

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE NEVACHE (05100)

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



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le : 20 juillet 2020

PLU mis à jour (n°1) le : 9 novembre 2020

**PLU modifié (modification simplifiée n°1) le :
5 février 2026**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr

PREAMBULE	5
DEFINITIONS	7
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION	9
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Zone 1AU du Roubion	11
1. Les éléments de programmation	11
2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	11
3. La mixité fonctionnelle et sociale.....	12
4. La qualité environnementale	12
5. Les besoins en matière de stationnement	12
6. La desserte par les transports en commun	13
7. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....	13
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – Zone Ub de Sallé	14
1. Les éléments de programmation	14
2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	14
3. La mixité fonctionnelle et sociale.....	15
4. La qualité environnementale	15
5. La desserte par les transports en commun	15
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....	15
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – Densification du Roubion	16
1. Les éléments de programmation	16
2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	16
3. La mixité fonctionnelle et sociale.....	17
4. La qualité environnementale	17
5. La desserte par les transports en commun	17
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....	17
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – Camping de la vallée étroite....	18
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – Zone Ub du Cros.....	20
1. Les éléments de programmation	20
2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	20
3. La mixité fonctionnelle et sociale.....	21
4. La qualité environnementale	21
5. La desserte par les transports en commun	21
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....	21
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6 – Thématique mobilités douces .	22

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 Durables (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 confortées 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 et de programmation 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 ainsi :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17. » (L151-6)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (L151-7)

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » (R151-6)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des

motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. » (R151-7)

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. » (R151-8)

Le présent document porte sur la réalisation de 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DEFINITIONS

Logement social (au sens du SCoT du Briançonnais) : Logement public conventionné par l'Etat.

Logement familial (au sens du SCoT du Briançonnais) : Couvre l'ensemble des logements aidés et privés (accession sociale à la propriété, opérations d'aménagement à prix maîtrisés, coopératives d'habitat...). Le logement saisonnier appartient à la catégorie des logements dits familiaux.

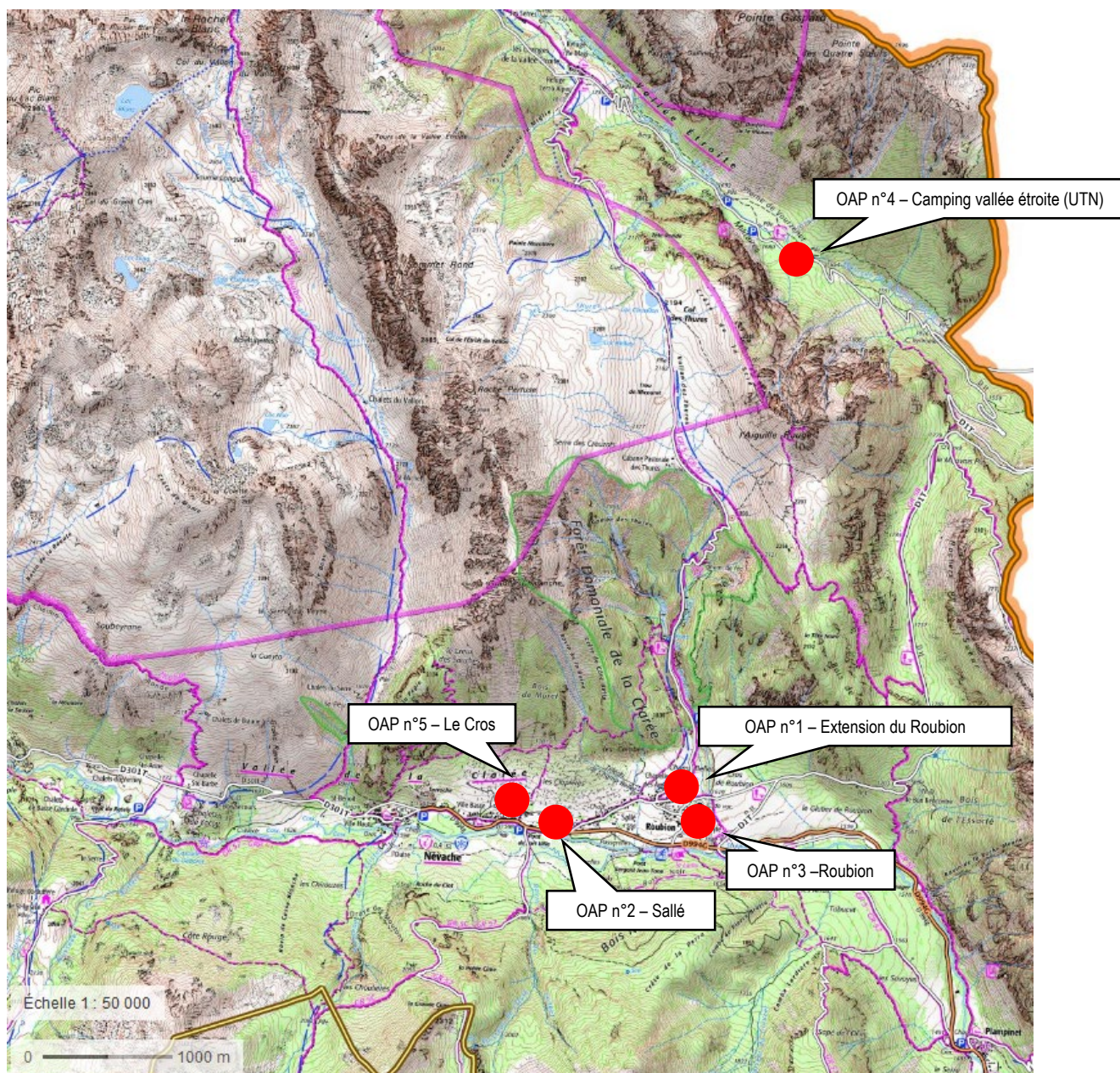
PU2 (au sens du SCoT du Briançonnais) : Correspond aux « Projet(s) Urbain(s) de niveau 2 en ouverture à l'urbanisation » pour lesquels certaines obligations sont fixées en matière d'aménagement (densité minimal, mixité sociale ...). Toute extension de l'urbanisation doit être considérée comme une PU2.

