

Département des Hautes-Alpes



Commune de Orpierre

PLAN LOCAL D'URBANISME 5 OAP

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2021

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2022

Le Maire
Gilles Cremillieux



Juin 2022

PLU approuvé

Auteurs : DD



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)**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
<u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CŒUR DE VILLAGE »</u>	<u>2</u>
OBJECTIFS	3
PRINCIPES D'AMENAGEMENT AU POUR LE « CŒUR DE VILLAGE »	3
PRINCIPES D'AMENAGEMENT AU SEIN DU PERIMETRE DU CENTRE HISTORIQUE	3
PRINCIPES D'AMENAGEMENT AU SEIN DU PERIMETRE DU SECTEUR A PROJET	3
<u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES</u>	<u>5</u>
OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES »	6
OBJECTIFS	6
METHODE PROPOSEE	6
OAP « DENSITE ET OPTIMISATION PARCELLAIRE »	8
OBJECTIFS	8
PERIMETRE DE L'OAP THEMATIQUE	8
PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	8
ILLUSTRATIONS DE L'ESPRIT DE DENSIFICATION RECHERCHE	9

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une des 5 pièces constitutives d'un PLU comme le rappelle l'article L151-2 du code de l'urbanisme fixant le contenu des PLU : un rapport de présentation, un PADD, des OAP, un règlement et des annexes.

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
- Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer
- Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

Orientations d'aménagement et de programmation « Cœur de village »

Objectifs

La première orientation du PADD vise à « entretenir et renforcer la qualité de vie Orpieroise ».

Pour ce faire, le « cœur du village » fait l'objet d'une OAP, dont les principes d'aménagement reprennent les enjeux du PADD.

Principes d'aménagement pour le « cœur de Village »

- Entretien, requalification, valorisation, aménagement de l'espace public dans un souci de renforcement de la qualité des espaces et des pratiques.
- Entretenir, revaloriser et poursuivre les aménagements et équipements concourant à l'attractivité touristique et à la qualité de vie à l'année.
- Favoriser la nature au sein du village en préservant des espaces végétalisés et paysagers et en particulier le couvert boisé de la place centrale et de l'entrée sud.
- Favoriser les déplacements doux à l'intérieur du village, repenser l'offre de stationnement, en particulier :
 - o Prévoir un parking en pied du secteur à projet (en face de la piscine) afin de délester la place du village d'une partie du stationnement et de lui redonner toute sa vocation de place et d'espace public ;
 - o Créer un cheminement piétonnier entre la place du village et cette entrée sud (piscine et stationnement) ;
 - o Créer de micro-poches de stationnement au cœur du centre historique – cité médiévale.
- Soutenir les équipements médico-socio-éducatifs dans leur maintien sur la commune, et/ ou les accompagner en cas de reconversion éventuelle.
- Soutenir le développement des commerces et services du « cœur de village ».

Principes d'aménagement au sein du périmètre du centre historique – cité médiévale

