

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE MONT-DE-LANS (38860)

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



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

PLU Initial approuvé le 25 octobre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

1.	PREAMBULE	2
2.	LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
3.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – DESSERTE DU PIED DE MONT-DE-LANS (ZONE AUH ET UBH)	5
3.1.	<i>Le site dans son contexte</i>	5
3.2.	<i>Orientations littérales</i>	6
3.2.1.	Principes d'urbanisation : zone AUh	6
3.2.1.	Déplacements et accès : zone Ubh	6
3.2.2.	Déplacements et accès : zone AUh	6
3.2.3.	Composition urbaine et paysagère : zone AUh.....	7
3.2.4.	Éléments de programmation	7
4.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – TERRES DE VENOSC (ZONE AU51 ET AU52) 10	
4.1.	<i>Le site dans son contexte</i>	10
4.2.	<i>Orientations littérales</i>	10
4.2.1.	Principes d'urbanisation	10
4.2.2.	Déplacements et accès	12
4.2.3.	Composition urbaine et paysagère	12
4.2.4.	Éléments de programmation	13
5.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 (ZONE AU53)	14
5.1.	<i>Le site dans son contexte</i>	14
5.2.	<i>Orientations littérales</i>	14
5.2.1.	Principes d'urbanisation	14
5.2.1.	Déplacements et accès	16
5.2.2.	Composition urbaine et paysagère	16
5.2.3.	Éléments de programmation	18
6.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 (SECTEUR DU PETIT PLAN)	19
6.1.	<i>Le site dans son contexte</i>	19
6.1.	<i>Orientations littérales</i>	19
6.1.1.	Principes d'urbanisation	19
6.1.2.	Déplacements et accès	21
6.1.3.	Composition urbaine et paysagère	21
6.1.4.	Éléments de programmation	21
7.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 (SECTEUR DU CLOS DES FONDS)	22
7.1.	<i>Le site dans son contexte</i>	22
7.2.	<i>Orientations littérales</i>	22
7.2.1.	Principes d'urbanisation	22
7.2.2.	Déplacements et accès	23
7.2.3.	Composition urbaine et paysagère	23
7.2.4.	Éléments de programmation	23

1. 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 Durable (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 renforcer 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.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement 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 à l'article L123-1-4 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de

coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Les orientations d'aménagements sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones AU. Rappelons que la Loi ALUR limite à 9 ans la durée de vie des zones 2AU à partir de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, si aucune avancée significative n'a été réalisée, les zones AU sont reclassées de fait en zone naturelle (N) ou agricole (A).

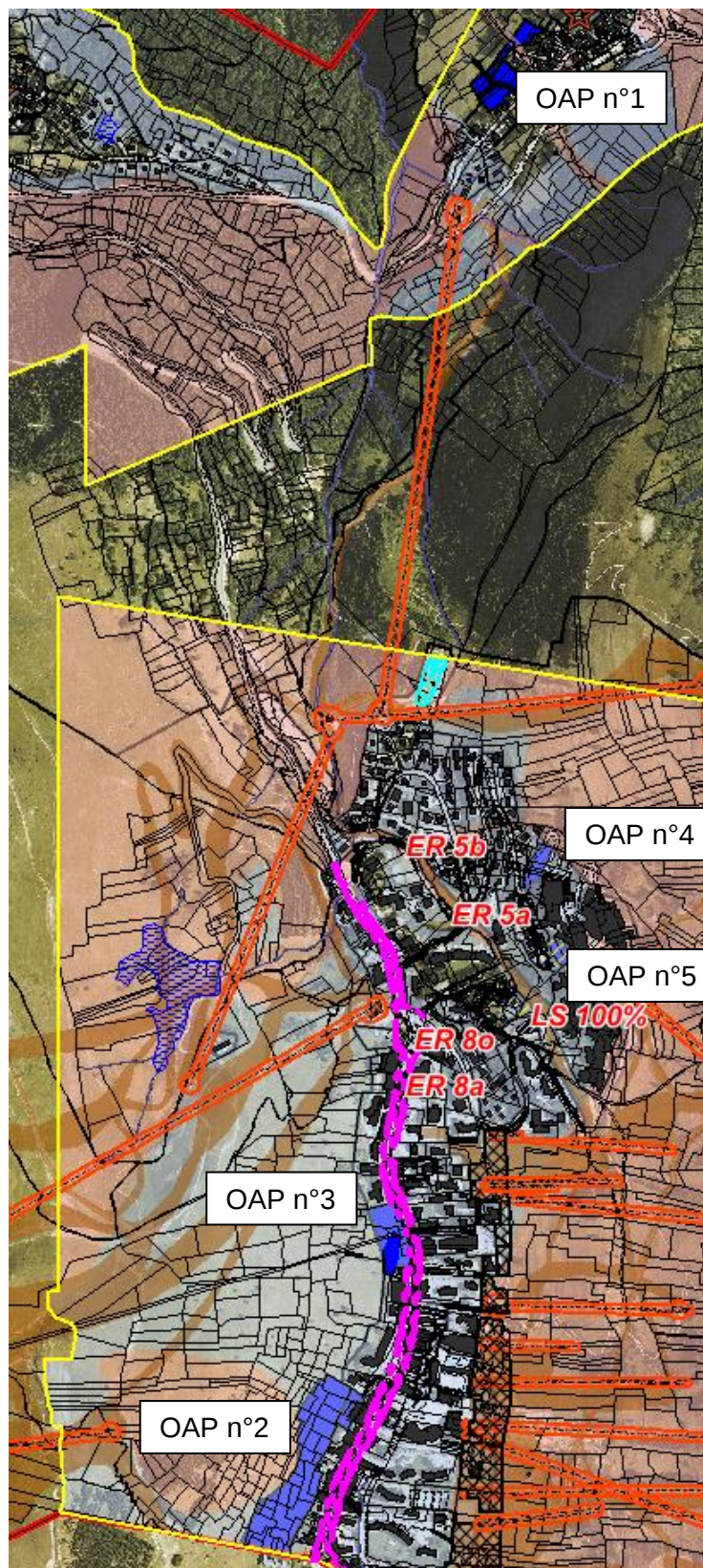
2. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme compte 5 orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) différentes qui poursuivent deux objectifs concomitants : le développement touristique et le maintien d'une population permanente conformément aux objectifs principaux du PADD.

Afin de maintenir une population permanente sur la commune, deux O.A.P sont prévues l'une sur le village de Mont-de-Lans (zones AUh), l'autre sur la station (zone Uba).

Pour maintenir le dynamisme économique de l'activité ski et limiter la baisse de fréquentation que connaît la station des Deux-Alpes, trois O.A.P sont proposées au niveau de la station afin de créer des hébergements touristiques de qualité et diversifiés ce qui permet de répondre aux objectifs fixés dans le PADD :

- Concentrer et développer l'offre en hébergement touristique sur la station ;
- Soutenir la diversification de l'offre touristique ;
- Consolider l'économie touristique de la station ;
- ...



