

Département de l'Isère

# Plan Local d'Urbanisme de la commune du Bourg d'Oisans

Document 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Phase Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
[date] approuvant la modification de droit  
commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Cachet et signature du Maire

Mairie Le Bourg d'Oisans



## ■ Sommaire

Préambule	3
Identification des OAP	4
OAP du centre-bourg (n°1)	5
Objectifs	
Principes d'aménagement	
OAP de La Paute (n°2)	7
Objectifs	
Principes d'aménagement	

## ■ Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (loi SRU), précisés par la loi Urbanisme et Habitat et par la loi engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II ou ENE). Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

### Les effets juridiques des orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement 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.

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 des 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.

### L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le projet d'aménagement et de développement durables :

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires :

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

-compatibilité dans le cadre des OAP.

-et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

### La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joints.

## ■ Identification des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune du Bourg d'Oisans s'inscrivent en continuité du PADD. Plusieurs zones à urbaniser sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation, en application des articles L. 123-1, L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme. Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°1 du centre-bourg.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2 de La Paute.

Il est précisé que dans chaque secteur et sous-secteur de ces OAP, les opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps.

### Des précisions sur la notion d'habitat intermédiaire

Même si les OAP ne portent que sur l'aménagement et pas sur l'habitat (il s'agit d'un PLU communal et non pas intercommunal), les orientations d'aménagement et de programmation sont axées sur le développement de l'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

En complément, cet habitat devra être économe en énergie, permettre la récupération et la gestion des eaux pluviales, être adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualités architecturales.

### Des définitions

Logement individuel : un logement individuel fait partie d'une maison individuelle qui peut comporter deux logements individuels. Cette maison peut être accolée sur un ou plusieurs côtés à un autre bâtiment.

Logement collectif : un logement collectif fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et où certains disposent d'un accès commun.

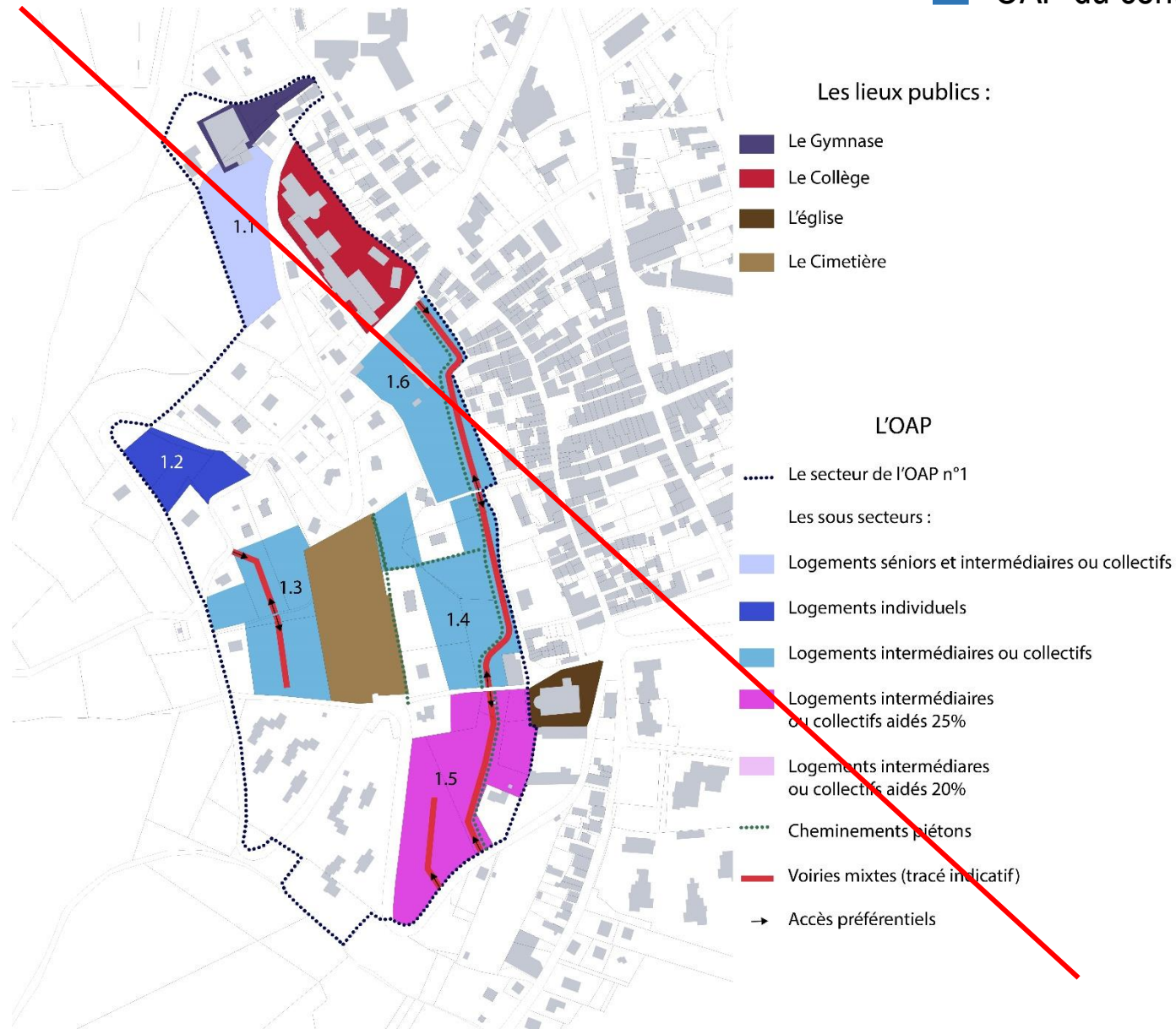
Logement intermédiaire : un logement intermédiaire se caractérise par un regroupement de logements superposés qui disposent chacun d'un accès individualisé et d'un espace extérieur.

