Département des Hautes-Alpes

Commune de Rambaud

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2019

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2020

Le Maire
Patrick PERNIN

Atelier d'urbanisme et environnement CHADO
1 impasse du muséum
05000 GAP
☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62
atelierchado@orange.fr

5. Orientations d' aménagement et de programmation (OAP)

Table des matières

OAP EN ZONE U _____ 1

Zone U soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de l'avancement des réseaux _____ 2

Secteur en zone U soumis à OAP à Saint Roch _____ 2

PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU) 4

Situation des différentes zones AU _____ 5

Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme _____ 6

Zone AU soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 7

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes _____ 8

_____ 9

Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 10

OAP SUR LES ZONES AU _____ 11

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 12

Zone AU « Devant-Ville 2 » _____ 12

Zone AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes _____ 13

Zone AU « Saint Roch » _____ 13

Zone AU « Devant-Ville 1 » _____ 14

Zone AU « Devant-Ville 3 » _____ 15

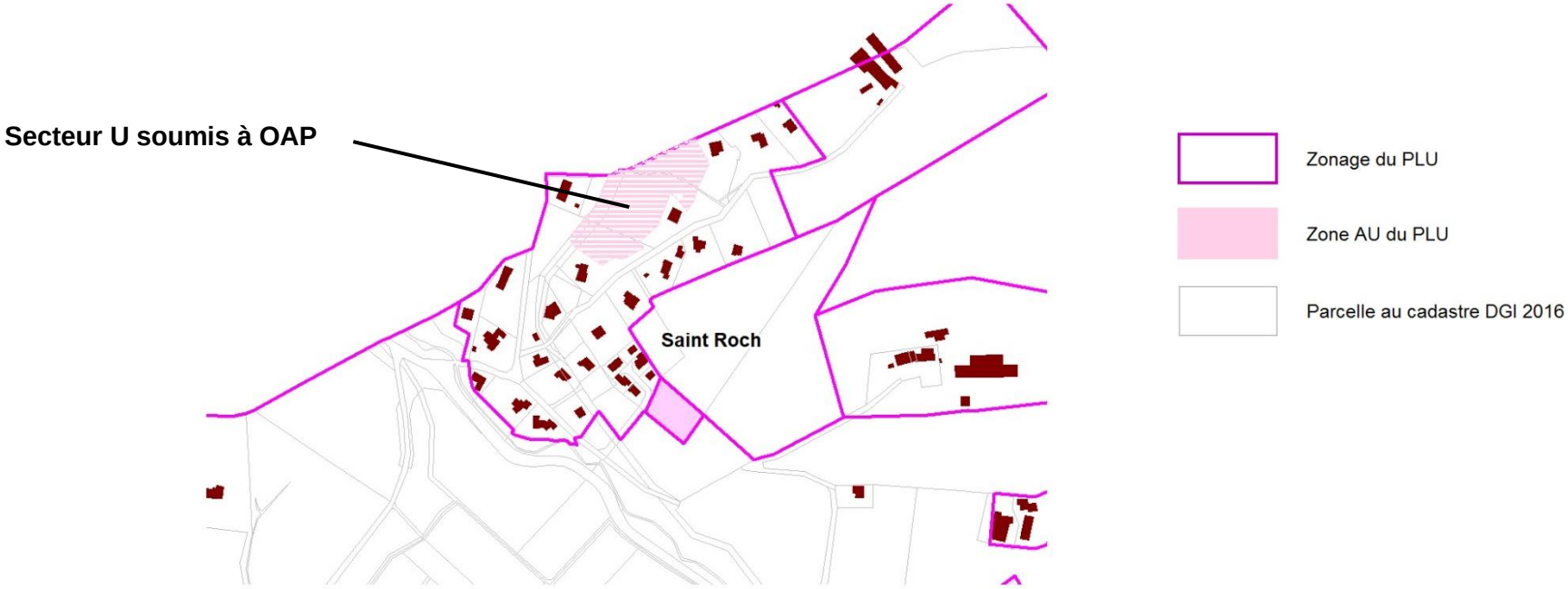
Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 16

Zone AU « Serre de l'Aigle » _____ 16

OAP en zone U

ZONE U SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER AU FUR ET A MESURE DE L'AVANCEMENT DES RESEAUX

Secteur en zone U soumis à OAP à Saint Roch



Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur U soumis à OAP est situé sur un coteau au nord du lieu-dit Saint Roch, positionné entre le chemin des cotes folles et la route du Chapelet reliant Saint Roch à la zone des Fauvins sur la commune de Gap.
La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Le secteur pourra faire l'objet d'une réorganisation parcellaire. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare.
Cette densité sera calculée par rapport à la surface résiduelle « nette », c'est-à-dire déduction faite des surfaces de l'opération dédiées à la voirie et à l'aménagement d'espaces communs. La prise en compte des contraintes, invariants s'imposant aux propriétés dans la mise en œuvre du projet : zone en aléa fort (risque), trame verte et bleue, emplacements réservés, servitudes et/ou relief pourra également être prise en compte dans le calcul de la surface résiduelle « nette » sous réserve d'être expliqué et justifié par les porteurs de projets.