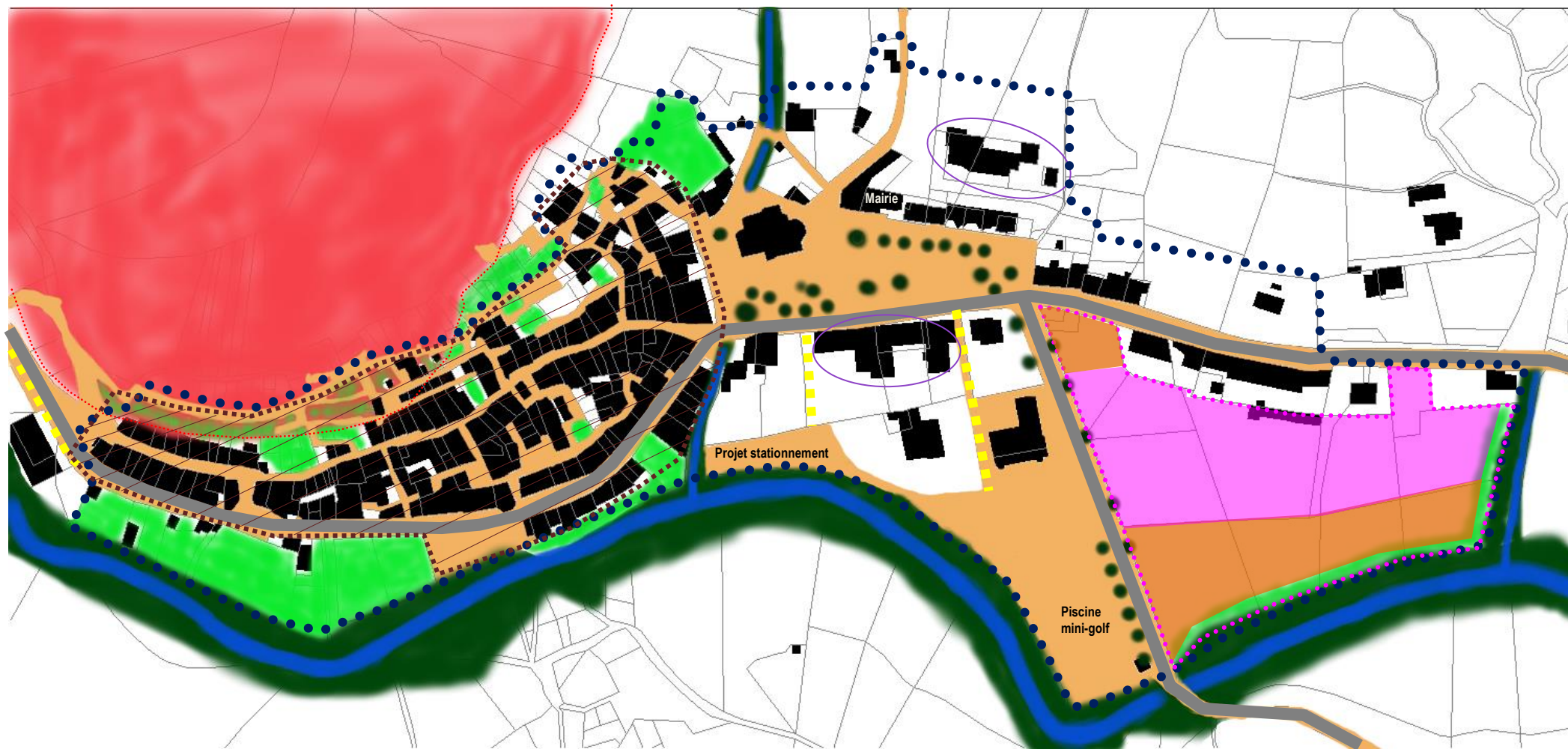
- Revaloriser la valeur historique, patrimoniale et touristique du centre ancien en enclenchant des réhabilitations et des réaménagements de qualité des espaces publics comme du bâti en sachant concilier habitabilité, fonctionnalité et préservation du patrimoine.
- S'appuyer sur la restauration, l'entretien, l'embellissement du vieux village, de ses ruelles et passages, ses jardins, ses placettes et vieux murs de pierres sèches pour s'inscrire dans un projet gagnant-gagnant : résident / renforcement touristique.
- Favoriser la revitalisation économique du centre historique : réflexion sur la possibilité de mise en œuvre de commerces éphémères, de boutiques d'artistes ou artisans au cœur du vieux village ou autres actions de redynamisation touristique et économique du centre historique.














Principes d'aménagement au sein du périmètre du secteur à projet

La partie sud-est du « cœur de village » constitue un secteur à projet soumis à un projet d'aménagement d'ensemble au titre du L151-41 du code de l'urbanisme. Cet espace à enjeux a fait par ailleurs l'objet d'un périmètre de zone d'aménagement différée instauré par arrêté préfectoral du 27 avril 2021.

La vocation de ce secteur s'articule autour de 3 sous-espaces :

- Au contact de la place centrale, un espace à vocation préférentielle d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- En partie amont, un espace à vocation préférentielle d'opération d'habitat dense, qualitatif et intégré au patrimoine bâti du centre village ;
- En partie aval, un espace à vocation préférentielle d'équipements publics et d'intérêts collectifs à travailler avec les aménagements présents en face : stationnements pour délester la place du village, renforcement de l'offre touristique et économique, espaces de jeux, aménagement paysager...



