

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



ZAC des Orgières

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PAZ 2014

Zones UZ 3



Règlement de la zone UZ

2

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Auris-en-Oisans et à l'intérieur du périmètre tel qu'il est délimité au plan annexé. Ce périmètre est intégré à l'intérieur de celui de la ZAC des Orgières approuvée par la commune le 25 août 1970.

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au secteur en complément du document graphique dont il est indissociable. Il s'intègre au Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Auris-en-Oisans et, pour les secteurs concernés, il se substitue aux règles d'aménagement applicables au titre du PAZ de la ZAC des Orgières.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV

Dispositions applicables au secteur UZ

CARACTERE DU SECTEUR :

L'opération isolée faisant l'objet de la présente révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols d'Auris-en-Oisans concerne un secteur unique. Il s'agit du secteur UZ au sein du périmètre de la ZAC des Orgières réparti en 2 zones dissociées. Il comprend 6 sous-secteurs sur deux altimétries différentes correspondant aux parkings souterrains privés et publics affectés d'un indice (a) :

- UZ 1, UZ 2, UZ 3, UZ 4, et UZ 5 dans lesquels vont s'implanter les constructions nouvelles.
- UZ 6 délimitant l'emprise de la place publique avec des altimétries différentes selon le délai de réalisation.

En dehors de ces sous-secteurs, le reste de la surface relatif à la zone UZ concerne des **espaces collectifs publics** et un certain nombre d'éléments structurants du parti d'aménagement : voies routières et cheminements existants ou à créer, places publiques, parkings aériens privés ou publics, jardin alpin et espaces verts, appareil ou ouvrage public de liaison. Cet ensemble fait partie du titre III.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ 1 - Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, en accession ou locatives, y compris les établissements hôteliers, para-hôteliers, résidences de tourisme, multipropriétés, etc...
- les bureaux, commerces, équipements et services publics ou privés compatibles avec la vocation résidentielle et touristique du secteur,
- les aires permanentes de stationnement privées et publiques.

Au titre de l'article UZ Espaces Collectifs :

- les voiries et stationnements,
- les espaces publics,
- les cheminements piétonniers,
- les espaces verts collectifs,
- les appareils ou ouvrages de liaison,
- les ouvrages nécessaires aux services publics.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ou aux protections liées aux risques naturels.
- 2) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, nonobstant les dispositions des articles UZ 3 à UZ 15.

Article UZ 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) La création d'usines, ateliers, dépôts, chantiers, et installations soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, en application de l'article 3 de la loi du 19/07/1976, à l'exception de ceux liés à la vie du quartier.
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
 - garages collectifs de caravanes
 - dépôts de véhicules
 - exploitation de carrières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - Accès et voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et permettant l'approche pour une lutte efficace contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour aisé pour les véhicules privés, et le cas échéant pour les véhicules des services publics.

Tout aménagement doit permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service des eaux.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales organisées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

3 - Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique par des câbles enterrés.

4 - Téléphone :

Le raccordement à la ligne téléphonique se fera obligatoirement en souterrain.

5 - Télévision :

Les bâtiments seront équipés d'antennes collectives auxquelles les logements seront raccordés.

6 - Ordures ménagères :

Les constructions collectives devront être pourvues de locaux à ordures suivant les directives du service de nettoyage de la commune.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation devront être conformes aux indications du document graphique. Les bâtiments pourront notamment être implantés en limite des voies et emprises publiques.

Les documents graphiques comportent deux types d'indication de limites :

- en trait continu : limite d'implantation fixe avec une possibilité unique de retrait,
- en trait discontinu : limite d'implantation indicative avec une marge de variation de l'implantation de 3 mètres de part et d'autre du tracé.

Un surplomb du domaine public ou des marges de reculement prescrites au sol peut être autorisé pour des volumes habitables, balcons ponctuels ou bow-windows, dans la limite de 1 mètre 50.

Cette règle s'applique également pour les passées de toitures.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - par rapport aux limites séparatives de parcelles extérieures au périmètre de la zone UZ :

Les constructions principales seront établies conformément aux documents graphiques.

