

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de METABIEF

(25380)



PIECE N°5.3 – OAP HABITAT ET SECTORIELLES

Prescrit par délibération du : 06/07/2015
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

I - LA NOTION DE COMPATIBILITÉ ET LA TRADUCTION DES OAP

Les orientations d'aménagement particulières aux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles ou thématiques) font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlement) qui s'imposent dans une notion de conformité.

La notion de conformité exige une stricte application de la règle, alors que le rapport de compatibilité entend faire appliquer l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus. Pour cette notion de compatibilité il est donc attendu que la traduction ne fasse pas obstacle ou remette en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation, pour cela les prescriptions quantitatives indiquées dans les OAP sectorielles devront être réalisées sans dépasser de plus de 20% les règles indiquées.

Quoi qu'il en soit, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Il est également précisé qu'en cas de contradiction entre les règles des OAP (qui se veulent volontairement générales) et celles du règlement (spécifiques à certaines zones), ce sont les règles du règlement qui priment.

II – L'ÉCHELONNEMENT DES AMÉNAGEMENTS

Rappel des dispositions de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Le PLU ne prévoit qu'une seule zone à urbaniser et n'est donc pas soumis à ce principe d'échancier. Cependant des dispositions sont mises en place pour tendre vers un aménagement échelonné pendant la durée de vie du PLU. Ainsi les opérations d'aménagement réalisables au sein de la trame urbaine doivent répondre à un nécessaire principe d'échelonnement de leur urbanisation.

Pour l'ensemble des zones susceptibles d'engendrer des incidences en matière de consommation / artificialisation, si l'aménagement n'est pas intervenu dans les 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU, leur constructibilité sera conditionnée au résultat du bilan imposé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne le respect des objectifs de réduction de la consommation / l'artificialisation des sols.

III – LES ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUTES OPÉRATIONS

Il n'est pas imposé de densité pour les opérations non concernées par des OAP sectorielles (telles que détaillées ci-après) sauf pour les opérations dont l'unité foncière porte sur une surface supérieure ou égale à 2 000 m², dans ce cas la densité maximale à appliquer sera de 20 logements à l'hectare.

Pour les opérations situées dans le centre ancien il est attendu un travail de réflexion architectural de qualité afin de proposer des constructions qui prennent en compte les aménités architecturales environnantes.

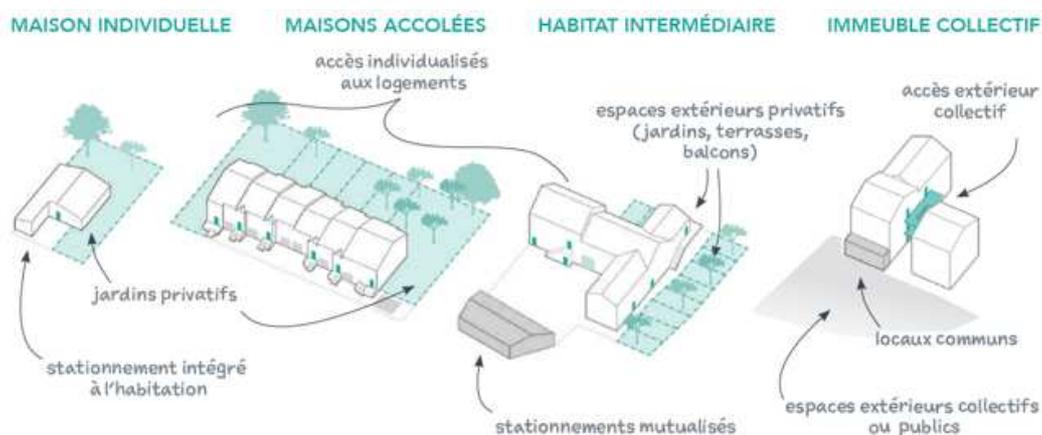
En outre, toute opération dont l'unité foncière porte sur une surface supérieure ou égale à 2 000 m² doit traduire un principe général de diversité des typologies de logements doit également être mis en œuvre afin de limiter la création de grands logements ou au contraire, de grands ensembles d'appartements comme il a pu s'en développer sur le reste de la Commune.

