

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE D'AURIS (38142)

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLU arrêté le 18 Février 2019

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Av de la Clapière – 1.Res la croisée des chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuilot28@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 SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION .	4
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE AUa STATION	5
1. Localisation de l'OAP n°1.....	5
2. Nature et capacité globale d'accueil et d'équipements.....	7
2.1. Programmation attendue.....	7
2.2. Principes d'insertion architectural, urbain, paysager et environnemental.....	9
2.3. Infrastructures à prévoir.....	10
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONES 2AU et AUb LA BALME .	11

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 Durables (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.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

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 aux Articles L151-6 et L151-7.

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 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 ;

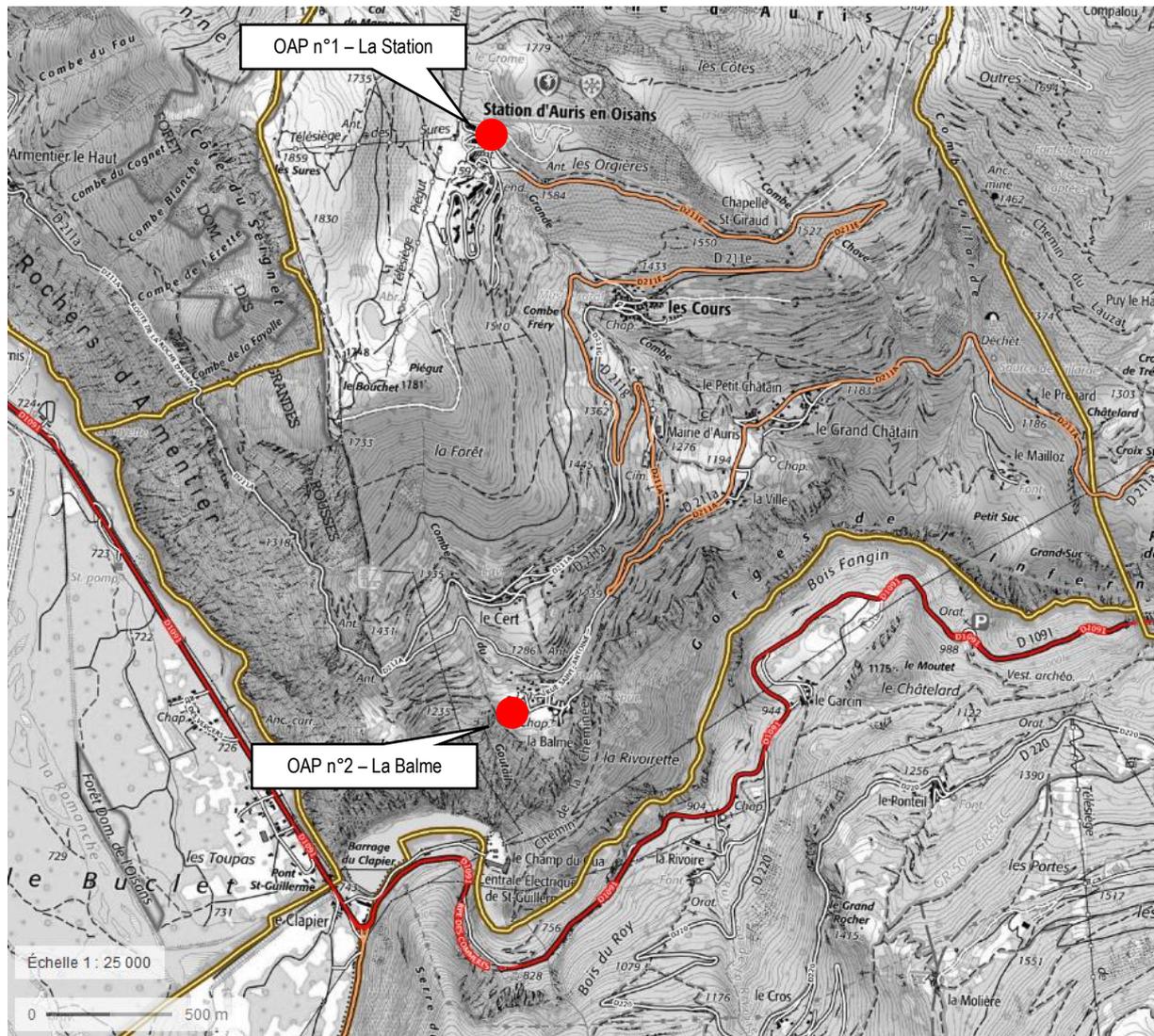
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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. »

