

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



ZAC des Orgières

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PAZ 2014

Zones UZ 3



Rapport 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

1 – Avant-propos.....	<u>5</u>
2 – Exposé des motifs de la modification simplifiée.....	<u>9</u>
2.1 – Rappel du contexte urbanistique et réglementaire sur UZ3.....	9
2.2 – L'évolution de la situation et la nécessité de la modification.....	9
2.3 – Contenu de la modification simplifiée.....	11
3 – Incidences sur le règlement	<u>11</u>
Conclusion.....	<u>13</u>



État actuel des travaux sur UZ 1

1 – Avant-propos

La commune d'Auris-en-Oisans a engagé en 2008 une révision simplifiée du POS portant sur le secteur de la ZAC des Orgières qui constitue l'essentiel de la station de sports d'hiver créée il y a plus de 30 ans.

L'opération visait à accroître la proportion de lits banalisés trop exclusivement basés sur l'accession et à repenser l'aménagement urbain de l'accès station caractérisé par une image peu valorisante et des problèmes fonctionnels extrêmement nombreux.

Ces objectifs se sont traduits par un **schéma d'ensemble** et la création d'un certain nombre de zones de construction assorties de règles d'utilisation très strictes. L'ensemble représente une surface de plancher totale de 11 900 m².

La révision a été approuvée le **18 mai 2009**. Elle s'est poursuivie par une phase d'étude opérationnelle et des contacts continus avec différents types d'investisseurs.

Ces discussions ont mis en évidence la nécessité d'adaptations qui se sont traduites par 2 modifications successives du PAZ en 2011 et 2012 sans modification de la surface de plancher autorisée sur la ZAC.

Aujourd'hui l'opération la plus importante du centre de station, une résidence de tourisme de 5 500 m², est en cours de construction en bordure Sud de la future place publique sur UZ1 cf photos en contre page.

Elle devrait se poursuivre par le bâtiment prévu sur UZ2 sur le côté opposé de la place.

L'accélération du programme a suscité l'émergence de projets sur le troisième secteur urbanisable UZ3 situé en fond de place et occupé par l'un des premier bâtiment de la ZAC des Orgières.

C'est ce secteur et les caractéristiques des projets qui justifient la nécessité d'une **modification simplifiée** du PAZ.



Bâtiment sur UZ 3 état actuel angle Nord-ouest



Vue générale du bâtiment sur UZ 3

2 – Exposé des motifs de la modification simplifiée

2.1 – Rappel du contexte urbanistique et réglementaire sur UZ3

La zone UZ3 est occupée principalement par un bâtiment existant qui remonte au début des années 70.

Il se répartit sur 3 niveaux abritant

- au rez-de-chaussée une majorité de réserves et garages. Ce niveau deviendra à terme le rez de place,
- au 1er étage des commerces et services distribués par une galerie extérieure,
- au niveau supérieur des logements.

Les photos en contre page montrent l'aspect général du bâtiment dont la situation privilégiée en fond de place, l'état et la proximité de bâtiments neufs vont entraîner inévitablement un retraitement architectural d'ensemble.

Sa réhabilitation avec surélévation et extension est d'ailleurs prévue au PAZ pour une surface de plancher supplémentaire de 800 m².

Par ailleurs, la commune d'Auris est concernée par une zone natura 2000.

Cependant, l'ensemble du secteur urbanisé de la ZAC des Orgières et notamment la zone UZ 3, sont situés hors périmètre.