Les élus ont à cœur de pouvoir répondre aux différents parcours de vie tout en alliant les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les principes de résilience et les objectifs de préservation du cadre de vie et du bien vivre ensemble. La notion de diversité encadrée par les présentes OAP s'appuie sur les principes suivants :

- Varier la taille des lots et des logements pour favoriser une offre variée et non essentiellement orientée vers une offre d'appartement.
- Proposer des logements en location ou accession abordable pour permettre à tous les ménages de pouvoir s'implanter sur la Commune ou accéder à la propriété.

Les principes de mixité des typologies ci-avant définis doivent prendre en compte les formes détaillées ci-dessous :

- L'habitat individuel (isolé ou accolé) qui correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
 - Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée
 - Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée
 - Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'une programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.
- Le logement collectif qui est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).
- Le logement intermédiaire qui correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

Il est entendu par logement abordable, un logement qui regroupe les logements locatifs publics (HLM, les logements locatifs privés conventionnés, les logements communaux à loyer modéré).

Enfin, toute opération portant sur la création de plus de 10 logements devra traduire la recherche d'une mixité de destination à travers une offre de cellules commerciales / artisanales ou de bureau accessibles en rez-de-chaussée. 0

VI – LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Les secteurs sur lesquels des orientations sectorielles sont imposées sont recensés sur les plans de zonage. Pour tous ces secteurs, les OAP patrimoniales et thématiques doivent également être prises en compte.

En outre, en matière d'aménagement, les opérations urbaines doivent répondre aux principes ci-après esquissés. Ces principes visent à encadrer les conditions d'accessibilité, d'intégration / d'insertion et de cohérence urbaine avec la trame existante au abords. Ils permettent également de prendre en compte les contraintes et atout des sites en question pour les valoriser au mieux.

A – LES OAP URBAINES :

Les secteurs urbains soumis à orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations suivantes.

La programmation

De manière générale, l'objectif des élus n'est pas de densifier à outrance pour préserver les composantes actuelles, limiter les effets de chaleur et intégrer les enjeux de résilience. À ce titre, les opérations sont soumises à un principe de programmation répondant aux enjeux de densité imposés sur le territoire (20 logements à l'hectare). Dans cet objectif, les opérations devront respecter la densité retenue et s'inscrire dans un programme de logement compatible avec la programmation retenue (étant rappelé comme l'indique les principes généraux OAP.5-1, que la densité s'apprécie dans un rapport maximum de 20%).

Seule le secteur OAP-U1 déroge à l'application stricte de la densité afin de tenir compte des conditions de desserte qui restent très limitées. La largeur de l'accès présent en façade de lot ne permet pas à plusieurs véhicules de se croiser, c'est pourquoi il est nécessaire de limiter le nombre de logements pouvant se développer afin de limiter les risques et conflits d'usage.

Secteur	Surface	Programmation	Diversité
OAP-U1	1 634 m ² (dont 400m ² attribués à la construction existante)	2 logements neufs maximum + maintien d'1 logement existant	Logement jumelé
OAP-U2	2 944 m ² (dont 1000m ² attribués à la construction existante)	5 logements neufs	1/3 de logement abordable 2/3 de T1 à T3
OAP-U3	744 m ² en construction neuve	2 logements neufs	Logement pavillonnaire potentiellement jumelé

Deux des secteurs de développement comportent des constructions existantes (OAP-U1 et OAP-U2), pour ces deux secteurs, le nombre de logements programmés dans le tableau ci-dessus ne prend pas en

compte le potentiel existant au sein des constructions qui doit être préservé. Aussi, lorsque les OAP le permettent, le nombre de logements existants (qui seraient démolis) devra être ajouté aux objectifs de programmation encadrés dans le tableau ci-dessus.

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble

Afin de garantir la rationalité technique et financière des opérations d'urbanisme, l'équilibre des formes d'habitat et les dispositions favorables à la nature en ville, certaines OAP sont soumises à une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble unique. Cela signifie que la délivrance des autorisations de construire (exemple le permis de construire), est conditionnée au préalable à l'obtention d'une autorisation d'aménagement (de type permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement, remembrement d'AFU, ZAC ou permis de construire valant division par exemple), portant sur la totalité de la zone soumise à OAP (sauf disposition spécifique contraire).