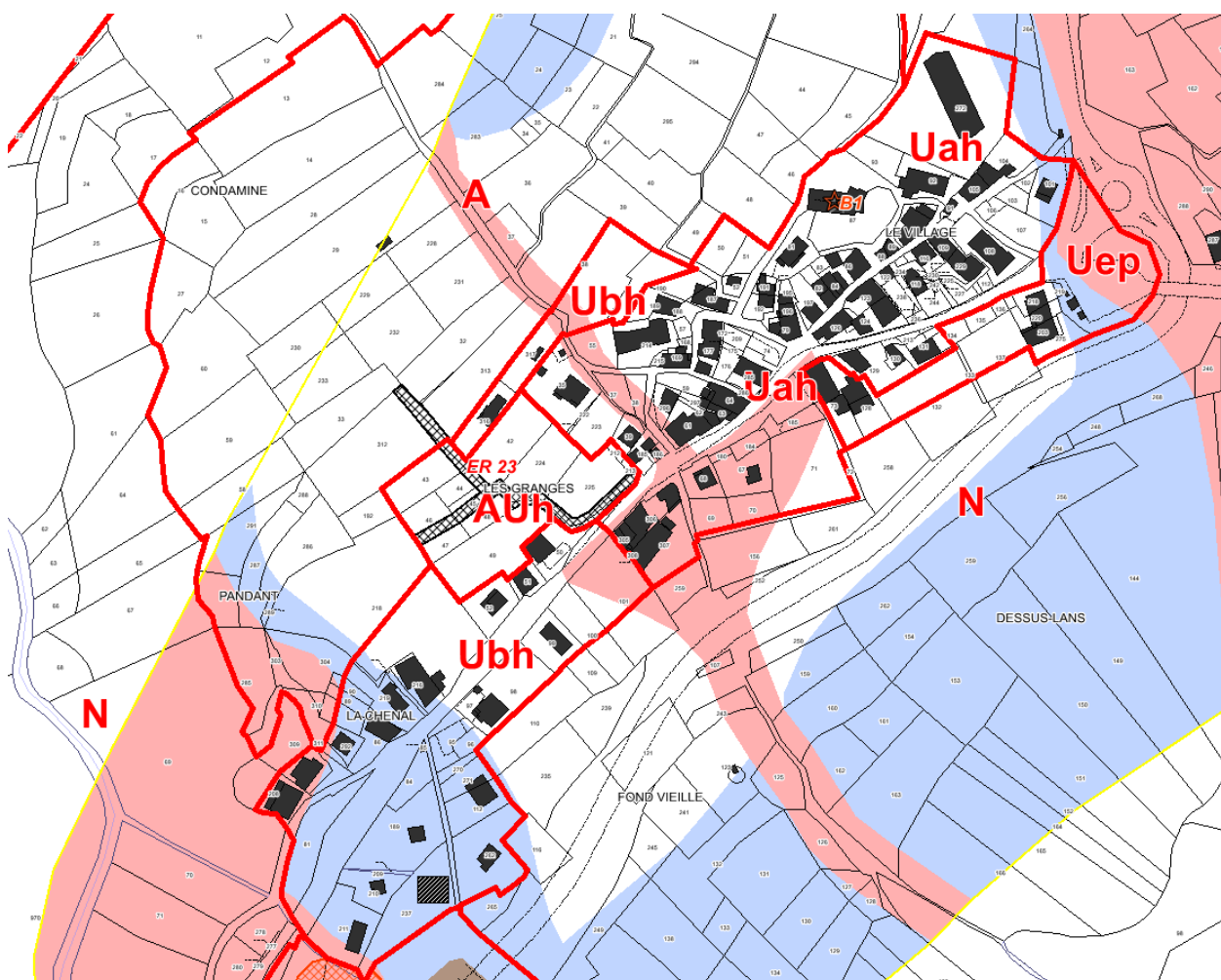
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – DESSERTE DU PIED DE MONT-DE-LANS (ZONE AUH ET UBH)

3.1. Le site dans son contexte

Village historique de la commune, et le seul village « traversé » par la route d'accès menant à la station depuis les gorges, Mont-de-Lans est particulièrement bien desservi par les infrastructures de déplacements puisque plusieurs arrêts de bus et un télésiège permettent de monter directement à la station sans prendre la voiture. Le choix de développer le village historique de Mont-de-Lans s'inscrit donc dans une démarche de développement durable de limitation des déplacements.

L'O.A.P n°1 porte sur une extension du village de Mont-de-Lans, en greffe de l'urbanisation existante. Deux sites d'aménagement ont été identifiés et s'inscrivent dans le cadre de l'O.A.P n°1, les zones AUh (6880 m²) et Ubh2, zone partiellement bâtie.

Localisation des zones concernées par l'O.A.P n°1 : zones AUh et Ubh du Pied de Mont de Lans



Les objectifs poursuivis par l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs sont :

- Pérenniser une population permanente sur la commune
- Promouvoir l'habitat permanent sur les villages et hameaux dans le respect de l'organisation urbaine existante
- Favoriser le développement du bourg de Mont-de-Lans, chef-lieu historique et village le mieux desservi ;
- Favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement autour des hameaux/villages existants.
- Maîtriser le développement urbain dans un souci de modération de la consommation d'espaces

3.2. Orientations littérales

3.2.1. Principes d'urbanisation : zone AUh

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (voiries, réseaux...), en commençant le développement par les secteurs proches des zones bâties dans le respect de la loi Montagne et du schéma de principe de l'O.A.P.

Néanmoins, chaque secteur peut faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui regroupera l'ensemble des propriétaires sous la forme d'une seule procédure d'aménagement. Dans ce cas de figure, l'urbanisation ne sera pas nécessairement progressive depuis les zones bâties.

3.2.1. Déplacements et accès : zone Ubh

Pour la zone Ubh, l'OAP n°1 se limite à prévoir la desserte et les accès à la zone en anticipant à terme sur une future extension.

