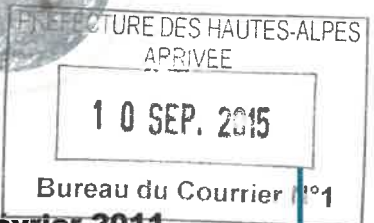


COMMUNE DE LA GRAVE

Département des Hautes-Alpes (05)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 ; Orientations d'aménagement et de programmation



Prescrit par délibération du 2 février 2011

Arrêté par délibération du 26 novembre 2014

Approuvé par délibération du 8 septembre 2015

M. Jean-Pierre SEVREZ, Maire de La Grave

M.G. Concept Ingénierie Infrastructures Paysage Urbanisme

Allée des Fauvettes 05200 EMBRUN - Tél : 04 92 43 05 55 - Fax : 04 92 43 51 52 - Mail : contact@mgconcept.net

SOMMAIRE



PARTIE 0 - PRÉAMBULE..... 5

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE 6
2. ANALYSE DES SITES A URBANISER – PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT..... 7
 - 2.1. LES SITES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT 7
 - 2.2. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX POURSUIVIS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT..... 8

PARTIE 1 - OAP DU CHAZELET..... 9

1. SITUATION DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET 10
2. PROJET D’AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET 11
3. SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET 12

PARTIE 2 - OAP DES TERRASSES..... 13

1. SITUATION DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES 14
2. PROJET D’AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES 15
3. SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES 16

PARTIE 3 - OAP DU CHEF-LIEU..... 17

1. LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU..... 18
 - 1.1. SITUATION DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU 18
 - 1.2. PROJET D’AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU..... 19
 - 1.3. SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU 20
2. LES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU..... 21
 - 2.1. SITUATION DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU 21
 - 2.2. PROJET D’AMÉNAGEMENT DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU..... 22
 - 2.3. SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU..... 23



PARTIE 0



PRÉAMBULE

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE



Introduites par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les orientations d'aménagement étaient initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, en fait un élément spécifique du PLU, indépendant du PADD. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Opposables aux tiers et conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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 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, 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 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.
- 2. En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

(...)
- 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

(...) »

L'intégration des OAP dans le PLU signifie que les opérations projetées dans les différents secteurs devront s'inspirer de ces orientations en respectant la philosophie initialement définie.

2. ANALYSE DES SITES A URBANISER - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



2.1. LES SITES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

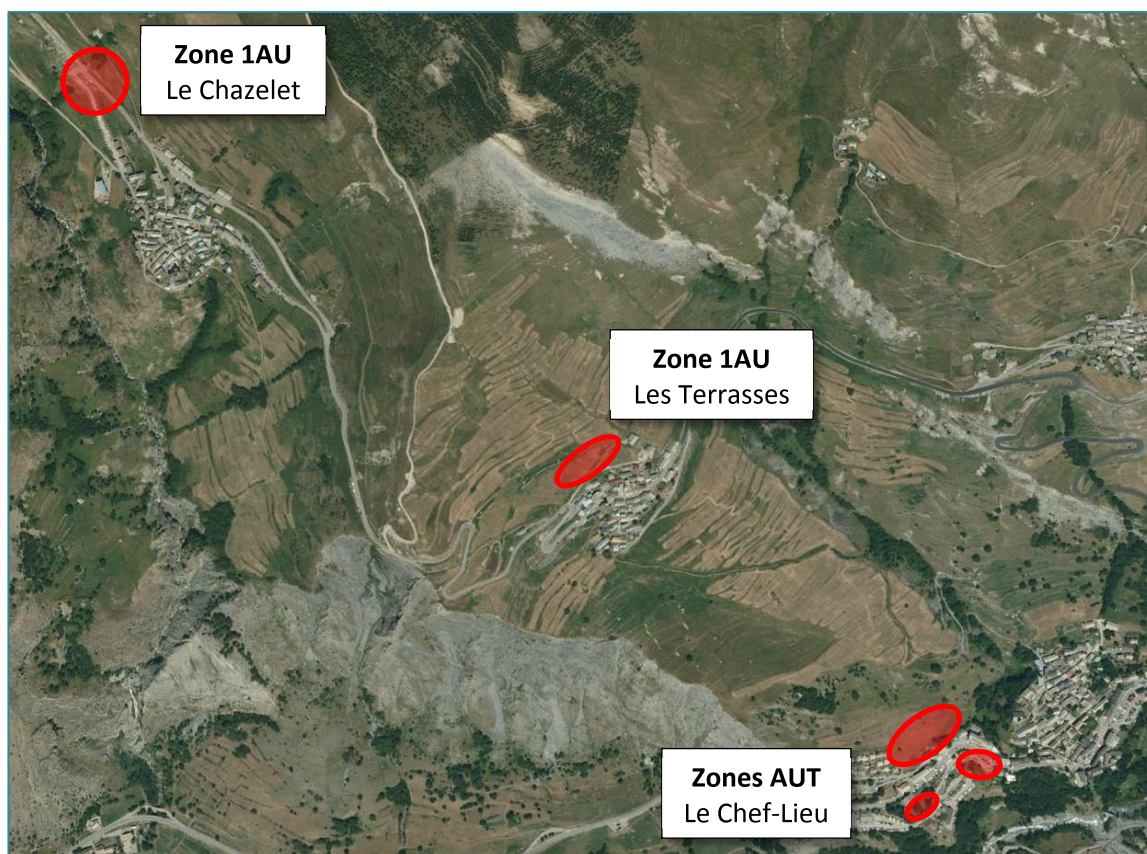
Les orientations d'aménagements et de programmation sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones. Le présent document porte sur les zones à urbaniser de la commune. Ces secteurs concernent autant des sites d'urbanisation future à vocation principale d'habitat que des sites destinés au développement touristiques.