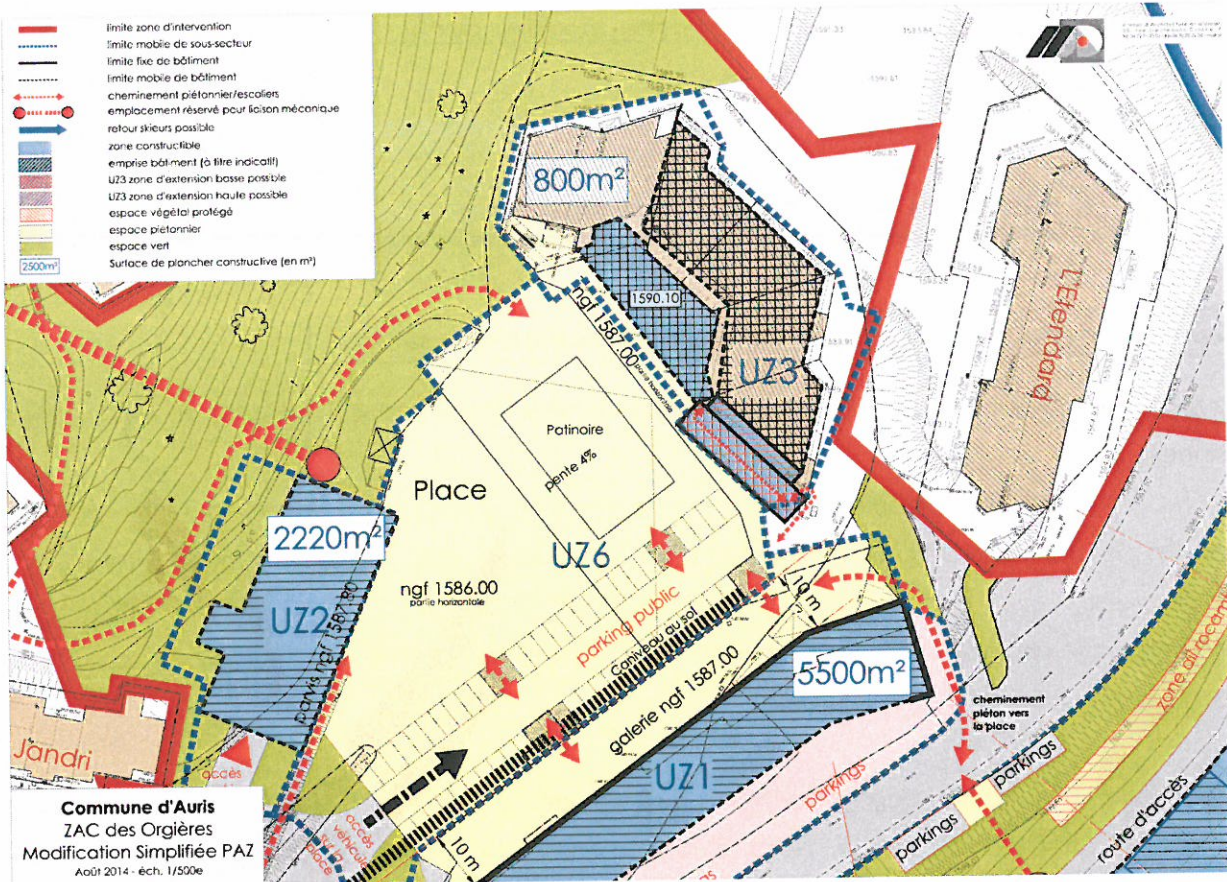
2.2 – L'évolution de la situation et la nécessité de la modification

La poursuite des travaux et la perspective d'une clientèle nouvelle et d'un environnement rénové suscitent aujourd'hui des projets d'extension et de création de commerces qu'il est nécessaire d'encourager.

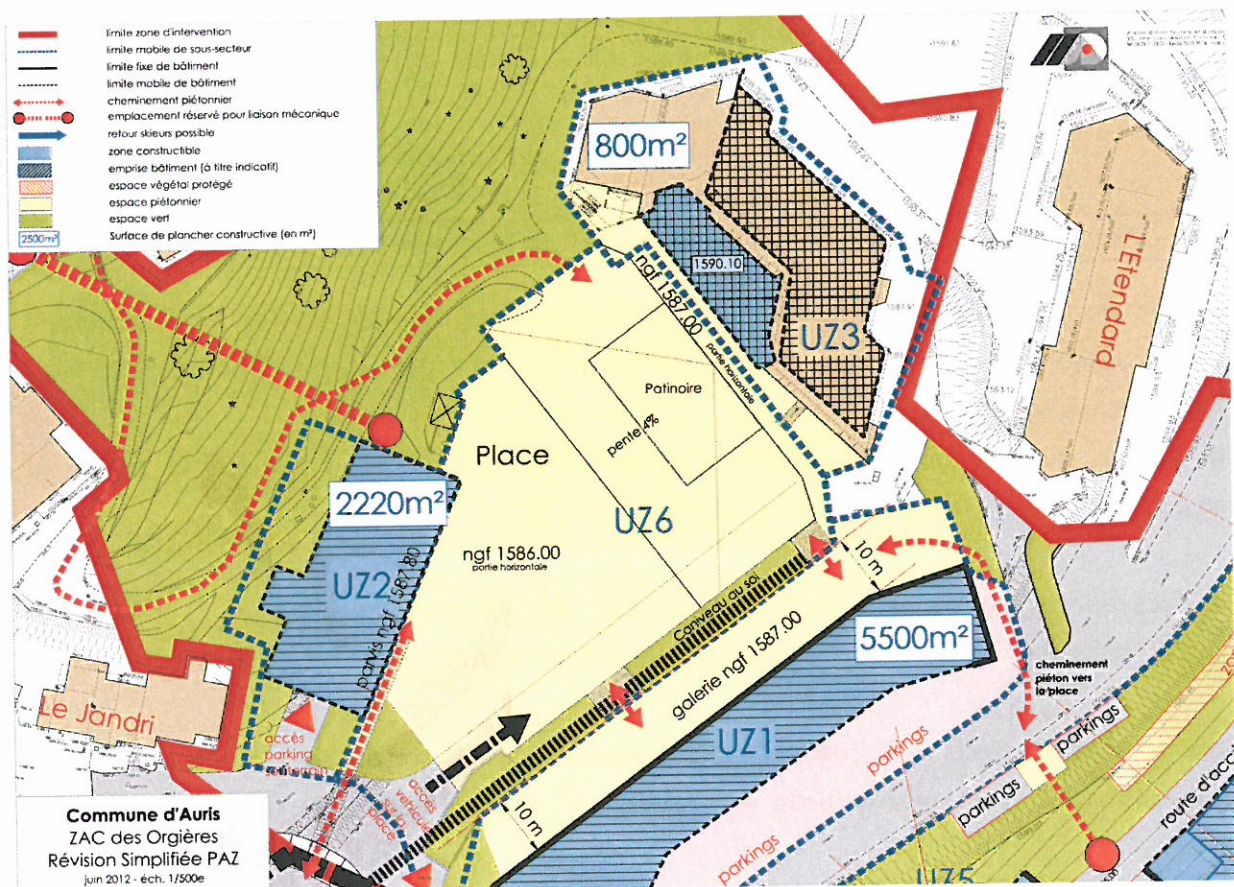
Ces projets accolés au bâtiment, concernent exclusivement la façade côté place et l'extrémité Nord à rez-de-chaussée et au niveau galerie.

Les documents graphiques du PAZ avaient prévu ces zones d'extension de commerces et services, mais elles avaient été concentrées seulement dans la partie centrale du bâtiment.

Si cette possibilité reste à maintenir **il est indispensable d'adapter les documents graphiques pour satisfaire la demande actuelle et permettre d'accroître l'armature commerciale de la station.**



Modification proposée



État actuel du document graphique

2.3 – Contenu de la modification simplifiée

Il s'agit d'étendre les possibilités d'extension de commerces à l'intérieur de la zone UZ3 dans le secteur Nord-ouest au niveau rez-de-chaussée sur 120 m² environ et galerie sur 45 m² environ. Pour le niveau galerie, la coursive actuelle serait maintenue mais décalée sur la couverture du volume inférieur de commerce à rez-de-chaussée en conservant son débouché actuel au Nord.