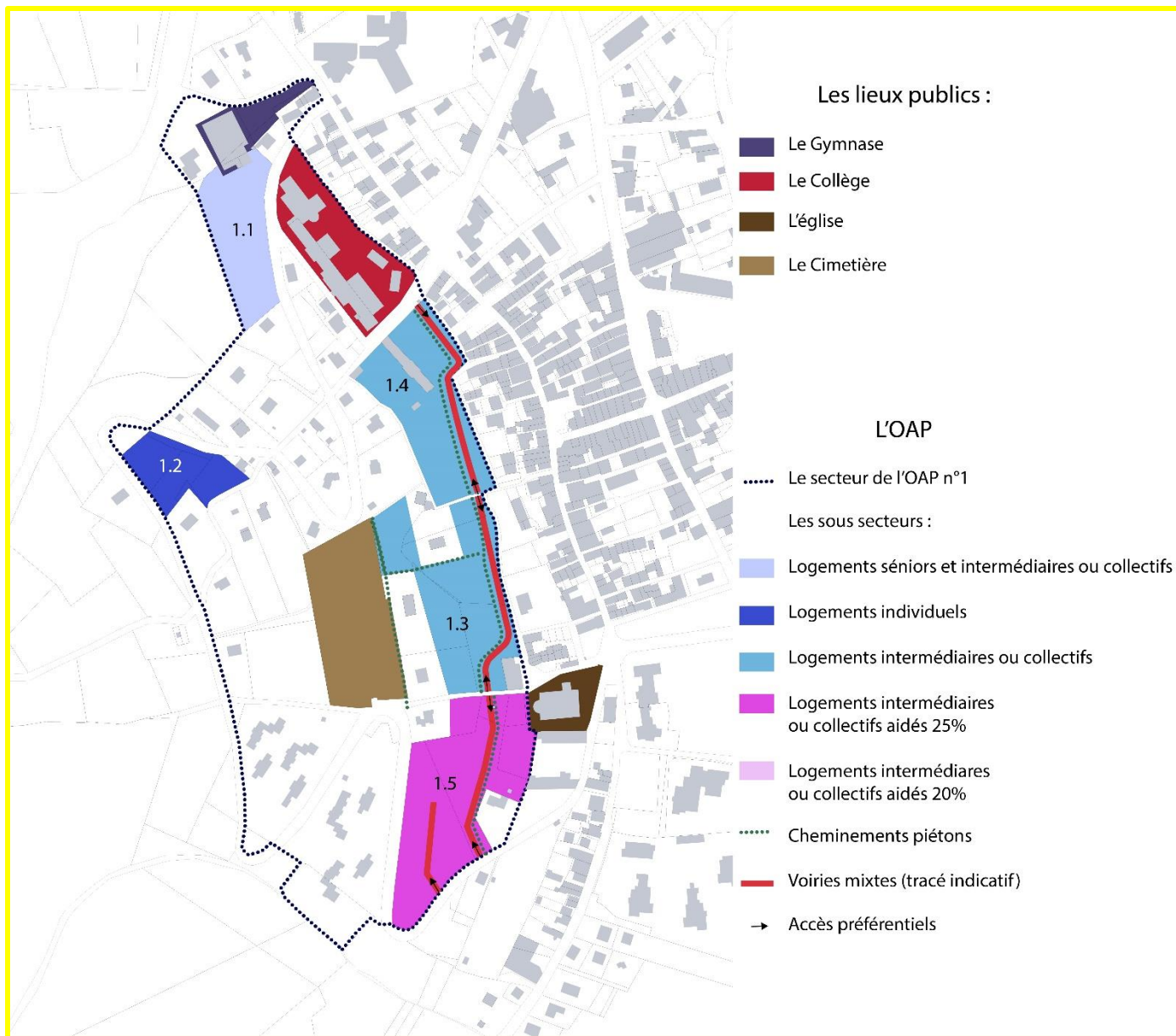
Logements séniors : ou résidences seniors ou encore résidences services, sont des ensembles de logements privatifs pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Les occupants des résidences services sont locataires ou propriétaires.