Sites à vocation principale d'habitat :

- ✓ *Zone 1AU du Chazelet ;*
- ✓ *Zone 1AU des Terrasses.*

Sites à vocation touristique :

- ✓ *Zone AUT du Chef-Lieu au Nord de la RD1091 ;*
- ✓ *Deux zones AUT du Chef-Lieu au Sud de la RD1091 et en continuité de la gare du téléphérique du glacier de la Meije.*



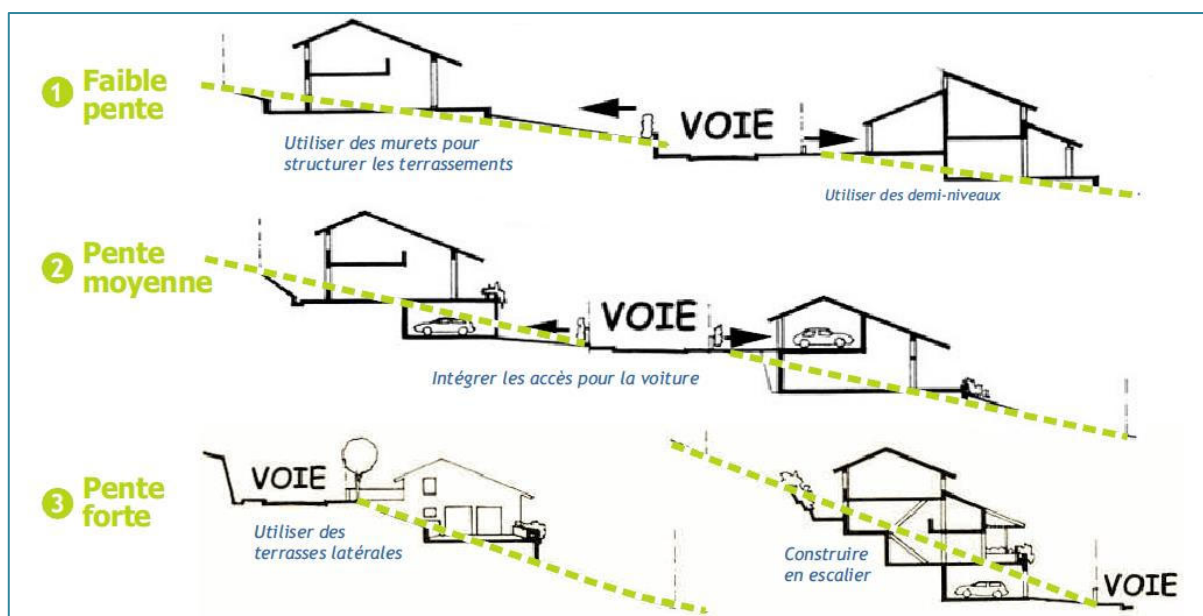
Les cinq sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

2.2. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX POURSUIVIS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'objectif de la commune est de renforcer l'urbanisation au sein de chaque hameau en appui des centres anciens et des extensions plus récentes. Par ailleurs, il s'agit également de développer de nouvelles offres en hébergement touristique et d'accueillir de nouvelles activités artisanales. Le présent document définit les orientations d'aménagement et de programmation pour ces secteurs, les objectifs et justifications étant apportées dans la pièce n°1 du Rapport de présentation.

Le présent document doit impulser au travers des schémas de principe une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

Dans ce dernier objectif, le profil du terrain naturel devra être respecté afin de limiter les déblais et terrassements. Une implantation adaptée à la topographie permet la prise en compte du positionnement du garage par rapport aux accès du terrain et d'éviter la création de voies carrossables trop importantes.