Le présent document comporte 2 orientations d'aménagement et de programmation dont une vaut unité touristique nouvelle.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION

Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



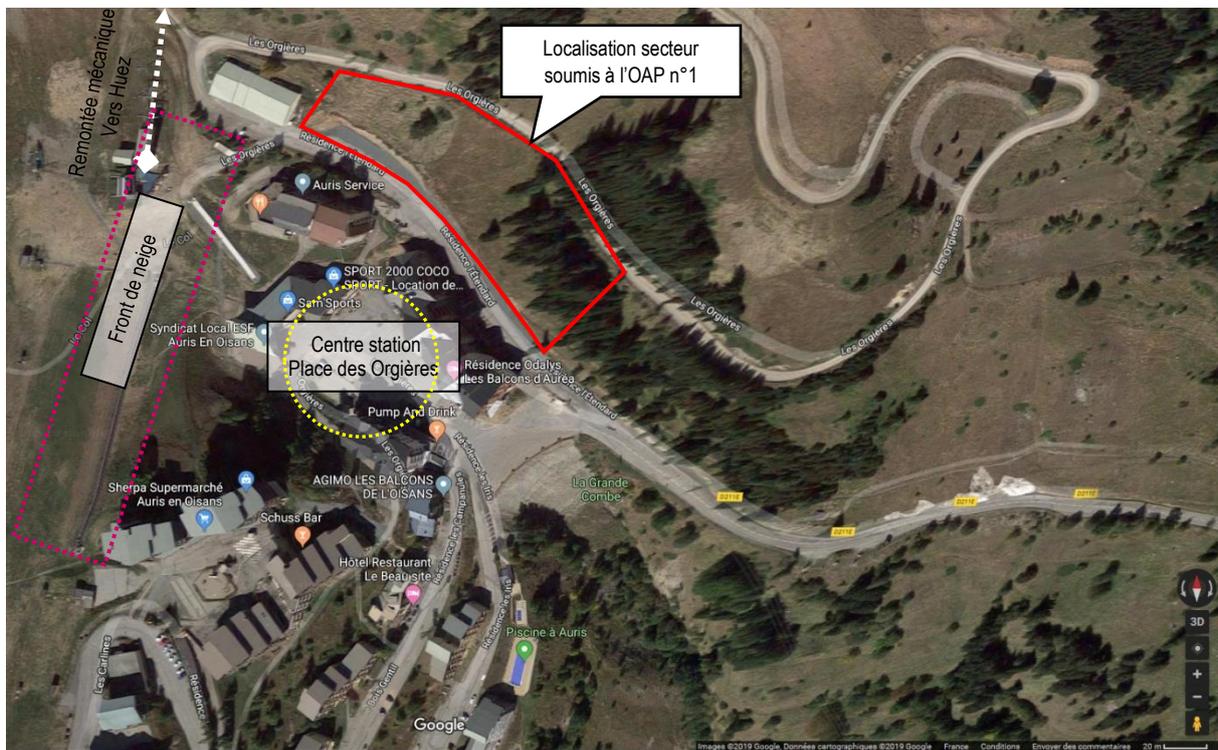
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE AUa STATION

La présente OAP vaut unité touristique nouvelle locale au sens des articles L122-18, L151-7, R122-9 du code de l'urbanisme.