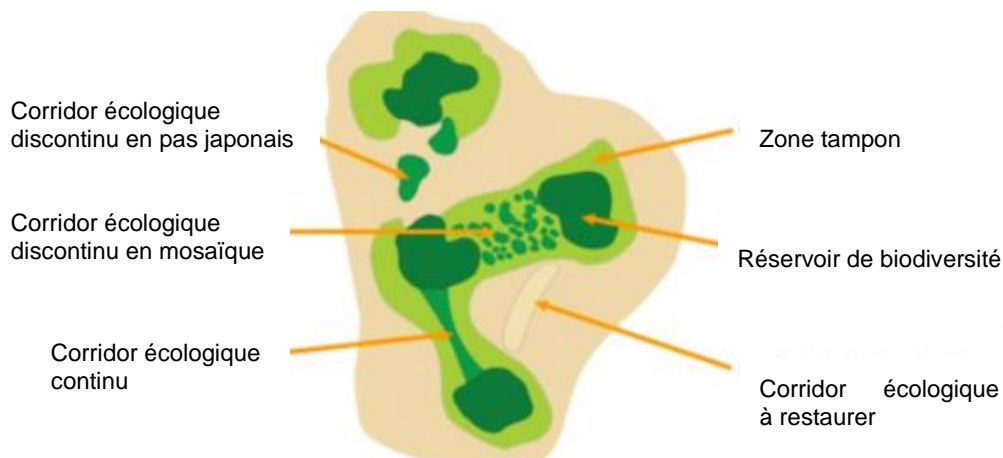
- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP centre village |  | Périmètre du centre historique – cité médiévale |  | Secteur à projet : interdisant pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un <u>projet d'aménagement global</u> |
|  | Espace public à entretenir, requalifier et valoriser |  | Equipements médico-socio-éducatifs à soutenir dans leur maintien sur la commune, et/ ou accompagner en cas de reconversion éventuelle |  | Vocation préférentielle d'opération d'habitat dense, qualitatif et intégré au secteur : objectif de densité 14 logement/ha. |
|  | Jardins – ilots de végétation – frange naturelle à préserver |  | |  | Vocation préférentielle d'équipements publics et d'intérêts collectifs |
|  | Ripisylve et zone humide à préserver | | | | |
|  | Arbres et alignement d'arbres à préserver | | | | |
|  | Cheminements piétons à créer | | | | |
|  | Secteur soumis à un risque fort de chute de bloc - inconstructible en dehors des bâtiments déjà existants | | | | |

Orientations d'aménagement et de programmation Thématiques

Objectifs

La biodiversité ne peut être conservée que par une gestion intégrée et globale d'un territoire, permettant non seulement de conserver ou restaurer des sites naturels remarquables mais également leurs connexions et de préserver ou d'améliorer la qualité des milieux accueillant des espèces plus communes mais néanmoins en régression.

La fragmentation du territoire par l'urbanisation, les infrastructures et certaines pratiques agricoles non durables, induit un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La TVB vise donc à les reconnecter et à permettre leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique.



Méthode proposée


Il s'agit d'inverser le regard et considérer l'extension des espaces urbanisés. Cette méthode s'appuie sur celle du SCOT de l'Aire Gapençaise en définissant des zones tampons à partir de l'existant (bâti + infrastructures de transports) : 0-50 m, 50-100 m, 100-250 m, 250-500 m, au-delà de 500m.

Le chiffre de 500 m est symbolique, il représente une distance à partir de laquelle la communauté scientifique reconnaît que les espaces sont globalement peu perturbés et fonctionnels pour la faune.


Cette méthode met en relief les connexions d'intérêt écologique, prioritaires car situées entre 250 m et 500 m de distance de l'urbanisation. Elles permettent de connecter, les grands espaces fonctionnels situés à plus de 500 m de toute urbanisation. A priori peu menacées directement par le développement de l'urbanisation, leur maintien dans la durée nécessite d'enrayer le morcellement progressif des espaces naturels et agricoles qui pourrait venir les menacer.


Elle souligne également les connexions d'intérêt écologique en voie de fragilisation, menacées plus directement en raison d'une proximité à l'urbanisation : elles sont situées entre 100m et 250m des zones urbanisées et de ce fait doivent être soumises à une vigilance particulière car leur maintien pourrait être remis en question, à court ou moyen termes, si les taches urbaines situées dans leur proximité venaient à se développer.


Légende continuité écologique


 Trame Bleue : zone humide (inventaire départemental 2012)


Trame Verte

 <50 m : Périmètre d'incidence des constructions

 50-100 m : Périmètre sous influence des constructions

 100-250 m : Continuité écologique en voie de fragilisation

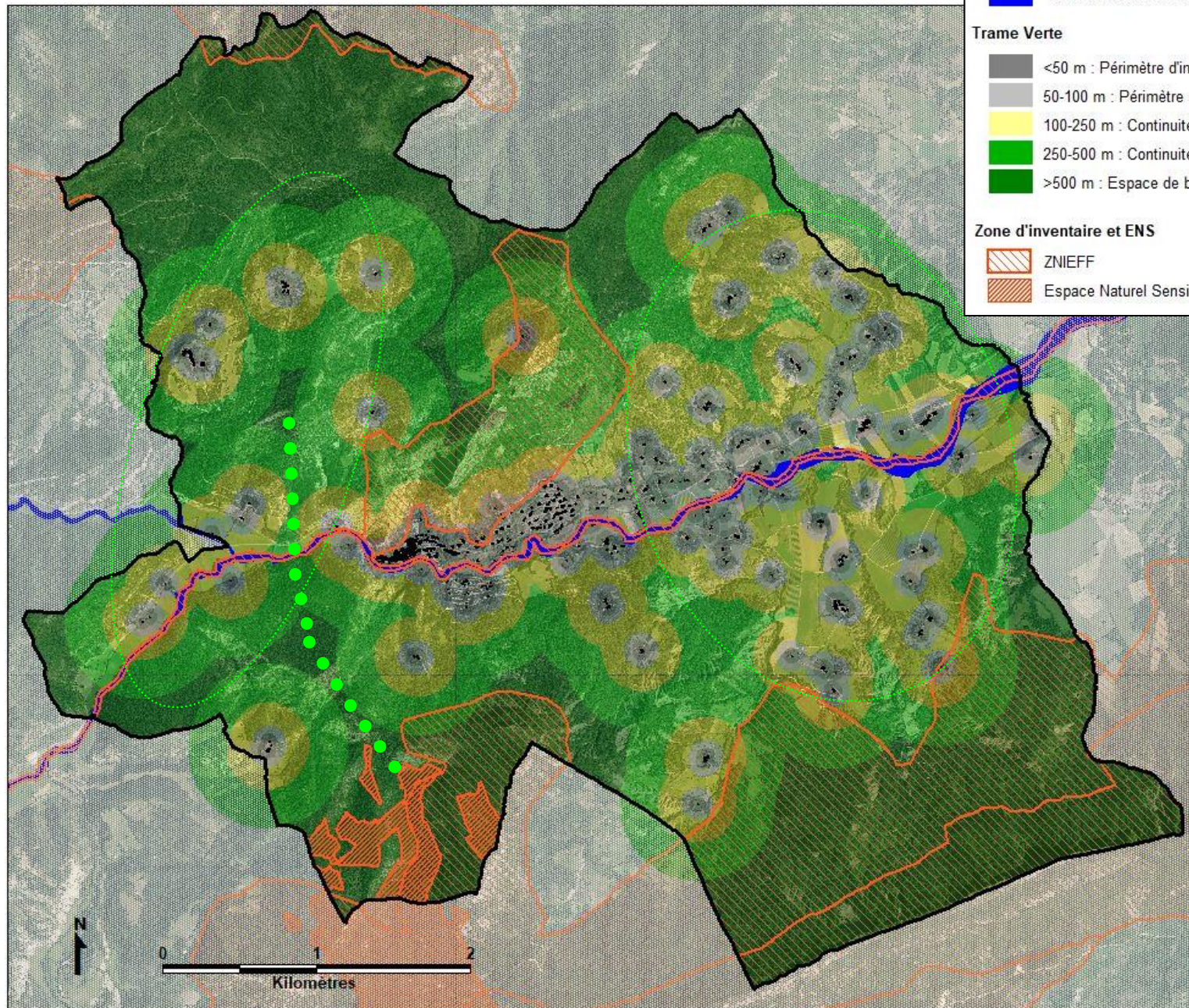
 250-500 m : Continuité écologique prioritaire (impact limité de l'urbanisation)

 >500 m : Espace de bonne fonctionnalité (non impacté par l'urbanisation)

Zone d'inventaire et ENS


 ZNIEFF


 Espace Naturel Sensible : Forêt du Beynave



Préconisations :

- Limiter le mitage des espaces de continuité écologique => Classement en zones Naturelles ou Agricoles.
- L'éclairage artificiel nocturne constitue une pollution lumineuse qui présente un impact sur la biodiversité et sur le fonctionnement des écosystèmes. A ce titre les secteurs de « continuité écologiques prioritaires » ainsi que les « espaces de bonne fonctionnalité » constituent une « trame noire » à préserver, où tout nouveau dispositif d'éclairage nocturne est proscrit à l'exception de la mise en valeur d'éléments de patrimoine naturels et historiques

 Principal corridor écologique à préserver

 Zone de vigilance

OAP « DENSITE ET OPTIMISATION PARCELLAIRE »

Objectifs

En cohérence avec le PADD et les objectifs de modération de la consommation d'espace :

- ⇒ Stopper l'extension de l'urbanisation linéaire en bord de la RD30
- ⇒ Inscrire le PLU dans l'objectif du SRADDET de diviser par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030 (et maintenant loi Climat et Résilience)

Périmètre de l'OAP thématique

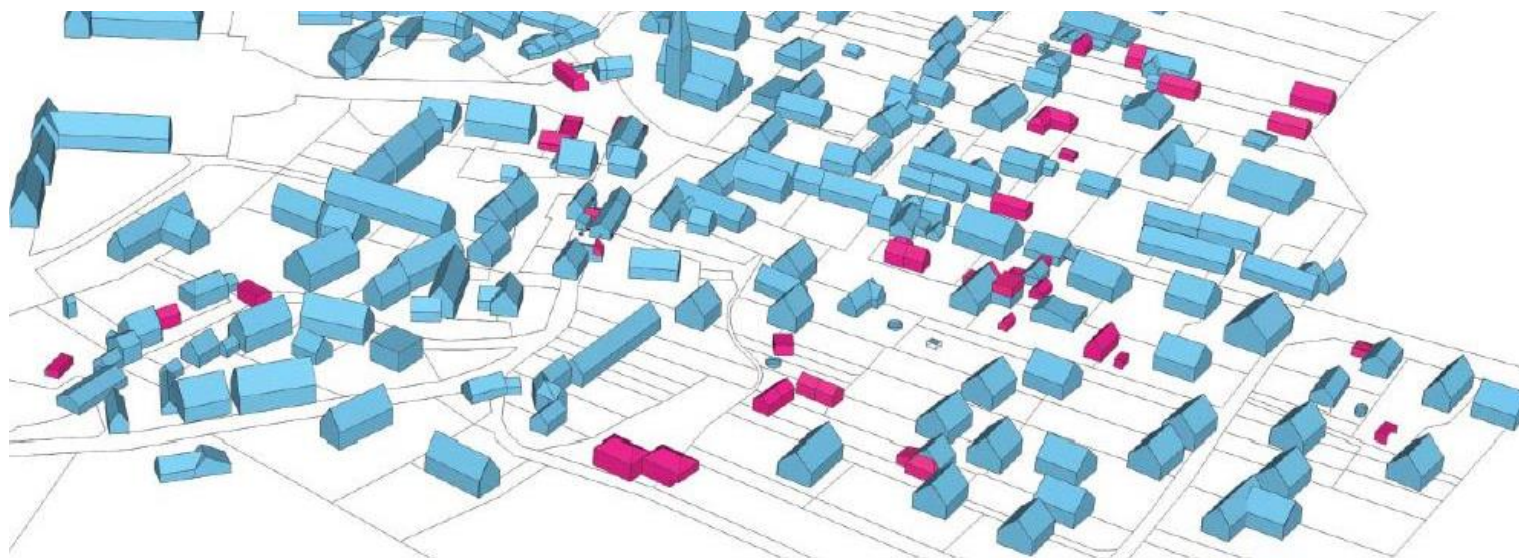
Le périmètre de l'OAP thématique « Densité et optimisation parcellaire » couvre l'ensemble des zones Urbaines et A Urbanisé, à vocation principale d'habitat.

Cas particulier de la parcelle B428 : La parcelle B428 est la seule parcelle de la zone urbanisée de plus de 1500 m², à ce titre elle porte un enjeu spécifique d'optimisation parcellaire et fait donc l'objet d'un objectif chiffré de densification. **Ainsi il est attendu un minimum de 4 logements sur cette parcelle.**

Principe de densification du tissu urbain existant

- ⇒ Faire se croiser projets des habitants et projet de la collectivité dans un principe de densification douce dans le temps.
- ⇒ Partir des initiatives des habitants, les encourager et les encadrer.
- ⇒ Fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière.
- ⇒ Construire de la maison individuelle à étalement urbain nul sur des parcelles individuelles et dans les tissus urbains existants.
- ⇒ Enrayer la pression foncière.
- ⇒ Répondre chaque année à une partie des besoins en logements
- ⇒ Objectif chiffré sur la parcelle B428 : **4 logements minimum**