<u>L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.</u>

Qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces

Les volets liés qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur sont traités dans le règlement du PLU

Transports et déplacements

Le hameau de Saint Roch n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 6. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui important sur le territoire communal.

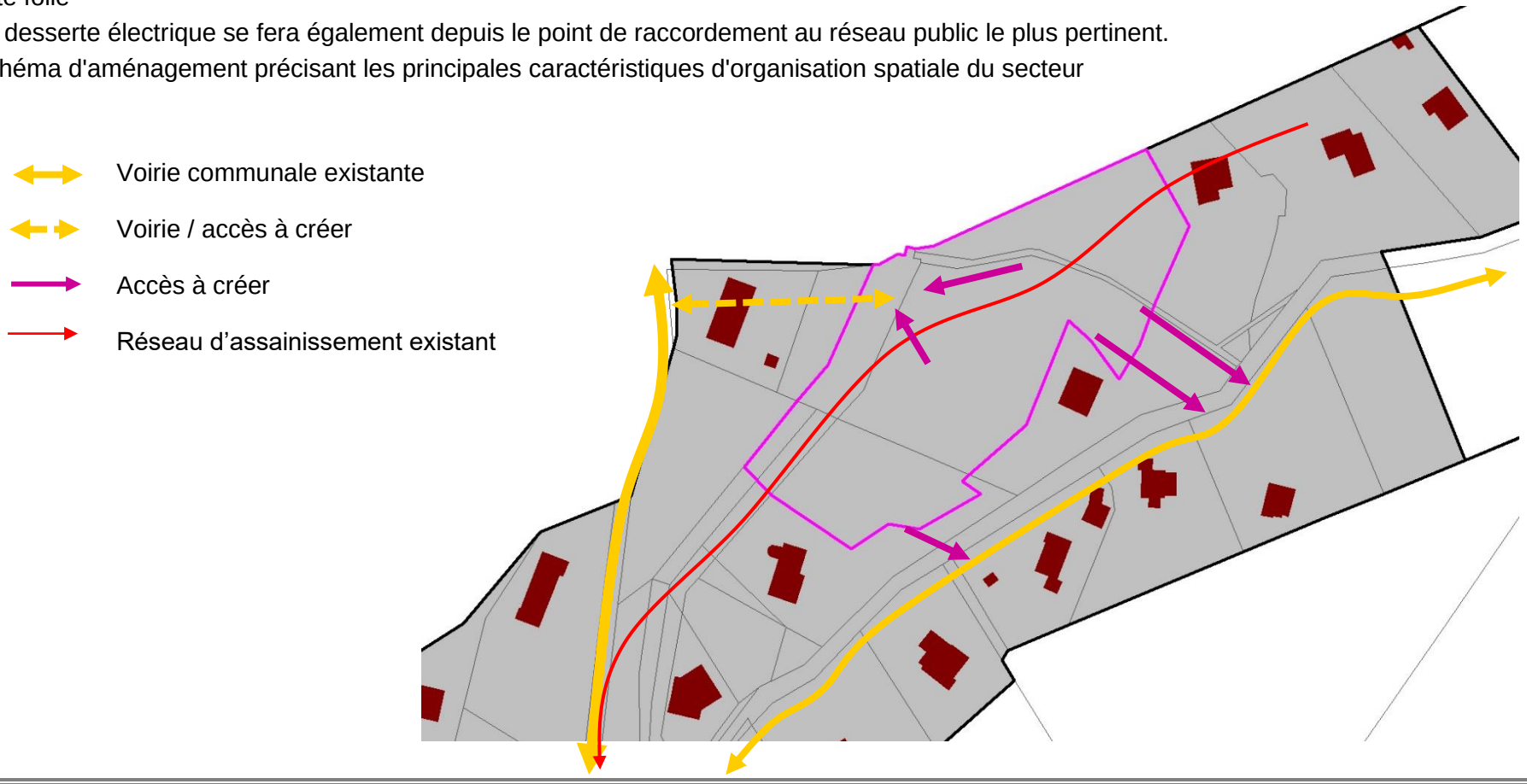
Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud-est par la création d'une voirie d'accès unique reliant les parcelles à la route départementale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement au réseau assainissement se fera au niveau du réseau situé à l'aval de la zone. L'eau est en amont de la zone sous le chemin de côte folle

