

# Commune de SAINT-MARTIN-EN-HAUT



## Modification n°3

### Plan Local d'Urbanisme PLU

## 5 – Extrait des orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Octobre 2011

Modification n°1 approuvée le 7 Juin 2012

Modification n°2 et révision sous format allégé n°1 approuvées le 2 Juin 2016

Révision sous format allégé n°2 approuvée le 11 Janvier 2018

#### **Modification n°3 du PLU :**

Arrêté du Maire de lancement de la procédure en date du 23 Avril 2018

*Vu pour être annexé l'arrêté du Maire en date du 23 Avril 2018*

Réf : 45010



# ZONES UC ET UB1 DE LA RUE DE MARTINAUD

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette orientation d'aménagement a été créée par la modification n°3 du PLU.

Elle porte sur une partie de zone Uc et de zone Ub1, le long de la rue de Martinaud dans le quartier de Croix Carrière et représente une superficie d'environ 1,5 hectare.

### LES OBJECTIFS

L'urbanisation de la rue Martinaud en limite nord du bourg, au lieu-dit Croix-Carrière, doit répondre à **un triple objectif** :

- étendre le tissu villageois tout en valorisant un secteur relativement proche du centre ;
- affirmer le caractère résidentiel du lieu tout en lui conférant une image « d'habitat campagnard », un peu à l'instar de « l'architecture de hameaux » : habitat compact adouci par un environnement végétal ;
- maintenir, depuis la rue de Martinaud, le contact visuel avec le grand paysage des monts qui qualifie aujourd'hui le site.

Il s'agit ainsi de « **construire une transition verte** » qui permette à la fois :

- de créer un habitat qualitatif et diversifié profitant des atouts du site : accessibilité, ambiance résidentielle, calme et vues sur la belle campagne... ;
- de donner à la rue de Martinaud une identité villageoise par un nouveau bâti d'une densité plus élevée que celle de l'habitat pavillonnaire, en contact direct avec la nature proche et lointaine ;
- de relier avec sensibilité les nouvelles constructions à leur environnement pavillonnaire (hauteurs, vues...) et végétal (proche et lointain) pour l'harmonie du lieu et le maintien d'une silhouette «villageoise» (non pas «urbaine») perçue depuis les lointains.

### LES ORIENTATIONS QUI EN DECOULENT

#### **Phasage de l'OAP**

Il est demandé une réflexion globale pour chaque opération.

L'OAP se réalisera en deux phases :

- La zone Ub1 peut s'urbaniser de suite étant davantage occupée pour une activité économique aujourd'hui.
- la première phase constituant les parcelles situées le long de la rue de Martinaud en zone Uc, de la parcelle n°316 à 186.
- la deuxième phase, constituant la parcelle en aval n°367 en zone Uc, ne pourra débuter que 2 ans après l'achèvement de la première.

#### **Assurer un aménagement global cohérent, fonctionnel et s'insérer dans le site :**

- Sécuriser les déplacements piétons le long de la rue de Martinaud
- Limiter et regrouper les accès le long de la rue de Martinaud.
- Créer et regrouper les espaces de stockage des ordures ménagères le long de la rue de Martinaud.
- Assurer une cohérence dans l'implantation des nouvelles constructions, avec une implantation parallèle à la rue de Martinaud, en lien avec la topographie présente et les constructions existantes.
- Assurer une intégration paysagère des constructions depuis les monts lointains en réalisant une trame végétale en limite Nord de la zone, avec la réalisation d'une haie arborée mélangeant les essences locales et accompagnée de quelques arbres à hautes tiges.