Secteur	Aménagement
OAP-U1	1 opération d'ensemble unique
OAP-U2	1 ou plusieurs opérations cohérentes
OAP-U3	1 ou plusieurs opérations

Lorsque l'aménagement d'une zone est autorisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire une opération d'aménagement qui ne couvre pas toute la zone soumise à OAP), les conditions cumulatives suivantes doivent être prises en compte :

- ⇒ Il convient de s'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débiter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

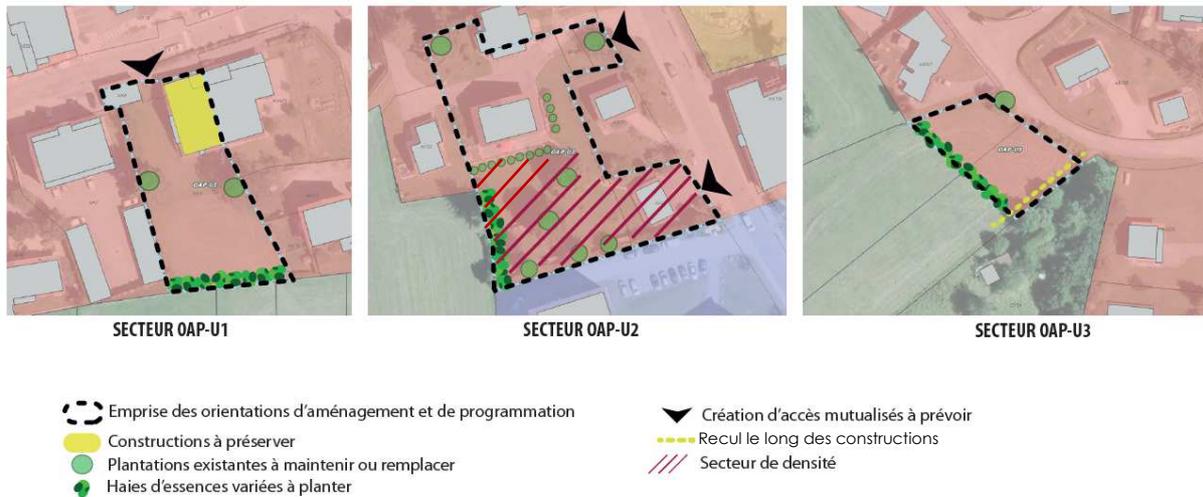
Par exemple, si une zone soumise à OAP prévoit une desserte en voirie et réseaux par deux accès à créer, dont seulement l'un des deux permet le raccordement au réseau public d'eaux usées, l'autorisation d'aménager sur seulement une partie de la zone ne pourra pas être délivrée si l'aménageur ne propose pas de solutionner le raccordement de son opération au réseau public d'eaux usées par un autre point de raccordement que celui envisagé dans les OAP, tout en réalisant dans l'emprise de la zone partielle qu'il aménage, les extensions de réseaux nécessaires à la desserte du surplus de la zone restant à aménager.

- ⇒ En cas d'aménagement d'une zone d'habitat en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, le respect des minima de programmation (densité, typologie et statuts des logements) s'appréciera à l'échelle de chaque opération d'aménagement, avec possibilité de déduire les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone. Le respect de cette dernière obligation pourrait donc amener à localiser des typologies d'habitat différemment que sur les éventuelles illustrations graphiques présentées dans les OAP, ce qui sera admis du moment que les proportions quantifiées de logements (formes, types, statuts) sont respectées.

Les conditions d'aménagement spécifiques

En matière d'aménagement, les opérations d'aménagement et de programmation urbaines doivent répondre aux principes ci-après esquissés. Ces principes visent à encadrer les conditions d'accessibilité, d'intégration / d'insertion et de cohérence urbaine avec la trame existante aux abords. Ils permettent

également de prendre en compte les contraintes et atout des sites en question pour les valoriser au mieux.



Dans le cadre de l'OAP-U1, la création des logements devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la valorisation de la construction patrimoniale existante (et le détachement d'une surface de jardin propice à sa valorisation), ainsi que sur la création de logements sur l'arrière de la propriété qui devront se desservir depuis la rue du Village.