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

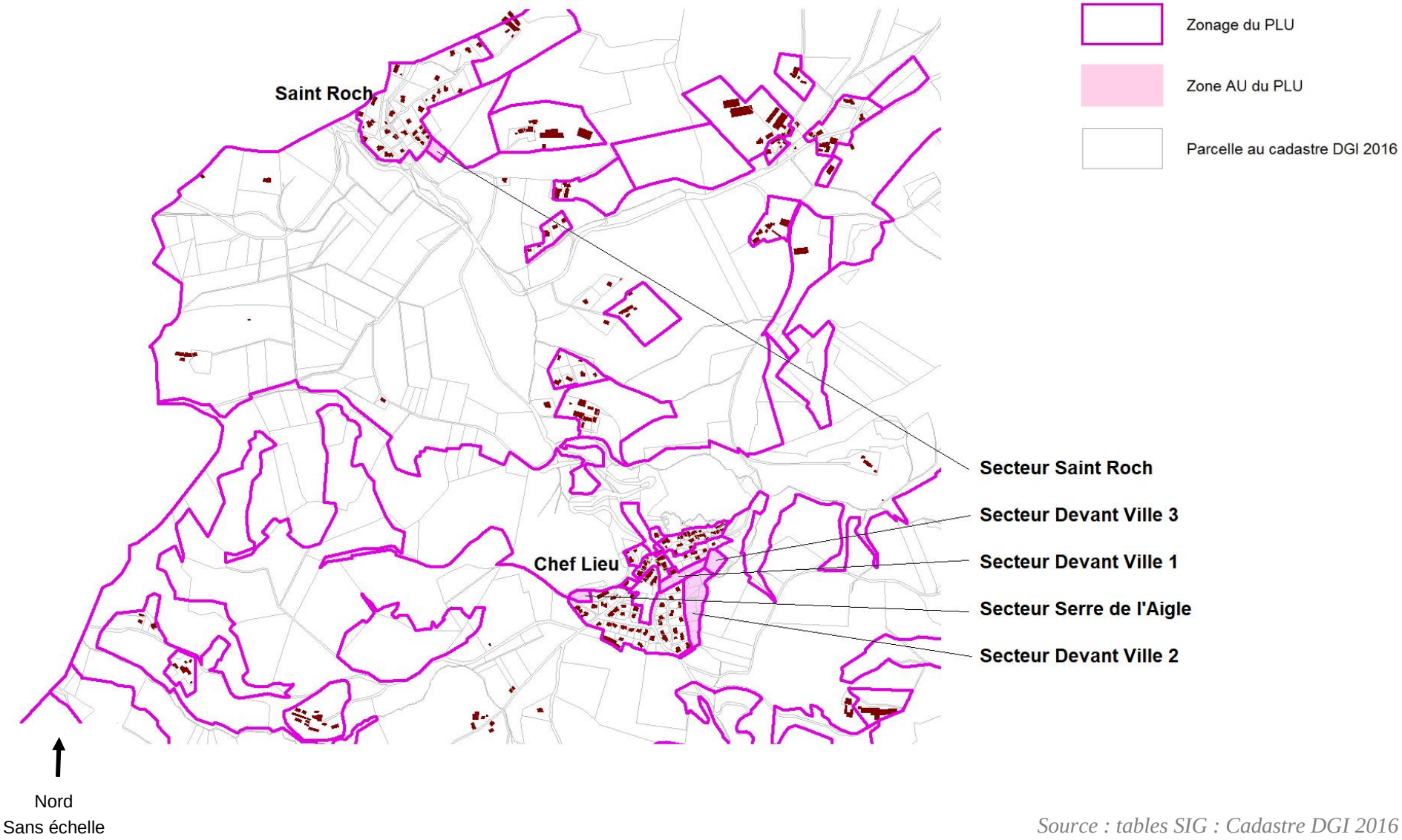


Présentation générale des zones à urbaniser (zone AU)

SITUATION DES DIFFERENTES ZONES AU

Le PLU compte 4 zones classées en à urbaniser (zones AU).

Plan de situation des zones AU du PLU



Source : tables SIG : Cadastre DGI 2016

TYPE DE ZONE AU EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-20 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-6 du code de l'urbanisme définit que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les articles réglementaires du code de l'urbanisme offrent ensuite la possibilité de définir des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU).

Suivant l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, les conditions d'urbanisation des zones AU définies par le code de l'urbanisme sont :

- ⇨ Soit par des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU,
- ⇨ Soit par une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Suivant ces deux catégories de conditions d'urbanisation :

- ⇨ Si la zone est soumise à une modification ou à une révision du PLU alors elle ne comporte pas d'OAP et pas de règlement. Ces deux éléments seront définis lors de la modification ou la révision du PLU.
- ⇨ Si la zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU cela signifie qu'elle peut s'urbaniser sans modification ou révision du PLU. Plusieurs scénarios sont alors offerts par le code de l'urbanisation :
  - o soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble alors la zone doit faire l'objet d'un permis d'aménager qui suit les OAP et le règlement définis.
  - o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque le scénario est retenu, il convient alors, en application de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, de définir si la zone est soumise à des OAP et à un règlement ou uniquement à des OAP :

- ⇨ si la zone est soumise à des OAP et à un règlement. Les OAP comporteront alors des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L151-6). Le règlement de la zone sera inséré dans la pièce « Règlement » du PLU.
- ⇨ si la zone est soumise uniquement à OAP. Les OAP comporteront alors un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et porteront au moins sur :
  - o la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
  - o la mixité fonctionnelle et sociale,
  - o la qualité environnementale et la prévention des risques,
  - o les besoins en matière de stationnement,
  - o la desserte par les transports en commun,
  - o la desserte des terrains par les voies et réseaux.

