

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



### 3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du POS en PLU prescrite le  
Arrêt du projet le

26 février 2015  
31 août 2016

Approbation du projet de PLU  
Vu pour être annexé à notre délibération en date du  
Le Maire,



# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>REPERAGE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP .....</b>	<b>3</b>
OAP1 - CENTRE BOURG – PARTIE SUD .....	4
OAP2 - CENTRE BOURG – PARTIE CENTRALE .....	7
OAP3 - CENTRE BOURG – PARTIE OUEST .....	10
OAP4 - PARKING – EMPLACEMENT RESERVE N°18.....	12



# PRESENTATION GENERALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.**

**L'article L 151-6** du Code de l'Urbanisme dit :

*« 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. »*

De plus, **l'article L 151-7** précise :

*« 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 L151-35 et L151-36. »*

Enfin **l'article R151-8** précise :

*« 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. »*

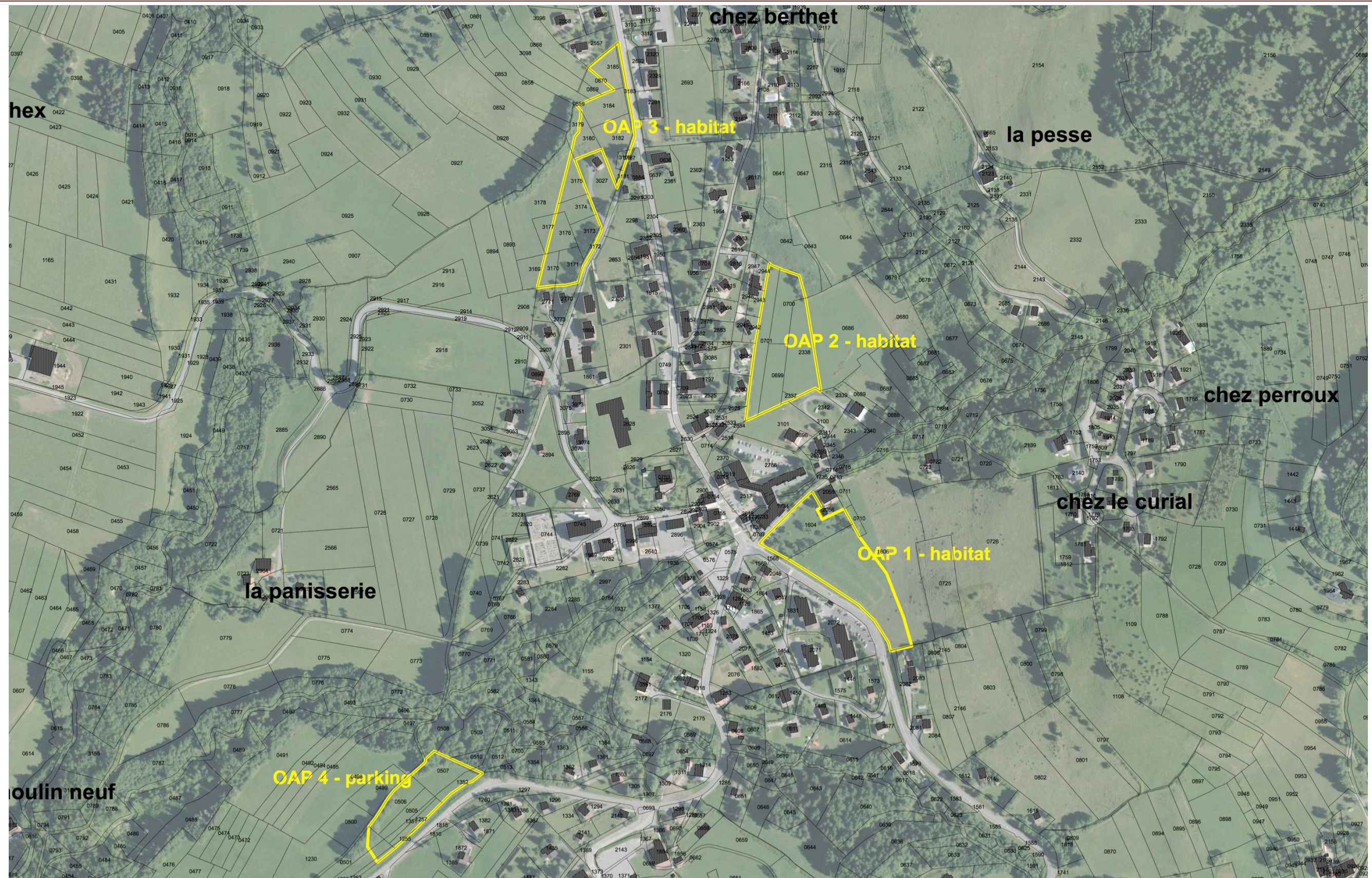
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.



