

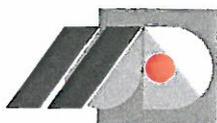
Département de l'Isère
Commune d'AURIS-EN-OISANS



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS
2014

Note de présentation

2 Octobre 2014



Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Daniel DAMIAN
architecte DPLG urbaniste
20, rue Lt-Colonel Girard 69007 LYON Tél : 04.72.71.73.02 - Fax : 04.78.72.29.24
at.archi.damian@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	<u>3</u>
I - CADRE JURIDIQUE ET PROBLÈMES ACTUELS.....	<u>5</u>
II - CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET RÉGLEMENTAIRES.....	<u>5</u>
III - ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ET MODIFICATIONS DE DÉTAIL.....	<u>5</u>
III – ZONAGE ET PARCELLES CONCERNÉS.....	<u>9</u>
IV - CONCLUSION.....	<u>9</u>

PRÉAMBULE

La commune d'Auris-en-Oisans est dotée de deux documents d'urbanisme :

- un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5/10/91 et ayant fait l'objet d'une modification en septembre 2003 et d'une révision en 2008,
- un PAZ sur la ZAC des Orgières dont le périmètre correspond à la station d'Auris-en-Oisans.

Cette ZAC fait l'objet d'études et de procédures récentes avec l'élaboration d'un dossier UTN et d'une série de révisions de PAZ en 2011 et 2012.

Actuellement un certain nombre de projets sont en phase opérationnelle, ils devraient permettre la création d'un nombre important de lits locatifs et de rééquilibrer la demande dans ce domaine.

En dehors de cette ZAC et de sa réglementation, le POS porte sur les nombreux hameaux existants : Les Certs, La Balme, La Ville, Les Châtains, l'Eglise etc... et sur le reste de l'espace communale, zones naturelles et agricoles, espaces boisés classés etc...

Sur les hameaux les zones d'urbanisation ont été limitées aux zones urbanisées et denses et à leur immédiate périphérie.

Ces secteurs ont fait l'objet de projets ponctuels concernant, dans la plupart des cas, des extensions ou réhabilitations et quelques constructions nouvelles de chalets individuels ou locatifs avec un nombre limité de logements.

Actuellement la commune va engager une consultation pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme afin de répondre aux objectifs et aux échéances fixés par l'Etat dans ce domaine.

Néanmoins, compte tenu du délai nécessaire de cette procédure, elle souhaiterait opérer une modification simplifiée du POS sur plusieurs points de détail notamment dans les zones denses des villages où l'imbrication des constructions nécessite certaines adaptations réglementaires.

I - CADRE JURIDIQUE ET PROBLÈMES ACTUELS

La procédure de modification simplifiée du POS relève de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Elle a été mise en place pour des modifications mineures ce qui est le cas des changements proposés qui concernent exclusivement le contenu de certains articles du règlement et du cahier de recommandations architecturales.

Cette modification simplifiée est avant tout liée aux difficultés rencontrées sur certains dossiers en commission d'urbanisme notamment dans les zones denses des villages.

Cette urbanisation ancienne organisée autour de voies souvent étroites et sur une topographie à forte pente présente d'importantes difficultés réglementaires pour des projets de constructions nouvelles, d'extension et de surélévation de bâtiments existants.

La situation bloque depuis longtemps un certain nombre d'investissements, alors que les orientations de l'état préconise la densification de ces secteurs.

Les points de blocages concernent les modes d'implantation et les marges de recul en limites séparatives dans l'existant.

II - CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET RÉGLEMENTAIRES

La commune d'Auris est concernée au Sud par une zone Natura 2000 au titre des milieux alluviaux, pelouses steppiques et pessières du bassin de Bourg d'Oisans qui couvrent une superficie de 3 372 ha que l'on trouvera en contre page.

Son périmètre exclut les zones urbanisées denses : ZAC des Orgières et parties centrales des hameaux mais intéresse certaines parcelles en zone périphériques des hameaux (UB).

III - ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ET MODIFICATIONS DE DÉTAIL

L'ensemble de ces modifications portent exclusivement sur le règlement du POS à l'exclusion de tout changement du document graphique.

La zone concernée est presque essentiellement la zone UA correspondant au centre aggloméré et dense des hameaux : Les Cours, le Cert, La Balme, La Ville et les Chatains, l'Eglise.

La zone UB fait également l'objet de deux modifications ainsi que le cahier des recommandations architecturales.

3 articles : 6, 7 et 12 font l'objet de compléments ou changement.

1) UA6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le règlement initial imposait une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement dans des secteurs denses où la majeure partie des constructions sont en limite de voiries et souvent en ordre continu (voir photos en contre page).

Cette disposition a été supprimée pour une règle générale unique d'implantation en limite de voirie. Elle est assortie de prescriptions particulières pour tenir compte de configurations et de situations particulières où une adaptation ou un retrait seraient nécessaires : étroitesse de la voie, sécurité, morphologie urbaine, environnement etc...

2) UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement initial prévoyait une règle permettant l'implantation sur limite ou avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

Ces possibilités n'étaient assorties d'aucune prescriptions pour les extensions ou la proximité de constructions existantes sur les parcelles voisines.

La double possibilité d'implantation a été conservée mais l'environnement bâti immédiat est pris en compte permettant d'adapter, si nécessaire, la marge de recul.

3) UA12 Stationnement

L'article initial ne précisait aucun élément chiffré.

La commune a souhaité introduire une disposition nouvelle qui fixe un nombre de stationnement pour l'habitation et les commerces sur chaque projet.

Ces places devront être réalisées soit dans le cadre du projet soit par une concession dans un parc public.

4) UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ce complément concerne les garages et abris de jardins dans la mesure où la topographie rend difficile leur intégration au volume principal de construction.

L'implantation sur limite ou en retrait sans distance minimum est dans ce cas autorisée avec limitation de surface et hauteur.

Les autres dispositions de l'article sont maintenues.

Cahier des recommandations architecturales

Pentes de toitures

Dans son paragraphe les pentes imposées peuvent varier de **60 % à 90 %**.

Si la fourchette haute autorisée reste valable, l'examen des toitures existantes sur les hameaux et en proche périphérie montre que dans de nombreux cas les pentes sont inférieures à 60 % avec une fourchette basse entre 35 et 40 %.

Les photos jointes illustrent cette situation et la grande variété dans les formes, les orientations et pentes de toitures souvent très anciennes.

Par ailleurs, l'instruction des dossiers a montré la nécessité d'assouplir cette règle souvent trop contraignante qui combinée avec les contraintes de hauteur des constructions réduit de façon importante la surface de plancher.

En effet, des toits à plus faible pente augmentent de manière importante la surface d'aménagement des combles.

Il est donc proposé de modifier la fourchette basse des pentes en la passant de **60 % à 40 %**.

Cette disposition va également dans le sens de l'objectif de l'état d'une densification des secteurs urbanisés.

III – ZONAGE ET PARCELLES CONCERNÉS

Sans modification.

IV - CONCLUSION

La présente modification simplifiée n'entraîne aucun changement dans le zonage du POS et ne concerne que des **adaptations réglementaires limitées**.

Elle lève les problèmes réglementaires qui se posaient au niveau de nombreux dossiers avant l'engagement de l'étude et la mise en application du PLU.

Par sa nature elle n'a aucune incidence sur l'économie générale du POS.

S'agissant de la **zone Natura 2000**, seules certaines parcelles classées en zone UB en immédiate périphérie des hameaux sont concernées.

Cependant, les modifications proposées : pente de toiture, garages et abris de jardin pour lesquels une implantation sur limite est autorisée ont un caractère mineur sans incidence sur l'environnement.

Il en va de même du durcissement des règles de stationnement.

Pour cela, ces modifications paraissent devoir être dispensées d'une évaluation environnementale comme le prévoit les articles L 122-5 du code de l'environnement et R 121-14 du code de l'urbanisme.