7.2 - par rapport aux parkings souterrains :

Dans un certain nombre de cas l'emprise des bâtiments futurs se situe en limite du parking public souterrain ou en superposition.

Les constructeurs devront naturellement respecter les alignements, limites de trames en infrastructure, joints de dilatation ou fondations, dans la conception des bâtiments à édifier.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur un même lot

Les bâtiments doivent être implantés de manière telle que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle à 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UZ 9 - Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol maximale des constructions principales est définie par le document graphique.

9.2 - Toutefois, en dehors des limites fixes (trait continu au document graphique), une variation de 3 mètres est possible de part et d'autre de la limite figurée lorsque celle-ci est indiquée en trait discontinu, sous réserve des marges ou distances imposées par ailleurs aux documents graphiques.

9.3 - Les édicules publics ou assimilés peuvent être édifiés hors de cette emprise principale.

Article UZ 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs mentionnées ci-dessous n'incluent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, paratonnerre, etc...

10.1 - Hauteur maximale :

La hauteur est la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et le niveau du terrain naturel à son aplomb pour les constructions principales. Les hauteurs maximales correspondent à un épannelage donné au document graphique en cote NGF par bâtiment. Une marge de tolérance supplémentaire de 1 mètre sera admise par rapport à cette cote.

Par rapport aux hauteurs indiquées, la construction présentera le nombre de niveaux aménageables inscrits au document graphique.

UZ 4 et UZ 5 :

La hauteur maximale par rapport au terrain existant est fixée à **15 mètres** avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre. Les bâtiments devront donc s'inscrire en dessous d'un plan enveloppe parallèle au terrain existant et correspondant à la limite de hauteur autorisée.

De plus, pour **UZ 4** le long de la voie de desserte des Orgières, la hauteur maximale des bâtiments est fixée en NGF au document graphique.

10.2 - Hauteur relative par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :

Conforme au document graphique.

10.3 - Hauteur à respecter par rapport au sol en cas de construction en surplomb du domaine public :

La hauteur minimum est fixée à 3,50 mètres au dessus du domaine public sur l'ensemble des constructions en bordure des voies de circulation.

Elle est fixée à 3 mètres en bordure des espaces de places publiques et d'espaces verts.

Article UZ 11 - Aspect extérieur**11-1 - Dispositions générales :**

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, implantation ou aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, paysages naturels ou urbains.

11.2 - Dispositions particulières :**- Caractère et expression des façades :**

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions traditionnelles de montagne.

- . **Les façades** comprendront un certain nombre de décrochements : coursives, balcons, passées de toitures, pièces en encorbellement, soubassements en avancée ou en retrait suivant l'utilisation ou l'adaptation au terrain.

Les soubassements en maçonnerie seront traités en pierres apparentes ou en enduit rustique clair.

- . **Les ouvertures** seront dans la mesure du possible de proportions analogues à celles des constructions traditionnelles, les parties pleines de façade dominant les vides.

Cependant, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

- . **Les fermetures :**

Les volets battants seront en bois reprenant les caractéristiques des bardages extérieurs de façade.

Sont autorisés cependant les volets roulants et les portes de garages basculantes ou sectionnelles dans les teintes de brun sombre ou beige.

- . **Les bardages :**

Il est imposé 30 % de la construction en parties bois, sans jamais excéder 60 %. Les bois, de préférence mélèze, devront être traités par des produits d'imprégnation mats (vernis exclus).

- . **Les toitures :**

Seuls les toits à deux pans se rejoignant à la panne faîtière sont autorisés avec une pente minimum de 50 %.

Les toits multipans sont autorisés avec une pente minimum de 50 %. Dans le cas de bâtiments longs au faitage principal parallèle à la plus grande façade, celle-ci devra comporter un rythme contrarié de toits à deux pans sur une longueur jamais inférieure à 6 mètres.

Les dépassées de toiture et balcons auront au minimum :

- 1 mètre 50 pour la façade principale,
- 1 mètre pour les dépassées latérales et arrière.

Dans le cas de la zone UZ 3, l'extension Sud prévue à rez-de-chaussée sera réalisée en terrasse en prolongement et au même niveau que la circulation extérieures de la galerie.