1. Localisation de l'OAP n°1

Le projet consiste à développer des hébergements à vocation touristique marchand au niveau du secteur Nord-Est de la station d'Auris en bordure de la piste menant au col de Maronne à proximité du cœur de station et des équipements.

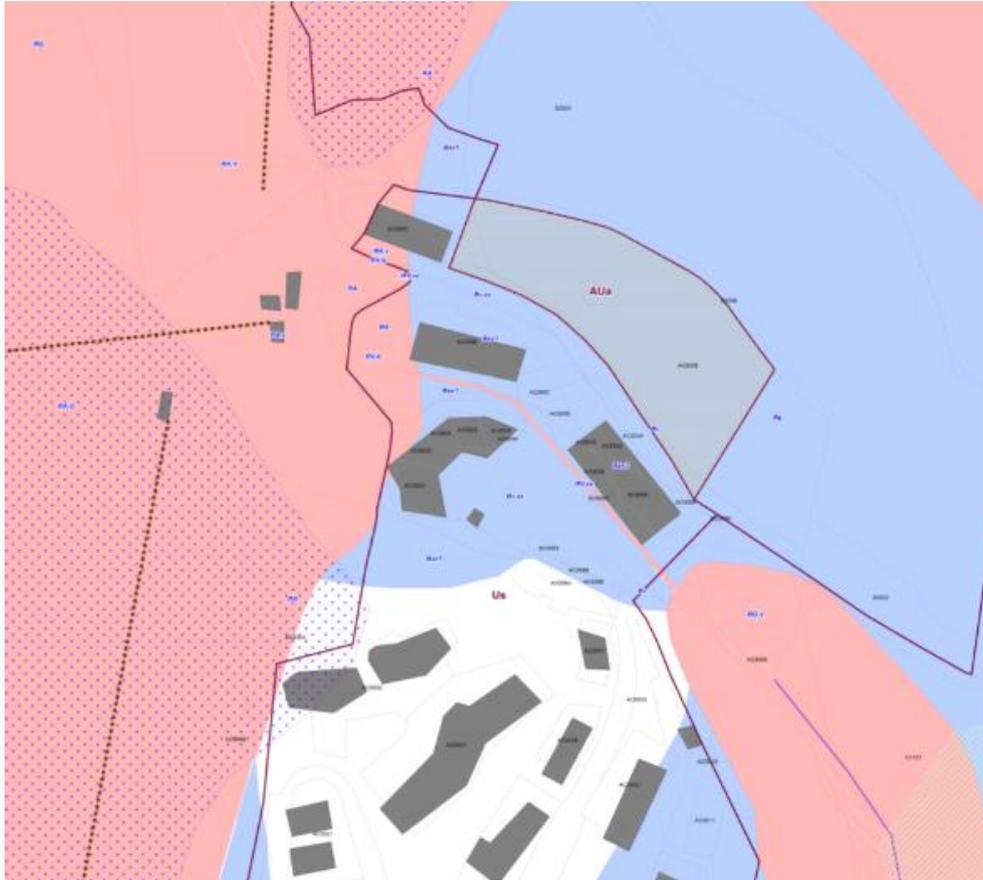
Carte de localisation du secteur soumis à OAP n°1 (extrait de Google Map)



Il s'inscrit dans le développement de la station en continuité du secteur central et de ses services (Office du tourisme, commerces, etc..) conforté en 2016/2017 par la réalisation de résidences et le réaménagement de la Place des Orgières.

Le projet est situé en partie haute de station à proximité des résidences Les balcons d'Aurée et L'Etendard, des remontées mécanique, ainsi que de l'arrivée des pistes en hiver et des départs en randonnées marche ou vélos en été. Il est accessible par la voie de desserte station.

Carte de localisation de la zone AUa soumise à l'OAP n°1 (extrait du PLU)



ZONAGE DU PLU

 Zonage du PLU

Ua: centres anciens des villages et hameaux

Ub: extensions récentes des hameaux

Us: secteur station

AUa: zone future d'urbanisation soumise à l'OAP n°1

AUb: zone future d'urbanisation soumise à l'OAP n°2

2AU: zone future d'urbanisation stricte soumise à modification du PLU.