# REPERAGE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP



## OAP1 - Centre bourg – Partie Sud

Dans ce secteur, situé au Nord du centre bourg et d'une superficie de 1,1 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti collectif en face d'un ensemble déjà existant de l'autre côté de la route départementale.



Ce secteur pourra accueillir des logements collectifs mais il devra aussi prendre en compte l'intérêt paysager de l'oratoire et du petit secteur de verger au cœur du bourg.

Ces principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- 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.



Périmètre de la zone



Le dessin ci-dessus n'est qu'un exemple d'aménagement possible. Il n'a pas vocation à représenter le plan de masse de la zone et n'est pas opposable

## 1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### Adaptation à la pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain qui présente une pente montante vers l'Est.

### Orientation et implantation

Les bâtiments seront implantés en bas de pente avec des façades Ouest ou seront positionnées au maximum les pièces de vie des logements (séjours) pour profiter de la vue et du soleil du soir. Lorsque cela est possible des orientations Sud pour ces pièces peuvent être privilégiées...

Les bâtiments seront implantés de sorte que l'on crée un front de rue.

### Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+3+combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

### Continuité des espaces collectifs

Les espaces collectifs à l'Ouest des bâtiments, entre ceux-ci et la rue, seront traités avec soin et paysager. Ils s'inscriront dans la continuité d'espaces piétonniers le long de la route départementale.

## 2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs  
L'opération comportera au moins **16** logements aidés

### Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **50 logements à l'hectare**.

### Diversité des fonctions

L'accueil de commerces en rez de chaussée et tourné vers la route départementale est recommandé.