3.2.2. Déplacements et accès : zone AUh

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone la commune, a pour objectifs d'optimiser les déplacements dans cette partie du village. Les principes généraux de l'aménagement en termes d'accès et de déplacements sont :

- Utiliser la voie communale de desserte créée au pied de Mont-de-Lans aujourd'hui non utilisé ;
- Limiter les systèmes en impasse en favorisant les liaisons entre les différentes rues ;
- En cas d'impasse les positionner en partie terminale afin d'anticiper de futures extensions et de permettre le retournement des véhicules des services publics, mais aussi pour évacuer la neige ;

- Regrouper les accès autour des placettes et des aires de retournement le plus possible ;
- Gérer les stationnements nécessaires aux constructions sur chaque parcelle ;
- Prévoir des poches de parkings visiteurs ;
- Favoriser les cheminements piétons vers le village ;
- Les voies à double sens auront une largeur de 6.50m comprenant un trottoir de 1.50m et 5.00m de bande roulante ;
- Les voies à sens unique auront une largeur de 4m ;
- Les cheminements piétons auront une largeur minimale de 1.5m ;

3.2.3. Composition urbaine et paysagère : zone AUh

D'un point de vue urbain, la commune a pour objectif de faire de ce secteur une extension du centre du village en s'appuyant sur la silhouette paysagère. La composition urbaine et paysagère s'appuie donc sur les éléments suivants :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou futures sur au moins l'une des façades du bâtiment afin de donner un caractère villageois ;
- Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative. Dans le cas contraire elles s'implanteront à au moins 3m ;
- L'emprise au sol est limitée à 200 m² afin de garantir des volumes équivalents à ceux du village ;
- La hauteur des constructions est limitée à 10m ;
- Les constructions devront avoir une apparence similaire à celles du vieux village tant en proportion qu'en volume ;
- Les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage ;
- Les clôtures seront simples et double d'une haie bocagère d'essence locale ;
- L'inscription des bâtiments dans le grand paysage avec l'obligation de limiter les terrassements et une implantation des faîtages parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux ;
- L'inscription du projet dans la trame végétale existante. Les alignements boisés existants seront prolongés au cœur même de la zone et des espaces agricoles pour renforcer l'aspect bocager résiduel.

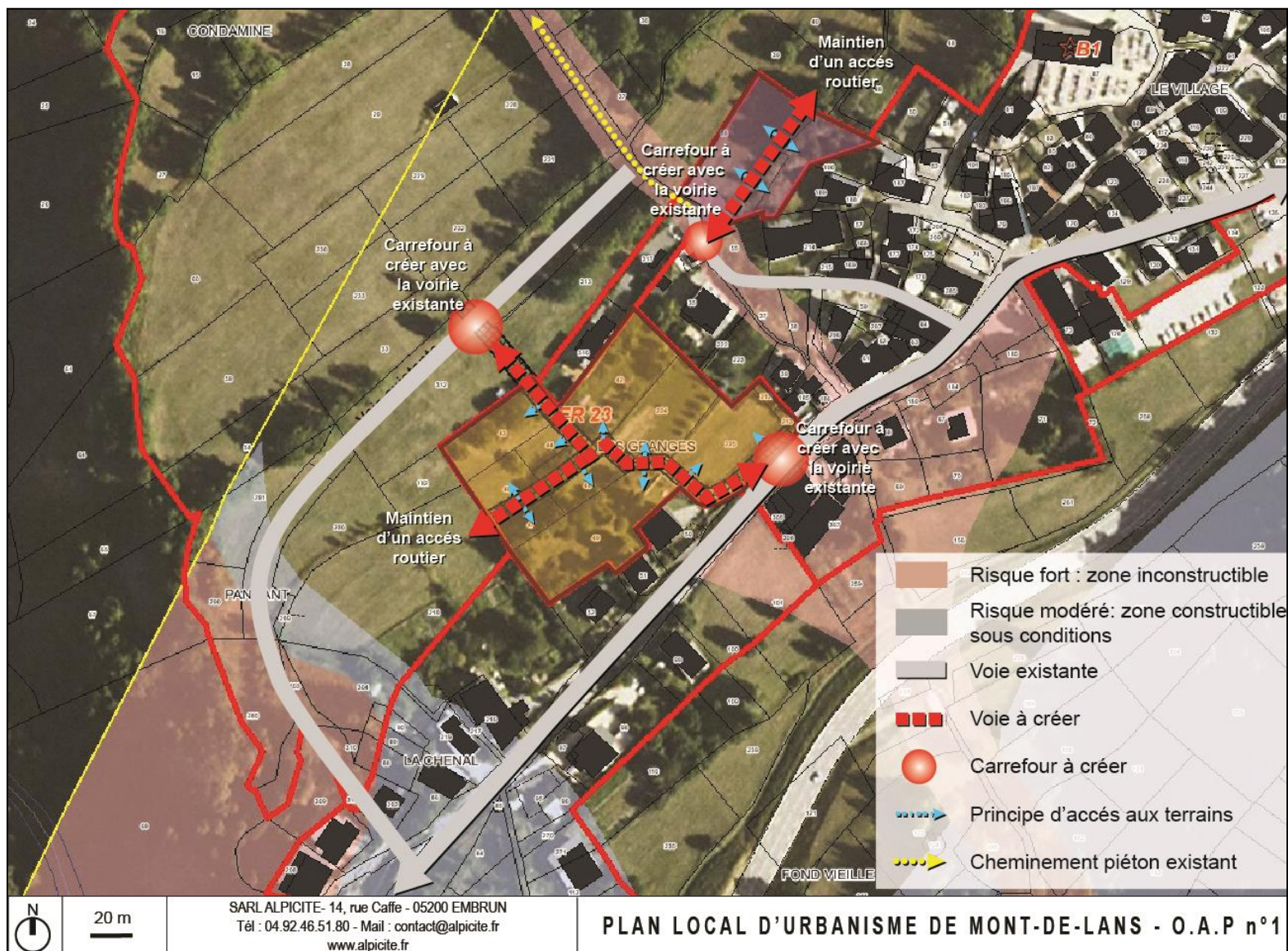
3.2.4. Eléments de programmation

L'objectif est de produire de l'habitat individuel et/ou semis collectif permettant à la population local d'accéder à la propriété. Ainsi, seules sont autorisées les constructions à

usage d'habitations, de bureaux et d'artisanats non nuisant vis-à-vis des habitations (pollutions sonores).

Afin de garantir un minimum de construction dans une logique de modération de la consommation d'espaces et conformément aux objectifs du PADD, la densité minimale de construction imposée est de 20 logements/hectare (soit 1 logement par tranche d'assiette foncière de 500m²) en dehors des emprises routières et diverses infrastructures.