En conclusion, plusieurs profils de zones AU sont possibles :

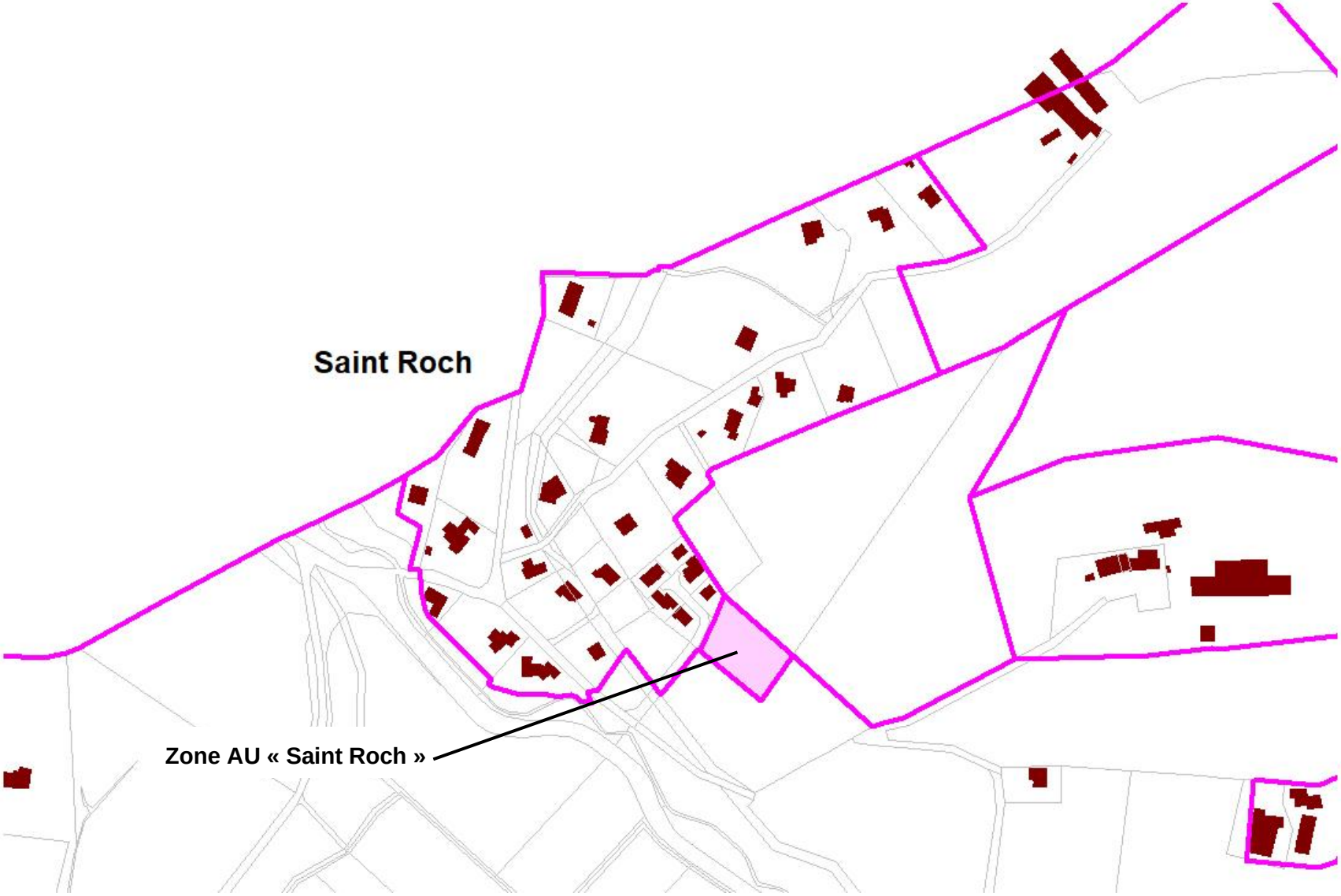
- ⇨ soumises à une modification ou à une révision du PLU,
- ⇨ soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser soit par opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,
- ⇨ soumises uniquement à OAP pouvant s'urbaniser soit par opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de réalisation des équipements internes.

Zone AU soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble

Les OAP de ces zones AU sont détaillés dans les pages qui suivent, le détail du règlement des zones est dans la pièce « règlement » du PLU.