Implantation des constructions dans le site naturel



PARTIE 1

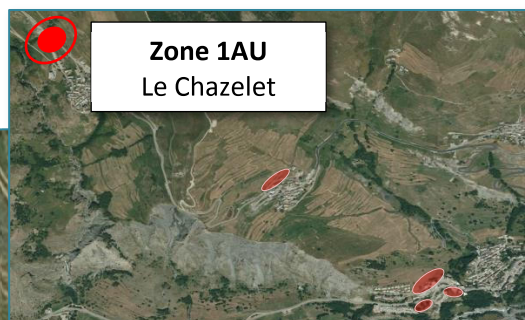
OAP DU CHAZELET



1. SITUATION DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET



Superficie : 5 333 m² dont 4 270 m² constructibles
Situation : à l'extrémité Nord du hameau du Chazelet



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET



	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Topographie et paysage	Implanté entre 1 760 m et 1 780 m d'altitude, le site présente une forte pente d'environ 30%. En tant que talus et prolongement du hameau du Chazelet, la zone 1AU ne constitue pas une terre agricole et ne comprend pas d'espace boisé.	En tant que dernier secteur constructible et point final de l'urbanisation du Chazelet en direction de la Vallée du Gâ, l'aménagement de la zone 1AU devra souligner l'enveloppe urbaine.
Trame viaire	La zone est bordée par deux routes provenant du cœur du hameau, une en partie haute et une en partie basse. Leur jonction au centre de la zone vient la découper en deux.	Le site s'appuyant déjà sur trois axes assurant sa desserte principale, seuls des accès privés à chaque parcelle seront à créer. Compte tenu de sa topographie, l'existence de ces axes renforce la faisabilité du projet.
Caractéristiques urbaines	Organisé par la trame viaire, le bâti récent reproduit un alignement sur voie et la densité du bourg. Les constructions à proximité du site correspondent à un habitat individuel de type R+2. Leur répartition sur trois niveaux permet d'épouser la topographie du terrain et d'offrir des accès par le haut ou par le bas. Les façades sont le plus souvent un mélange de matériaux alliant bois et pierre, ou enduit et bois.	Etant donné la morphologie du site et sa proximité avec les constructions existantes, un phasage devra s'opérer depuis le haut vers le bas. Conformément au PADD, il s'agit de favoriser la réalisation de formes urbaines denses en respectant une densité de 75 logements/hectare. De plus, le faitage devra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveaux pour maintenir une cohérence d'ensemble.



Une zone 1AU en appui des extensions du Chazelet



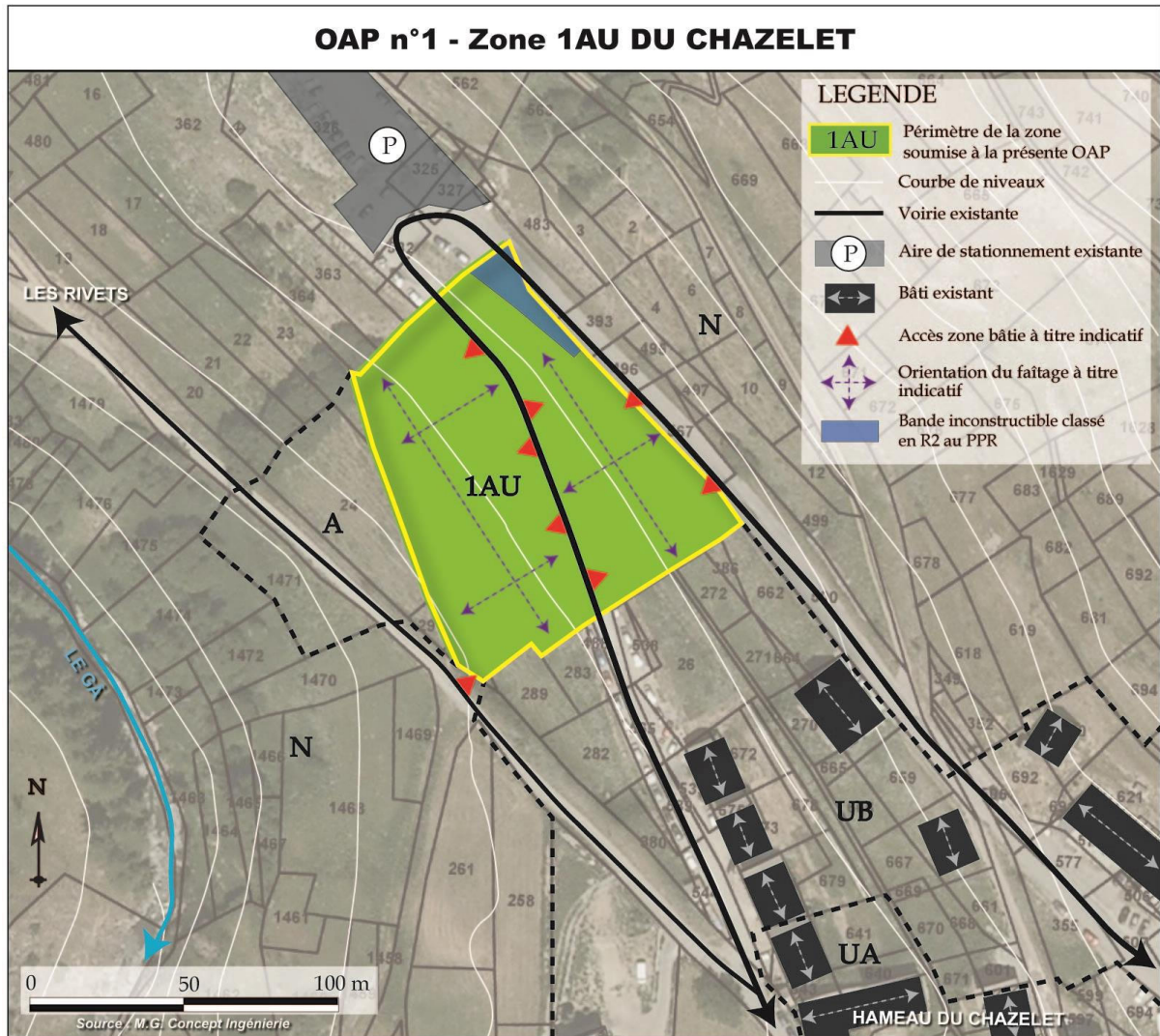
Un alignement sur voie et une adaptation à la pente à reproduire