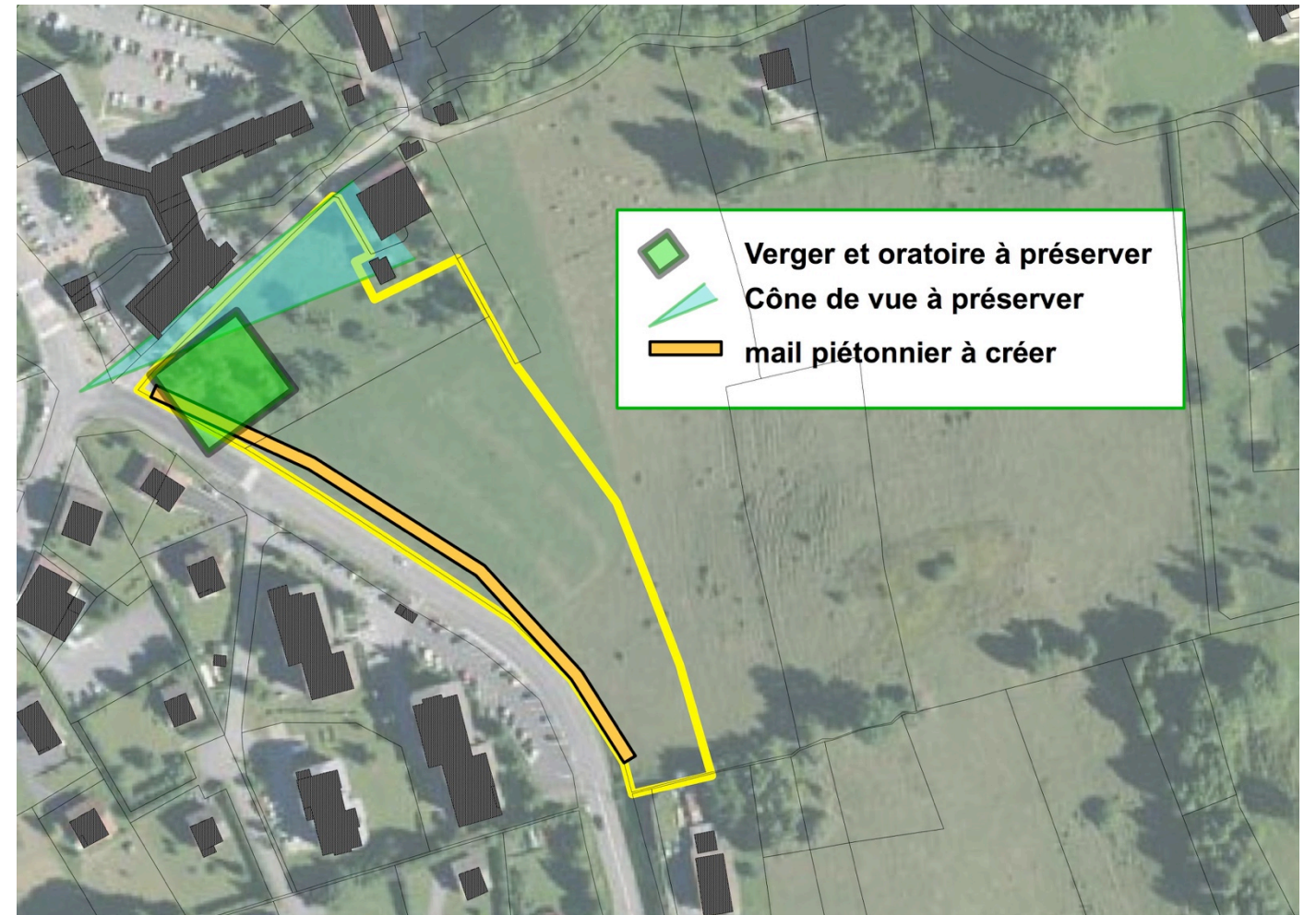


Schéma d'aménagement

## 3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest et le Sud.

### Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si cela s'avère techniquement impossible, de rétention collective pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

### **Plantations**

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée.

### **Préservation du verger**

L'ancien verger autour de l'oratoire doit être conservé dans sa plus grande partie.

## **4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des habitants**

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

50% de ces places doivent être traitées soit en parking souterrain, soit en garage fermé.

La création de stationnement en sous-sol des constructions sera recherchée.

### **Stationnement des visiteurs**

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

## **5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN**

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

## **6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **Accès sur le chemin de Rebillard**

L'opération doit prévoir un aménagement sécurisé au niveau du raccordement sur la route départementale.

Il ne pourra pas y avoir de places de stationnement directement desservies par la route départementale.

### **Liaisons douces**

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces agréables et larges le long de la route départementale. L'opération doit donc prévoir l'aménagement d'un mail piéton d'au moins 3,5 mètres de large à l'Ouest des bâtiments entre ceux-ci et la route départementale.

### **Passage agricole**

L'aménagement des dessertes internes du quartier doit être conçu de sorte qu'il conserve ou remplace les accès existant aux parcelles agricoles limitrophes.

## OAP2 - Centre bourg – Partie centrale

Dans ce secteur d'une superficie de 0,9 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti individuel existant à proximité afin de créer une continuité du tissu urbain.



Toutefois, très proche du centre urbain et à l'arrière d'un front bâti, ce secteur pourra connaître une certaine densification et accueillir une majorité de logements intermédiaires, mais aussi des logements individuels.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- 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.



