

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE SALEON (05300)

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuilhot28@gmail.com

Préambule	2
Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : zone 1AU et 2AU (Pelloux).....	4
1. Les éléments de programmation	4
2. Accès et stationnement.....	5
3. Implantation et volumétries des constructions.....	5
4. Traitement des espaces verts	6
5. Réseaux.....	6

Préambule

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 Durable (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 renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

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 :

« 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour

l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le présent document porte sur les zones 1 AU et 2AU situés aux abords de la mairie dans la plaine de Saléon sur le secteur dit « Pelloux ».

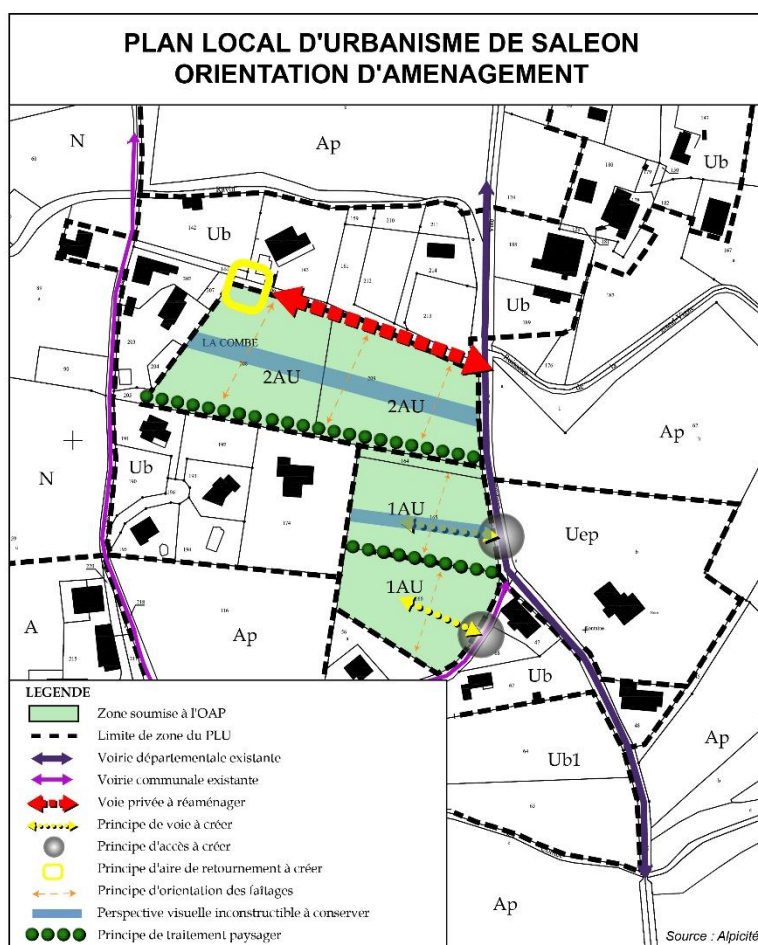
Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : zone 1AU et 2AU (Pelloux)

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent avec la zone Ub, secteur de développement récent de la commune, qui encadre au Nord, à l'Ouest et au Sud ces zones 1AU et 2AU, mais aussi entre ces 2 zones de développement. Pour se faire, on interviendra à la fois sur l'architecture, les matériaux utilisés mais également sur la disposition des bâtiments par rapport à leur terrain d'assiette. Cette OAP cherchera également à préserver certaines caractéristiques paysagères existantes.

Les zones 1AU et 2AU couvrent une superficie de l'ordre de 1,9 ha, soit 8000 m² pour la zone 1AU et 11 000 m² pour la zone 2AU.

1. Les éléments de programmation

Schéma de principe d'aménagement des zones 1AU et 2AU Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1



Cette orientation d'aménagement se traduit par des éléments graphiques largement complétés par le règlement sur des points précis.

Elle fixe les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions.

L'aménagement des zones 1AU et 2AU se réalisera soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec l'aménagement de la totalité de la zone.

Pour garantir une économie d'espaces il est imposé une densité minimale de construction d'au moins 10 logements par hectare sur à l'échelle de la zone 1AU et de 20 logements par hectare à l'échelle de la zone 2AU.

2. Accès et stationnement

Les zones 1AU et 2AU seront accessibles depuis les voies départementales et communales grâce à des jonctions existantes à renforcer et deux jonctions à créer telles qu'indiquées sur le schéma de principe.

Pour la zone 1 AU, des connexions sont à créer sur la voirie existante à l'Est de la zone afin de permettre son intégration dans le système viaire de la commune. Les connexions à créer sont les suivantes :

- 1 accès au Nord à partir de la voirie départementale ;
- 1 accès au Sud à partir de la voirie communale.

Pour la zone 2AU, la desserte consiste à un recalibrage de 5 m de la voie privée existante au Nord de cette dernière, afin de permettre une jonction à double sens sur la voie départementale à l'Est, avec une aire de retournement à son extrémité vers l'Ouest. Le parti pris ici est de faire une intervention minimale sur le site actuel et de s'appuyer sur les axes existant.

Pour les deux zones, dans tous les cas, la largeur des accès aux propriétés ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les accès aux constructions ou installations devront être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Une aire de dégagement de 5 mètres sera aménagée à cet effet devant l'accès sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres en double sens et à 3,50 mètres en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

En complément du règlement, les espaces de stationnement des propriétés peuvent être tout ou partie mutualisés.

3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions devront s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer et à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Il est précisé que l'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière sera au maximum de 200 m².

La hauteur des constructions sera au plus égale à 8 mètres.

L'implantation des constructions devra respecter les sens d'orientation de faîtage précisé sur le schéma de principe de l'OAP.

4. Traitement des espaces verts

Le secteur est caractérisé au Nord et au Sud par des noues boisées qui marquent le paysage communal. Afin de valoriser les haies existantes, un traitement paysager du même type est proposé au Sud de la zone 2AU et au « milieu » de la zone 1AU.

Par ailleurs, les arbres existants doivent être conservés autant que possible ou remplacés par des essences locales afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts.

Toute construction nouvelle doit traiter au minimum 40% de l'unité foncière en espaces à dominante végétale.

Les espèces végétales plantées (arbres, arbustes, plantes, haies) devront correspondre à des essences locales ou adaptées au climat local.

Dans les lotissements les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations, travaux divers et citernes non enterrées.

Les espaces minéraux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. Le pétitionnaire devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.