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
N°1**
Zone AUh1 & Ubh
**Schéma d'aménagement
d'ensemble**



4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – TERRES DE VENOSC (ZONE AU_s1 ET AU_s2)

4.1. Le site dans son contexte

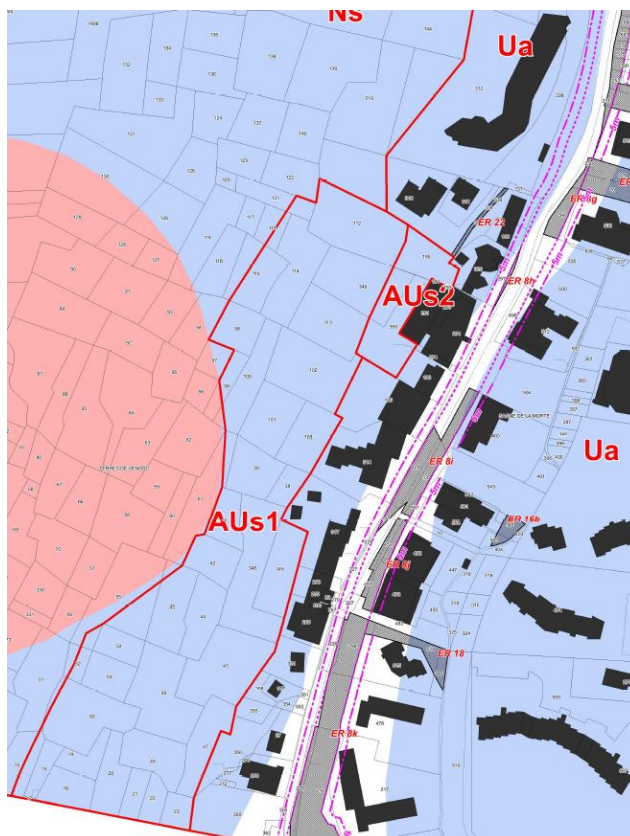
La zone des Terres de Venosc est située en limite Sud de la commune de Mont-de-Lans sur le plateau des Deux-Alpes. Accessible depuis la place de La Croix des limites et éventuellement depuis le bâtiment le Pluton, la zone fait le lien entre la partie urbanisée de l'Alpe de Venosc (Ancienne ZAC du soleil) et celle de l'Alpe de Mont-de-Lans.

Ce secteur est inséré entre deux bâtiments de grande hauteur (Le Pluton et Le Diamant) dans une zone à forte pente.

Inscrite de longue date dans le précédent document d'urbanisme, la zone est inscrite dans le PLU en zone AU_s1 et AU_s2. La zone AU_s1 couvre une superficie d'environ 30 340 m², alors que la zone AU_s2 a quant à elle une superficie d'environ 2 160 m².

L'orientation d'aménagement et de programmation débord des zones AU_s1 et AU_s2 pour proposer des principes de desserte.

*Localisation des zones concernées par l'O.A.P
n°2 : zones AU_s1 et AU_s2*

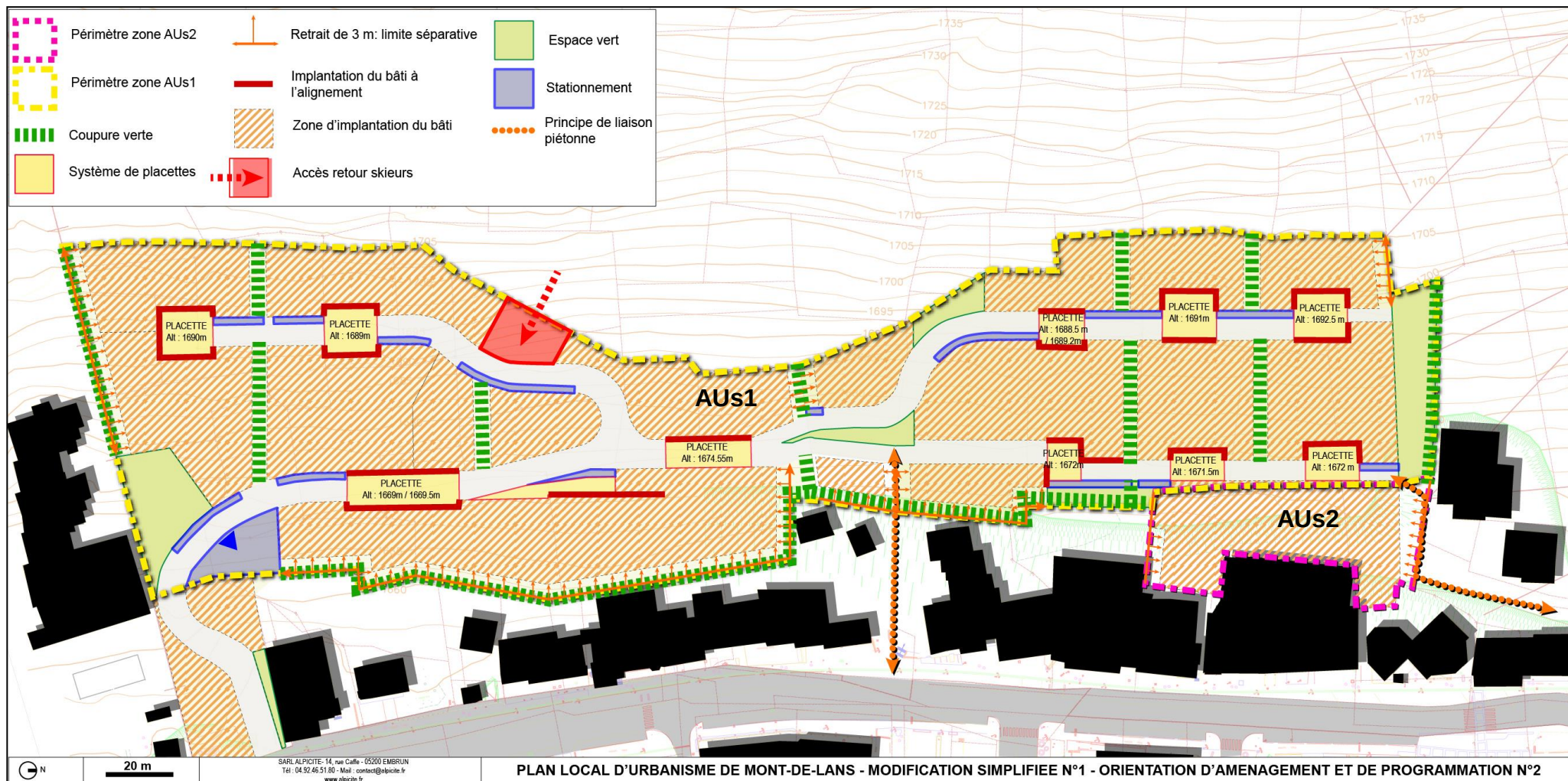


4.2. Orientations littérales

4.2.1. Principes d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU_s1 et AU_s2 peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone en respectant le schéma d'aménagement d'ensemble de l'O.A.P, et d'une façon indépendante l'une de l'autre.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – Zone AU1 & AU2 – Schéma d'aménagement d'ensemble



4.2.2. Déplacements et accès

Pour la zone AUs1 :

- L'accès principal à la zone se réalise depuis la place de La Croix des Limites, en limite de commune de Venosc et Mont-de-Lans. Un accès secondaire pourra être envisagé sous le bâtiment du Pluton par la commune de Venosc.
- La largeur des voies à double sens à l'intérieur de l'opération est de 7m minimum, comprenant une bande roulante, un trottoir, et une bande multimodal (stationnements, piétons, cycles...). La voirie sera au maximum encadrée entre les constructions en limitant au maximum les terrassements.
- Regrouper les accès autour des placettes et des aires de retournement le plus possible ;
- En cas d'impasse les positionner en partie terminale afin de permettre le retournement des véhicules des services publics, mais aussi pour évacuer la neige ;
- Gérer les stationnements nécessaires aux constructions à l'échelle de chaque phase ;

Pour la zone AUs2, l'accès se fera soit à partir de la zone AUs1 soit verticalement à partir de l'avenue de La Muzelle.