Habitat collectif : Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat intermédiaire : Groupement de logements accolés ou superposés avec pour caractéristiques : un accès individualisé aux logements, des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement au moins égal au quart de la surface du logement, et une hauteur maximale de R+3.

Habitat individuel : Tout autre logement qui ne correspond ni à la définition de l'habitat collectif, ni à celle de l'habitat intermédiaire.

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION



L'OAP n°6 est une OAP thématique, s'appliquant sur une vaste zone allant de Ville-Haute à la limite communale avec Val-des-Prés, jusqu'au Col de l'Echelle.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – Zone 1AU du Roubion

Le projet (de type PU2 au SCoT) consiste à développer une extension de l'urbanisation qui permette d'assurer la création d'une part de logements « familiaux » ou « sociaux » ce en imposant également une mixité des formes urbaines, une densité minimale de construction, tout en intégrant le projet au tissu urbain alentour, aux paysages et en rationalisant les accès, qui prendront en compte un éventuel développement futur du secteur nord.

1. Les éléments de programmation

Cette orientation présente des éléments graphiques cadrant les grands principes d'accès, et d'implantation bâtie et d'espaces en commun. Elle est largement complétée par le règlement de la zone 1AU.

L'aménagement devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 20 logements / ha à l'échelle de la zone.