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

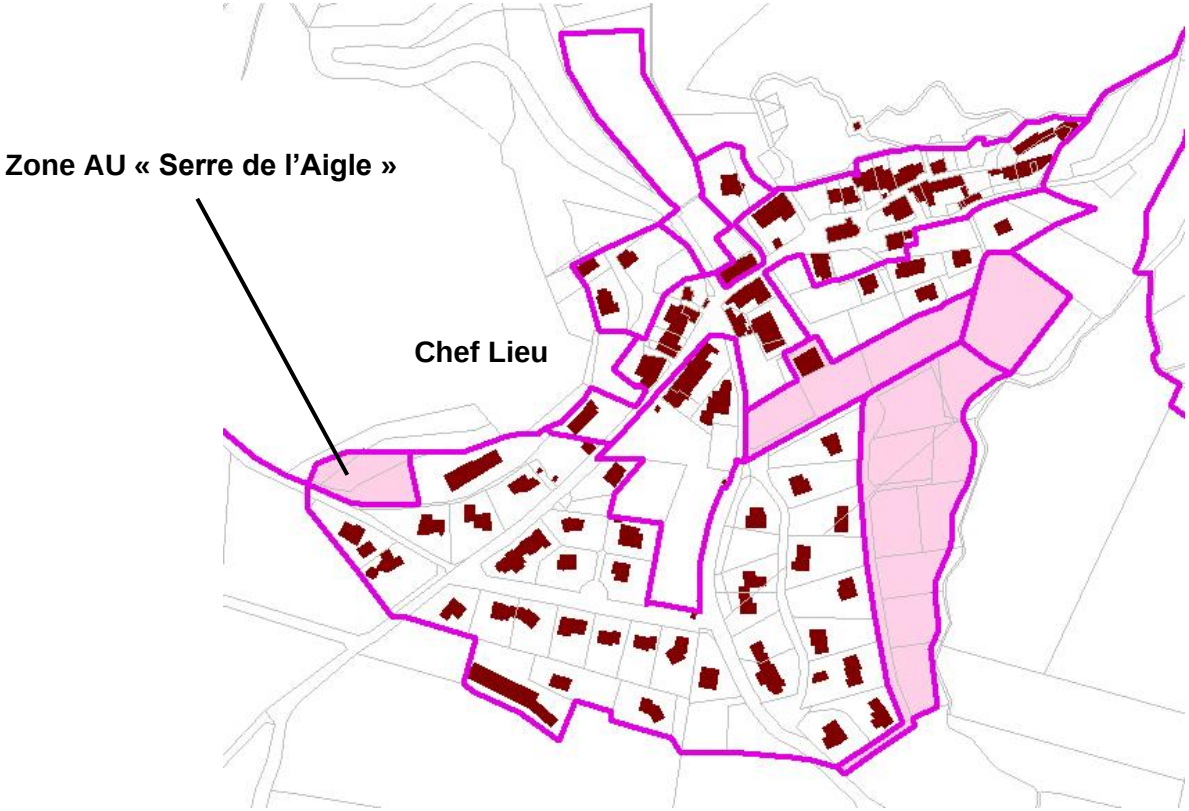
Les OAP de ces zones AU sont détaillés dans les pages qui suivent, le détail du règlement des zones est dans la pièce « règlement » du PLU.



Zone AU Devant Ville 3
Chef Lieu
Zone AU Devant Ville 1

Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble

Les OAP de ces zones AU sont détaillés dans les pages qui suivent sous forme d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et porte sur les différents thèmes qui doivent être abordés suivant l'article R151-6 du code de l'urbanisme.



OAP sur les zones AU

Les volets liés aux qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones AU sont traités dans le règlement du PLU

Zone AU « Devant-Ville 2 »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

La zone AU « Devant-Ville 2 » est située dans le prolongement de la zone « Devant-Ville 1 », à l'est du lotissement Pré Vescal.
Le projet devra proposer une offre diversifiée de formes urbaines, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 25 logements à l'hectare. Cette densité sera calculée par rapport à la surface résiduelle « nette », c'est-à-dire déduction faite des surfaces de l'opération dédiées à la voirie et à l'aménagement d'espaces communs. L'aménagement de la zone se fera par opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 est subordonnée à la réalisation de la viabilisation du secteur 1