Pour chaque zone :

- Au moins la moitié des places de stationnement doit être couverte. Les places en enfilades sont autorisées à l'intérieur des propriétés dans la limite de 2, mais interdite sur les espaces communs. Des stationnements collectifs doivent être créés sur des espaces collectifs, sur la bande multimodale ou sur chaque lot.
- Des liaisons piétonnes sont à envisager à terme entre l'opération et l'avenue de La Muzelle.

4.2.3. Composition urbaine et paysagère

En zone Aus1, l'objectif est de massifier les constructions autour des placettes. Ainsi, les constructions sont imposées à l'alignement autour des placettes

En zone AUs2, les constructions pourront être contiguës à la zone Ua et aux placettes de la zone AUs1. En partie Sud la construction est autorisée sur limite séparative sur une largeur de 14m maximum conformément au principe de l'OAP.

Une trame verte est établie entre les zones de constructions afin de favoriser les liens visuels entre espaces naturels et espaces urbains.

Un retour skieur est prévu en cœur de zone en lien avec le domaine skiable.

Des poches d'espaces verts doivent permettre d'insérer le site dans le grand paysage.

La hauteur des constructions est limitée à 12m pour la zone AUs1.

En zone AU2 la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m maximum au faîtage par rapport à la voie basse des placettes de référence de l'opération dite des Terres de Venosc.

4.2.4. *Eléments de programmation*

Seules sont autorisées les constructions à usage d'hébergements hôteliers, d'habitations, de bureaux et de services publics et d'intérêts collectifs dans les limites offertes par la volumétrie et les prospectifs. Les commerces sont interdits.

La densité minimale de construction est de 50 équivalent logement (1 logement = 5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure) à l'échelle de la zone.

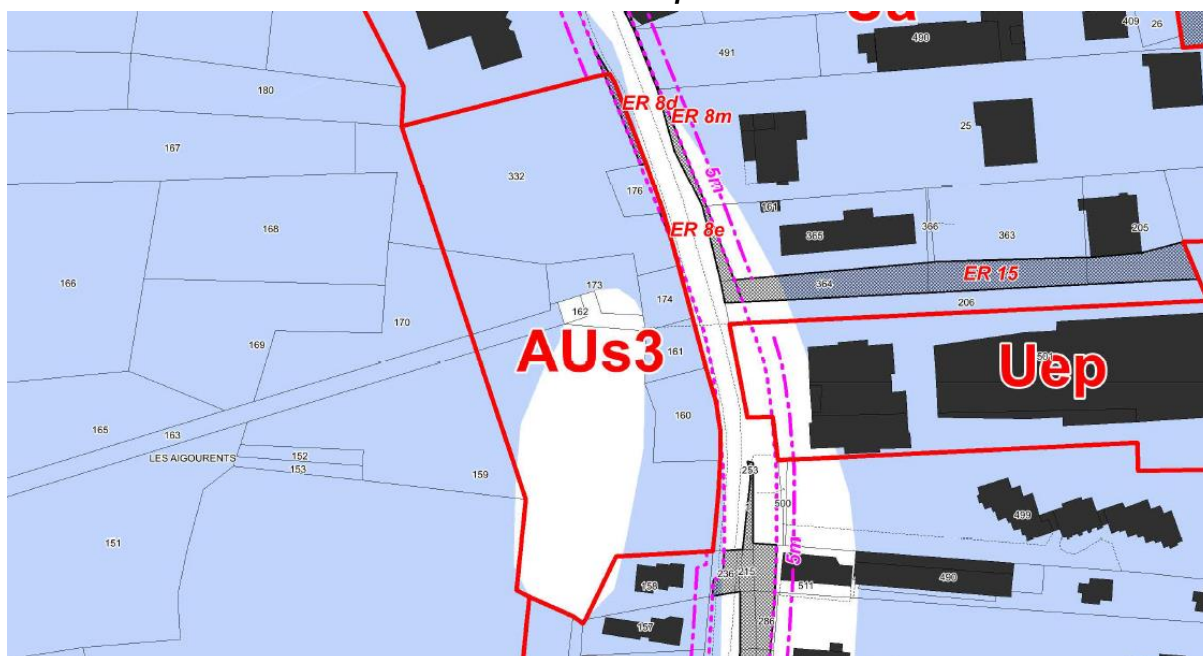
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 (ZONE AUs3)

5.1. Le site dans son contexte

Le site de Pied Moutet est situé au cœur de la station des Deux-Alpes au droit de la mairie annexe de Mont-de-Lans dans le prolongement d'équipements publics. Il s'agit d'un site stratégique, puisque c'est l'une des dernières dents creuses situées le long de l'avenue de La Muzelle, à l'emplacement le plus étroit de la station, facilitant ainsi une traversée entre le versant Jandri et Pied Moutet de la station.

L'Orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'intégralité de la zone AUs3 qui couvre une superficie de 8 668 m²