A: zone agricole

N: zone naturelle

Ns: zone naturelle - domaine skiable

Nsr: zone naturelle - restaurant d'altitude

 Parcelles cadastrales

 Bâti

 Lac

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

 Zone humide

 Périmètre de 300m autour des lacs en application de l'article L122-12 du Code de l'urbanisme

 Périmètre immédiat du captage de la Gillarde

 Périmètre rapproché du captage de la Gillarde

 Périmètre éloigné du captage de la Gillarde

 Emplacement réservé

 Jardins à protéger

 Eléments patrimoniaux à préserver

 Espace boisé classé - arbre isolé

 Haies bocagères à préserver

 Périmètre Orientation d'aménagement et de programmation

 Carrière

 Constructibilité limitée aux abords de la D1091

 Remontées mécaniques

ZONAGE REGLEMENTAIRE DES RISQUES

 Périmètre R111-3

 Zone bleue: zone constructible sous condition

 Zone rouge: zone inconstructible sauf exception

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant:
- au titre 1 article 3.12 du règlement écrit
- aux documents de connaissance des risques (arrêté préfectoral du 5 mars 1973 pris au titre de l'ancien article R111-3, projet de plan de prévention des risques élaboré en 1999, modification partielle de ce projet PAC réalisée en 2009, étude RTM sur le secteur des orgières de 2019) et à leurs documents graphiques, règlements et prescriptions respectifs.

2. Nature et capacité globale d'accueil et d'équipements

La présente orientation d'aménagement et de programmation poursuit des objectifs principaux qui sont à inscrire comme fil rouge dans l'aménagement de la zone :

- ▶ La construction d'hébergements marchands pérenne afin d'éviter le phénomène de lits froids ;
- ▶ Une intégration environnementale du projet au regard notamment de la présence de l'ail de Rocambole ;
- ▶ Une intégration paysagère des constructions dans une pente significative ;
- ▶ Une interface avec le domaine public attractive.

L'aménagement de la zone AUa se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe d'aménagement.