Transports et déplacements

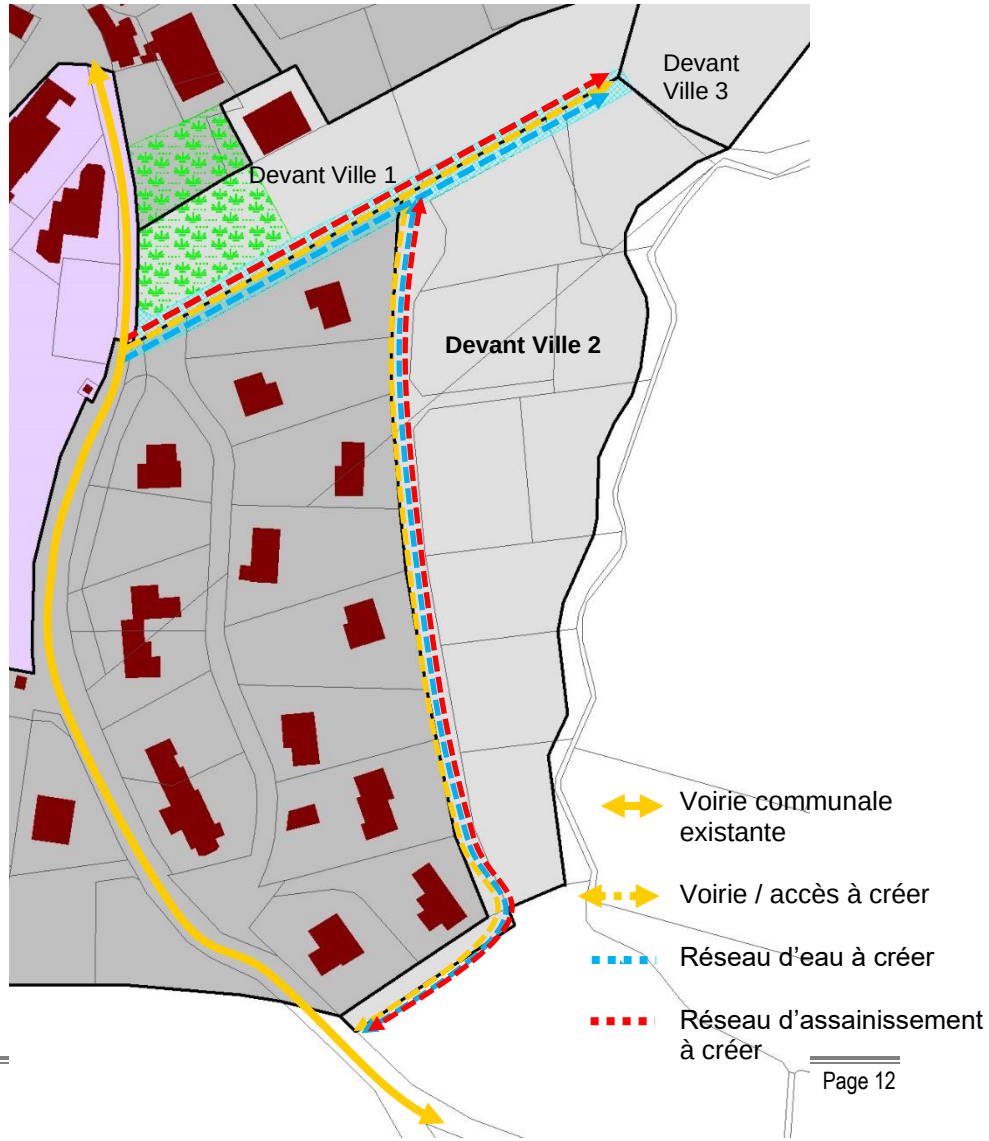
Le Chef-lieu et donc la zone AU « Devant Ville 2 » n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 106. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud de la zone par la création d'une voirie d'accès communale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.
Dans l'attente de la viabilisation du « secteur 2 », une aire de retournement devra être aménagée à l'extrémité sud du « secteur 1 ». A l'issue de la viabilisation du « secteur 2 », l'aire de retournement pourra être reconvertie en stationnement.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également les points de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ZONE AU SOUMISES A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES

Zone AU « Saint Roch »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur « Saint Roch » est situé au lieu-dit éponyme, en continuité du lotissement communal déjà réalisé. Il est orienté plein sud / sud-ouest et actuellement composé de « terres noires ».

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Le secteur devra faire l'objet d'un découpage parcellaire. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 25 logements à l'hectare.
Cette densité sera calculée par rapport à la surface résiduelle « nette », c'est-à-dire déduction faite des surfaces de l'opération dédiées à la voirie et à l'aménagement d'espaces communs. La prise en compte des contraintes, invariants s'imposant aux propriétés dans la mise en œuvre du projet : zone en aléa fort (risque), trame verte et bleue, emplacements réservés, servitudes et/ou relief pourra également être prise en compte dans le calcul de la surface résiduelle « nette » sous réserve d'être expliqué et justifié par les porteurs de projets.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Transports et déplacements

Le hameau de Saint Roch n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 6. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud-est par la création d'une voirie d'accès unique reliant les parcelles à la route départementale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau et assainissement passe sous la voie d'accès.

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Zone AU « Devant-Ville 1 »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur est situé sur en contre bas du centre ancien du Chef-lieu, orienté sud et positionné perpendiculairement à la route menant à la Bâtie Vieille.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc la zone AU « Devant-Ville 1 » n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 106. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