L'extension Nord des commerces pourra être couverte d'auvents et de toitures 2 pans intégrant la cursive supérieure à déplacer.

La surélévation partielle du bâtiment sera conforme aux mêmes règles d'aspect extérieur que les autres bâtiments.

Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées d'arrêts de neige adaptés au type de couverture (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).

Pour l'aménagement des combles en surfaces habitables le recours à des ouvertures en pignon est imposé. Cependant, dans certains cas (insuffisance des surfaces d'éclairage, etc...), la création de lucarnes, chiens assis ou outeaux sera tolérée si l'harmonie de la construction est respectée.

Les fenêtres de toit sont également tolérées dans le cas d'impératifs de sécurité (désenfumage d'escaliers, etc...), ou d'appartements en duplex.

Les couvertures :

Les matériaux à utiliser seront le schiste, l'ardoise, les lauzes. La tôle pré-peinte est autorisée également dans les teintes suivantes :

- lauze réf. RAL 7006
- gris graphite réf. RAL 7022
- ardoise réf. RAL 5008

Signalisation - publicité :

Toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, sont rigoureusement interdits.

La signalisation des commerces et professions libérales ou artisanales devra faire l'objet d'un avis de la commission d'urbanisme et être conforme à la réglementation en vigueur sur la commune.

Clôtures :

Les clôtures le long des voies ou en limite séparative sont rigoureusement interdites.

- Capteurs solaires :

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments existants et sur présentation d'un projet.

Article UZ 12 - Stationnement

Le périmètre de la zone UZ comprend un important programme de parkings publics souterrains. Il représente environ 120 places couvertes pour faire face aux besoins du centre de station.

Ce parking correspond à la zone UZ 6a au document graphique. Il comprend un seul niveau à la cote NGF 1 584 environ accessible à partir de l'Est par un débranchement sur la route d'accès à la station.

Les parkings souterrains nécessaires aux secteurs UZ 1, UZ 2, UZ 4, et UZ 5 disposent chacun d'un accès indépendant.

- Règles applicables en matière de stationnement pour les secteurs UZ :**1 - Pour les restaurations de bâtiments à usage d'habitation individuelle ou collective, d'hôtels ou de commerces, y compris les changements d'affectation et les créations de surface de plancher, secteur UZ 3 :**

. Maintien des parkings couverts ou aériens existants.

2 - Pour les équipements et services publics, y compris les surfaces propriété de la commune accueillant des activités privées :

. Aucun parking ne sera exigé, les besoins étant couverts par les stationnements publics souterrains.

3 - Pour les extensions/réhabilitations, secteur UZ 3 :

. Aucun parking ne sera exigé.

4 - Pour les constructions nouvelles, secteurs UZ 1, UZ 2, UZ 4, UZ 5 :

. 70 % de parkings couverts par rapport au total, sauf pour UZ 2 où la part de parkings couverts sera de 90 % et pour UZ 5 de 100 %.

- **Habitat ordinaire, locatif, résidences de tourisme et hôtelière, etc ... :**

- . 1 parking par logement.

- **Hôtels :**

- . 2 parkings pour 3 chambres.

- **Commerces :**

- . 1 parking pour 50 m² de surface.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toutes les places de parking découvert devront avoir une largeur minimum de 2 mètres 50.

- **Revêtement des circulations et zones de stationnement automobile extérieures :**

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués d'enrobés ou de matériaux durs résistant aux engins de déneigement. Sont notamment exclus les sols en gravier, bicouche, etc ...

Article UZ 13 - Espaces libres et plantations

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.

Côté voiries, les marges de reculement imposées ou volontaires seront traitées en espaces paysagers.

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévues pour les abords.

Les clôtures de tout type sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article UZ 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol**

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du périmètre de la zone UZ est de 11 900 m².

Elle correspond aux constructions nouvelles et se décompose pour les 5 sous-secteurs suivant le tableau ci-dessous :

UZ 1	5 500 m ²
UZ 2	2 220 m ²
UZ 3	800 m ²
UZ 4	880 m ²
UZ 5	2 500 m ²
	<hr/>
	<u>11 900 m²</u>

Dans le cas UZ 4, en plus des 880 m² correspondant à la salle polyvalente et à la piscine sont prévus :

- . 500 m² correspondant aux garages et ateliers municipaux nécessaires à la commune.
- . 500 m² pour un programme de logements sociaux pour saisonniers et résidents permanents.