Périmètre de la zone



Le dessin ci-dessus n'est qu'un exemple d'aménagement possible. Il n'a pas vocation à représenter le plan de masse de la zone et n'est pas opposable.

## 1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### Condition d'aménagement de la zone

Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant toute la superficie de la zone AU.

### Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant essentiellement pavillonnaire.

### Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+combles (non compris les parties enterrés).

### Continuité des espaces collectifs

Un espace vert collectif doit être prévu au Nord de la zone à proximité de la zone humide.

## 2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements intermédiaires ou individuels  
L'opération comportera au moins **5** logements aidés

### Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **20 logements à l'hectare**.

### Logement et espaces extérieurs

Pour les logements intermédiaires qui auront des espaces de jardins de petite taille, on cherchera au maximum une orientation des pièces de vie (séjour) vers l'Ouest avec terrasse et jardin en continuité.

## 3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

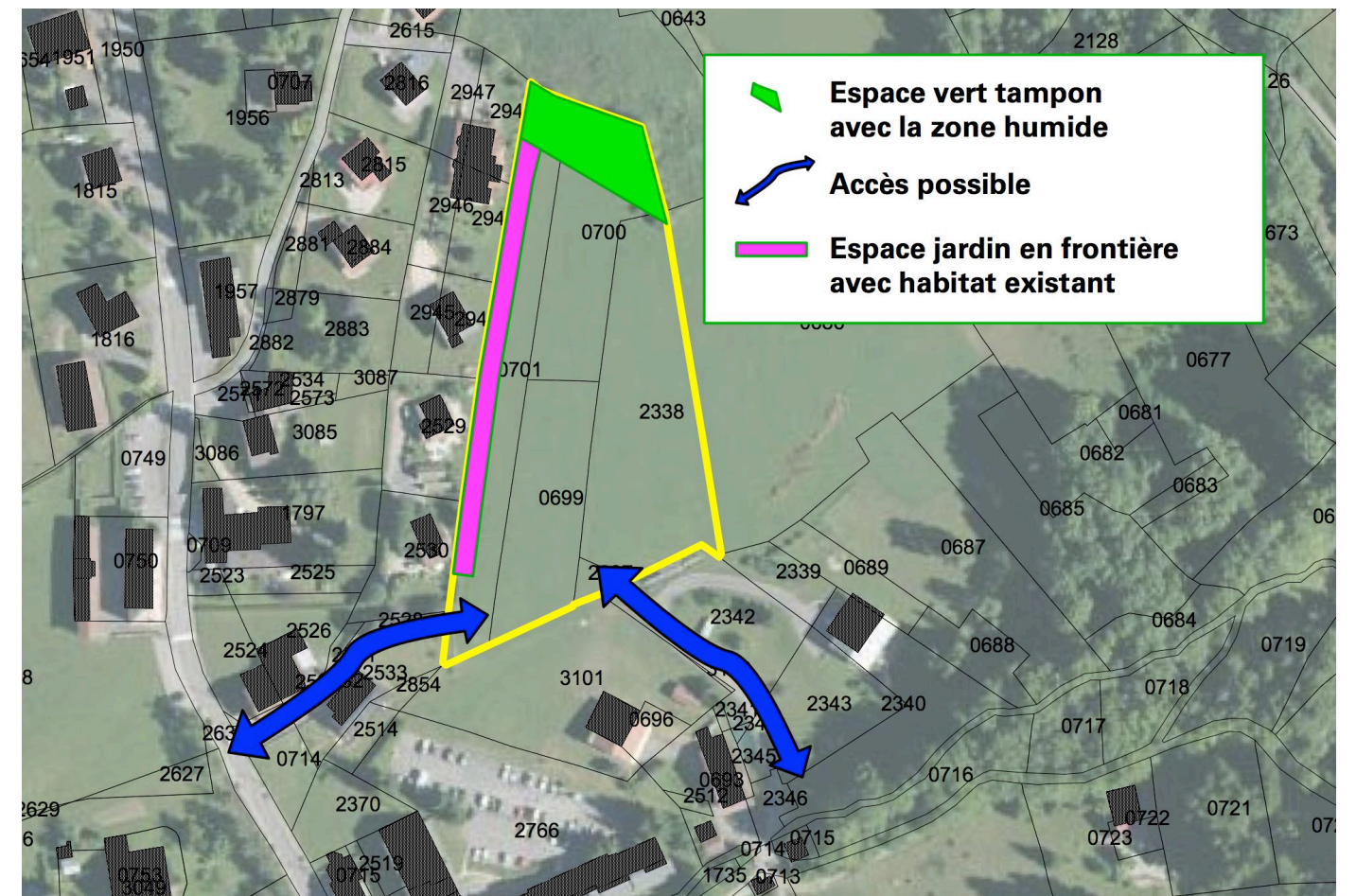


Schéma d'aménagement

### Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

### **Plantations**

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs utilisant des espèces locales en mélange.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

### **Espace tampon avec la zone humide**

Un espace vert de transition est prévu sur la limite Nord en lien avec la zone humide existante.

### **Espace tampon avec les habitations existantes**

Un espace est prévu en transition sur la limite Ouest en lien avec les habitations existantes. Il sera forcément traité en jardin et ne pourra faire l'objet de constructions.

## **4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des habitants**

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

### **Stationnement des visiteurs**

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

## **5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN**

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

## **6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **Accès**

L'opération doit prévoir au moins un accès automobile. La desserte de la zone peut être prévu en impasse avec possibilité de retournement.

### **Voies automobiles**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité...)).

### **Passage agricole**

L'aménagement des dessertes internes du quartier doit être conçu de sorte qu'il conserve ou remplace les accès existant aux parcelles agricoles limitrophes.

## OAP3 - Centre bourg – Partie Ouest

Dans ce secteur d'une superficie de 1,15 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation en tenant compte d'un positionnement en entrée Ouest du centre bourg marqué par de l'habitat individuel, même si des immeubles collectifs ont été construits récemment à l'arrière de la voie communale.



Ce secteur pourra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- 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.



Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement

## **1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

### **Adaptation au tissu urbain**

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire et s'adapter au paysage ouvert de l'entrée Ouest de Habère Poche.

### **Hauteur des bâtiments**

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+combles (non compris les parties enterrés).

## **2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Type de logement et logements aidés**

Les constructions seront de type logements individuels ou intermédiaires

### **Densité de l'opération**

La densité recherchée sera de l'ordre de **10 à 15 logements à l'hectare**.

## **3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES**

### **Orientation des bâtiments**

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

### **Traitement des eaux pluviales**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

### **Plantations**

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs utilisant des espèces locales en mélange.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des habitants**

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

### **Stationnement des visiteurs**

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

Elles pourront être associées à la voirie.

## **5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

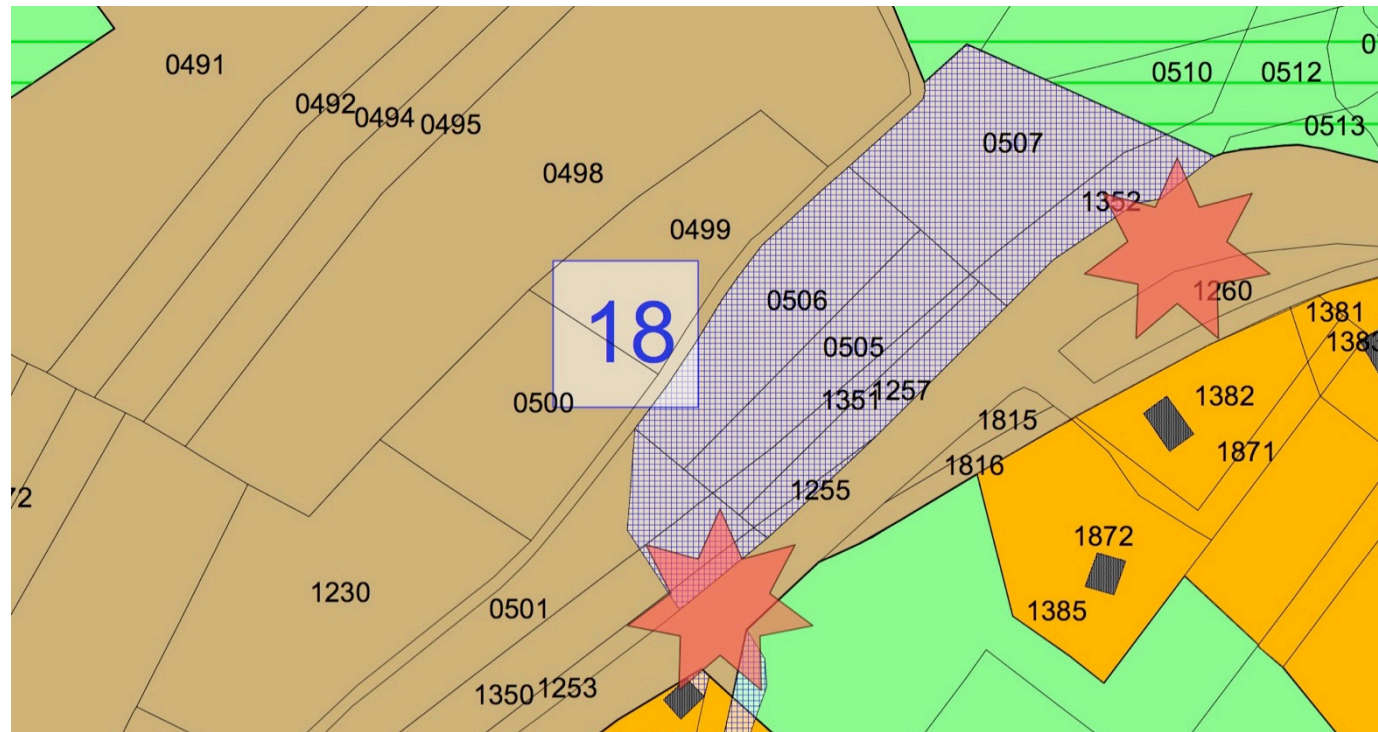
L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

## **6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **Accès**

L'opération doit prévoir des accès sécurisés sur la voie communale.

## OAP4 - Parking – Emplacement réservé N°18



Au lieu dit le Bois Noir, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc de stationnement permettant de desservir le bas de la station de ski située un peu plus à l'Ouest.



Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte de l'enjeu paysager de cette entrée du village.



Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

### 1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

#### **Adaptation à la topographie**

Les plateformes de parking seront implantées en contrebas de la route de façon à en limiter l'impact visuel.

#### **Plantations**

Le haut des talus le long de la RD sera planté d'un alignement d'arbres correspondant à des espèces locales

Les bords du tènement seront traités avec des plantations sur une profondeur d'au moins environ 2,5 mètres.

A l'intérieur du tènement, les plantations pourront être limitées afin de ne pas rendre trop compliqué le déneigement.

### 2° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

#### **Traitement des eaux pluviales**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

### **Plantations**

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs utilisant des espèces locales en mélange.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **3° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **Accès et desserte automobile**

L'accès se fera à l'Ouest du tènement de façon à assurer la meilleure visibilité au niveau de l'entrée sortie.

La desserte du parking prévoira une boucle de façon à faciliter le travail des engins de déneigement.

### **Desserte piétonne**

En bas de talus, le long de la RD, il sera prévu une desserte piétonne permettant de cheminer en sécurité vers l'Est.

La sortie piétonne se fera à l'Est du terrain. Elle devra être conçue de sorte que la sécurité soit assurée au niveau de la RD. Une traversée sécurisée devra être prévue dans le cadre de l'aménagement.