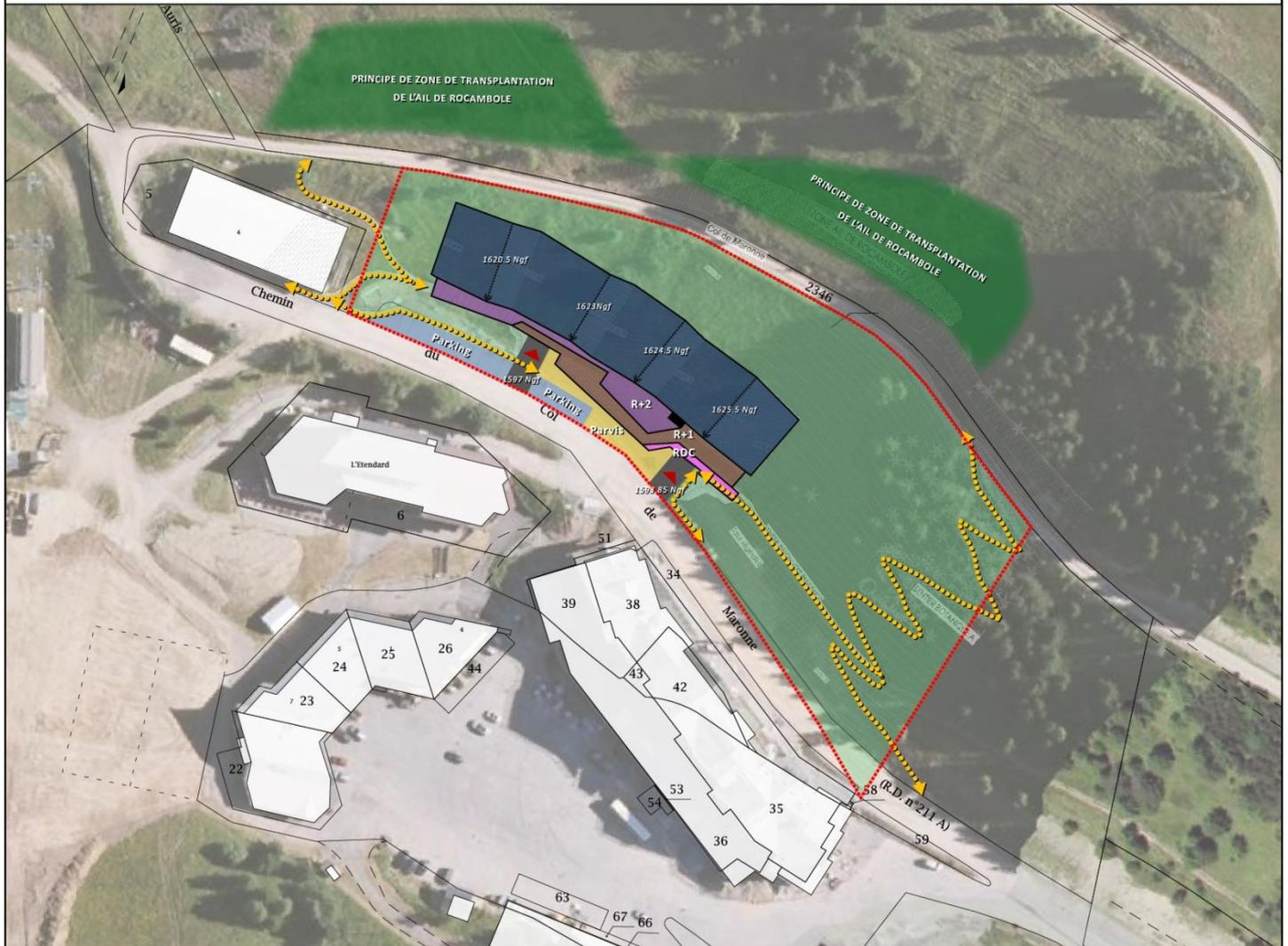
2.1. Programmation attendue

Le projet consiste en la réalisation d'un hébergement touristique marchand d'un niveau de prestation d'au minimum 3* pour une Surface de Plancher maximale de 6 000 m².

Plus précisément le programme d'aménagement devra contenir :

- ▶ Au minimum 85 logements de type T2 et T3 de tailles variables et leurs services communs, avec une offre minimale de 485 lits dans un objectif d'exploitation Hiver/Été.
- ▶ Un accès direct sur la voie de desserte station avec un parvis d'entrée et des places de stationnement visiteurs sans créer de voie supplémentaire.
- ▶ Des parkings couverts situés sous le bâtiment (au minimum 1 place couverte par logement et pour 90 m² de surface de plancher entamée).
- ▶ Un garage à vélo et de casiers à ski, sa position permettant les départs et retours skieurs.
- ▶ Un accueil et les services communs de la résidence en interface avec la voie publique pour permettre une ouverture d'utilisation de ces équipements à d'autres utilisateurs de la station.
- ▶ Le socle de soubassement sera composé des espaces d'accueil et de services communs ainsi que des parkings couverts et locaux techniques.

**PLAN LOCAL D'URBANISME D'AURIS - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1
STATION DES ORGIERES (UTN LOCALE)**



Espaces verts à maintenir	Principe d'implantation bâti hauteur max = R+2 (cote 1593.85 ngf de référence)	Emplacement de l'ascenseur
Parvis de la résidence	Principe d'implantation bâti hauteur max fixée en ngf	Chemin piéton à créer (largeur minimale 1.5m)
Accès à la résidence hauteur RDC	Emplacement des parkings	Sens des façades
Principe d'implantation bâti hauteur max = R+1 (cote 1593.85 ngf de référence)	Accès principaux à la résidence	Hauteur maximale (cote Ngf)

