

## V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 5.2 OAP THEMATIQUE « BIEN CONSTRUIRE »

Plan Local d'Urbanisme  
de Pont Saint Martin

Approuvé le 27 novembre 2025



LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

# OAP THÉMATIQUE N°2

## « BIEN CONSTRUIRE »

### CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

### CONTEXTE

L'identité communale passe fortement par son cadre de vie qualitatif. Dans un contexte de renforcement de la constructibilité au cœur des espaces déjà urbanisés, le maintien d'un cadre de vie qualitatif passe par une bonne intégration des nouvelles constructions, sans remettre en question le principe de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.

### OBJECTIFS

La présente OAP thématique vise à compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation.

Pour respecter la compatibilité avec cette OAP et s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global de la commune, tout projet s'inspirera d'un maximum de critères développés autour des 3 enjeux de l'OAP.

L'OAP multithématique se veut pédagogique pour aider en amont les pétitionnaires à adapter leur projet. Ainsi, le tableau de synthèse des critères, en annexe de la présente OAP, facilite l'appréciation de la compatibilité des projets avec l'OAP.

La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés de la commune.

### De quoi est constituée cette OAP ?

L'OAP thématique s'articule autour de 3 enjeux :

- Forme urbaine et insertion
- Environnement
- Gestion du voisinage

### Comment la prendre en compte ?

Chaque projet doit être compatible avec les orientations inscrites ci-après. Il s'agit de prendre en compte la philosophie proposée par l'ensemble des orientations et intégrer les propositions d'aménagement qui concernent le projet.

### UNE OAP PENSÉE AVEC LES HABITANTS !

*Les orientations inscrites dans la présente OAP thématique sont issues des réflexions portées par les habitants dans le cadre d'ateliers de concertation réalisés avec le conseil citoyen.*



# 1 **Forme urbaine et insertion**

- **Contexte et philosophie**
  - **Les orientations :**
    - Préserver et valoriser les ambiances bâties
    - Optimiser et anticiper l'évolution de l'espace
- 

## 2 **Environnement**

- **Contexte et philosophie**
  - **Les orientations :**
    - Valoriser la présence du végétal
    - Préserver les ressources
- 

## **GESTION DU VOISINAGE**

- **Contexte et philosophie**
- **Les orientations :**
  - Limiter les vis-à-vis
  - Penser la place de la voiture

# 1 Forme urbaine et insertion

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

Architecture – Volumes – Matériaux - Paysages...

## Problématique

La mutation des espaces bâtis amène à des bouleversements des volumes et formes bâtis. Des façades imposantes, des gabarits volumineux, des ensoleillements perturbés, des caractéristiques répétitives... modifient la lecture de la ville et sont susceptibles de requestionner le cadre de vie de la commune. Les effets de la densité amènent à repenser la concentration d'habitats et d'habitants et à adapter les configurations du vivre ensemble.

## Philosophie

**FAVORISER UNE BONNE INTEGRATION BATIE :** L'évolution du tissu existant ne doit pas bousculer le paysage urbain. Les volumes doivent s'intégrer dans leur environnement proche et participer à la qualité des perceptions. Ils ne doivent pas rompre avec la convivialité des espaces.

**EVITER L'UNIFORMISATION :** Les opérations devront veiller à limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis. Tout en respectant les caractéristiques locales et en présentant des volumes simples et lisibles, elles chercheront à rythmer les espaces.

**ANTICIPER UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS :** Les principes d'aménagement devront organiser les accroches et les implantations des bâtis les uns avec les autres pour toujours permettre une évolution dans le temps et un perpétuel renouvellement. Les opérations ne doivent pas figer les espaces.

## La question à se poser : Mon projet est-il concerné ?

*Non, si le projet n'a pas pour but de modifier les formes urbaines, d'en créer ou d'en supprimer*

*Oui, si le projet doit composer avec de nouveaux volumes ou modifie l'existant*



# Les orientations liées à la forme urbaine et à l'insertion

## Préserver et valoriser les ambiances bâties

1

- Favoriser la **bonne intégration des projets avec les bâtiments voisins** : aspect, hauteur et volume du bâti principal, façade, architecture, orientation...

2

- Favoriser les implantations du volume principal à **l'alignement en milieu urbain dense ou avec un recul planté**

## Optimiser et anticiper l'évolution de l'espace

3

- **Optimiser l'implantation du bâti** (alignement, mitoyenneté...) pour **conserver un maximum d'espaces utiles d'un seul tenant, non-imperméables ou végétalisés**

4

- Penser les divisions en **prenant en compte les futures implantations bâties** et espaces non construits

5

- Privilégier **des volumes de constructions simples et adaptés** qui pourront évoluer en fonction des besoins des usagers et inciter à faire des produits de taille modeste en fond de parcelle et en cœur d'îlot

6

- Conditionner des voies d'accès mutualisées et partagées.

7

- Favoriser les transformations internes de grandes maisons vers un habitat partagé ou collectif

### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit de tenir compte de l'harmonie avec les constructions voisines avant de réaliser un projet

Il s'agit de valoriser l'effet «*°rue*» sans négliger le besoin de végétalisation des axes denses.

### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit d'éviter la maison au milieu de la parcelle car cela n'optimise pas les espaces extérieurs «*utiles*».

Il s'agit d'anticiper les accès et les réseaux, notamment, s'il y a une nouvelle construction possible dans plusieurs années.

Il s'agit d'imaginer que la construction pourra évoluer pour une autre occupation et d'autres besoins.

Il s'agit de limiter les espaces dédiés uniquement à la voiture.

Il s'agit d'adapter le parc immobilier existant à la demande de petits logements.

## 2 Environnement

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie  
**Nature en ville – Place de l'arbre – Ressource en eau...**

### Problématique

Les milieux urbains s'intensifient et en parallèle les aménagements laissent peu à peu moins de place aux éléments naturels et aux composantes végétales. La gestion des ressources, la qualité de l'air, de l'eau ou encore des sols devient plus complexe lorsque la densité est importante. La qualité du cadre de vie en dépend et doit être encadrée.

### Philosophie

**FAVORISER LA NATURE EN VILLE :** Les opérations doivent conforter les éléments naturels existants ou en créer de nouveaux. La trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale.

**AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES :** Les opérations doivent prendre en compte l'impact sur les ressources naturelles et sur leur gestion. L'assainissement et la gestion des déchets seront également à intégrer dans l'évolution des espaces.

**PARTICIPER A UN CADRE DE VIE DE QUALITE :** L'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels. La gestion des ressources doit être pensée en amont de toute nouvelle urbanisation comme l'assainissement ou les déchets.

### La question à se poser : Mon projet est-il concerné ?

*Non, si le projet n'impacte pas d'éléments naturels ni de ressources en particulier*

*Oui, si le projet doit intégrer une bonne gestion des ressources et prendre en compte les composantes naturelles*



# Les orientations liées à l'environnement

## Valoriser la présence du végétal

1

- Viser la **préservation de l'ensemble des arbres dans l'espace urbain**, en s'appuyant sur le principe de **l'intérêt général liée à la présence de l'arbre** (biodiversité, ombre estivale, gestion de l'eau, paysage...). Seuls les projets pour lesquels **l'intérêt général en matière d'habitats** (diversité de logements, nombre de logements, nombre de logements sociaux...) ou d'équipement sera jugé supérieur à l'intérêt général liées à la présence de l'arbre, peuvent justifier la suppression de sujets, en assurant un impact le plus réduit possible. Dans tous les cas, si un tel abattage est permis, **une compensation est exigée avec la plantation d'un sujet de haute tige sur une surface de pleine terre adaptée** (a minima 10m<sup>2</sup>...).

2

- **Eviter les impacts sur les éléments végétaux et le patrimoine naturel** lors des projets de division et de nouvelle construction. Si cela n'est pas possible, l'impact sera réduit a minima et compensé par des nouvelles plantations.

3

- **Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces**

## Préserver les ressources

4

- **Assurer une perméabilité systématique des espaces non-bâti**s, dont les stationnements.

5

- Encourager la **récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques** (cuves, récupérateurs extérieurs...)

6

- **Favoriser les projets de rénovations et préservations de l'existant**

### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit de ne permettre l'abattage des arbres en milieu urbain que pour des raisons d'intérêt général du projet.

Il s'agit de tenir compte de la présence d'un patrimoine végétal (arbres, arbustes, massifs...) et de penser le projet en limitant les incidences sur celui-ci.

Il s'agit de favoriser les continuités naturelles et d'éviter l'effet « tunnel » produit par des clôtures uniformes.

### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit de faciliter l'infiltration de l'eau de pluie sur toutes les surfaces non bâties, par des traitements perméables ou semi-perméables

Il s'agit notamment d'anticiper un besoin accru de la ressource en eau en période de sécheresse.

Il s'agit d'accorder davantage de souplesse réglementaire aux projets de rénovation qui maîtrisent l'usage des matériaux.

# 3 Gestion du voisinage

... ou comment minimiser les effets des nouvelles constructions et des aménagements sur les riverains et leurs espaces de vie.

Vis-à-vis – Ombre – Circulation – Stationnement – Bruit...

## Problématique

L'optimisation des tissus urbanisés, qui va dans le sens d'une préservation des espaces agricoles et naturels, induit une proximité renforcée et non imaginée initialement par les habitants des secteurs concernés. Si l'intérêt n'est pas remis en question, l'acceptabilité des nouvelles opérations, quand elles sont situées sur les parcelles voisines, nécessite une minimisation des nuisances potentielles (vis-à-vis, perte d'ensoleillement, bruit...).

## Philosophie

**ADAPTER LES PROJETS AUX ESPACES DE VIE DES VOISINS :** Dans un tissu déjà urbanisé, la prise en compte du voisinage nécessite une approche sur-mesure. Il s'agit bien de penser le projet en fonction des espaces habités riverains afin de gérer au mieux l'implantation et les vis-à-vis.

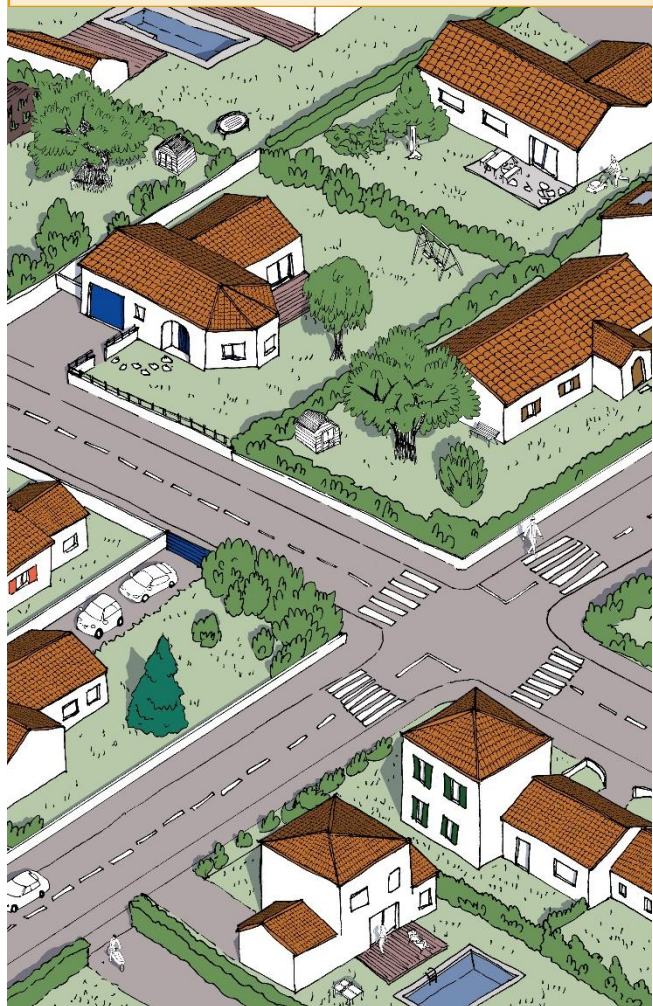
**AVOIR UNE ATTENTION PARTICULIERE A L'INTEGRATION DES ETAGES :** Dans un tissu pavillonnaire où le plain-pied est la norme pour la majorité des constructions, le développement d'étages supérieurs nécessite une attention particulière pour gérer l'ensoleillement et les « vues plongeantes ».

**REDUIRE LES NUISANCES LIEES A LA VOITURE :** Les réaménagements fonciers et les opérations en densification doivent être optimisés en limitant l'espace dédié aux voies. Ces emprises peuvent être mutualisées pour limiter les coûts et l'artificialisation des sols et optimiser les usages.

## La question à se poser : Mon projet est-il concerné ?

*Non, si le projet ne crée pas de nouvelles ouvertures, de nuisances ou d'ombres portées sur le voisinage.*

*Oui, si le projet aura des incidences sur le voisinage, il doit veiller à les minimiser.*



# Les orientations liées à la gestion du voisinage

## limiter les vis-à-vis

1 - Prendre en compte les questions de vis-à-vis et d'ombre portée lors de la réflexion sur l'implantation du projet, en fonction du contexte : hauteurs, clôtures, terrasses...

2 - Dans le cas de nouvelles ouvertures : Tout en favorisant un bon ensoleillement pour l'usage de la pièce, **l'emplacement et la taille de l'ouverture devront tenir compte des caractéristiques des espaces extérieurs en particulier la proximité avec les maisons voisines et la présence de terrasse** (existante ou potentielle) accolée mais aussi du traitement de la clôture

3 - **Au-delà du R+1+combles, une attention particulière sur les ouvertures et les terrasses et balcons visera à limiter les vis-à-vis directs sur les jardins et espaces de vie voisins**, particulièrement dans les tissus résidentiels où les constructions de plain-pied sont majoritaires. À ce titre les attiques pourront être privilégiés (recul des ouvertures, réduction de l'effet de hauteur et de l'ombre).

4 - **Éviter les vues directes sur les espaces privatifs**. Les nouvelles vues directes sur les espaces privatifs extérieurs sont à éviter à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 mètres et plus sont davantage adaptées (*voir illustration page suivante*).

5 - **Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires** (ou annexes) pour conserver l'intimité des voisins

6 - **limiter les façades imposantes en limite séparative, pour les collectifs, outre les principes d'attique**. Pour les murs mitoyens, non accolés à une autre construction, cela peut se traduire par une réduction de la hauteur des constructions en mitoyenneté, en particulier pour les petits terrains riverains.

## Penser la place de la voiture

7 - **Mutualiser les accès et limiter la place accordée à la voirie et au stationnement**, permettant de préserver des espaces non-bâti.

## Réduire les nuisances

8 - **Les pompes à chaleur doivent être positionnées de manière à minimiser les nuisances sonores** : éviter les emplacements contre un mur ou dans un coin, s'implanter à l'écart du voisinage et en particulier des ouvertures.

### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit de s'interroger sur les futurs vis-à-vis et les futures ombres portées dès les débuts de la réflexion sur le projet.

Il s'agit de tenir compte des pièces de vies des riverains et des principaux espaces extérieurs dans le choix des nouvelles ouvertures.

Il s'agit d'éviter les balcons plongeant sur les terrasses riveraines et de privilégier des orientations plus discrètes, voire des brises vues intégrés.

Il s'agit d'être un peu plus contraignant que le code civil qui interdit les vues « droites à moins d'1,9m et les vues obliques à moins de 0,6m.

Il s'agit de créer des espaces d'intimité par les volumes construits

Il s'agit d'éviter les situations trop oppressantes pour les riverains

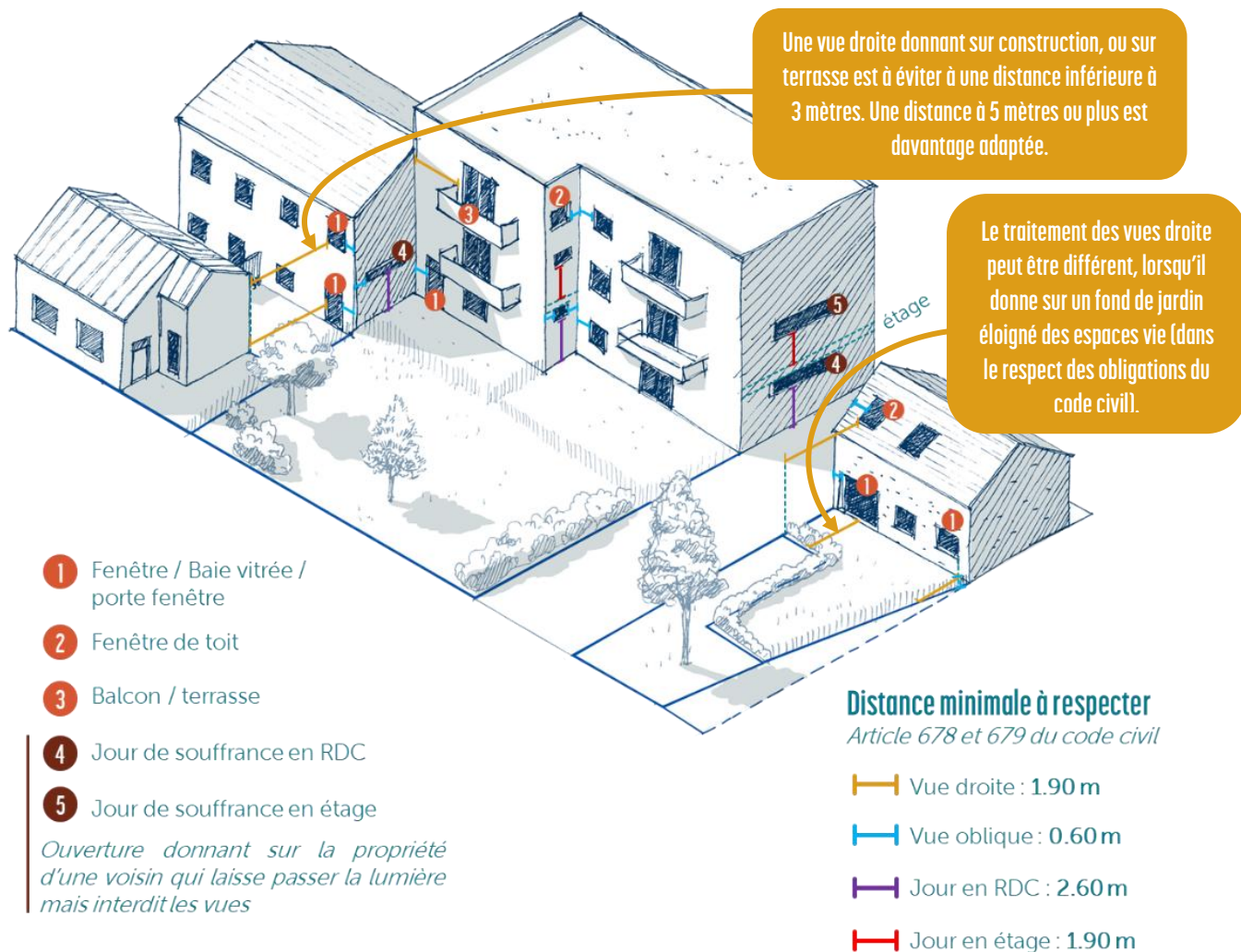
### Pourquoi de telles orientations ? :

Il s'agit d'optimiser au mieux les espaces d'accès ou de circulation, et de privilégier les surfaces de jardins.

### Pourquoi une telle orientation ? :

Il s'agit de préserver la quiétude du voisinage.

## Implantation des ouvertures par rapport aux parcelles riveraines.



# Annexe : synthèse des critères d'appréciation d'un projet

## Forme urbaine et insertion

	Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1 Favoriser la bonne intégration des projets avec les bâtiments voisins	.....	<input type="checkbox"/>
2 Favoriser des implantations à l'alignement en milieu dense ou avec un recul planté	.....	<input type="checkbox"/>
3 Conserver un maximum d'espaces utiles par une implantation du bâti optimisée	.....	<input type="checkbox"/>
4 Penser les divisions en prenant en compte les futures implantation possibles	.....	<input type="checkbox"/>
5 Privilégier des volumes de constructions simples et adaptés	.....	<input type="checkbox"/>
6 Conditionner des voies d'accès mutualisées et partagées	.....	<input type="checkbox"/>
7 Favoriser la transformation de grandes maisons vers du collectif	.....	<input type="checkbox"/>

## Environnement

	Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1 Viser la préservation de l'ensemble des arbres dans l'espace urbain	.....	<input type="checkbox"/>
2 Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel	.....	<input type="checkbox"/>
3 Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces	.....	<input type="checkbox"/>
4 Assurer une perméabilité systématique des espaces non bâtis	.....	<input type="checkbox"/>
5 Encourager la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques	.....	<input type="checkbox"/>
6 Favoriser les projets de rénovation et préservation de l'existant	.....	<input type="checkbox"/>

## Gestion du voisinage

	Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1 Prendre en compte les vis-à-vis et les ombres portées dans les choix d'implantation	.....	<input type="checkbox"/>
2 Adapter les ouvertures à la proximité des maisons voisines et des terrasses.	.....	<input type="checkbox"/>
3 Limiter les vues directes sur les jardins et espaces de vie pour les étages supérieurs	.....	<input type="checkbox"/>
4 Eviter les vues directes sur les espaces privatifs	.....	<input type="checkbox"/>
5 Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires	.....	<input type="checkbox"/>
6 Limiter les façades imposantes en limite séparative pour les collectifs	.....	<input type="checkbox"/>
7 Mutualiser les accès et limiter la place accordée à la voiture	.....	<input type="checkbox"/>
8 Minimiser les nuisances sonores des pompes à chaleur	.....	<input type="checkbox"/>