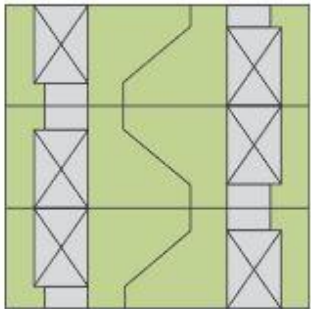
Illustration de densification douce où une diversité de micro-greffes viendront faire évoluer les usages et l'organisation du quartier



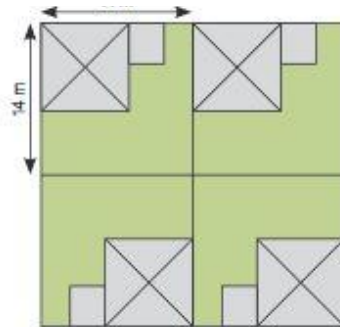
Exposition BIMBY – CAUE 45

Illustrations de l'esprit de densification recherché

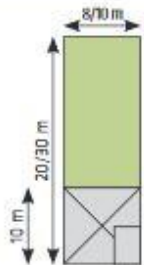
Exemples de différents types de parcelles



Des parcelles imbriquées qui permettent de gagner en profondeur et en perspective depuis les pièces de l'habitation



Des parcelles carrées avec implantation des habitations en quinconce afin de préserver l'intimité



Implantation du bâti à l'alignement de la rue, avec possibilité d'intégration du garage dans le volume principal



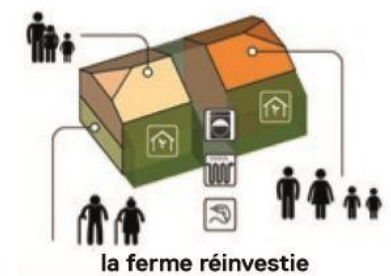
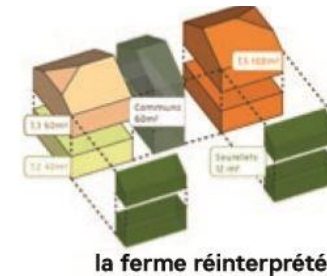
Implantation du bâti avec recul sur rue permettant de préserver un "sas" entre la rue et la maison et de prévoir une aire de stationnement non couverte devant la maison



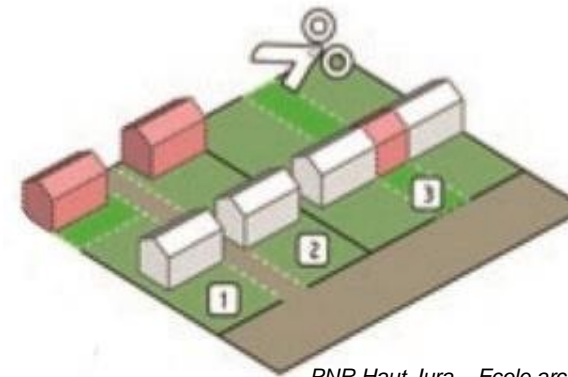
Implantation du bâti avec recul sur rue et garage mis à l'alignement

Guide formes urbaines et densité, Syndicat Mixte du SCOT du Grand Douaisis

Exemples de « ré-organisation » et mutation bâti ancien – ou typologie pouvant être réinterprétée en neuf au sein de petits collectifs s'inscrivant dans des volumes compatibles avec l'habitat ancien



Exemples de « dé-organisation » parcellaire



- 1 Découpage de parcelle
- 2 Partage de parcelle
- 3 Densification entre deux

PNR Haut Jura – Ecole architecture de Nancy

Les acquéreurs privilégient de plus en plus la taille de la maison plutôt que celle de la parcelle pour préserver leur budget. On observe également, depuis plusieurs années, que de nombreux ménages souhaitent disposer d'espaces extérieurs pas trop grands pour que l'entretien du jardin ne représente pas une charge trop importante.

Pour offrir une nouvelle offre de logements plus dense, dans un tissu déjà établi, il s'agit d'optimiser les parcelles et de densifier sur la base de 3 modèles : lanière, cour, venelle, en maintenant la végétation existante.

Cette nouvelle organisation permet de favoriser la cohabitation tout en préservant le chacun chez soi.

ÉTAT EXISTANT



ÉTAT INTERMÉDIAIRE



ÉTAT PROJÉTÉ



Atelier Hors les murs 2014 - Ecole d'architecture de Nancy

Exemples de densification de parcelles déjà bâties