Source : IGN BDORTHO / Cadastre DGFiP
Réalisation : SARL Alpicité

2.2. Principes d'insertion architectural, urbain, paysager et environnemental

► Gabarits et volumes

Le projet attendu devra respecter :

- Un ensemble bâti en linéaire suivant les courbes de niveau du terrain avec un épannelage variable dans un gabarit de hauteurs s'inscrivant dans les hauteurs ngf indiquées sur le schéma de principe de l'OAP ;
- Un gabarit à l'épannelage varié s'inscrivant dans la silhouette architecturale de la station d'Auris ;
- Les principes d'orientations des faîtages indiqués sur le schéma de principe ;
- Une orientation générale des logements vers le sud et le grand paysage ;

► Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis la voirie principale existante. Les principes accès seront réalisés conformément au schéma graphique de l'OAP.

Des cheminements piétons devront être créés afin de permettre une desserte douce de la zone et une perméabilité entre l'amont et l'aval de la zone, mais aussi des liens vers le centre station et le front de neige. Ils reprendront le plus possible les cheminements existants.

Un sentier de découverte botanique est à aménager dans la forêt en ne dénaturant pas le site.

► Intégration architecturale et paysagère

L'architecture de la résidence devra être proche de celle de la station d'Auris et de ses bâtiments les plus proches par ses formes et ses matériaux de maçonnerie et bois certifiés.

L'ascenseur de distribution centrale devra être disposé en façade pour donner une vision sur l'environnement.

La construction devra être recouverte en attique par un jeu de toitures plissées sur une séquence de pignons ouvrant des perspectives sur le paysage.

Les abords de la construction seront l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'essences locales.

Les talus devront être végétalisés durablement.

La forêt située à l'Est devra être préservée.

► Intégration environnementale

Les espaces verts indiqués sur le schéma de principe d'aménagement devront garder ou retrouver leurs caractéristiques initiales (habitat naturel identique) sauf pour les secteurs pouvant supporter l'accueil de nouveaux plants d'ail de Rocambole.

Des secteurs potentiels de transplantation de l'ail de Rocamboles sont identifiés sur le schéma de principe de l'OAP. Ce terrain est une propriété communale

2.3. Infrastructures à prévoir

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

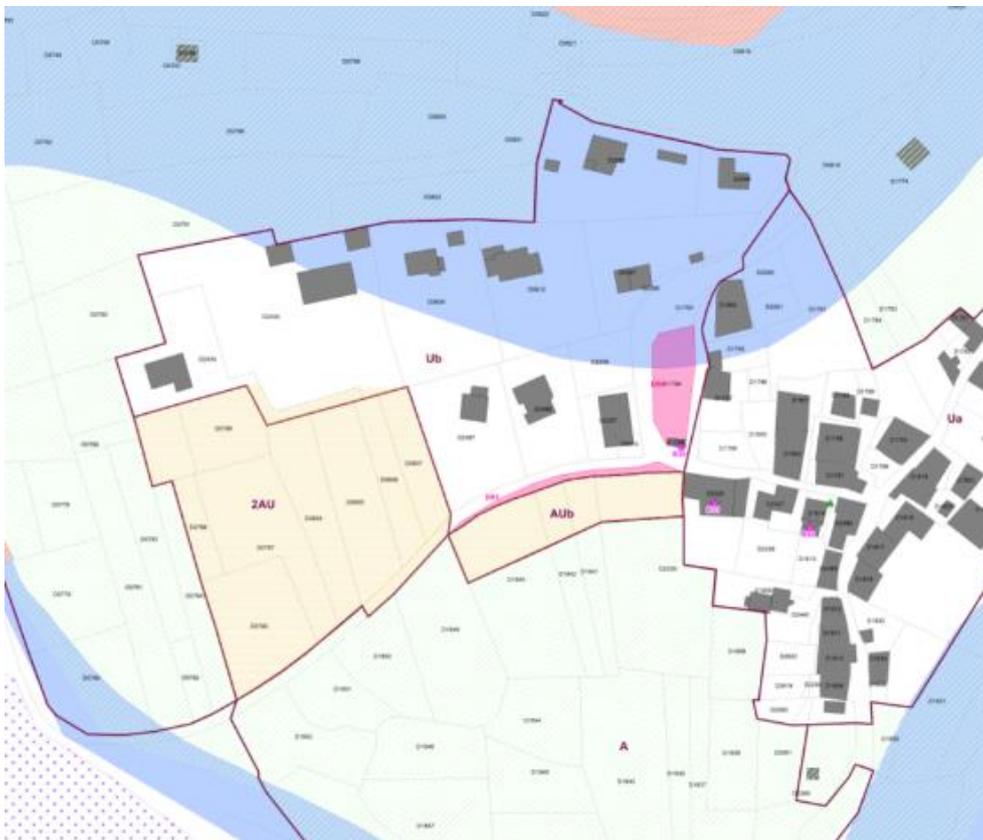
D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries avec un accès possible depuis l'extérieur du bâtiment.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONES 2AU et AUb LA BALME

La présente orientation d'aménagements et de programmation a pour objectifs principaux de :

- ▶ Conditionner l'aménagement de la zone AUb à l'élargissement de la voirie ;
- ▶ Garantir une gestion économe de la consommation d'espaces ;
- ▶ Favoriser une intégration paysagère et environnementale des projets

Carte de localisation des zones 2AU et AUb soumises à l'OAP n°2 (extrait du PLU)



ZONAGE DU PLU

 Zonage du PLU

Ua: centres anciens des villages et hameaux

Ub: extensions récentes des hameaux

Us: secteur station

AUa: zone future d'urbanisation soumise à l'OAP n°1

AUb: zone future d'urbanisation soumise à l'OAP n°2

2AU: zone future d'urbanisation stricte soumise à modification du PLU.

A: zone agricole

N: zone naturelle

Ns: zone naturelle - domaine skiable

Nsr: zone naturelle - restaurant d'altitude

 Parcelles cadastrales

 Bâti

 Lac

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

 Zone humide

 Périmètre de 300m autour des lacs en application de l'article L122-12 du Code de l'urbanisme

 Périmètre immédiat du captage de la Gillarde

 Périmètre rapproché du captage de la Gillarde

 Périmètre éloigné du captage de la Gillarde

 Emplacement réservé

 Jardins à protéger

 Eléments patrimoniaux à préserver

 Espace boisé classé - arbre isolé

 Haies bocagères à préserver

 Périmètre Orientation d'aménagement et de programmation

 Carrière

 Constructibilité limitée aux abords de la D1091

 Remontées mécaniques

ZONAGE REGLEMENTAIRE DES RISQUES

 Périmètre R111-3

 Zone bleue: zone constructible sous condition

 Zone rouge: zone inconstructible sauf exception

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant:
- au titre 1 article 3.12 du règlement écrit
- aux documents de connaissance des risques (arrêté préfectoral du 5 mars 1973 pris au titre de l'ancien article R111-3, projet de plan de prévention des risques élaboré en 1999, modification partielle de ce projet PAC réalisée en 2009, étude RTM sur le secteur des orgières de 2019) et à leurs documents graphiques, règlements et prescriptions respectifs.

L'aménagement de la zone est conditionné à :

- ▶ L'élargissement du chemin d'exploitation agricole existant à 5.00m de largeur (voie à double sens) en limitant les impacts sur les haies, arbres et murets actuellement en bordure de celui-ci. En cas de disparition de l'un de ces éléments ils seront remplacés en bordure de voie élargie.
- ▶ La modération de la consommation d'espaces avec l'obligation d'avoir une densité minimale en logements équivalente à au moins 15 logements / ha et ce pour chaque zone ;

La zone 2AU ne pourra s'aménager qu'à la condition d'une part que des réseaux et voiries de capacités suffisantes soient amenés à sa proximité immédiate, d'autre part à une modification du PLU

La zone AUb pourra s'aménager au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