Les obligations imposées au titre de la création des logements pourront être écartées si l'opération porte sur une destination autre que l'habitat au titre des constructions nouvelles. Dans ce cas, toute opération nouvelle autre qu'habitat pourra toutefois prévoir la réhabilitation de la construction au titre de l'habitat.

Les conditions d'accessibilité des futures constructions sont alors conditionnées à la création d'un seul accès qui permet de préserver tant les garages communaux existants, que la façade de la construction existante (pour éviter que la future voie de desserte interne ne vienne s'implanter en bordure immédiate du bâtiment, limitant ainsi ses possibilités de valorisation).

Le maintien de la construction existante est à prendre en compte au titre des enjeux patrimoniaux qu'elle représente, mais également en termes de risque considérant le fait que cette construction est accolée à une autre construction et que toute démolition pourrait remettre en cause l'intégrité de sa structure.

L'aménagement devra questionner la préservation des arbres existants ou chercher à leur rétablissement. De même, la création d'une haie végétalisée est imposée en bordure de la zone agricole au sud (confère OAP thématiques).

Condition d'aménagement alternative : Il est possible d'envisager un parti d'aménagement alternatif en questionnant la délocalisation des boxes de parking existants en façade nord, au sein du secteur soumis à OAP (et dans un nombre équivalent). Dans ce cas, la voirie de desserte interne pourra être aménagée le plus loin possible de la façade de la construction existante (afin d'optimiser ses conditions de valorisation). Les boxes devront être directement et facilement accessibles et être accolé à la construction implantée en façade Sud-Ouest. Aucun aménagement ne pourra être réalisé sur la sortie du secteur de sorte à préserver sa visibilité.

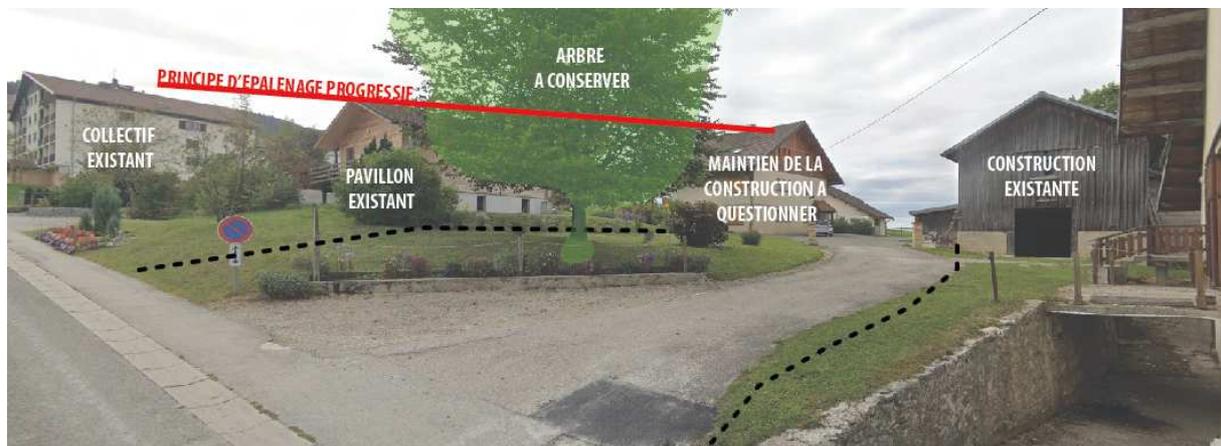
Dans le cadre de l'OAP-U2, les conditions d'accessibilité seront différentes en fonction du parti urbanistique retenu.

A minima, en cas de conservation de la construction existante, l'accès associé devra être préservé et un nouvel accès commun sera à aménager depuis la pointe sud du site (la parcelle en question accueillant

un garage qui appartient au même propriétaire). En cas de démolition de la construction existante, il pourra être possible de questionner la création de deux accès communs maximum desservant l'ensemble des constructions programmées et ce afin de limiter les accès charretiers sur cette portion de voie.

