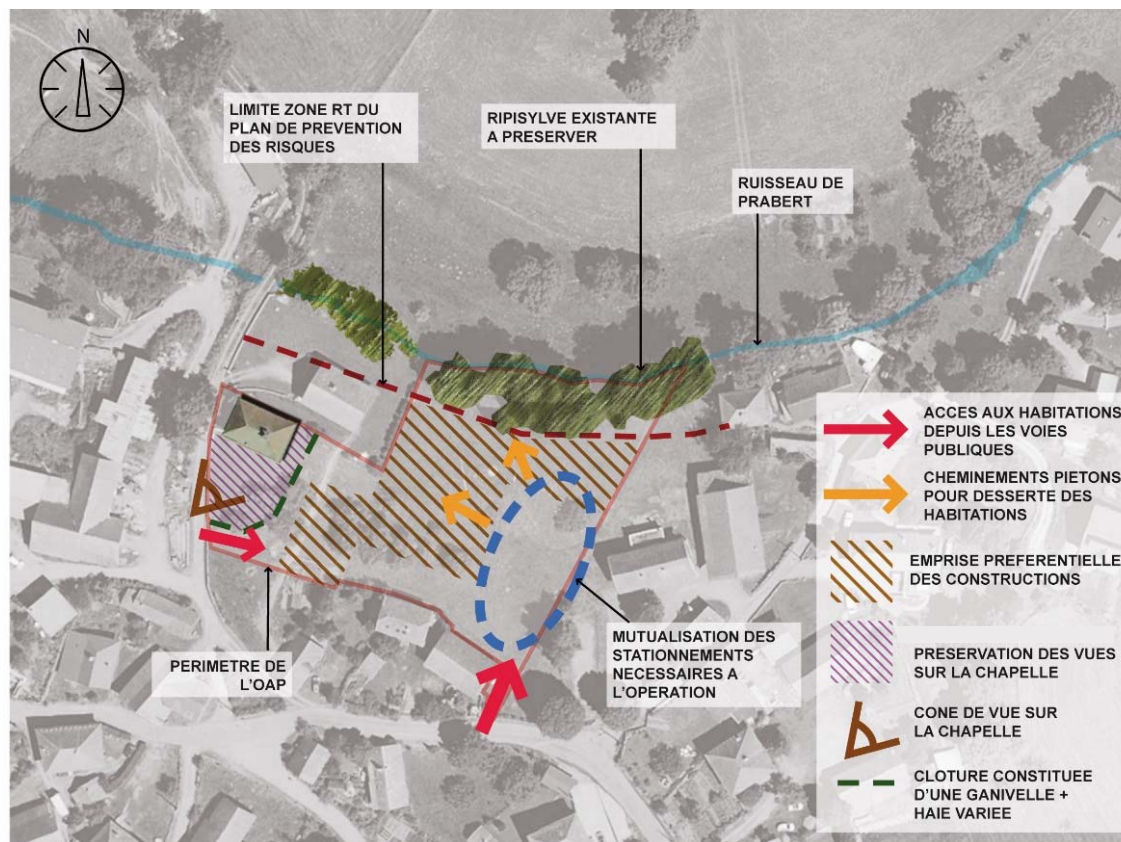
LES PRINCIPES DÉVELOPPÉS

- Préservation de la ripisylve existante au nord du site.
- Organisation des accès / 2 branchements sur la voirie publique.
- Regroupement des stationnements.
- Desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20.
- Aménagement des abords de la Chapelle de Prabert (bancs, aire de pique-nique pour randonneurs, ...) + préservation des vues sur la chapelle depuis l'espace public.



Test de capacité et de composition
du site / à titre indicatif

Orientation d'Aménagement et de Programmation

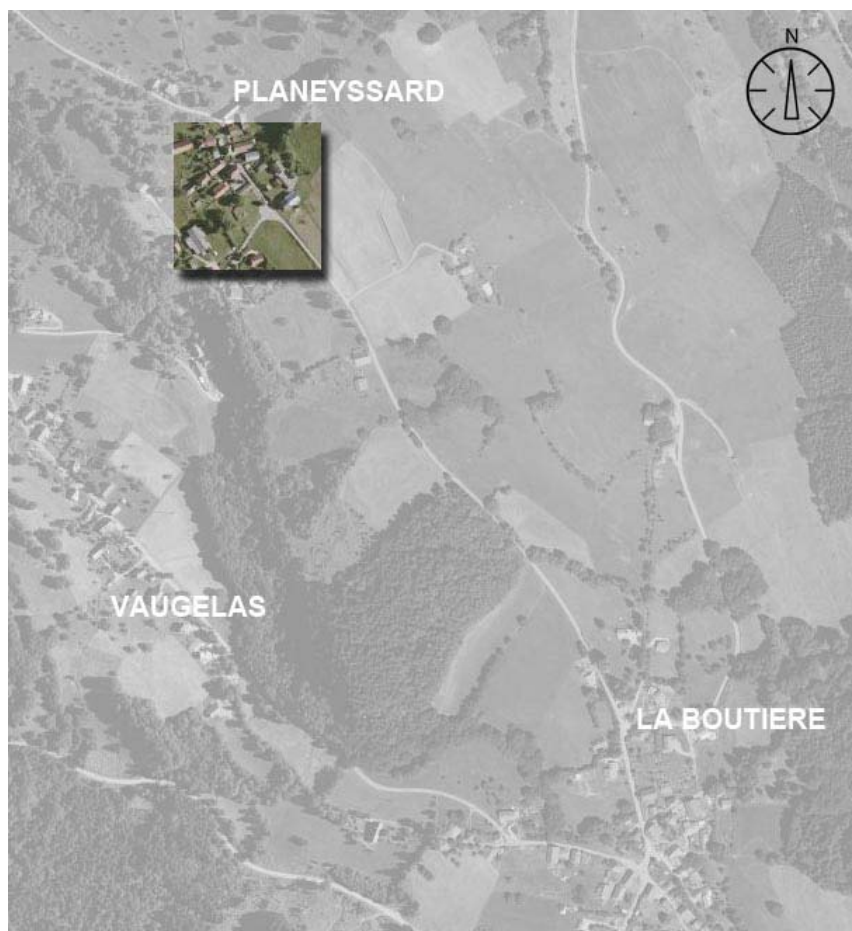


LES ORIENTATIONS

- Préservation de la ripisylve existante au nord du site.
- Organisation des accès / 2 branchements sur la voirie publique, mutualisation des stationnements nécessaires à l'opération (hors logement(s) desservi(s) par l'accès Ouest) recommandée.
- Desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20.
- Préservation des vues sur la chapelle de Prabert depuis l'espace public.
- Clôture entre espace devant la Chapelle et propriété bâtie : de type ganivelle + haie variée (voir guide du Conseil départemental 38 / Planter des haies champêtres en Isère).
- Prise en compte des contraintes liées à la présence de risques naturels.

LA PROGRAMMATION

- Réaliser 8 à 10 logements en respectant une densité maximum de 30 logements / Ha, afin de conserver des espaces verts et de garantir une opération intégrée au hameau et à ses équipements.
- Réaliser au moins 50% d'habitat groupé et/ou intermédiaire.



Localisation

LES OBJECTIFS

- Encourager le développement d'une offre alternative à l'habitat individuel isolé.
- Organiser le confortement du hameau de Planeyssard, en mutualisant les accès et les espaces dévolus à l'automobile.
- Mettre en valeur le site de l'ancienne école (cour + école + préau) et en faire un lieu agréable .

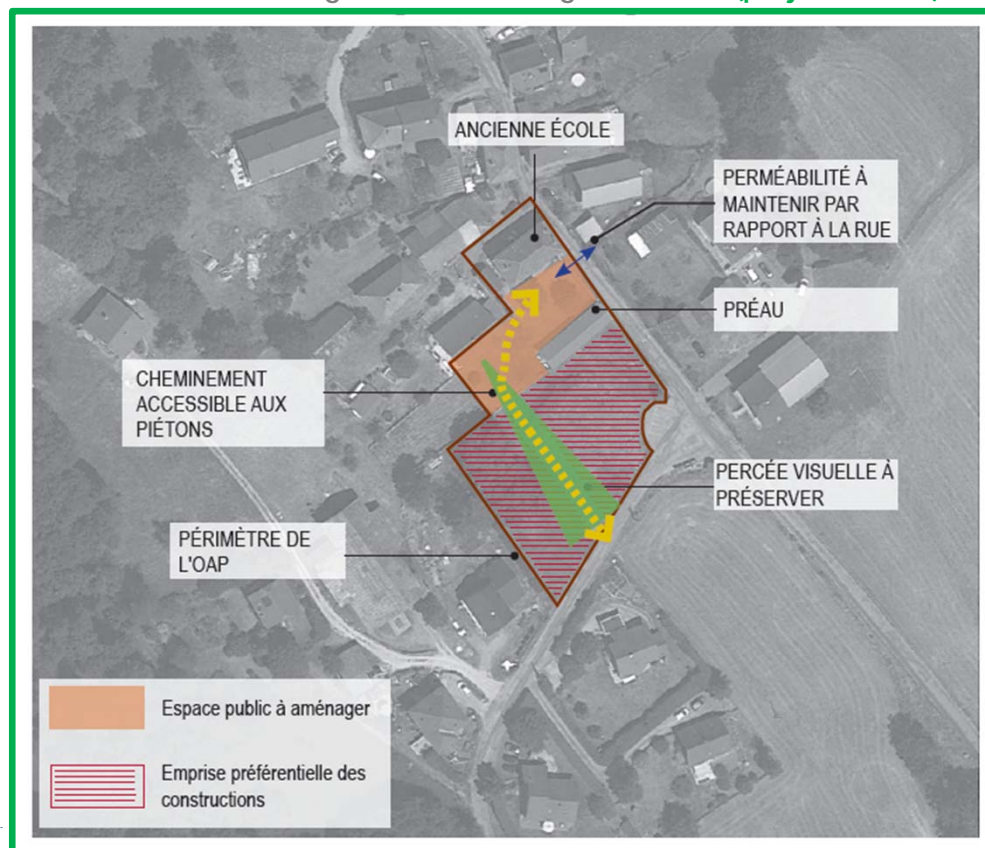


Ancienne école

LES PRINCIPES DÉVELOPPÉS

- Aménagement de l'ancienne cour > espace public de proximité (à l'échelle du hameau)
- Organisation des accès aux futures habitations / 1 branchement sur la voirie publique
- Regroupement des stationnements
- Desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20
- Liaison piétonne entre la desserte interne à créer et l'ancienne cour d'école.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (projet modifié)



LES ORIENTATIONS

- Organisation des accès à partir d'une desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone de rencontre

~~Mutualisation recommandée des stationnements nécessaires à l'opération et à la salle communale~~

- Création d'une continuité piétonne entre la desserte créée et l'ancienne cour d'école
- Aménagement de l'ancienne cour en petit espace public de proximité (à l'échelle du hameau)
- Attention particulière portée à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti

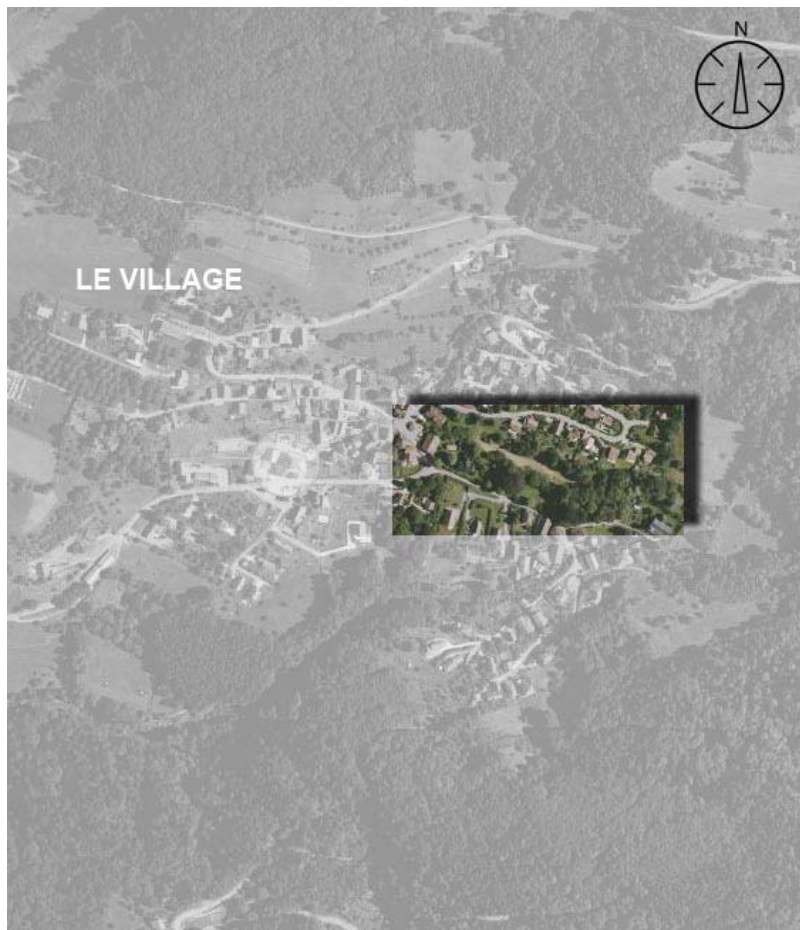
LA PROGRAMMATION

~~Réaliser 3 à 4 logements~~

- Réaliser de 3 à 7 logements, et des locaux conformes aux autres destinations autorisées (services ...) pour favoriser la diversité des fonctions
- Réaliser au moins 40% d'habitat groupé et/ou intermédiaire.

~~Réaliser 1 logement locatif social~~

3 OAP n°3 / LA MARTELIERE



Localisation

LES OBJECTIFS

- Conforter le rôle du Village en tant qu'espace préférentiel de développement.
- Encourager le développement d'une offre alternative à l'habitat individuel isolé.
- Préserver le Château de la Martelière et ses dépendances, ainsi que son Parc.
- Améliorer la sécurité des déplacements doux entre le Ruisseau et le Village.

Château de la Martelière



3 OAP n°3 / LA MARTELIERE

Test de capacité et de composition
du site / à titre indicatif



LES PRINCIPES DÉVELOPPÉS

- Préservation du château et de ses dépendances (inclus ouvrages d'accompagnements tels que portail, murs d'enceinte)
- Préservation du parc du château, en tant que motif faisant partie intégrante de la composition d'ensemble
- Création d'une voie de desserte sur le haut du site (impact limité) tous modes
- Constructions développées sur la moitié Est du site, à distance du château
- Habitat collectif sur le bas du terrain, desservi par la voie existante (RD280F)
- Habitat groupé / intermédiaire sur le haut du terrain; transition morphologique avec le quartier du Champ du Pont
- Cheminements piétons continus le long de la RD280F et qui traversent la zone de projet
- Garantir la destination des stationnements aménagés, extérieurs et intérieurs, dans la durée.

- Organisation des accès à partir d'une desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20

- Réaliser 20 logements minimum, 30 maximum
- Réaliser au moins 80% d'habitat intermédiaire(*) / petit collectif
- Réaliser au minimum 5 logements locatifs sociaux
- Il est recommandé de prévoir 50% de type de logements inférieurs au T3 inclus
- Obligation de réaliser 2 places de stationnement par logement ainsi que du stationnement extérieur à destination des visiteurs, à hauteur de 0,5 places par logement, non affectées à un logement, à réaliser au plus près des accès des bâtiments.

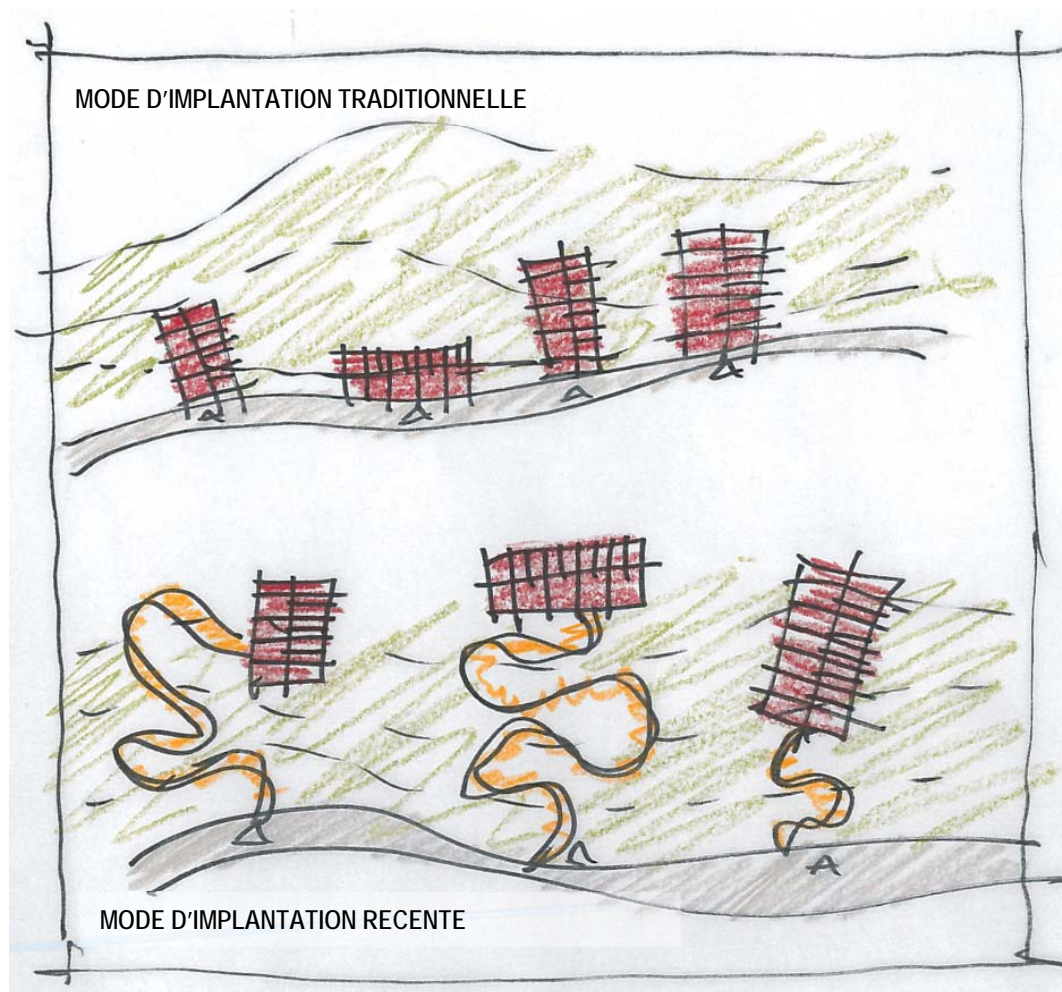
- Un projet étalé dans le temps pour permettre l'ajustement des équipements publics : 50% de l'opération seront livrés en année 3 et 50% seront livrés en année 5.

(*) Il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximum) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

LE CONSTAT

Traditionnellement les habitations étaient implantées à proximité des voies d'accès, dans une logique de gestion économe de l'espace et de rationalisation des déplacements.

Avec l'avènement de la voiture particulière et le développement d'un type d'habitat standardisé (maison individuelle isolée), la distance entre la voie et l'habitation augmente; cette distance est résolue par la mise en œuvre de voiries de desserte souvent très consommatrices de foncier, à fort impact paysager, susceptibles de générer des mouvements de terrain dans les secteurs à forte déclivité.

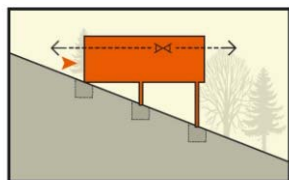


OAP n°4 / Principes généraux relatifs aux ACCES, IMPLANTATION, TRAITEMENT DES LIMITES

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

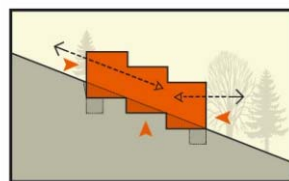
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

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



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

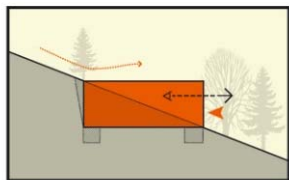
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

circulation intérieure

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

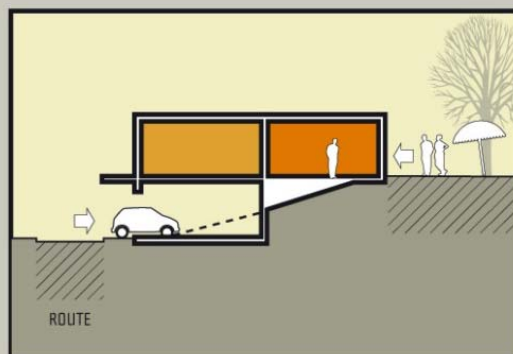
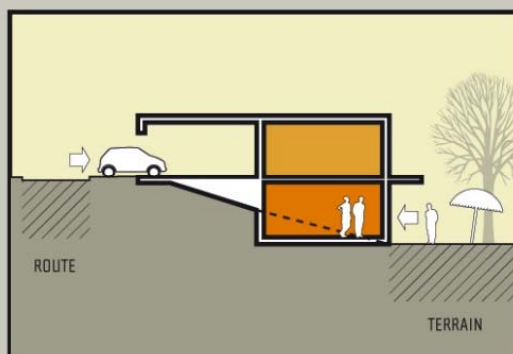
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des vues / orientation

Pour ces raisons, le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif d'encourager la réduction des linéaires de voiries de desserte des accès automobiles et de favoriser l'insertion paysagère des aménagements, en utilisant trois orientations principales :

A - TRAVAILLER SUR L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION DANS LA PENTE, EN LIMITANT LES MOUVEMENTS DE TERRAIN



accès par le chemin le plus court, stationnement et garage en partie haute



GARAGE ET STATIONNEMENT

L'emplacement du garage lorsqu'on construit dans un terrain en pente est déterminant. Plusieurs solutions existent, elles dépendent de l'implantation possible de la maison selon l'orientation du terrain, de la situation de la voie publique, mais aussi de votre manière de vivre. Observez les constructions environnantes : les solutions traditionnelles employées dans l'environnement proche offrent souvent des idées à retenir.

Quand la voie publique est située en haut du terrain,

le garage s'installe dans un des niveaux supérieurs de la construction (face à la route avec un chemin très court, ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Le garage peut se trouver alors sous le toit, comme dans les granges traditionnelles de montagnes. Les espaces de vie s'organisent au même niveau et en dessous. L'intimité des activités privées extérieures est plus difficile à trouver (voie publique en surplomb).

Quand la voie publique est située en contrebas du terrain,

le garage est positionné en bas de la construction (face à la route avec un chemin très court, ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Les espaces de vie s'organisent aux niveaux supérieurs. L'intimité des activités extérieures privées s'organise facilement.

Vous pouvez prévoir un garage séparé,

qui peut être un simple abri ouvert, construit à proximité de la route. Un chemin piétonnier permettra l'accès à la construction. Sa largeur et son traitement pourront être prévus pour l'utilisation occasionnelle d'un véhicule. C'est une solution à privilégier en cas de terrain très contraint pour l'implantation qui rendrait l'accès difficile ou particulièrement coûteux, également en cas d'enneigement important et d'un chemin d'accès long ou en pente raide.

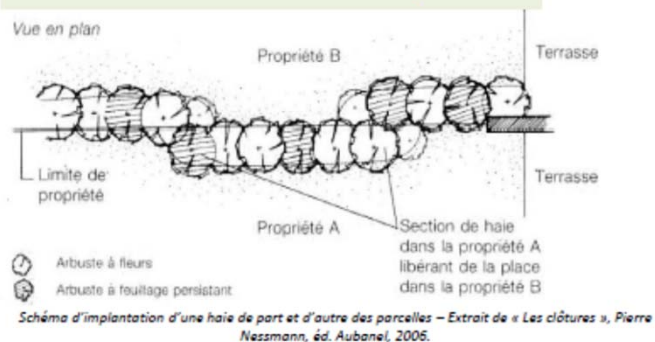
- Dans le cas de la construction d'un lotissement, la création de garages mitoyens est une solution économique à retenir.

B - LIMITER LE LINÉAIRES DE VOIRIES DE DESSERTE AUTOMOBILE, NOTAMMENT EN IMPLANTANT LE GARAGE À PROXIMITÉ DE L'ACCÈS AU TERRAIN.

Dans certains cas, un garage dissocié peut être une solution



Illustration de mise en œuvre d'une haie mitoyenne



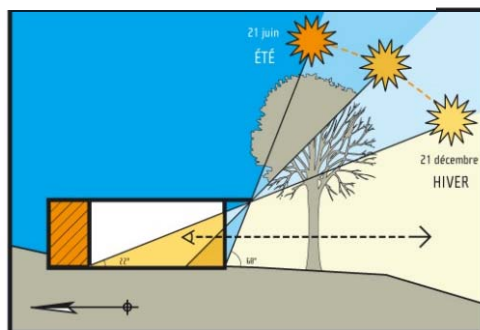
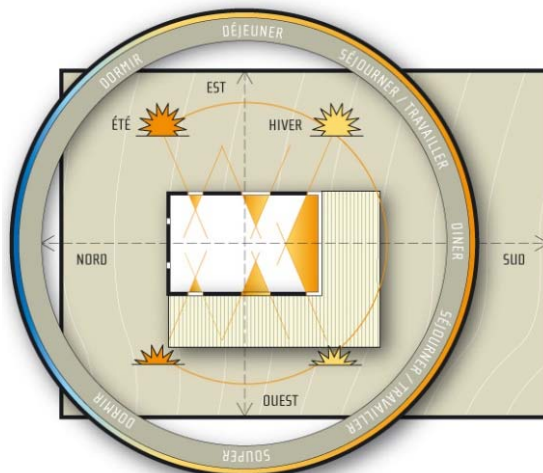
C - TRAVAILLER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS ET DES AMÉNAGEMENTS EN PRIVILÉGIANT LES ESSENCES LOCALES



PROFITER DU SOLEIL

Les zones d'ombre créées par les reliefs environnants ou les arbres de haut jet sont parfois surprenantes : quelques mètres en amont sur la parcelle peuvent tout changer, surtout l'hiver. L'orientation de la parcelle au soleil levant ou couchant est également déterminante.

- Privilégier l'emplacement le plus ensoleillé
- Orienter le plus possible la maison au sud
- Privilégier des ouvertures au sud-est si la parcelle est exposée au soleil levant, au sud-ouest dans le cas contraire.
- Espaces vitrés type vérandas : l'inclinaison des vitres doit être réfléchie pour ne pas transformer la maison en four l'été et éviter l'accumulation de neige l'hiver



Une dépassée de toiture bien conçue permet de réguler l'ensoleillement en fonction des saisons.

- Prévoir des dépassées de toiture qui protègent du soleil l'été, mais le laissent pénétrer dans la maison l'hiver
- Privilégier des systèmes extérieurs d'occultation légers pour les terrasses, vérandas et baies orientées au sud : végétaux grimpants, toiles, stores, arbres à feuilles caduques à proximité de la maison...



Afin d'agir pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, auquel le secteur du bâtiment contribue, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la mise en place de deux orientations :

A - METTRE EN OEUVRE UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONTRUCTIONS

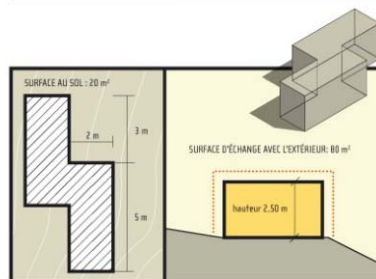
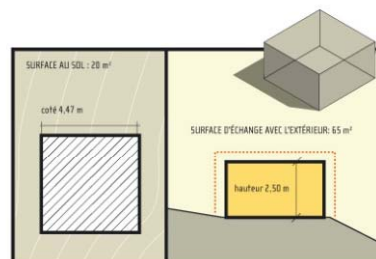
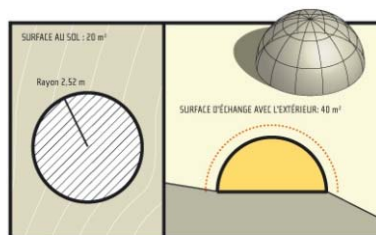
Afin de réduire au maximum les besoins énergétiques, il est recommandé que les futures constructions aient une bonne orientation (orientations des parcelles permettant l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment).

Il est recommandé que les procédés de construction favorisent les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières. A ce titre, il est recommandé que les constructions soient orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud et éviter les masques solaires. Une attention doit être portée sur la performance d'isolation des bâtiments en préalable à l'aménagement de dispositifs d'énergies renouvelables.

SE PROTÉGER DU FROID

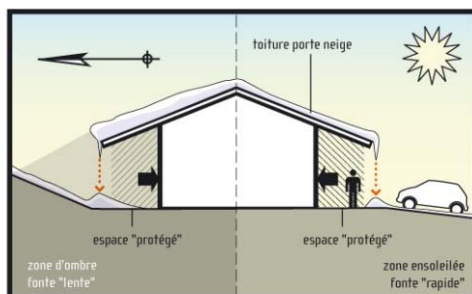
Privilégier les formes compactes, pour réduire les échanges thermiques

- Au nord et au nord-est : éviter les grandes baies sauf si vues exceptionnelles ; ni balcons, ni terrasses, ni vérandas.
- Privilégier des vitrages isolants performants
- Occultation des baies (volets massifs traditionnels, ou panneaux extérieurs coulissants en bois épais, stores, doubles-rideaux, cloisons modulables...)
- Sas d'entrée isolant, zone-tampon au nord et nord-est.
- Attention aux espaces ouverts, surtout entre deux étages : l'air chaud monte, le volume sera plus difficile à chauffer en hiver



PRÉVOIR LA NEIGE

- Privilégier une toiture porte-neige, qui participe à l'isolation thermique du bâtiment
- Escalier ou allée d'entrée exposés au soleil
- Anticiper les chutes de neige du toit : pas d'accès sous une rive d'égoût
- Éviter les pentes raides pour l'accès courant à la maison.