**Créer, au nord de la rue Martinaud, un habitat discontinu offrant de larges vues sur le grand paysage des monts**, en ménageant des cônes de vue entre les séquences bâties; soit, d'Est en Ouest :

- à l'Est, le long du chemin communal existant (parcelle n°185), pour conserver son caractère rustique et donner un peu d'ampleur à ce «couloir végétal», en préservant et en développant (côté privé) la haie arborée avec un mélange d'essences locales et de quelques arbres à hautes tiges ;
- de part et d'autre de la propriété bâtie existante, pour mettre en scène son architecture traditionnelle dans un cadre ouvert, naturel, et adoucir la compacité minérale de l'ensemble ;

- au milieu du vide existant actuellement entre la maison en pierres et la première villa de l'ensemble pavillonnaire situé à l'ouest, entre les parcelles n°185 et 186 environ ;
- à l'Ouest, le long du tissu pavillonnaire, zone non aedificandi suffisamment large pour permettre (en plus du maintien des perspectives visuelles sur les monts) l'accès véhicules aux terrains/prairies situées en aval, de même que l'accès à l'éventuel garage collectif ou aire de stationnement de la future opération, éloignant cette dernière de l'habitat existant tout en sécurisant l'accès sur la rue Martinaud.

Il s'agit de prévoir deux couloirs végétalisés sur la partie Est en zone Uc le long de l'habitation existante et en limite Ouest avec l'habitation existante, au Sud de la seconde tranche.

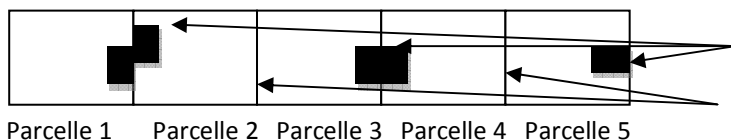
**Conserver et valoriser le patrimoine bâti existant, seul vestige local de l'habitat traditionnel, présent sur la parcelle n°184 :**

- maintenir et favoriser les pierres apparentes en façades.
- tirer parti de la transformation des bâtiments pour créer des percées et transparences vers les lointains, de la lumière et de la vue pour les logements, des terrasses et/ou jardins privés les prolongeant...
- tirer parti de l'existant et de la topographie de la parcelle pour créer des aires de stationnement pratiques et discrètes, permettant de végétaliser au maximum les abords.
- créer des espaces verts d'essences locales et variées afin de préserver un cadre de vie et des espaces naturels.
- créer des places de parking visiteurs selon la règle du règlement.

**Créer un habitat diversifié, en harmonie avec l'architecture sobre et l'échelle villageoise du bourg :**

- jouer sur les typologies :
  - o habitat collectif et/ou intermédiaire en R+1 avec une longueur maximum parallèle à la rue de Martinaud de 25 mètres,
  - o habitat groupé-jumelé en R+1 maximum avec une longueur maximum parallèle à la rue de Martinaud de 25 mètres,
  - o habitat individuel en R+1 maximum
- permettre une implantation sur une seule limite séparative de chaque parcelle, même limite que la parcelle voisine, permettant de préserver une limite séparative sans construction sur chaque parcelle préservant les vues.

Ex. :



Implantation sur limite  
séparative possible  
Implantation sur limite  
séparative impossible

Ex. :



- varier l'aspect extérieur des constructions (matériaux naturels si possible, enduits, teintes...) ou leurs dimensions (hauteurs variables en R+1 maximum, éviter la multiplication de modules répétitifs...) tout en présentant une simplicité de volume et des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes ;
- favoriser les logements traversants, profitant de la lumière du sud et des vues lointaines au nord ;
- tirer parti de la topographie du site et de la géométrie des parcelles pour concevoir un stationnement aisé mais discret tout en optimisant la surface végétalisée des espaces libres de constructions ;
- offrir un cadre campagnard à l'habitat, ouvert sur la nature environnante : jardins privés et/ou collectifs agrémentant les logements, plantation systématique des espaces libres (éventuels vergers, arbres à hautes tiges...), clôtures formées de murets (partiellement) en pierres, de grillages rustiques végétalisés (plantes grimpantes...) et/ou de haies d'essences locales, conférant une ambiance végétale à la rue
- créer des places de parking visiteurs selon la règle du règlement.

**Permettre une activité économique à l'Est en Ub1 tout en préservant le cadre paysager :**

- permettre une mixité des fonctions sur le secteur en lien avec les vocations admises en zone Ub1.
- autoriser des constructions d'une hauteur en cohérence avec celle admise en zone Uc pour préserver un aspect cohérent et homogène et limiter les impacts paysagers.
- maintenir un espace arboré et végétalisé entre les zones Ub1 et Uc notamment pour limiter les nuisances.