Localisation des zones concernées par l'O.A.P n°3 : zone AUs3

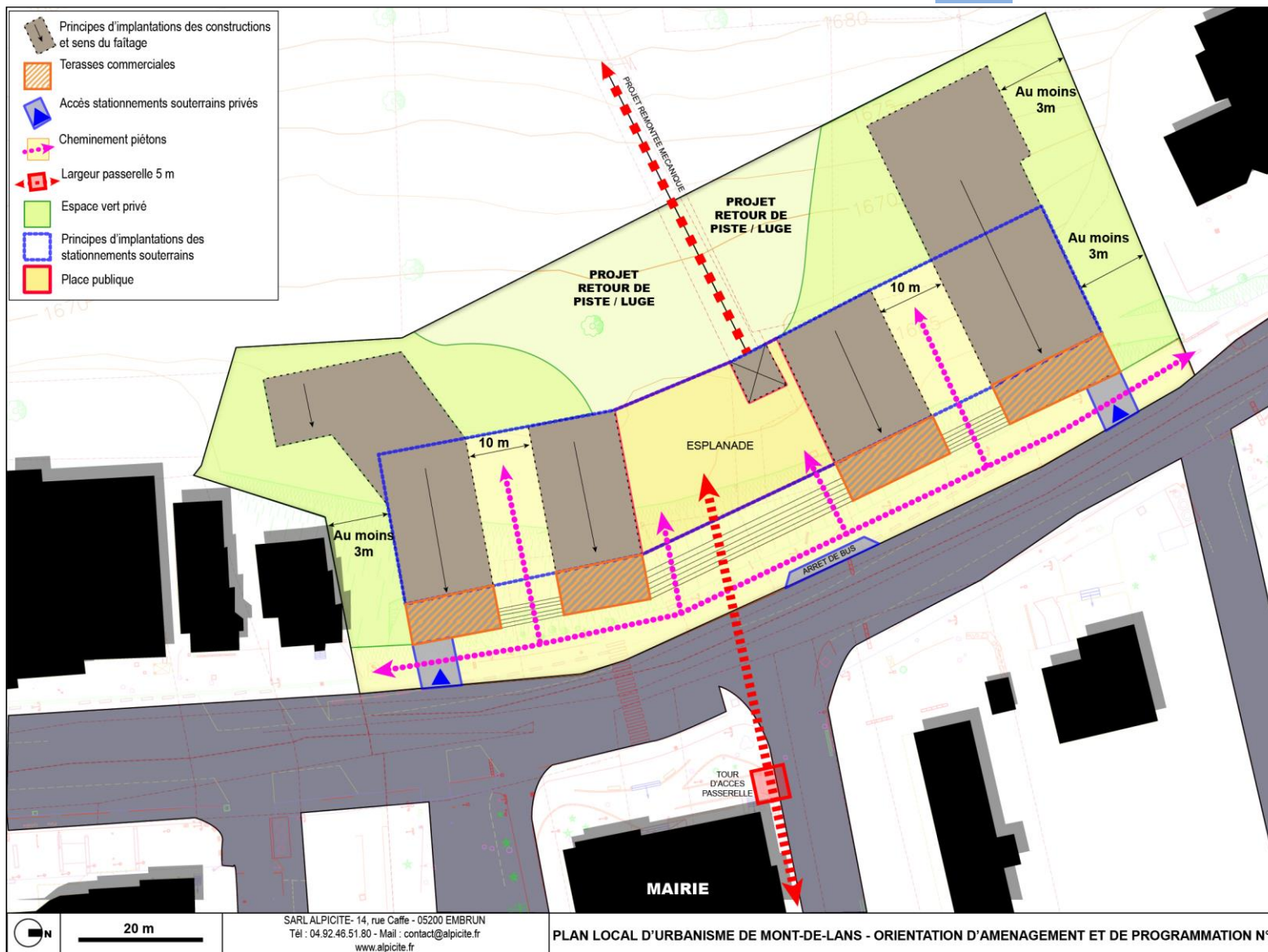


5.2. Orientations littérales

5.2.1. Principes d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs3 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément aux principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P n°3, sauf pour les infrastructures liées au domaine skiable (remontée mécanique, piste de luge, piste de ski, accueil skieur, passerelles, tapis roulants...) qui sont autorisées. Leur implantation devra néanmoins respecter le schéma d'aménagement de l'O.A.P n°3.

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION N°3**
Zone AUs3
**Schéma d'aménagement
d'ensemble**