La localisation des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation



## OAP du centre-bourg (n°1)





# OAP du centre-bourg (n°1)

## Objectifs

- Optimiser le foncier non bâti restant (pas de contraintes de risques naturels ou de zones humides).
- Accueillir aux alentours de 260 logements qui seront de préférence de types individuels, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locatif et accession...).
- Il s'agira également de favoriser les connexions piétonnes avec le centre-ville commerçant, les écoles, les équipements publics et les quartiers périphériques.

## Principes d'aménagement

### Desserte et accès

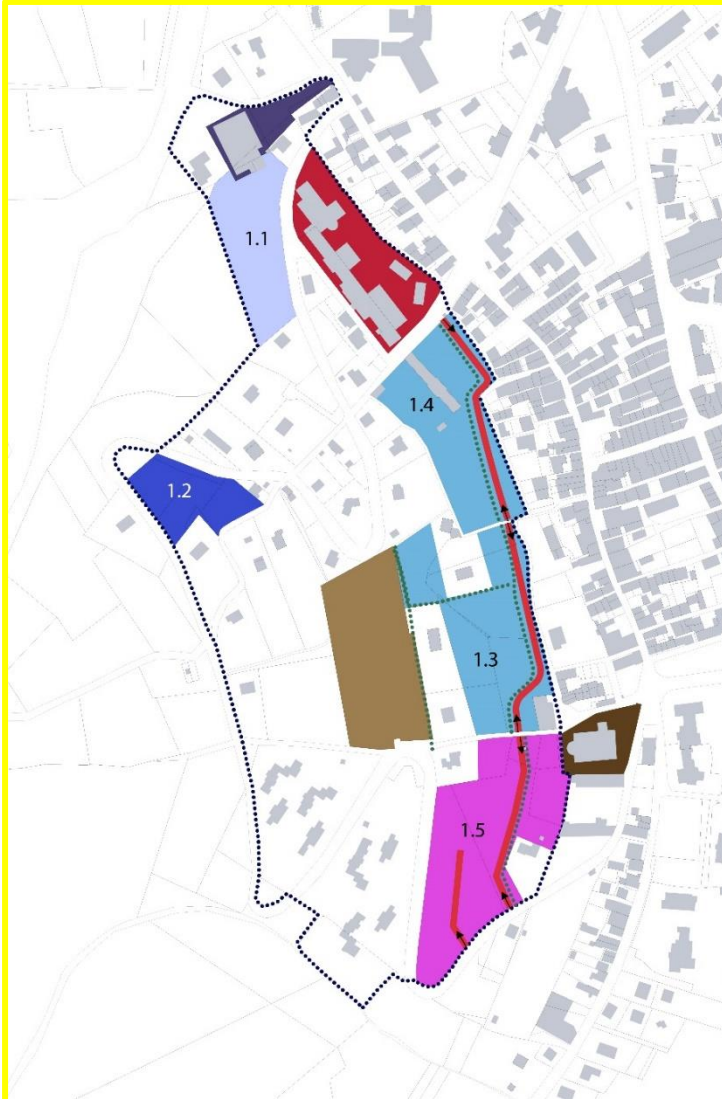
- Installation de servitudes pour voiries mixtes pour faciliter l'accès aux parcelles constructibles et/ou la desserte interne de grands tènements.
- Optimisation des stationnements en favorisant le semi-souterrain pour utiliser au mieux la pente.
- Organisation et qualification paysagère des cheminements piétons reliant le haut du secteur au centre-ville.

### Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte des constructions existantes de densité variable, un mixte est organisé  
Logements seniors et intermédiaires ou collectifs : sous-secteur 1.1 environ 30 logements seniors et environ 36 logements intermédiaires ou collectifs ;  
Logements individuels : sous-secteur 1.2 environ 3 logements ;  
Logements intermédiaires ou collectifs : sous-secteur 1.3 environ 43 36 logements, sous-secteur 1.4 environ 55 39 logements ~~et sous-secteur 1.6 environ 30 logements~~ ;  
Logements intermédiaires ou collectifs dont 25% aidés : sous-secteur 1.5, environ 63 116 logements ;  
Les bâtiments seront étagés du R+1 au R+3 pour répondre aux volumes comparables des bâtiments environnants.
- Sur les secteurs non numérotés du périmètre OAP, il faudra optimiser les futures implantations en tenant compte du contexte (ensoleillement, vue, gabarits...) tout en facilitant leur densification.
- Un espace public de respiration sera créé sur les tènements du collège et de l'école de musique lors de la requalification/reconstruction du collège sur ces tènements.
- Un espace vert devra être créé sur le secteur 1.6.

### Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les bâtiments seront alignés le long de certaines voies d'accès et de dessertes pour prolonger la ville constituée et s'intégrer visuellement aux quartiers périphériques. Ils seront intégrés dans les pentes.
- ~~Les bâtiments seront majoritairement tournés vers le Sud (bioclimatisme). Ils seront placés sur les parties Nord des tènements afin de dégager des espaces verts au Sud.~~ L'implantation et l'orientation des bâtiments auront une visée bioclimatique et veilleront ainsi à optimiser les bénéfices de l'ensoleillement en hiver tout en permettant de conserver des espaces verts visant notamment à améliorer le confort d'ambiance en été, eu égard à la topographie et la configuration de la parcelle concernée.
- Pour une diversité des typologies architecturales, les toitures pourront être soit végétalisées, soit traditionnelles.
- Les locaux poubelles et les abris vélos seront d'une qualité architecturale facilitant leur intégration au sein des espaces d'entrées de secteur.





## OAP de La Paute (n°2)



### L'OAP

..... Le secteur de l'OAP n°2

Les sous secteurs :

■ Logements individuels

■ Logements collectifs, individuels et intermédiaires

■ Logements individuels et intermédiaires

..... Cheminements piétons

— Voiries mixtes (tracé indicatif)

→ Accès préférentiels

## OAP de La Paute (n°2)

### Objectifs

- Optimiser le foncier non bâti restant à La Paute (pas de contraintes de risques naturels ou de zones humides).
- Accueillir aux alentours de 110 logements qui seront de préférence de types individuels, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locatif et accession...).
- Il s'agira également de favoriser la fluidité des parcours piétons.

### Principes d'aménagement

#### Desserte et accès

- Installation de servitudes pour voiries mixtes pour faciliter l'accès aux parcelles constructibles et/ou la desserte interne de grands tènements.
- Optimisation des stationnements en l'intégrant dans les bâtiments.
- Organisation et qualification paysagère des cheminements piétons maillant le hameau.

#### Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte des constructions existantes de densité variable, un mixte est organisé :  
Logements individuels : sous-secteur 2.1.4 environ 7 logements, sous-secteur 2.3 environ 6 logements, sous-secteur 2.4 environ 3 logements, sous-secteur 2.5 environ 2 logements, sous-secteur 2.7 environ 6 logements ;  
Logements collectifs, individuels et intermédiaires : sous-secteur 2.1.1, environ 22 logements, sous-secteur 2.1.2 environ 22 logements, sous-secteur 2.1.3 environ 22 logements, sous-secteur 2.6 environ 12 logements ;  
Logements individuels et intermédiaires : sous-secteur 2.2 environ 10 logements.  
Les bâtiments seront étagés du R+1 au R+2 pour répondre aux volumes comparables des bâtiments environnants traditionnels.
- Sur les secteurs non numérotés du périmètre OAP, il faudra optimiser les futures implantations en tenant compte du contexte (ensoleillement, vue, gabarits...) tout en facilitant leur densification.

#### Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les bâtiments seront alignés le long de certaines voies d'accès et de dessertes pour prolonger l'effet de hameau et s'intégrer visuellement.
- **Les bâtiments seront majoritairement tournés vers le Sud (bioclimatisme). Ils seront placés sur les parties Nord des tènements afin de dégager des espaces verts au Sud. L'implantation et l'orientation des bâtiments auront une visée bioclimatique et veilleront ainsi à optimiser les bénéfices de l'ensoleillement en hiver tout en permettant de conserver des espaces verts visant notamment à améliorer le confort d'ambiance en été, eu égard à la topographie et la configuration de la parcelle concernée.**
- Pour une diversité des typologies architecturales, les toitures pourront être soit végétalisées, soit traditionnelles.
- Les locaux poubelles et les abris vélos seront d'une qualité architecturale facilitant leur intégration au sein des espaces d'entrées de secteur.