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie

3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE DE LA ZONE 1AU DU CHAZELET





PARTIE 2

OAP DES TERRASSES

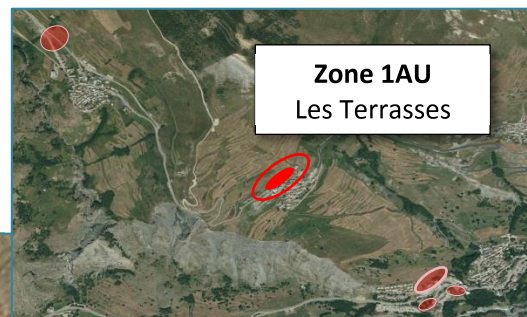


1. SITUATION DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES



Superficie : 9 541 ha

Situation : sur les hauteurs du hameau des Terrasses



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES



	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Topographie et paysage	Implanté entre 1 790 m et 1 800 m d'altitude, le site présente une faible pente de 18%. Localisé sur les terrasses agricoles, la zone 1AU ne comprend pas d'espace boisé ou d'élément remarquable. En revanche, la partie Ouest de la zone est comprise dans le périmètre des prairies permanentes.	Implantée sur un site totalement vierge de toute habitation et tout couvert végétal massif, l'aménagement de la zone 1AU devra s'effectuer de façon linéaire en soulignant les éléments qui la délimite (murs de soutènement au Nord et axe routier au Sud).
Trame viaire	Sur les hauteurs du hameau des Terrasses, la zone bénéficie de la proximité de la RD33 qui la borde dans son extrême partie Sud-Est. Depuis ce point, une piste desservant les habitations existantes divise la zone en deux.	Le site étant déjà desservi dans sa partie Sud, il s'agira de créer un circuit en s'appuyant sur l'emplacement réservé n°15 défini dans le PLU. De là, une voie parallèle aux courbes de niveaux se connectera à l'aire de retournement aménagée plus haut.
Caractéristiques urbaines	Le bâti s'est développé le long de la route départementale formant une enveloppe urbaine très linéaire fragmentée par des cheminements piétons qui permettent la jonction entre les différentes parties du hameau. Outre les habitations individuelles récentes et isolées sur leur parcelle, l'ensemble des constructions correspond à un habitat mitoyen de type R+2.	Afin de garantir une urbanisation depuis le bâti existant, le schéma d'aménagement découpe la zone 1AU en deux secteurs. Perceptible depuis la descente du Col du Lautaret, la zone 1AU doit se greffer au bourg existant en maintenant les principes des constructions existantes (densité de 75 logements/hectare, faîtage perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveaux, ...).



Une zone 1AU en appui sur le bourg des Terrasses

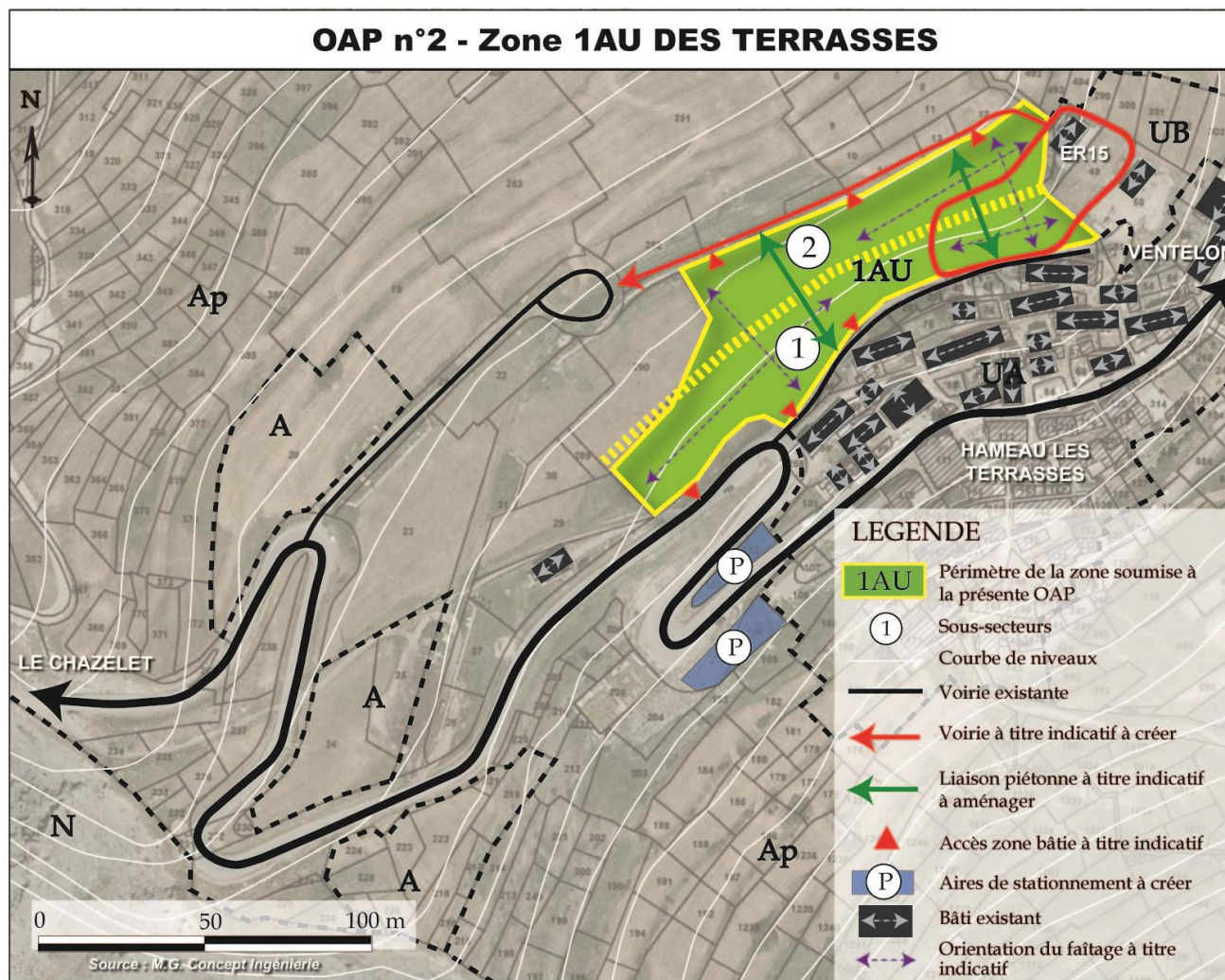


Un alignement sur les courbes de niveaux et des cheminements piétons entre les constructions à reproduire

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie

3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DES TERRASSES



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie



PARTIE 3



OAP DU CHEF-LIEU

1. LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU



1.1. SITUATION DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU

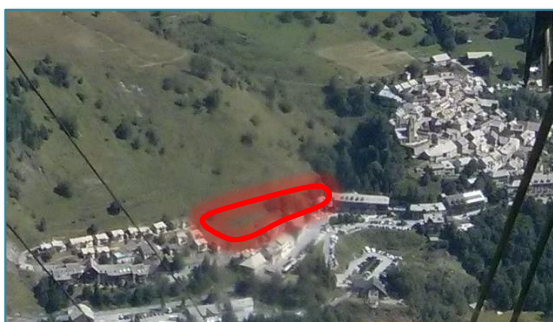
Superficie : 7 361 m² dont 5 626 m² constructibles

Situation : sur les hauteurs de la RD1091 dans la partie Ouest du Chef-Lieu

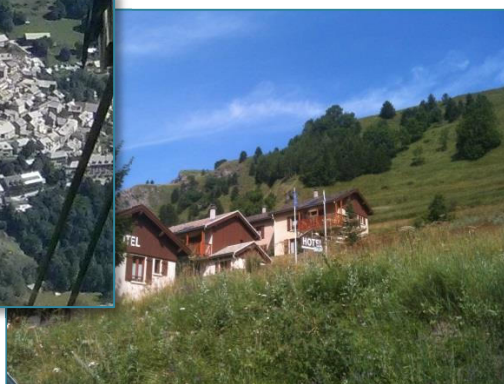


1.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU

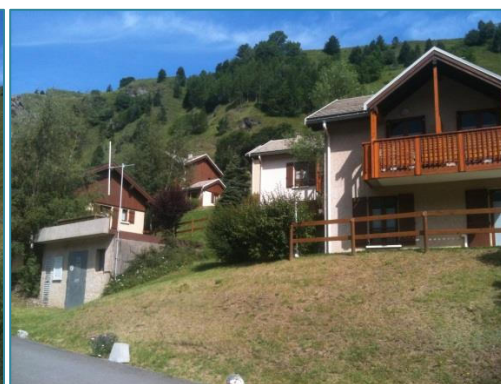
	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Topographie et paysage	Implanté entre 1 480 m et 1 495 m d'altitude, le site présente une forte pente d'environ 33%. En tant qu'extrémité des terrasses situées beaucoup plus haut, le site ne présente aucune valeur agronomique.	Tout en prenant en compte l'aléa de crue torrentielle provenant du ravin du Torrent des Clots, la situation du site permettrait à terme une jonction dense entre le centre du Chef-Lieu et les extensions récentes qui se sont développées le long de la RD1091.
Trame viaire	Sur les hauteurs de la RD1091, une voie de desserte permet d'accéder aux résidences touristiques situées à l'Ouest de la zone AUT, ce qui facilitera son raccordement.	La voie de desserte s'arrêtant aux résidences touristiques sera à prolonger jusqu'à l'entrée du site pour former ensuite un circuit. Dans le même esprit que la zone voisine, l'aménagement de cheminements piétons favorisera un itinéraire doux jusqu'au centre du Chef-Lieu.
Caractéristiques urbaines	Au cœur des extensions récentes, la zone AUT jouxte un front urbain imposant (constructions mitoyennes) et des constructions touristiques formant des petits pavillons.	Afin de garantir une urbanisation depuis le bâti existant, le schéma d'aménagement découpe la zone AUT en deux secteurs. Venant en appui du front urbain de la RD1091, l'aménagement interne de la zone AUT s'orientera vers des pavillons touristiques afin de reproduire le schéma de principe voisin.



Une zone AUT au cœur des extensions récentes du Chef-Lieu



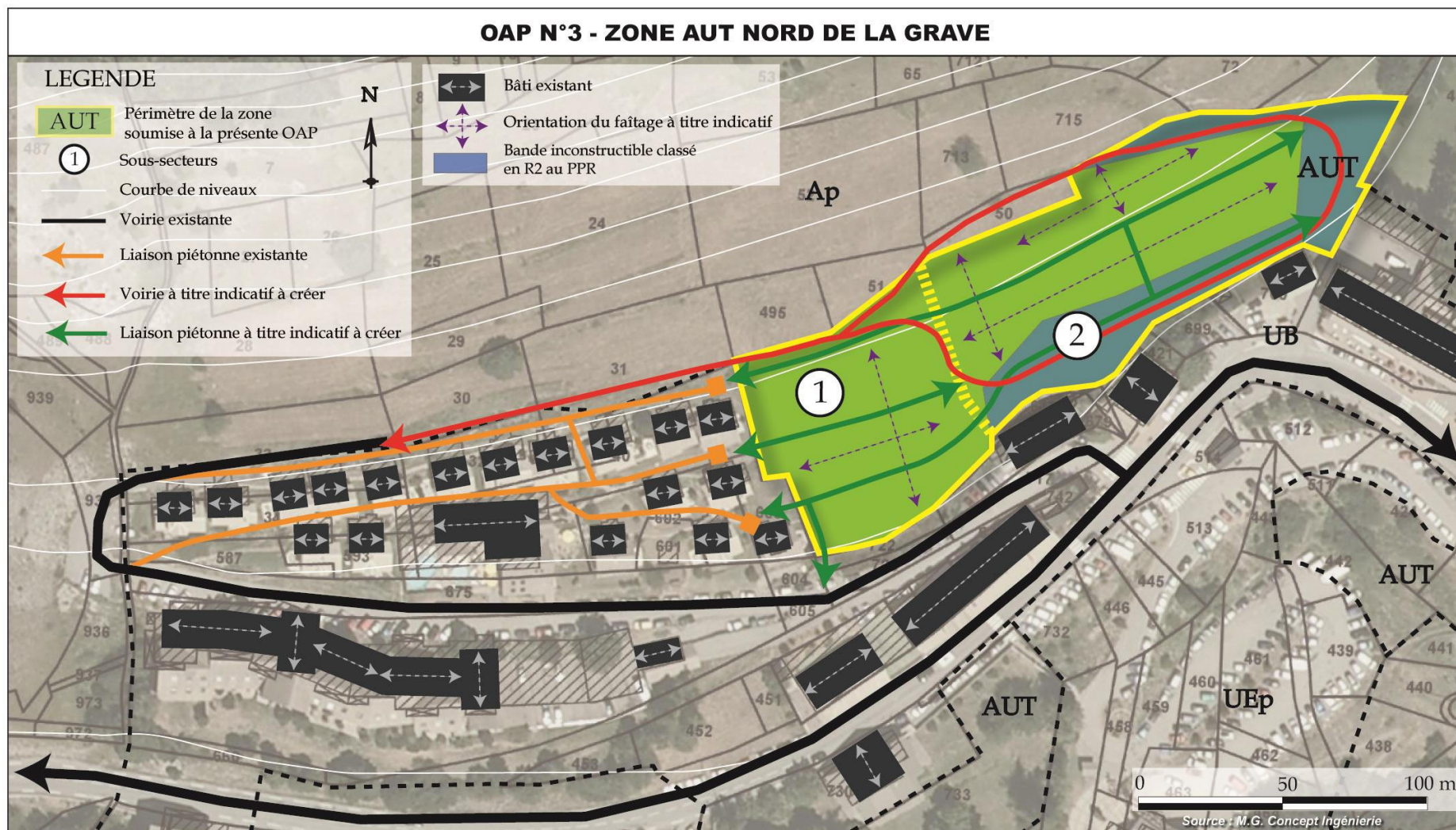
Un alignement des constructions et des cheminements piétons à reproduire



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie

1.3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE PRINCIPLE DE LA ZONE AUT NORD DU CHEF-LIEU



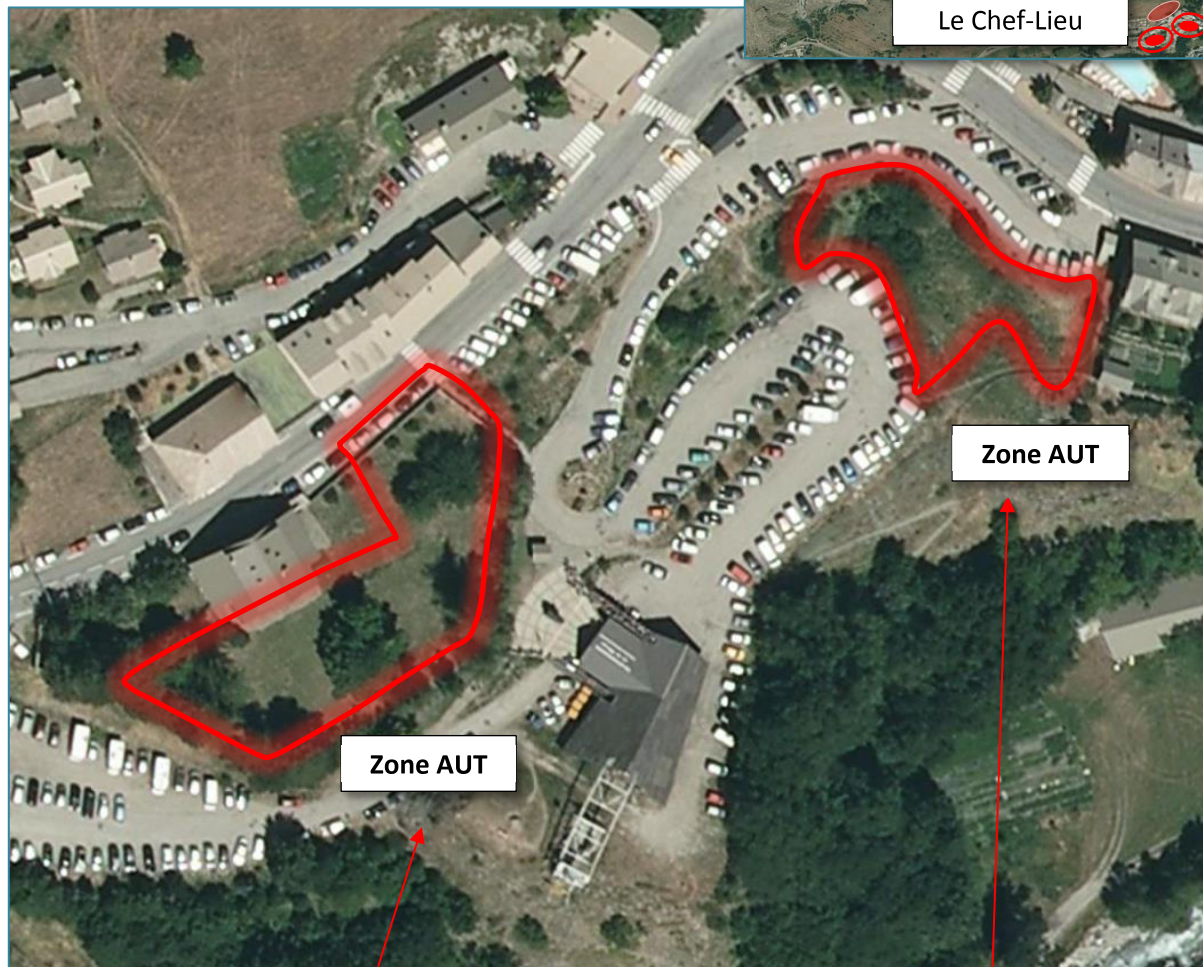
2. LES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU



2.1. SITUATION DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU

Superficie : 3321 m² dont 1357 m² en partie Est et 1964 m² en partie Ouest

Situation : en contrebas de la RD1091 dans la partie Ouest du Chef-Lieu et dominant la gare téléphérique du glacier de la Meije



2.2. PROJET D'AMENAGEMENT DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Topographie et paysage	La zone AUT Ouest présente une pente modérée compte tenu entre la RD1091 et la gare du téléphérique. En revanche, en tant que talus du parking longeant la RD1091, le site de la zone AUT Est présente une forte pente d'environ 50%.	En aménageant un bâti étagé épousant la forte déclivité, les zones AUT doivent créer à la sortie Ouest du Chef-Lieu un front urbain interrompu voire inexistant.
Trame viaire	Les zones AUT sont facilement accessibles par le haut et par le bas grâce aux deux parkings existants desservis par la RD1091.	Afin d'attirer les flux touristiques qui ne traversent que la commune, des parcs de stationnement seront aménagés en-dessous du nouveau front urbain et des nouvelles constructions avec un accès depuis le parking du téléphérique.
Caractéristiques urbaines	La zone AUT Ouest fait partie de la propriété d'une construction bordant la RD1091 et les deux parkings. La zone AUT Est se situe en contrebas des constructions mitoyennes de type R+3 constituant la jonction entre le bâti dense du bourg et des constructions plus aérées en sortie du Chef-Lieu.	Situé à un endroit stratégique à la jonction entre la gare téléphérique et le centre du Chef-Lieu, ce nouveau pôle intégrera des services et commerces en rez-de-chaussée en plus d'hébergements touristiques dans les parties supérieures. S'ouvrant sur un vaste espace libre que représente le parking du téléphérique, les constructions seront étagées afin de garantir une meilleure adaptation au relief marqué.



La zone AUT Est en contrebas de la RD1091 et des parkings publics

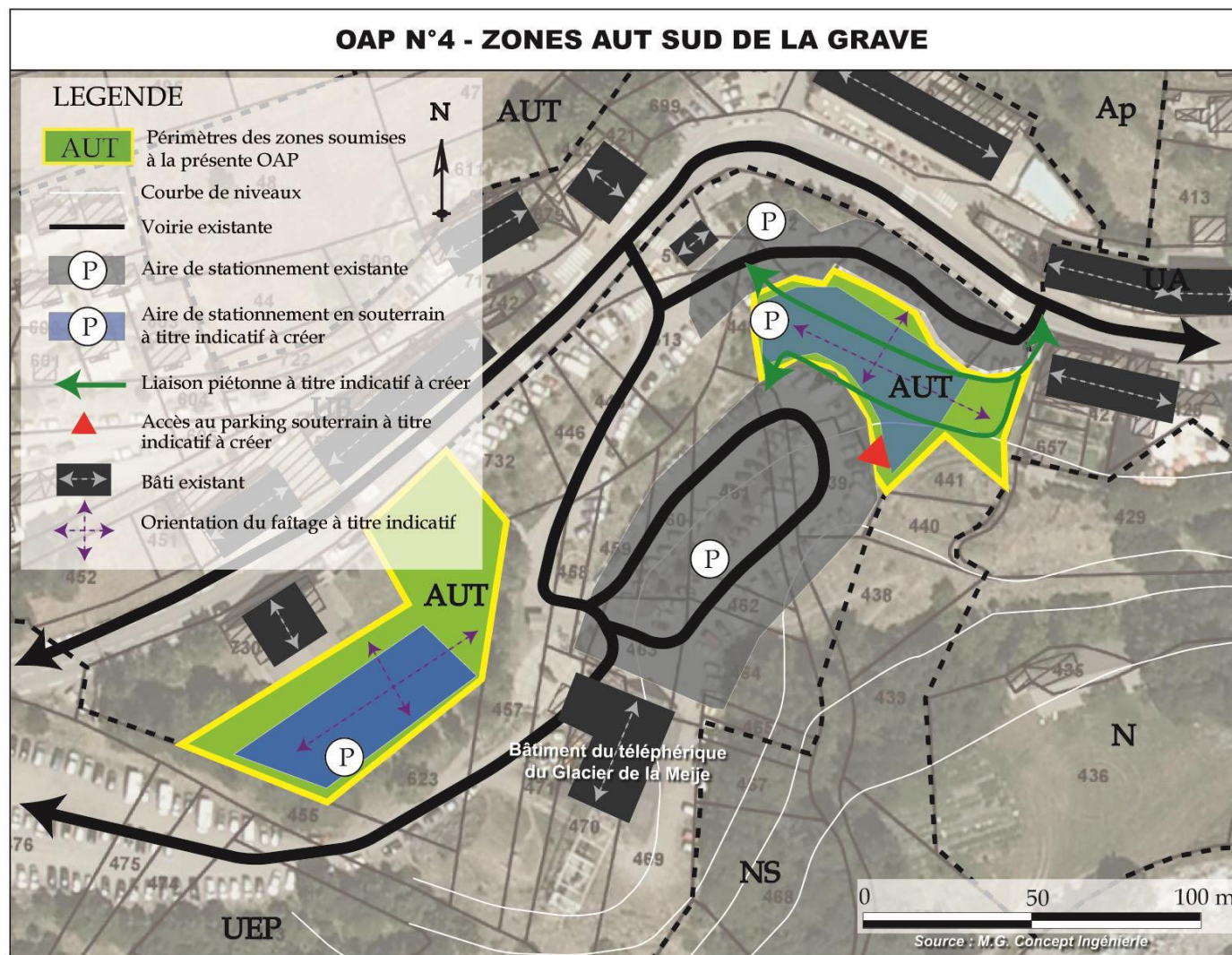


Un front urbain et une adaptation à la pente à créer

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie

2.3. SCHÉMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPLE DES ZONES AUT SUD DU CHEF-LIEU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation - M.G. Concept Ingénierie

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRAVE



Pièce n°1 : Rapport de présentation



Pièce n°2 : PADD



PIÈCE N°3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Pièce n°4 : Zonage



Pièce n°5 : Règlement



Pièce n°6 : Annexes