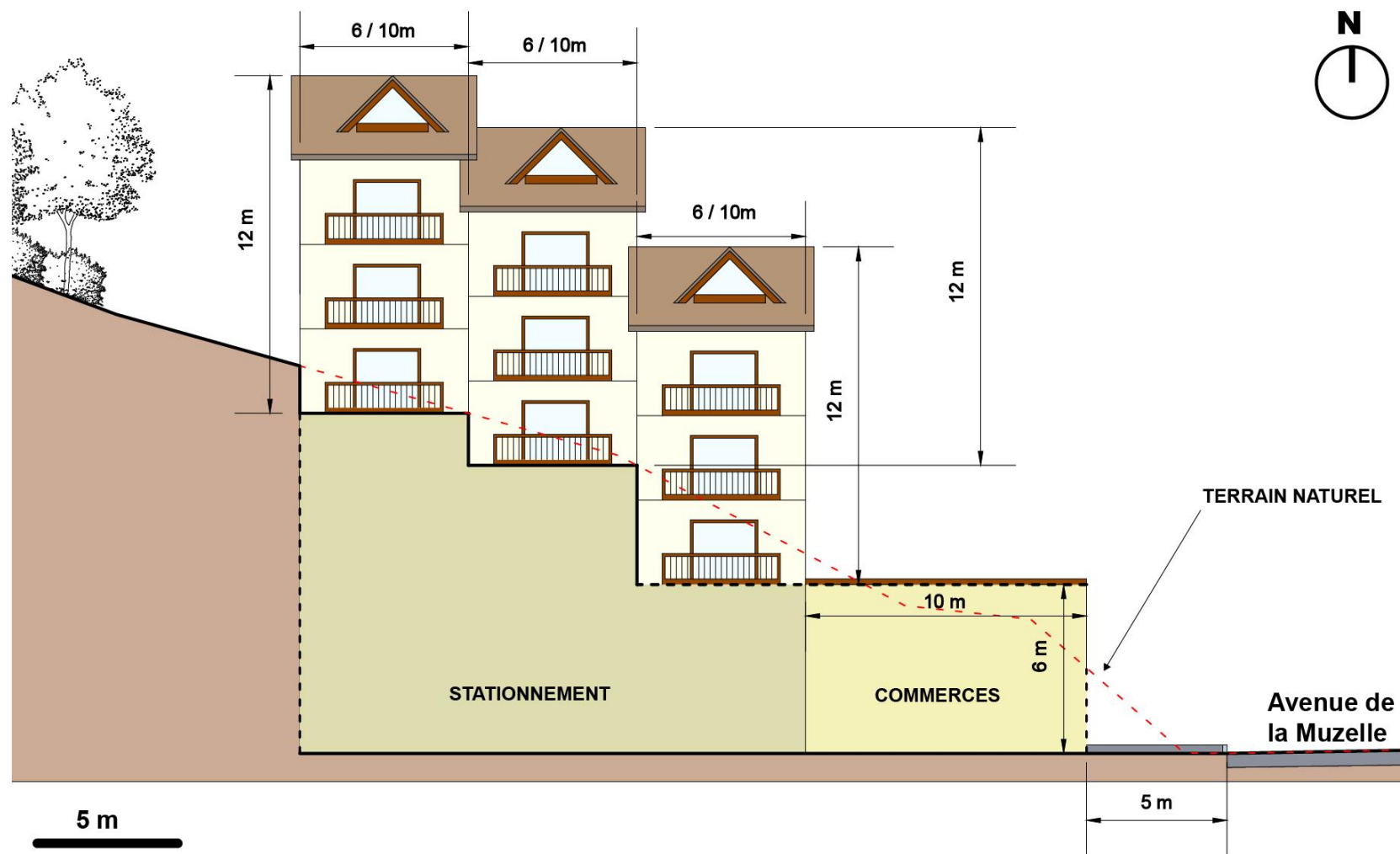
5.2.1. Déplacements et accès

- Les stationnements de l'opération seront intégralement gérés en souterrain sur un ou plusieurs niveaux à partir des accès indiqués sur le schéma de principe d'aménagement de la page précédente. Les stationnements seront réalisés sous la forme de box ouverts.
- Une esplanade centrale accueillera la passerelle skieur et piétonne reliant le versant pied Moutet au Versant Jandri, ainsi que les retours de pistes, la piste de luge et la remontée mécanique avec son accueil.
- La passerelle piétonne et skieur traversant du versant Jandri au versant Pied Moutet aura un accès au droit de la mairie.
- De larges escaliers permettront d'accéder à l'esplanade depuis l'avenue de La Muzelle.
- Un arrêt de bus est à prévoir au droit de la zone AUs3 sur l'avenue de la Muzelle.
- Dans la marge de recul imposée depuis l'avenue de la Muzelle (5m) pourront être présents des espaces publics et des places de stationnement.
- Une remontée mécanique est prévue sur l'opération pour desservir le domaine skiable et une piste de luge.
- Une piste de luge est à intégrer en partie à l'opération.
- Des retours de piste de ski sont à intégrer à l'opération.

5.2.2. Composition urbaine et paysagère

- Créer une esplanade ouverte faisant le lien entre domaine skiable, piste de luge, passerelle et constructions.
- Les bâtiments délimiteront l'esplanade au Nord et au Sud de celle-ci.
- Le sens des façades sera perpendiculaire au courbe de niveau offrant ainsi une façade sud.
- Des bandes vertes tampons d'au moins 3m de large seront réalisées en limite nord et sud de l'opération.
- La première ligne de construction sous forme de commerces à toiture terrasse de 6.00m de hauteur au maximum devra s'implanter à 5.00m du caniveau de la bande roulante de l'avenue de La Muzelle. Une seconde ligne de construction de bâtiments devra s'implanter à 15m du caniveau de l'avenue de La Muzelle.
- La hauteur maximale des constructions, en dehors du front commercial limité à 6.00m, sera de 12m de hauteur conformément à la coupe de principe afin d'éviter des déblais importants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – Zone AU3 – Coupe de principe d'implantation



- La profondeur des terrasses commerciales sera de 10m. Elles pourront être plantées pour améliorer leur insertion.
- Tous les 6 à 10m les constructions devront avoir des décrochés pour s'adapter à la topographie du site conformément à la coupe de principe de l'O.A.P.
- Il est imposé la création de 4 bâtiments qui seront distants les uns des autres d'au moins 10 m.

5.2.3. *Eléments de programmation*

- Les constructions à usage d'hébergements hôteliers sont autorisées dans la limite de 7 000 m² de surface de plancher répartis sur 4 bâtiments différents.
- Les constructions à usage de commerces sont autorisées dans la limite de 700 m² de surface de plancher et implantées conformément aux principes de l'O.A.P.
- La densité minimale de construction est de 80 équivalent logement (1 logement = 5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure).

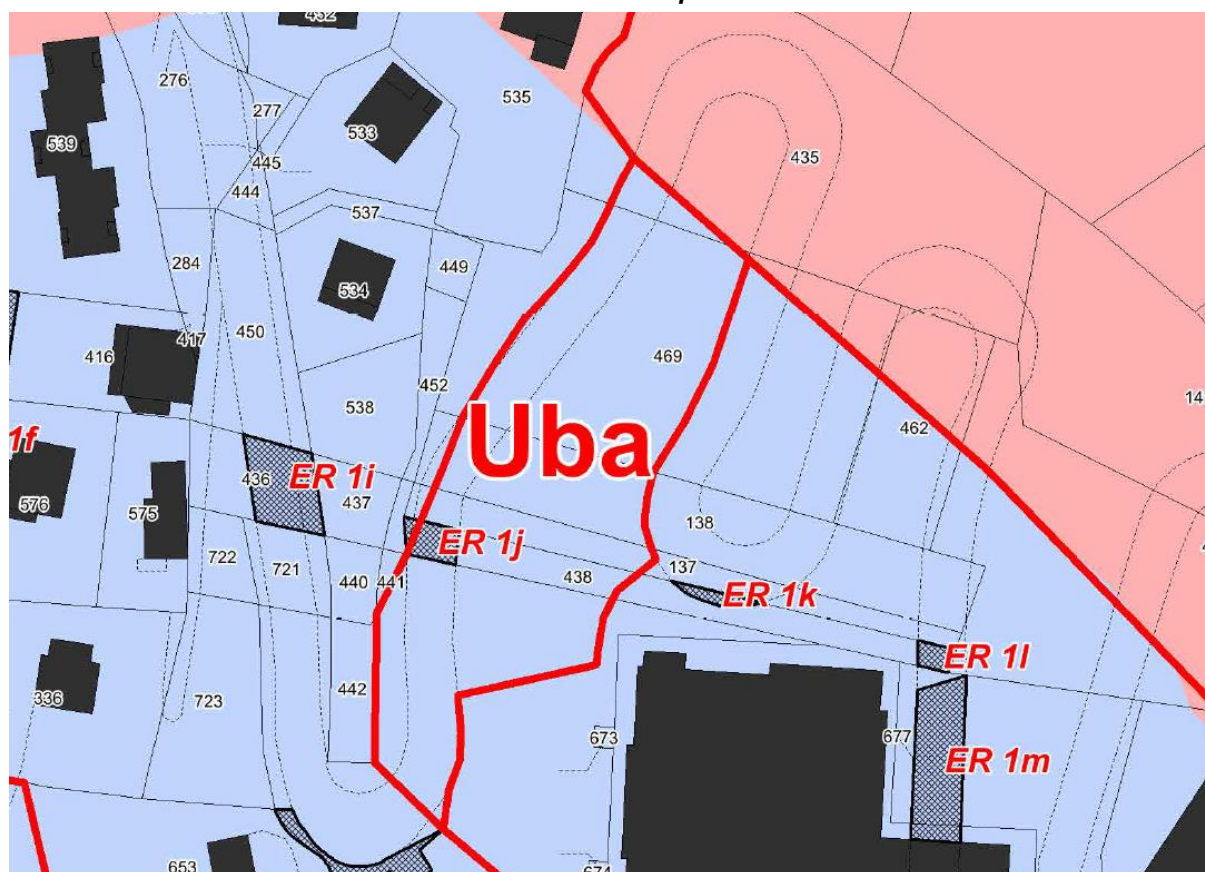
6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 (SECTEUR DU PETIT PLAN)

6.1. Le site dans son contexte

La zone Uba correspond à une bande étroite d'espace libre située dans un virage de la route du Petit Plan menant au Clos des Fonds (2 Alpes 1800). Compte tenu des caractéristiques du terrain (forte pente) et de sa faible largeur, un schéma d'aménagement est proposé pour assouplir les règles de la zone Ub, mais en gardant sa philosophie (zone de petits bâtiments avec un objectif de qualité architecturale).