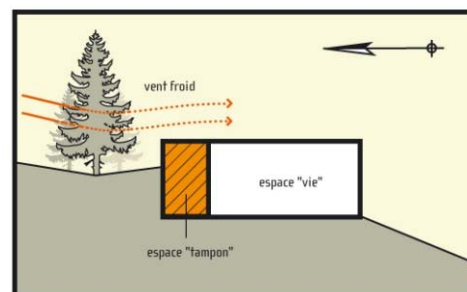
Un espace protégé sous le porte-à-faux de l'étage. Il permet une circulation abritée et sèche l'hiver vers la buanderie et la réserve de bois.

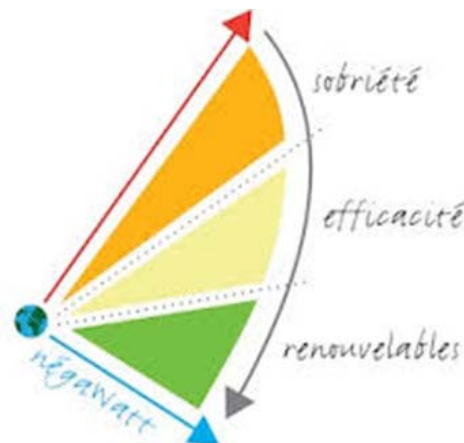


SE PROTÉGER DES VENTS

En dehors des vents du nord et de l'est, très froids en montagne, d'autres courants d'air créés par les reliefs environnants peuvent être gênants à l'usage. Ne pas hésiter à interroger les voisins, pour les connaître et s'en préserver.

- Utiliser les reliefs de la parcelle comme protection, s'encaster dans la pente
- Privilégier des zones tampons fermées : chauffage, buanderie, cellier...
- Planter des arbres à feuillage persistant à distance de la maison

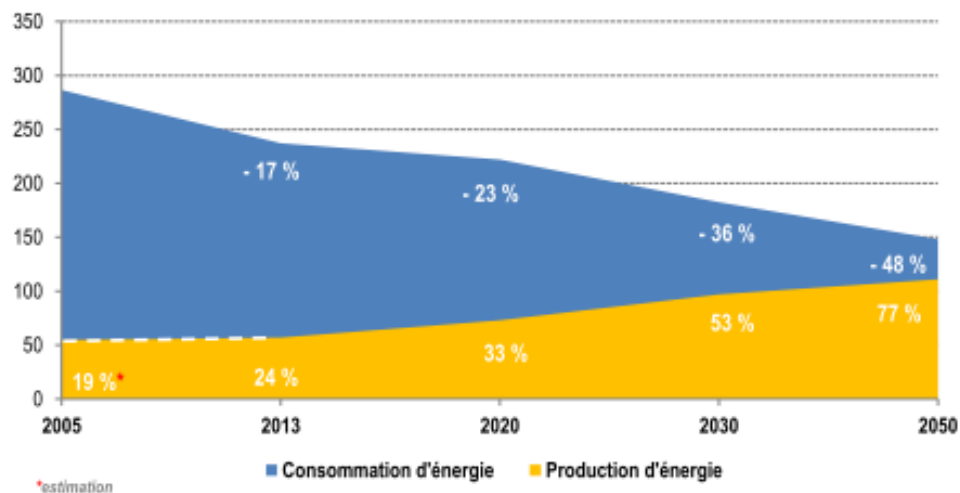




B – MAITRISER L' EMPREINTE ENERGETIQUE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation est fixé un objectif de couverture de 50 % de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire et le bois.

Évolution des consommations énergétiques et de développement des productions des énergies renouvelables du territoire du Grésivaudan, en ktep



*estimation

Source : eQuiNeo