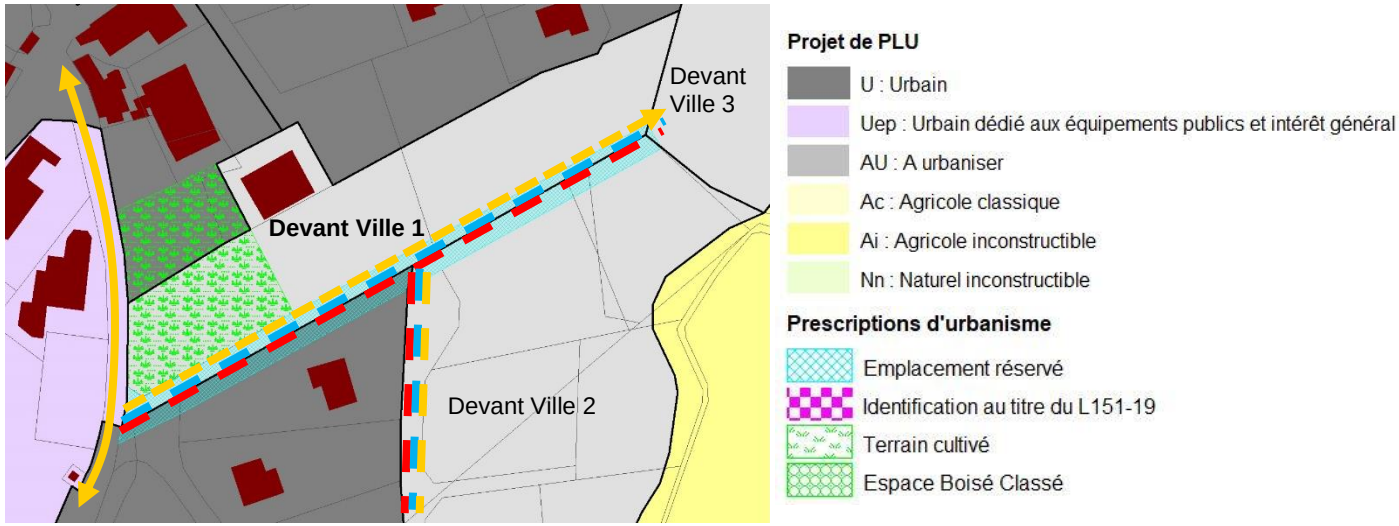
Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud de la zone par la création d'une voirie d'accès communale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également les points de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

- Voirie communale existante
- Voirie / accès à créer
- Réseau d'eau à créer
- Réseau d'assainissement à créer



Zone AU « Devant-Ville 3 »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur est situé sur en contre bas du centre ancien du Chef-lieu, orienté sud et positionné après les secteurs Devant Ville 1 et 2.
La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Transports et déplacements

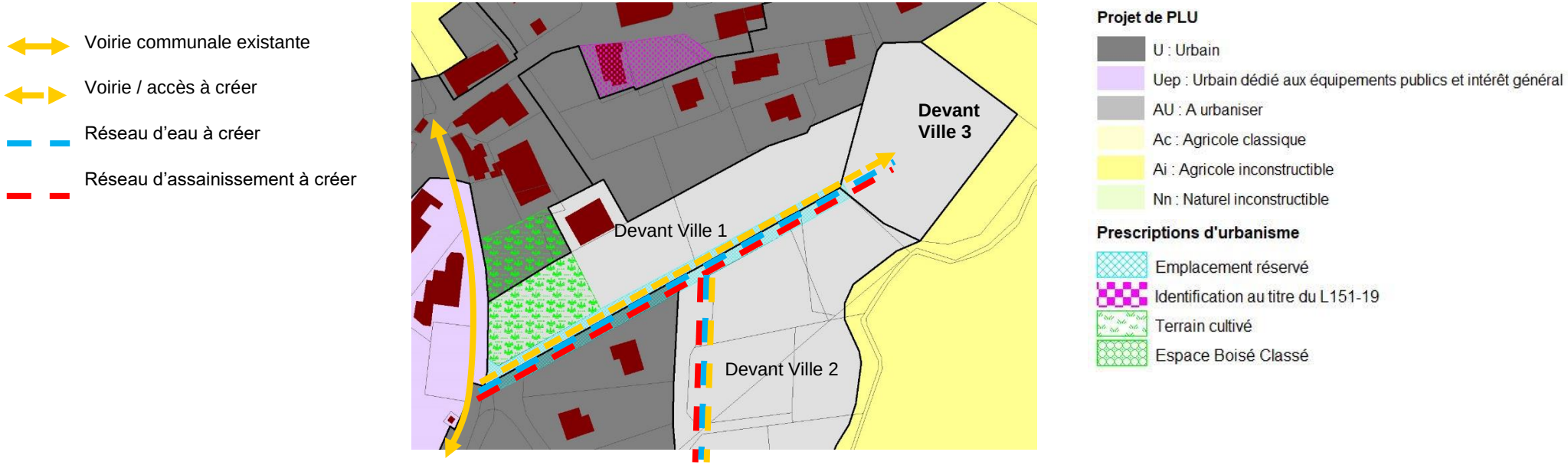
Le Chef-lieu et donc la zone AU « Devant-Ville 3 » n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 106. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud de la zone par la création d'une voirie d'accès communale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également les points de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ZONE SOUMISE UNIQUEMENT A OAP POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Zone AU « Serre de l'Aigle »

Le secteur « Serre de l'Aigle » est situé à l'ouest du Chef-Lieu. Il est orienté plein sud au-dessus d'habitations qui ont vu le jour il y a une quinzaine d'années. L'accès au secteur se fait à travers des parcelles communales.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, un lien avec les volumétries, implantations et caractéristiques architecturales du centre ancien situé à proximité.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

La hauteur maximum des constructions doit être correspondre à du R+1+combles aménageables.

En termes d'aménagement, l'objectif est de garder le lieu ouvert dans sa perception globale. Aussi, les clôtures ne sont pas obligatoires et si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune et à l'écoulement des eaux de ruissellement naturel.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat.