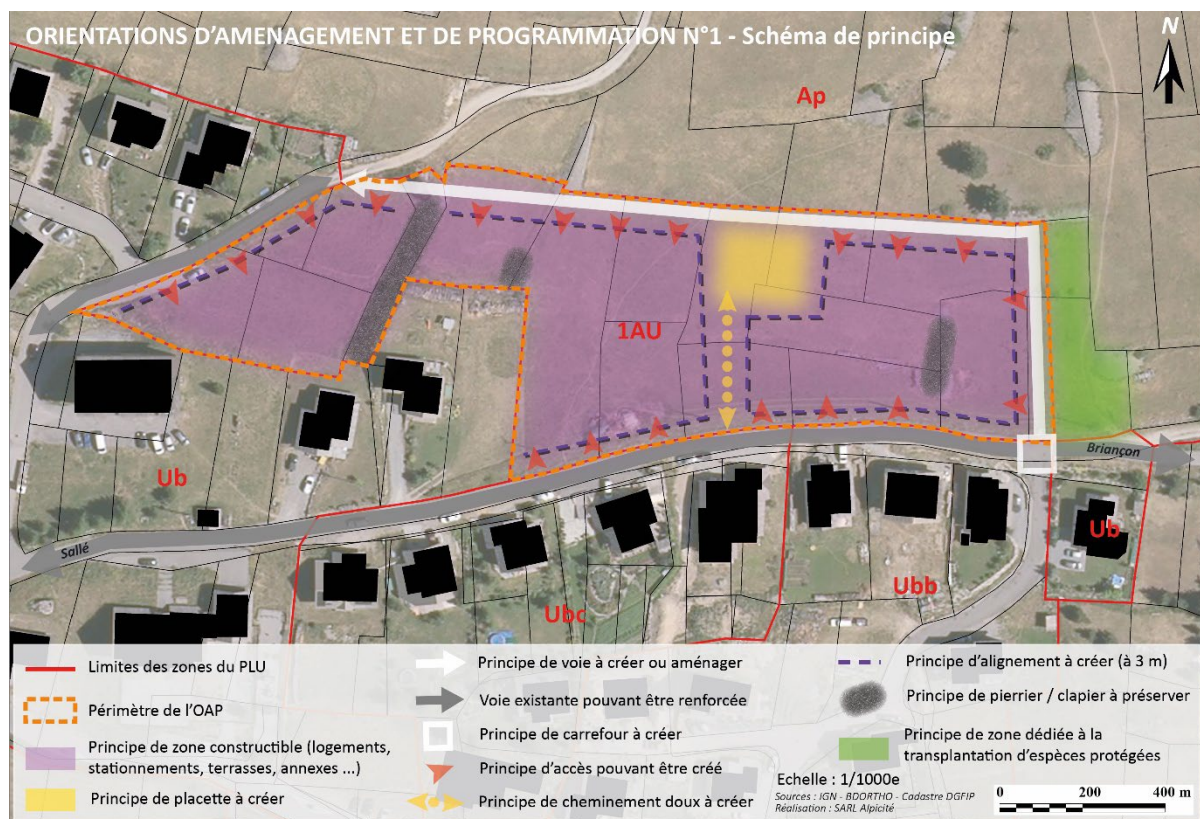


Schéma d'aménagement de l'OAP N°1

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de

l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... Une attention particulière sera portée au fait de minimiser les masques solaires entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Les principes de zones constructibles sont proposés dans le schéma graphique de l'OAP.

Concernant l'emprise au sol, les hauteurs, la volumétrie et leur aspect, les constructions devront par ailleurs respecter les règles de la zone 1AU.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement écrit réglemente les destinations de construction interdites sur la zone.

A l'échelle de la zone et de chaque secteur, il est imposé :

- 20% minimum de logements en habitat collectif ;
- 40% maximum de logement en habitat individuel ;
- Le reliquat en habitat intermédiaire.

Pour toute opération d'au moins 10 logements, il est également imposé un minimum de 35 % de logements « familiaux » ou « sociaux » au sens défini dans le règlement écrit.

Nb : Une servitude de création de résidences principales est mise en place par le règlement graphique et écrit sur l'ensemble du secteur.

4. La qualité environnementale

Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RE2020. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs.

En cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée est obligatoire.

Les pierriers et clapiers devront être préférentiellement préservés de toute urbanisation.

Une zone dédiée à la transplantation des espèces végétales protégées devra être préservée. Cette zone sera préférentiellement retenue à l'est du secteur d'OAP. Elle participera des mesures ERC.

5. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement devra être réalisé selon les règles édictées dans le règlement écrit de la zone 1AU et pourra être mutualisé.

Une placette (à minima), pouvant accueillir des stationnements, sera créée, selon les principes du schéma d'aménagement.

6. La desserte par les transports en commun

Les principes édictés sur le schéma d'aménagement pourront être adaptés pour permettre la desserte par les transports en commun.

7. La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone se réalisera pour les véhicules motorisés depuis les voies existantes qui pourront être réaménagées et par la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies internes à la zone.

Ces voies internes devront être raccordées aux voies existantes et notamment « entre la via » et « Les Ames », par des carrefours aménagés ou autre solution technique sécurisée.

Les accès aux constructions seront réalisés à partir de ces voies et pourront être mutualisés (ainsi le nombre de flèches proposées sur le schéma d'aménagement ne correspond pas forcément au nombre d'accès à créer).

Concernant les déplacements « doux » (piétons, ...), un cheminement doux sera créé selon les éléments portés sur le schéma d'aménagement. D'autres cheminements doux pourront être créés librement en complément de ce tronçon.

La bande roulante pour les véhicules ne devra pas être inférieure à 6.00 m à double sens et 4.00 m à sens unique, et les cheminements piétons à 1.50 m.

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

Les points de collecte des déchets pourront être librement implantés pour répondre aux besoins de la zone.

L'ensemble de ces éléments devra respecter le schéma d'aménagement et le règlement écrit.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – Zone Ub de Sallé

1. Les éléments de programmation

Cette orientation présente des éléments graphiques cadrant les grands principes d'accès et d'implantation bâtie. Elle est largement complétée par le règlement de la zone Ub.

L'aménagement de la zone pourra se réaliser soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilité.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 20 logements / ha à l'échelle de chaque opération comprenant des logements (en cas d'opération mixte, cette densité sera proportionnée la surface concernée par les logements).

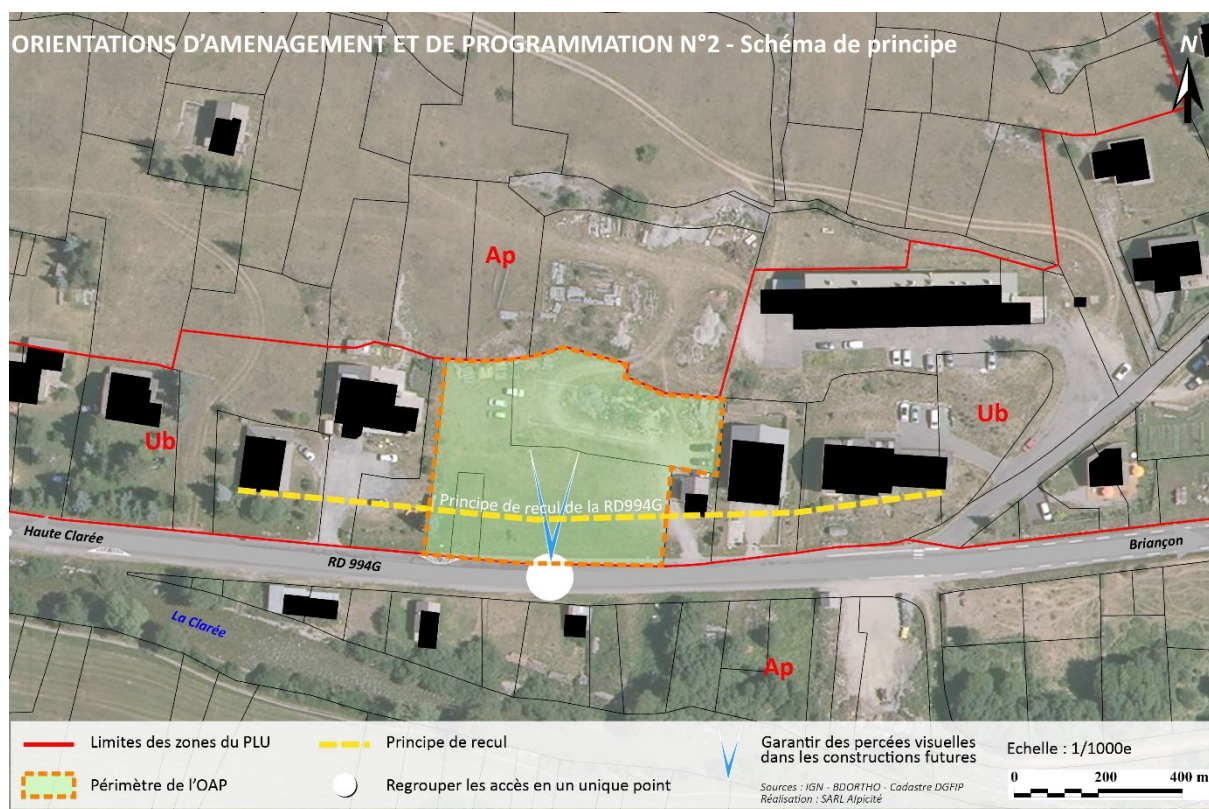


Schéma d'aménagement de l'OAP N°2

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... Une attention particulière sera portée au fait de minimiser les masques solaires entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes. Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Lors de la réalisation des constructions, celles-ci devront prévoir de maintenir des percées visuelles sur le grand paysage depuis la RD994G.

Un recul par rapport à la RD994G est imposé sur le schéma de principe en tenant compte des implantations existantes limitrophes. Le département, gestionnaire de la RD994G, pourra proposer un alignement plus contraignant.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement écrit régit les destinations de construction interdites sur la zone.

A l'échelle de la zone et de chaque opération comprenant des logements, il est imposé :

- 20% minimum de logements en habitat collectif ;
- 40% maximum de logement en habitat individuel ;
- Le reliquat en habitat intermédiaire.

Pour toute opération d'au moins 10 logements, il est également imposé un minimum de 35 % de logements « familiaux » ou « sociaux » au sens défini dans le règlement écrit.

4. La qualité environnementale

Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RE2020. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs.

En cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée est obligatoire.

5. La desserte par les transports en commun

Les principes édictés sur le schéma d'aménagement pourront être adaptés pour permettre la desserte par les transports en commun.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un seul et unique accès au tènement est imposé.

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

Les points de collecte des déchets pourront être librement implantés pour répondre aux besoins de la zone.

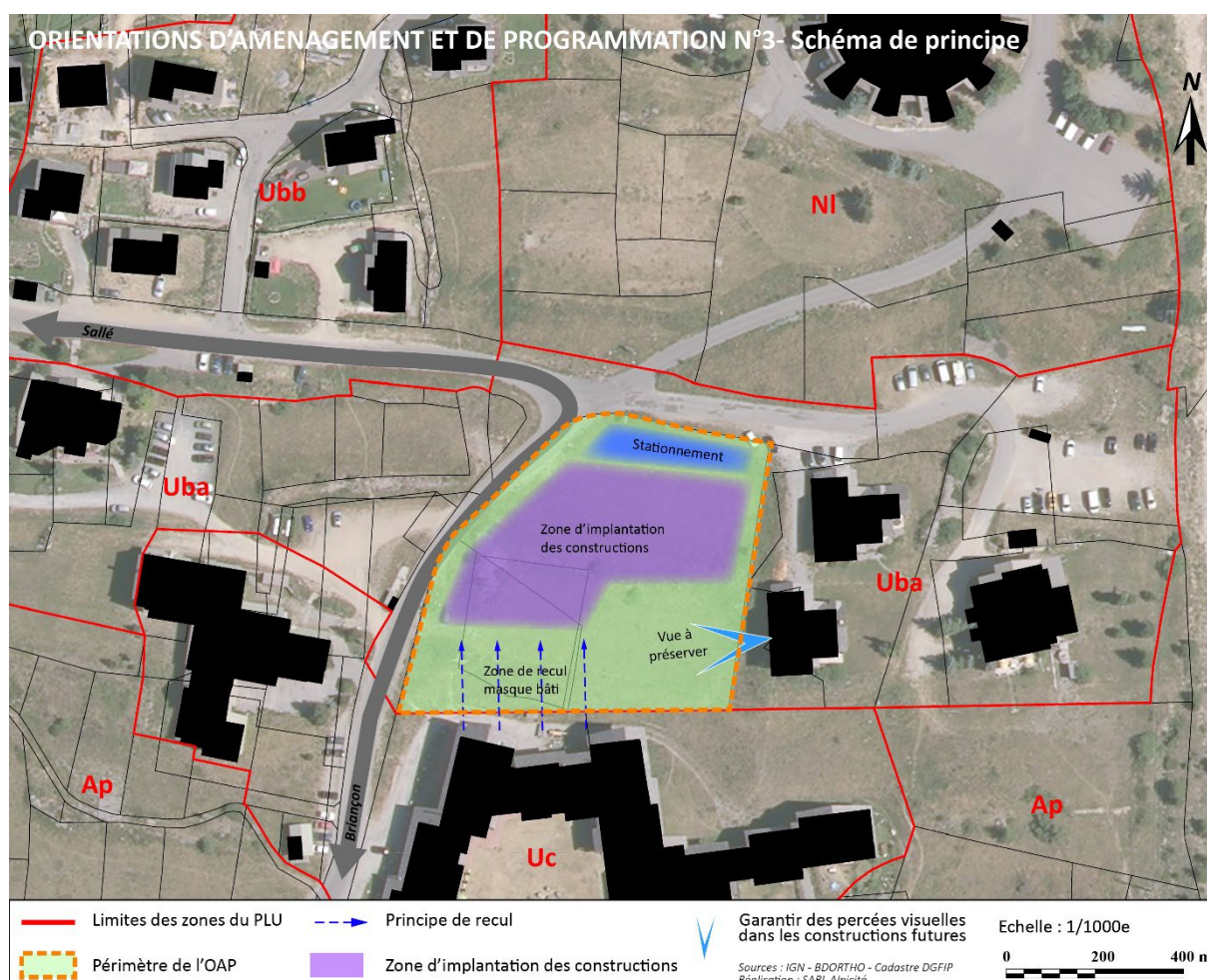
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – Densification du Roubion

1. Les éléments de programmation

Cette orientation présente des éléments graphiques cadrant les grands principes d'accès et d'implantation bâtie. Elle est largement complétée par le règlement de la zone Uba.

L'aménagement de la zone devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 20 logements / ha à l'échelle de la zone.



2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... Une attention particulière sera portée au fait de minimiser les masques solaires entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Une implantation en quinconce des constructions sera à privilégier afin de garantir des vues à chaque construction.

Les stationnements privés devront être réalisés soit en souterrain soit en partie amont des bâtiments. En cas de réalisation en partie aérienne, ils devront être largement végétalisés.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement écrit régit les destinations de construction interdites sur la zone.

A l'échelle de la zone et de chaque opération, il est imposé :

- 20% minimum de logements en habitat collectif ;
- 40% maximum de logement en habitat individuel ;
- Le reliquat en habitat intermédiaire.

Pour toute opération d'au moins 10 logements, il est également imposé un minimum de 35 % de logements « familiaux » ou « sociaux » au sens défini dans le règlement écrit.

4. La qualité environnementale

Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RE2020. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs.

En cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée est obligatoire.

5. La desserte par les transports en commun

Les principes édictés sur le schéma d'aménagement pourront être adaptés pour permettre la desserte par les transports en commun.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès aux constructions se feront en amont des bâtiments. Ils devront être le plus possible regroupés.

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

Les points de collecte des déchets pourront être librement implantés pour répondre aux besoins de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – Camping de la vallée étroite

Le projet consiste en la création d'un camping d'environ 120 lits à forte intégration paysagère et environnementale. Il s'agit de réaliser un équipement à haute qualité remplaçant le camping sauvage existant dans le site classé.

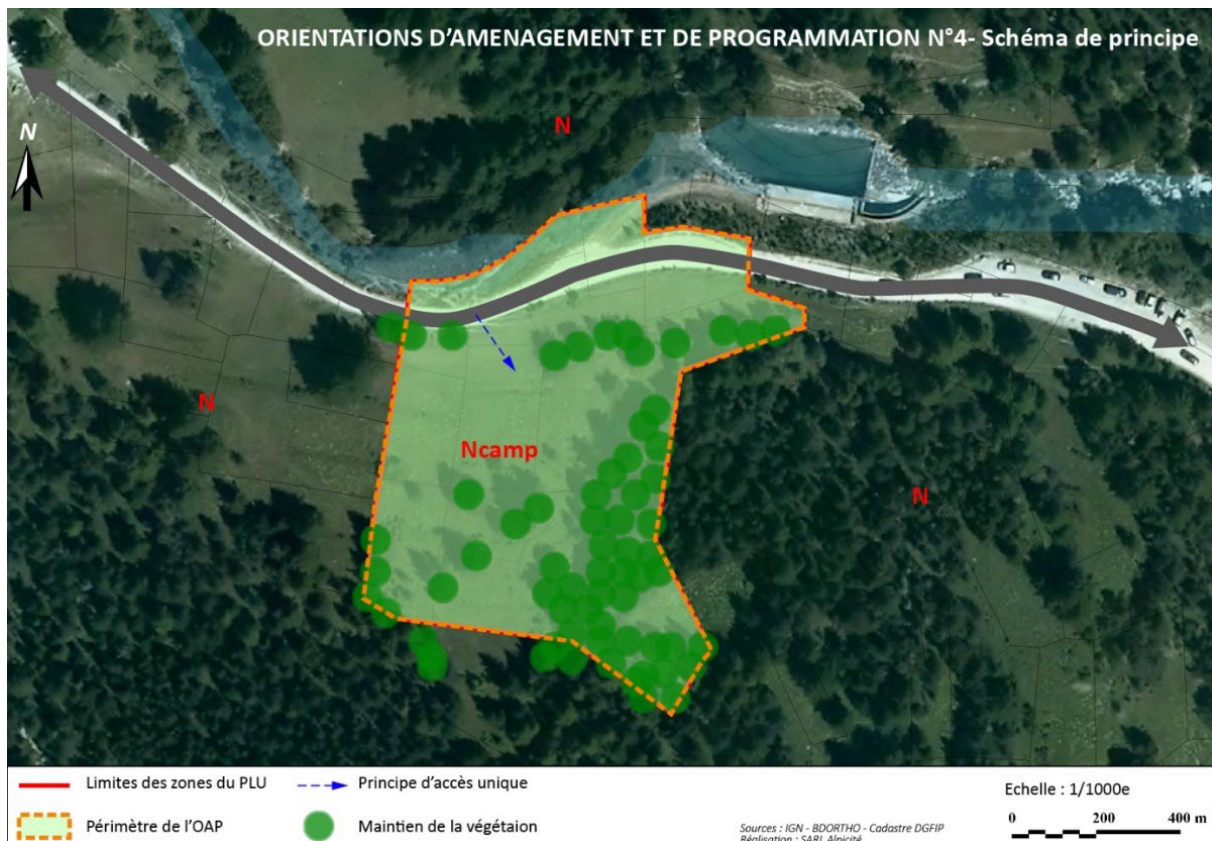


Schéma d'aménagement de l'OAP N°4

Le projet comporte, au plus, deux bâtiments, pour un total de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum, afin d'accueillir les divers services nécessaires au camping ainsi qu'un maximum de 80 m² de surface de plancher dédiée au logement des employés.

Une réflexion globale sur le stationnement devra être réalisée en lien avec les stationnements existants à la périphérie de la zone. Les stationnements devront être parfaitement intégrés au paysage et être exemplaires au niveau environnemental.

Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RE2020. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs.

La végétation existante devra être maintenue sauf avis contraire du responsable du site classé.

En cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée est obligatoire.

Le camping ne pourra comporter plus d'un accès.

Les points de collecte des déchets pourront être librement implantés pour répondre aux besoins de la zone.

Toute opération d'urbanisme devra être précédée d'une étude d'insertion paysagère et environnementale poussée et d'une étude de risques.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – Zone Ub du Cros

1. Les éléments de programmation

Cette orientation présente des éléments graphiques cadrant les grands principes d'accès et d'implantation bâtie. Elle vient compléter le règlement de la zone Ub.

L'aménagement de la zone pourra se réaliser soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilité.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 20 logements / ha à l'échelle de chaque opération.

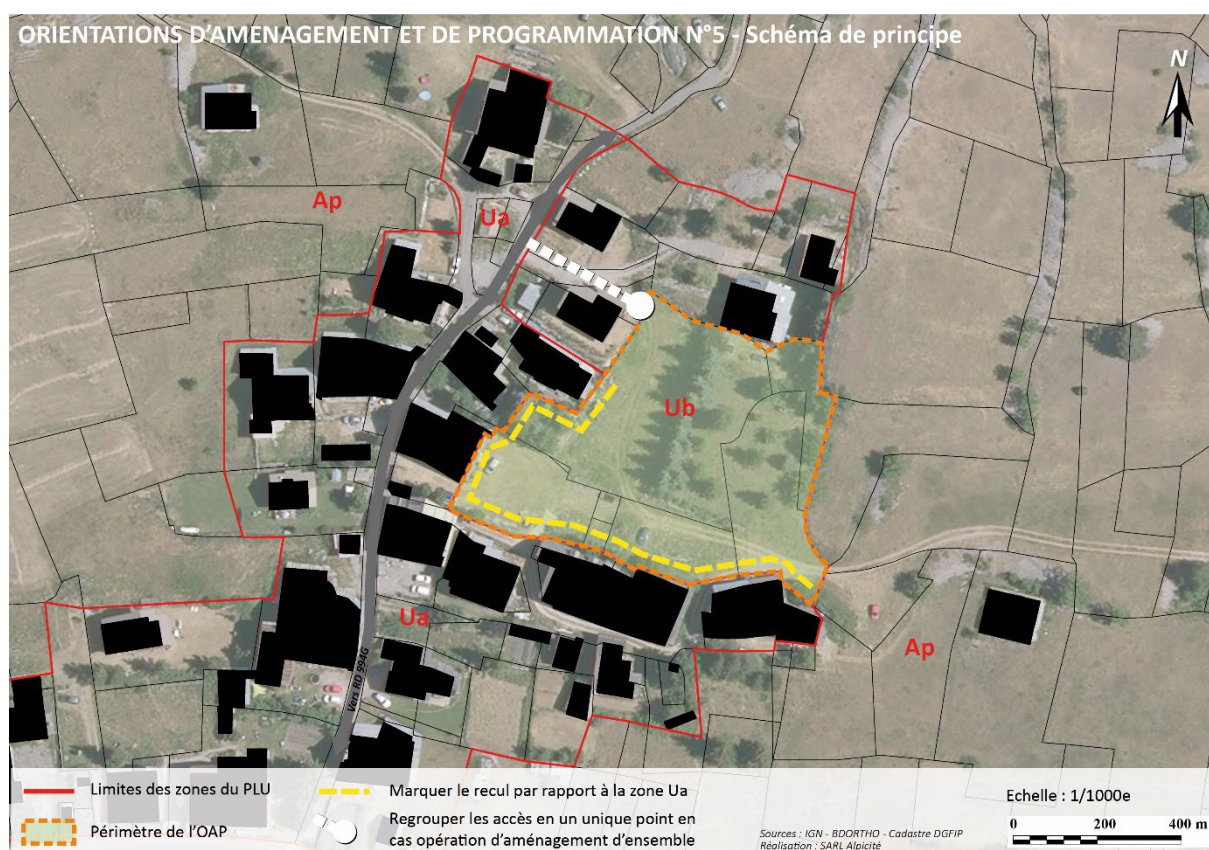


Schéma d'aménagement de l'OAP N°5

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront, dans l'intérêt même de l'utilisateur et de celui de ses voisins, respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc... Une attention particulière sera portée au fait de minimiser les masques solaires entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes (notamment sur l'exposition est de certaines constructions de la zone Ua).

Le faîtiage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Le recul par rapport à la zone Ua devra être suffisamment marqué afin de conserver la lecture du front bâti du vieux village.

Les stationnements pourront être mutualisés.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement écrit régleme les destinations de construction interdites sur la zone.

A l'échelle de la zone et de chaque secteur, il est imposé :

- 20% minimum de logements en habitat collectif ;
- 40% maximum de logement en habitat individuel ;
- Le reliquat en habitat intermédiaire.

Pour toute opération d'au moins 10 logements, il est également imposé un minimum de 35 % de logements « familiaux » ou « sociaux » au sens défini dans le règlement écrit.

4. La qualité environnementale

Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RE2020. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs.

En cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée est obligatoire.

5. La desserte par les transports en commun

Les principes édictés sur le schéma d'aménagement pourront être adaptés pour permettre la desserte par les transports en commun.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de l'OAP, un seul accès à la zone sera autorisé respectant le principe matérialisé sur le schéma de principe. L'accès sera alors :

- A double sens, prévoyant dans sa partie terminale une aire de retournement dimensionnée pour permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum) sauf contraintes techniques dument justifiées.
- A double sens ou à sens unique en cas de bouclage avec une voie suffisamment dimensionnée.

Dans les autres cas, des accès individuels seront tolérés. Ils devront être le plus possible regroupés, et limités au strict nécessaire.

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

Les points de collecte des déchets pourront être librement implantés pour répondre aux besoins de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6 – Thématique mobilités douces

La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour but de maintenir et favoriser les mobilités douces en participant à une voie douce continue depuis Briançon jusqu'à Névache.

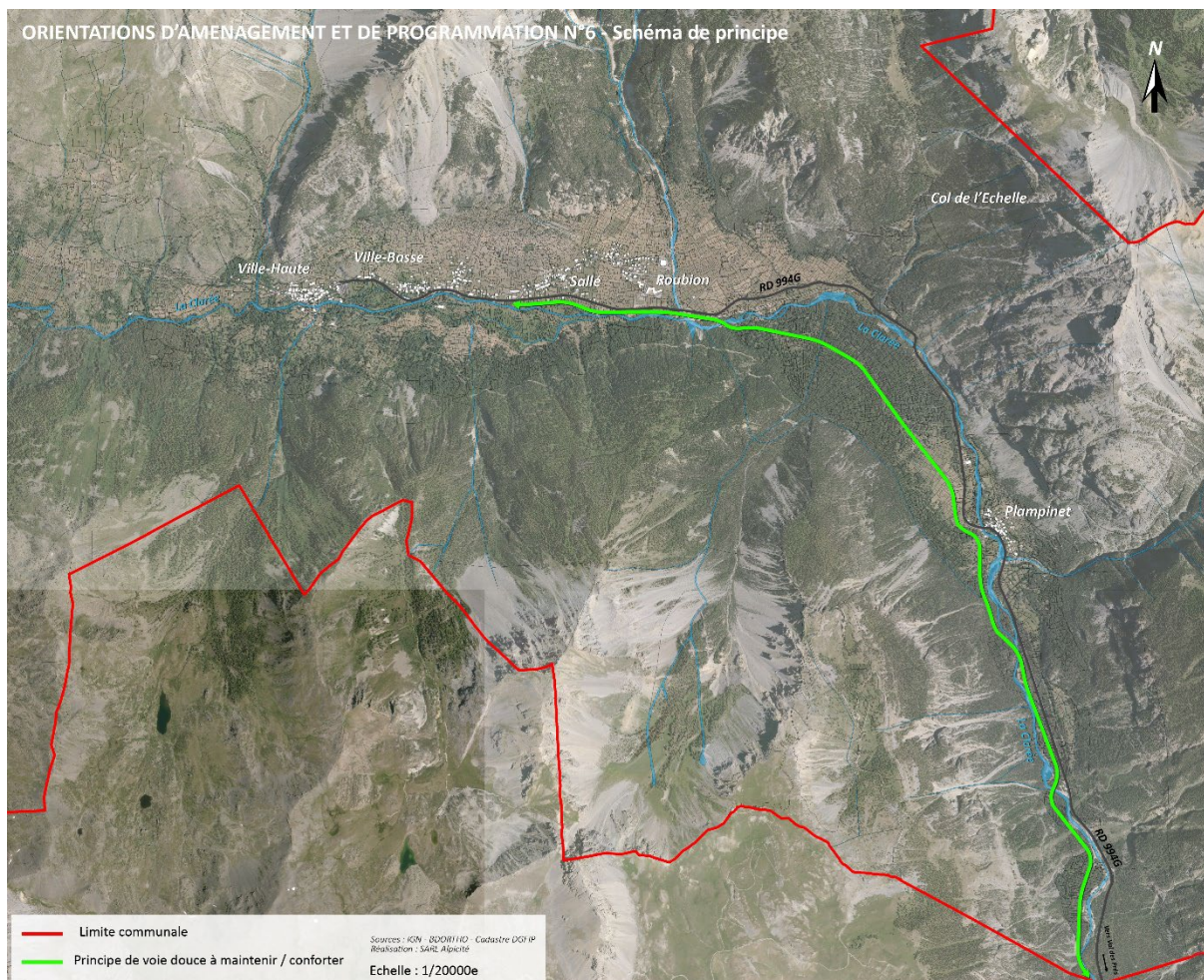


Schéma de l'OAP N°6

Celle-ci prendra essentiellement place sur des cheminements existants, avec un travail qui consistera notamment à améliorer l'information et le balisage (et à recréer la continuité suite à la coulée de boue récente). Les opérations d'aménagement ou de construction ne devront pas remettre en cause la continuité sur ce tracé de principe en maintenant à minima un passage fonctionnel de 4.00m.