L'opération pouvant se réaliser par tranche, une variation maximum de 5 % en plus ou en moins pourra être admise pour chaque secteur. Dans ce cas, la variation constatée pourra être ajoutée ou déduite aux autres secteurs dans la limite de la surface totale de plancher autorisée.

Article UZ 15 - Possibilité de dépassement de la surface de plancher

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

AU SECTEUR UZ ESPACES COLLECTIFS

Les principes de localisation et d'organisation des éléments de composition du périmètre de la zone UZ (espaces collectifs) qui sont réglementés au présent titre concernent les voiries et les principes d'implantation des espaces collectifs : cheminements piétonniers, espaces verts, places, ouvrages ou appareils publics de liaison, etc...

Ne sont indiquées dans ce titre que les dispositions relatives aux conditions d'aménagement des espaces localisés et repérés au document graphique ainsi que les prescriptions imposées aux constructions et aux espaces libres situés en limite de ces espaces collectifs.

1 - Voiries et stationnements aériens

1.1 - Dispositions particulières aux voies de dessertes principales :

Le document graphique localise les voiries existantes sur l'ensemble du secteur UZ. Le schéma de voirie est maintenu dans son principe et fera l'objet d'aménagements et d'améliorations ponctuels au fur et à mesure de la mise en oeuvre des opérations.

Ceux-ci vont concerner en particulier la voie d'accès à la ZAC des ORGIERES dont le tracé devra être revu en fonction de l'implantation des futurs bâtiments, des parkings souterrains, et de l'aménagement de la place et des cheminements piétonniers.

Le schéma prévoit également la création sur UZ 5 d'une voirie de desserte nouvelle accessible à la hauteur du hangar de la SATA.

1.2 - Dispositions particulières aux stationnements aériens :

Un espace de stationnements aériens extérieur mais contigu au périmètre de l'opération est prévu en partie Est de l'opération en débranchement de la voie d'accès. Il représente environ 40 places.

Deux espaces de parkings visiteurs sont prévus pour UZ 5, représentant 10 places au total.

Pour les secteurs UZ 2 (partie équipements publics), UZ 3 (restructuration de la galerie commerciale), et compte tenu du parti d'aménagement, les stationnements doivent être envisagés en souterrain dans l'emprise du futur parking public.

2 - Espace public (place centrale des Orgières) – dispositions moyen terme

L'ensemble est situé à la cote 1 587, ce niveau pouvant connaître des variations altimétriques limitées en fonction de l'étude définitive des projets.

Localisation : document graphique.

Cette place correspond à la couverture du parking souterrain. Elle fera l'objet d'un dallage décoratif et d'aménagements paysagers permettant le déneigement ainsi que la circulation des engins de sécurité.

3 - Cheminements piétonniers

Les indications portées au document graphique restent des éléments de principe définissant les liaisons nécessaires et dont les tracés de détail pourront être modifiés en fonction de l'étude définitive des projets, l'existence ou non de galeries couvertes, et des zones de plantations.

4 - Espaces verts collectifs

Cet espace intéresse le versant Nord entre la place haute de la ZAC des ORGIERES et la place basse à réaliser.

Cet espace sera traité en jardin alpin avec un aménagement particulièrement soigné avec des types de végétation et d'essences correspondant à l'altitude.

5 - Liaisons mécaniques

Au sein de ce jardin alpin au niveau d'UZ 2, un engin de liaison mécanique, ascenseur ou escalier mécanique, vraisemblablement en 2 tronçons, est prévu à terme pour assurer la circulation des piétons entre les places haute et basse et le franchissement des 32 mètres de dénivelée existant entre les 2 places.

Cette liaison mécanique se doublera d'un cheminement piétonnier aménagé au sein du jardin alpin permettant d'assurer la liaison en phase intermédiaire de travaux.

Une disposition analogue est prévue sur UZ 5 avec tunnel et ascenseur public pour assurer une liaison facile avec la place en contrebas de l'opération.