La partie Sud du site devra promouvoir une diversité d'habitat dense en accroche avec les constructions collectives présentes au Sud. Le développement de logement devra s'appuyer sur la création de logements intermédiaires (entrée individuelle) ou collectifs (entrée commune) qui feront l'objet d'un traitement architectural en accord avec les constructions patrimoniales identifiées plus au Nord. L'idée est de permettre la création d'une opération de transition entre la zone collective existante au Sud et le centre ancien présent au Nord. La hauteur des futures constructions devra être moindre que celle des collectifs existants afin de créer un épannelage propice à la valorisation des perspectives visuelles progressives.

Toute nouvelle construction réalisée en dehors de cette zone de densification devra s'appuyer sur une forme architecturale pavillonnaire (alliant possibilité de logement groupé / jumelé ou individuel).



Dans le cadre de l'OAP-U3, les lots pourront directement se desservir depuis la façade viaire existante.

La localisation sur la façade Nord vise à éviter d'isoler urbanistiquement les constructions du reste du lotissement et à prévoir par la même occasion une marge de recul vis-à-vis de la façade arborée existante au sud (pour préserver les plantations).

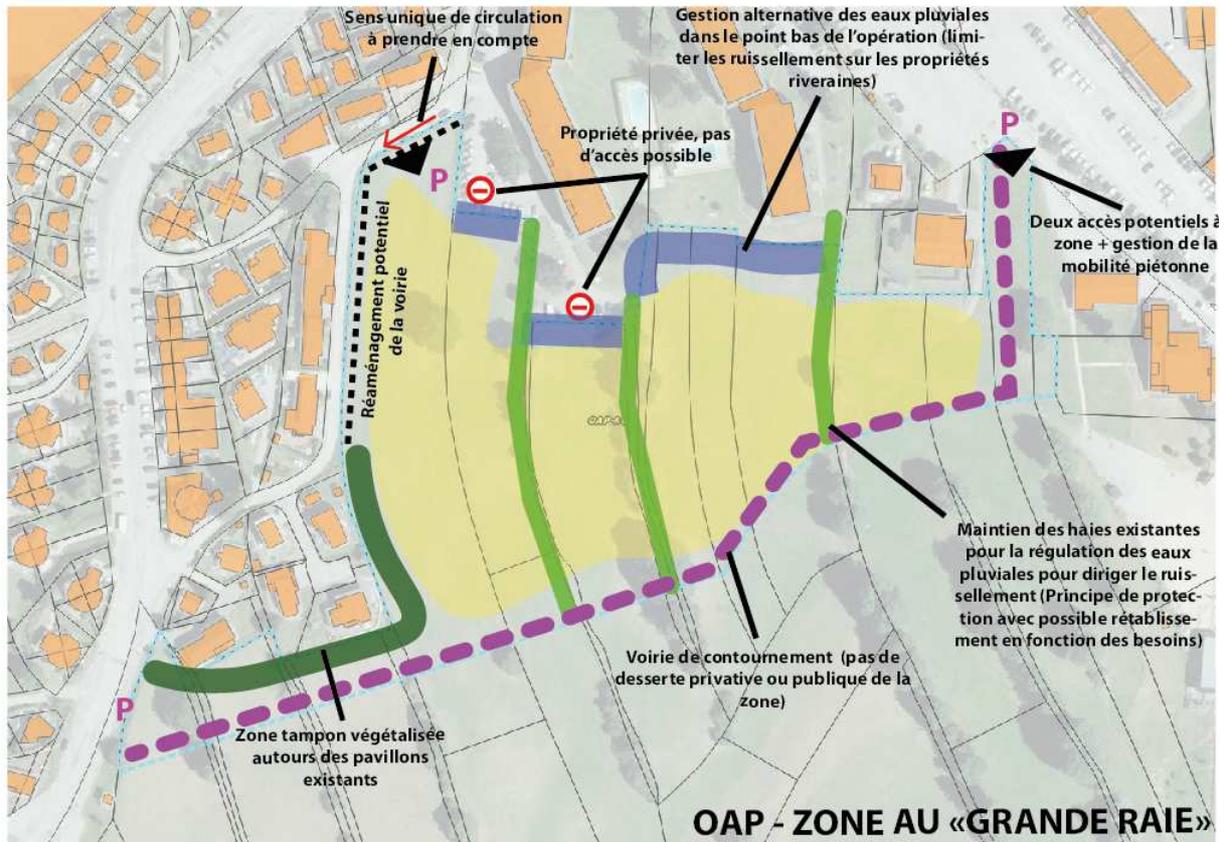
L'implantation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec celle des constructions du lotissement, une implantation parallèle à la voie est à proscrire.