L'Orientations d'aménagement et de programmation porte sur l'intégralité de la zone Uba qui couvre une superficie de 3 030 m²

Localisation de la zone concernée par l'O.A.P n°4 : zone Uba



6.1. Orientations littérales

6.1.1. Principes d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Uba peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Chaque construction peut être réalisée indépendamment dans le respect du schéma d'aménagement d'ensemble présenté en page suivante.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – Zone Uba – Schéma d'aménagement



6.1.2. Déplacements et accès

- Les stationnements de l'opération seront intégralement gérés sur chaque parcelle avec au moins 50 % de stationnements couverts.
- Les accès aux constructions devront respecter les principes présentés dans le schéma d'aménagement de l'O.A.P.

6.1.3. Composition urbaine et paysagère

- L'orientation des faitages indiquée sur le schéma d'aménagement de l'O.A.P devra être respectée.
- L'altitude maximale des faitages indiquée sur l'O.A.P devra être respectée.
- Les espaces verts privés créés devront être plantés avec un arbre par tranche de 50 m² de surface de plancher créé afin d'intégrer l'opération au paysage environnant.
- Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis de l'alignement (y compris à l'alignement) à condition de respecter les principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P.
- Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives à condition de respecter les principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P.

6.1.4. Eléments de programmation

- 3 bâtiments distincts devront être créés sur la zone.
- La densité minimale de construction est de 50 équivalent logement (1 logement = 5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure).

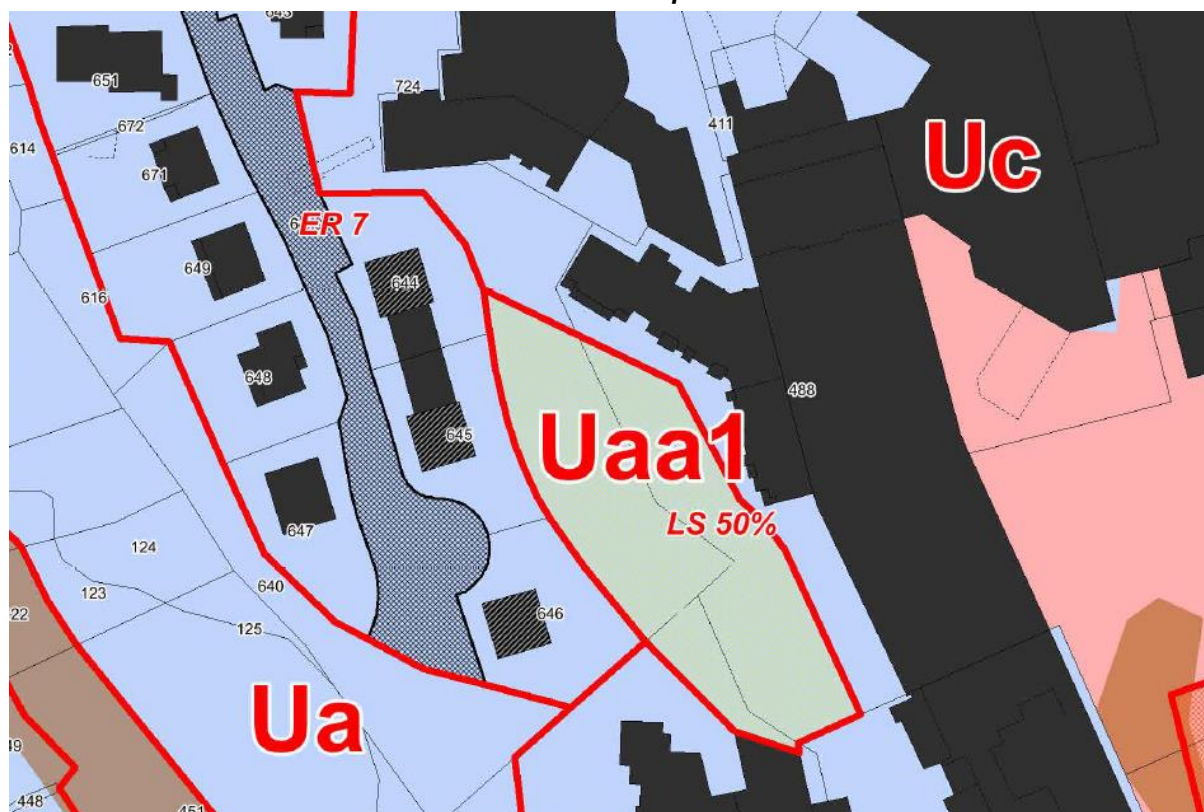
7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 (SECTEUR DU CLOS DES FONDS)

7.1. Le site dans son contexte

Il s'agit d'une zone non bâtie située entre les bâtiments du Clos des Fonds et le lotissement des Lys. La zone est encadrée entre des bâtiments de grande hauteur et des chalets semi individuels. L'objectif est de proposer une transition urbaine entre ces deux entités et de redynamiser le secteur du Clos des Fonds en proposant d'y implanter des logements sociaux. Cette zone a été classée en zone Uaa1 dans le règlement du PLU.

L'Orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'intégralité de la zone Uaa1 qui couvre une superficie de 2 736 m²

Localisation de la zone concernée par l'O.A.P n°5 : zone Uaa1



7.2. Orientations littérales

7.2.1. Principes d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Uaa1 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant au moins 50% de logement social.

7.2.2. Déplacements et accès

- Les stationnements de l'opération seront intégralement gérés sur chaque parcelle avec au moins 50 % de stationnements couverts.
- Les accès aux constructions devront respecter les principes présentés dans le schéma d'aménagement de l'O.A.P.
- Les principes de cheminement piéton devront être respectés. Toutefois, les cheminements piétons peuvent également servir de chemin d'accès aux propriétés y compris pour les véhicules.

7.2.3. Composition urbaine et paysagère

- L'orientation des faitages indiquée sur le schéma d'aménagement de l'O.A.P devra être respectée.
- L'altitude maximale des faitages indiquée sur l'O.A.P devra être respectée.
- Les espaces verts privés créés devront être plantés avec un arbre par tranche de 50 m² de surface de plancher créé afin d'intégrer l'opération au paysage environnant.
- Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis de l'alignement (y compris à l'alignement) à condition de respecter les principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P.
- Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives à condition de respecter les principes du schéma d'aménagement de l'O.A.P.

7.2.4. Eléments de programmation

- 4 bâtiments distincts devront être créés sur la zone.
- La densité minimale de construction est de 50 équivalent logement (1 logement = 4.5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure).
- Au moins 50% de logements sociaux seront réalisés à l'échelle de l'opération. Ces logements peuvent être soit concentrés dans un ou plusieurs bâtiments soit répartis dans chaque bâtiment.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – Zone Uaa1 – Schéma d'aménagement