La densité de logements attendue sur le secteur doit être au moins supérieure à 15 logements à l'hectare. Cette densité sera calculée par rapport à la surface résiduelle « nette », c'est-à-dire déduction faite des surfaces de l'opération dédiées à la voirie et à l'aménagement d'espaces communs. La prise en compte des contraintes, invariants s'imposant aux propriétés dans la mise en œuvre du projet : zone en aléa fort (risque), trame verte et bleue, emplacements réservés, servitudes et/ou relief pourra également être prise en compte dans le calcul de la surface résiduelle « nette » sous réserve d'être expliqué et justifié par les porteurs de projets.

Qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet devra justifier d'une volonté de viser une excellence énergétique, chercher l'autonomie énergétique.

Le coefficient de biotope par surface indiqué au règlement et ici porté à 0,5 en travaillant par exemple sur le maintien d'espace de pleine terre, la perméabilité des aires de stationnement et accès, la récupération des eaux de toitures pour l'arrosage,…

Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées ainsi que l'implantation de fruitiers.

Le projet devra tenir compte de la carte des aléas naturels réalisée par la DDT 05 (carte des risques naturels).

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis d'aménagement.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun ne viennent pas jusqu'au Chef-Lieu de la commune, le secteur n'est donc pas soumis à une obligation particulière sur ce thème.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie d'accès existante. Les accès des différents lots cette voie pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau et assainissement se fera sur les réseaux existants sous la voie d'accès.

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

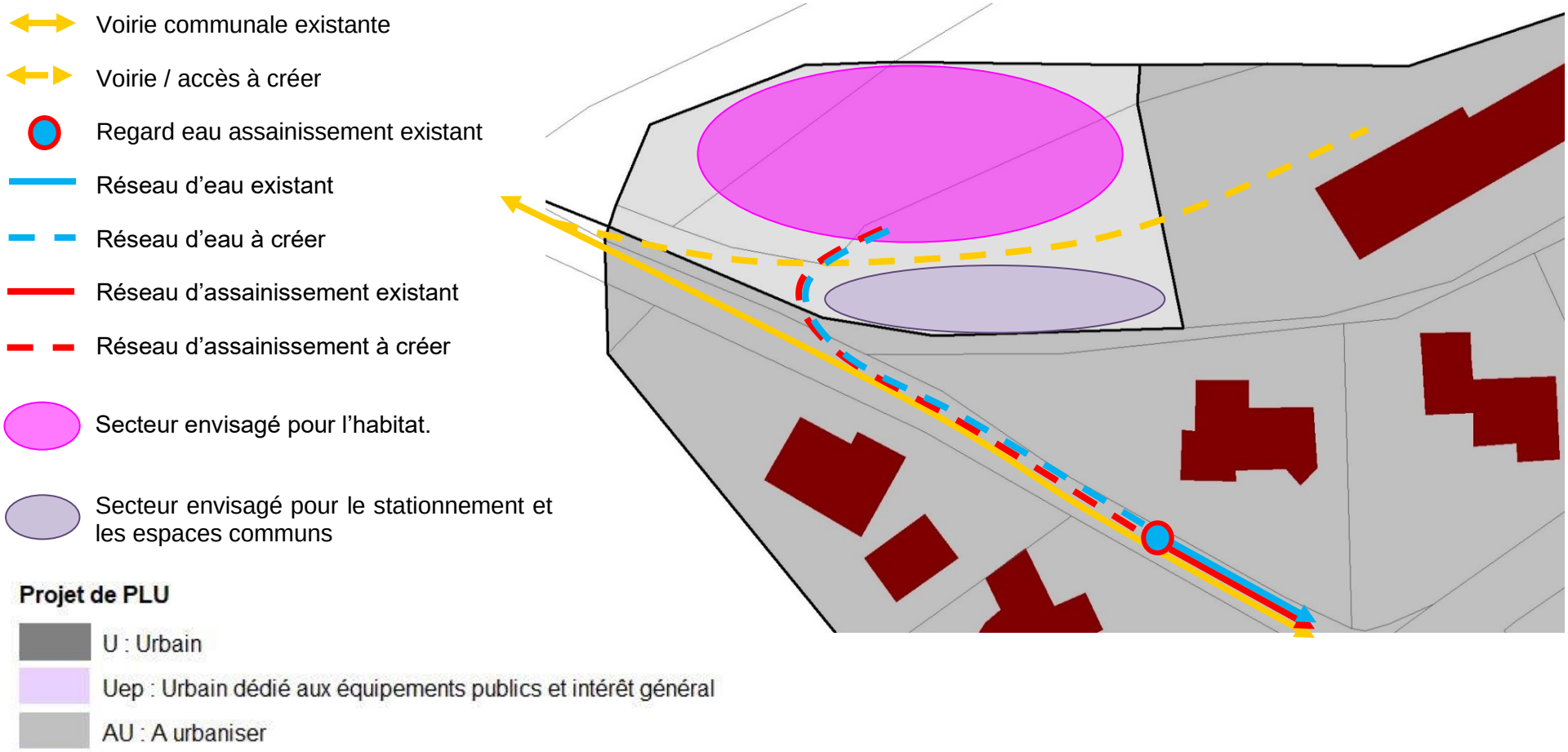



Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur