

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE D'OZ (38114)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 20 Novembre 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 23 juillet 2018

**Modification Simplifiée n°2 du PLU
approuvée le 17/02/2020**

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 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 UB L'ENVERGIN	7
1. Les éléments de programmation	7
2. Accès et stationnement.....	8
3. Implantation et volumétries des constructions	9
4. Traitement des espaces verts et espaces publics.....	9
5. Réseaux	9
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE US3 STATION	10
1. Les éléments de programmation	10
2. Accès et stationnement.....	11
3. Implantation et volumétrie des constructions.....	11
4. Traitement des espaces verts et espaces publics.....	12
5. Réseaux	12

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 Ub et Us3 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 d'Oz prévoit 2 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **La zone Ub** (OAP N°1) à l'Est du hameau de l'Enversin inscrite dans la continuité du village et de forme urbaine. Il s'agira ici d'assurer une intégration bâtie réussie et l'instauration de coupures vertes ;
- **La zone Us3** (OAP N°2) au Nord de la station permettant d'offrir une offre de logements touristiques en prenant notamment en compte la dimension paysagère et des cônes de vues et une insertion urbaine réussie.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE UB L'ENVERSin

Le projet consiste à développer un projet de logement sur le hameau de l'Enversin. Ce dernier se situe à proximité de Vaujany et possède un départ de remontée mécanique. L'implantation bâtie s'y est établie le long des axes de desserte, par grappes. La mise en place de la zone Ub s'inscrit donc dans la forme urbaine existante et ne nécessite pas d'infrastructure particulière.

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 est complétée par le règlement sur des points précis et notamment sur les destinations autorisées.

La zone de projet étant soumise à des risques naturels, il convient de se référer aux prescriptions et préconisations afférentes au type de risque concerné.

L'aménagement de la zone Ub se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements respectant les principes précisés dans le schéma de principe.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 8 logements à l'échelle de la zone.



Schéma d'implantation de l'OAP N°1

2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis la voirie principale existante. L'accès aux propriétés devra être réalisé par cette voie. Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement.

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

3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance de 3m ou plus des limites séparatives. Il est notamment spécifié que des décrochés dans l'alignement bâti devront être établis afin de réaliser des ruptures de rythme dans le front bâti.

Il est précisé que l'emprise des constructions sur chaque parcelle ne pourra supérieure à 250 m².

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 14m au faîtage.

En outre, les bâtiments devront s'intégrer autant que possible au tissu urbain existant et limiter leurs impacts sur le paysage.

4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Des coupures vertes devront être aménagées (sur une largeur de 6m) de manière à aérer le tissu bâti créé de la même façon que dans le reste du hameau. Ces dernières permettront de ne pas créer de fracture entre le haut et le bas du hameau tant au niveau des continuités écologiques que du rythme urbain. Ces coupures doivent respecter l'emplacement spécifié dans le schéma 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.

Une gestion commune des eaux pluviales est imposée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE US3 STATION

L'objectif de l'OAP est de définir un projet de d'extension de la station qui s'intègre au tissu urbain existant et aux morphologies bâties actuelles. Une attention particulière sera également portée à la préservation des vues entre bâtiments et à leur intégration dans le site.

1. Les éléments de programmation

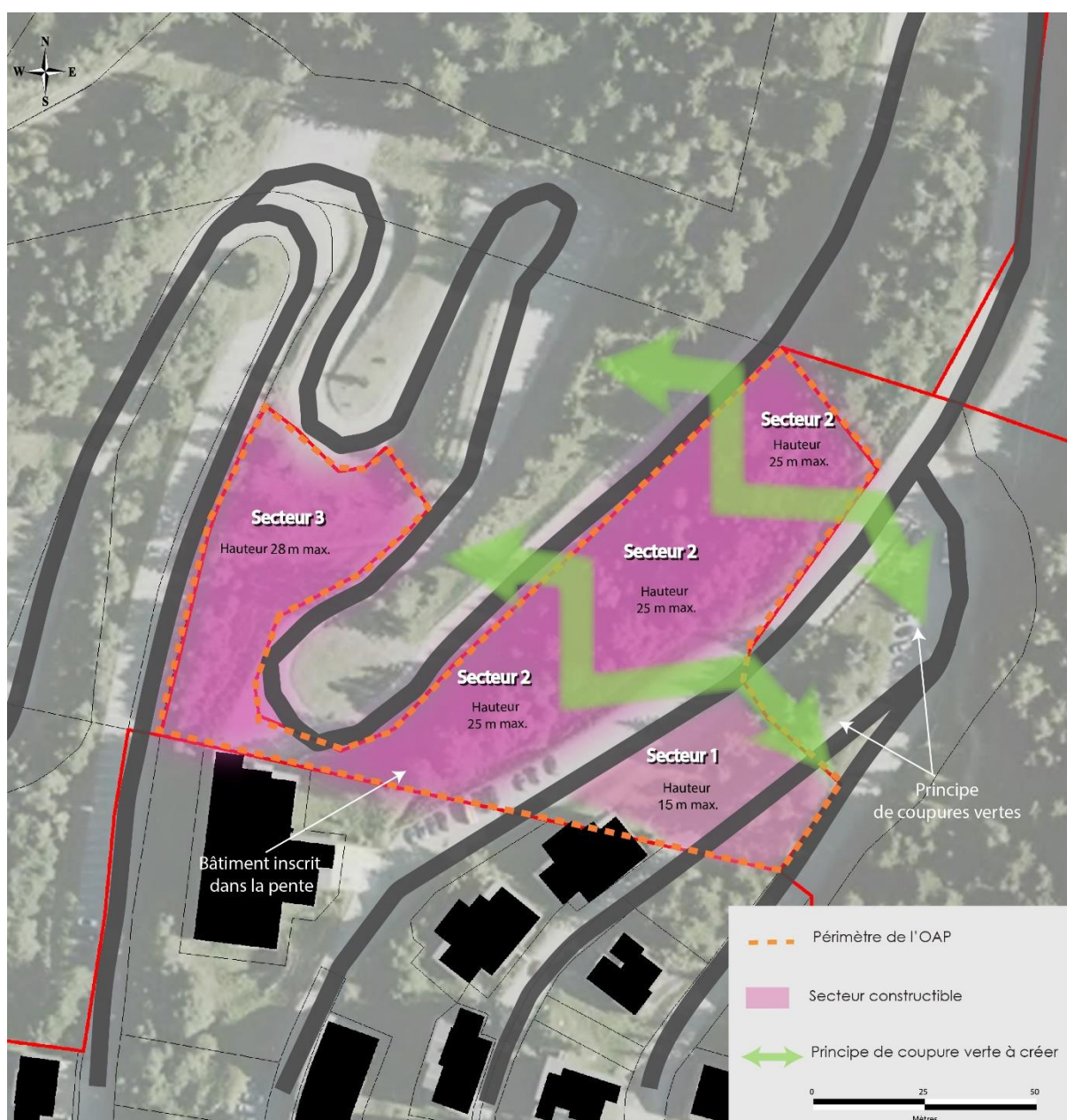


Schéma d'implantation de l'OAP N°2

Cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle est complétée par le règlement sur des points précis.

La zone de projet étant soumise à des risques naturels, il convient de se référer aux prescriptions et préconisations afférentes au type de risque concerné.

Par ailleurs, la zone Us3 se situe également en partie en périmètre de protection de captage. Les prescriptions de la zone relative au captage du Bessay se trouvent dans le rapport de l'hydrogéologue, présent en annexe du dossier de PLU.

L'aménagement de la zone Us3 se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements pouvant s'établir en fonction des secteurs de l'OAP.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 50 logements à l'échelle de la zone.

En cas d'hébergements touristiques, il sera exigé au moins 5% de lits saisonniers.

2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes. Le stationnement devra être prévu de manière privée.

Les cheminements doux devront être prévus afin de faciliter les déplacements entre les différents niveaux de la station.

La traversée des immeubles continus, pour accéder aux espaces libres ou à ceux affectés à la pratique du ski ainsi qu'aux parkings de surface et au parc de stationnement couvert se feront, soit par des halls d'entrée traversant à un ou plusieurs niveaux équipés de sas permettant d'assurer la sécurité et l'isolation thermique des immeubles, soit par des passages libres sous portiques.

3. Implantation et volumétrie des constructions

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

Sont interdits, toutes les imitations de matériaux, les aspects de tôles brutes brillantes, de moellons d'agglomère de ciment brut, de enduits de ciment gris fonce ou peints en blanc.

Les menuiseries et boiseries extérieures seront de teinte naturelle ou foncée mate de préférence, toutefois au cas de polychromie, un plan de coloration devra être joint à la demande de permis de construire.

Les bardages de façades devront être réalisés verticalement et limités à environ 50 % de la surface des façades.

La couleur des enduits de façade et des produits de protection ainsi que leur texture seront déterminées par une palette de couleur qui sera déposée en mairie, afin que l'harmonie générale de l'ensemble de la zone soit respectée.

La disparité architecturale ainsi que le pastiche seront formellement proscrits.

L'architecture dite « mimétique » pourra être, utilement, envisagée, pour autant qu'elle soit conçue dans le cadre de l'harmonie générale de la zone et de son environnement.

Il est attendu une mixité des formes urbaines conformément aux principes du schéma de l'OAP, et conformément aux hauteurs ci-après définies par sous-secteurs.

- secteur 1 : 15 m au faitage
- secteur 2 : 25 m au faitage
- secteur 3 : 28 m au faitage

Une attention particulière devra être portée aux vues afin que les perspectives depuis chaque bâtiment soient préservées vers le grand paysage.

Chaque construction devra proposer un accès amont et si possible aval.

4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Des coupures vertes devront être aménagées de manière à proposer des espaces de respiration, conformément au schéma de principe de l'OAP.

De même, des rez-de-chaussée terrasses pourront être aménagés entre les secteurs amont des bâtiments afin de créer des opportunités de lieu de vie.

Les surfaces non bâties qui ne servent pas à la circulation des piétons devront être plantées et engazonnées. Les espèces de haute tige ne devront pas porter atteinte aux vues et veiller aux respects des règles de sécurité et de circulation sur la zone.

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.

L'emprise minimale des voies est fixée à 5 mètres pour la bande roulante accompagnée d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1.70m.

Une gestion commune des eaux pluviales est imposée.