B – OAP ZONE À URBANISER « GRANDE RAIE » :

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une zone à urbaniser à vocation d'équipements (sportives, de loisirs, socio-culturelles, réseaux de chaleurs, halle couverte).

Des réflexions sont en cours pour y permettre l'implantation d'un réseau de chaleur, la création d'une voirie de desserte de secours de la station, accompagnée d'une voie douce (prévue en façade sud de l'opération) et d'une halle couverte.

L'aménagement de l'opération devra questionner les objectifs de limitation de la consommation et de l'artificialisation des sols à travers une gestion économe du foncier et la mise en place de technique d'aménagement alternatifs.



Cette zone est située au sud immédiat de la Place Xavier Authier, en bordure du front de piste. Elle s'étend sur une superficie de 2.8 hectares.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone pourra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. La voirie de contournement pourra se faire en premier lieu sans gêne pour le développement du surplus de l'opération.

La création d'une voirie de contournement dite de « secours » à la station :

A titre liminaire il est précisé qu'aucun accès véhicule (hormis les véhicules de secours et services publics) ne sera autorisé sur la voirie dite de « contournement » réalisée au Sud de l'opération. Cette dernière doit permettre de desservir la station en évitant les surcharges existantes lors des périodes touristiques (les axes et zones de stationnement étant alors difficilement praticables). Cette voirie sera conçue pour associer le développement des mobilités douces au sein de la zone.

Pour des questions de sécurité, les conditions d'aménagement de la voirie répondront à des contraintes techniques spécifiques pour lesquelles les présentes orientations ne s'appliquent pas.

Les conditions de desserte et d'accessibilité de la zone :

La desserte viaire et piétonne de la zone sera assurée par le raccordement au réseau viaire existant au droit de l'allée des Pivettes, de l'allée des Chalets et de la Place Xavier Authier.

Les abords de l'allée des Pivettes pourront être questionnés pour anticiper le réaménagement potentiel de cette voirie via la réalisation d'un espace public plus aéré (accompagné ou non de stationnement). Le long de l'allée des Pivettes, le principe d'accessibilité schématisé sur les orientations graphiques n'est qu'illustratif. Il devra questionner les conditions de circulation et prendre en compte notamment le schéma de circulation existant (l'année des chalets étant en sens unique de circulation).

Il est mis en avant que l'opération borde une copropriété privée limitant / restreignant les conditions d'accessibilité.

La gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère :

Le point bas de l'opération se situe sur la façade nord. Ainsi, pour limiter les risques de ruissèlement des eaux pluviales sur les propriétés riveraines, l'opération devra prévoir la mise en place de système de collecte et de gestion des eaux pluviales qui pourront s'appuyer sur :

- Le maintien et le développement du linéaire de haie existant
- La création d'une zone tampon en façade nord de l'opération pour recueillir les eaux pluviales

Le maintien des haies précédemment mis en avant contribue à faciliter l'insertion de l'opération dans son environnement et à diriger les perspectives visuelles sur la station située plus au Sud. Ce linéaire pourrait utilement être valorisé et accompagner le maillage piétonnier à prévoir au sein de l'opération. Ce principe de préservation n'est toutefois pas une contrainte impérative dans le sens où les haies pourront être déplacées pour tenir compte des conditions d'aménagement de la zone.

La création d'une zone tampon végétalisée (voir arborée) sera mise en place aux abords des pavillons existants pour faciliter l'intégration de l'opération dans leur abords immédiats et réduire ainsi les risques de nuisances potentiels. En complément, les constructions et aménagements à réaliser au sein de la zone devront chercher à se reculer le plus possible de cette façade urbaine et à mettre en place un principe d'épannelage des constructions (mise en place d'une hauteur progressive des bâtiments, les bâtiments ou parties de bâtiments les moins haut devant être privilégiée parallèlement à cette frange urbaine).