Les schémas en contre page rendent compte des modifications proposées au niveau du document graphique.

Elles sont de faible ampleur et très localisées. De plus, des limites fixes de bâtiment sont imposées pour les zones d'extension prévues afin d'encadrer parfaitement les futurs projets.

3 – Incidences sur le règlement

Elles concernent exclusivement l'article UZ11 Aspect extérieur paragraphe 11.2 dispositions particulières : toiture cas d'UZ3.

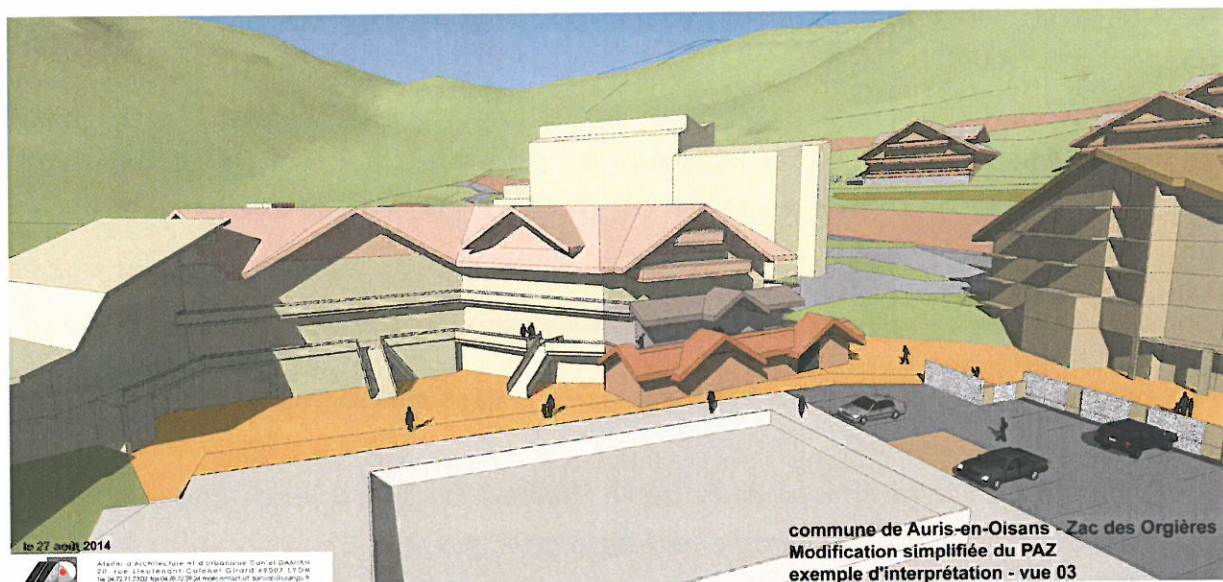
La réglementation initiale concernait la partie centrale au Sud à rez-de-chaussée avec l'imposition d'une couverture en terrasse accessible de la galerie.

Si ces dispositions peuvent être maintenues et pour cette zone, le règlement doit permettre des toitures variées intégrant la coursive à déplacer pour les commerces de la nouvelle extension Nord cf exemple d'interprétation et contre page.

Zonage et parcelles concernées

La limite mobile d'UZ3 est légèrement décalée au Nord-Ouest et devient limite fixe.

La parcelle concernée est une nouvelle parcelle actuellement propriété de la commune cadastrée AC44 de 112 m².



Conclusion

Les adaptations proposées qui vont permettre la modernisation de l'appareil commercial de la station, n'ont aucune incidence sur la surface autorisée en UZ3 qui reste à 800 m².

Elles sont également sans effet sur l'économie générale de l'ensemble des projet en cours.

