

Département des Hautes-Alpes



Commune de Serres

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
MAI 2021
ANNULE ET REMPLACE LE DOCUMENT INITIAL**

Modification approuvée, par délibération du Conseil Municipal du

*Le Maire
Fabrice Froment*

Septembre 2021

PLU approuvé par délibération du CM du 29 novembre 2018

Auteur : DD / CK



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

**3. Orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)**

Table des matières

OAP EN ZONE U	1
Zones U soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble	2
Secteur en zone U soumis à OAP au « Rive Gauche Bel Air »	2
 PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)	 5
Situation des différentes zones AU	6
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme	7
Zone AU soumises à une modification ou à une révision du PLU	8
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	8
 OAP SUR LA ZONE AUe	 9
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	10
Zone AUe secteur « Entrée Nord »	10

OAP en zone U

ZONES U SOUMISES A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Secteur en zone U soumis à OAP au « Rive Gauche Bel Air »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire. L'aménagement de la zone pourra se faire par opérations d'aménagement d'ensemble distinctes mais qui devront s'inscrire dans un aménagement global cohérent.

Chaque sous-secteur d'opérations d'aménagement d'ensemble distincte est identifié en pointillé.

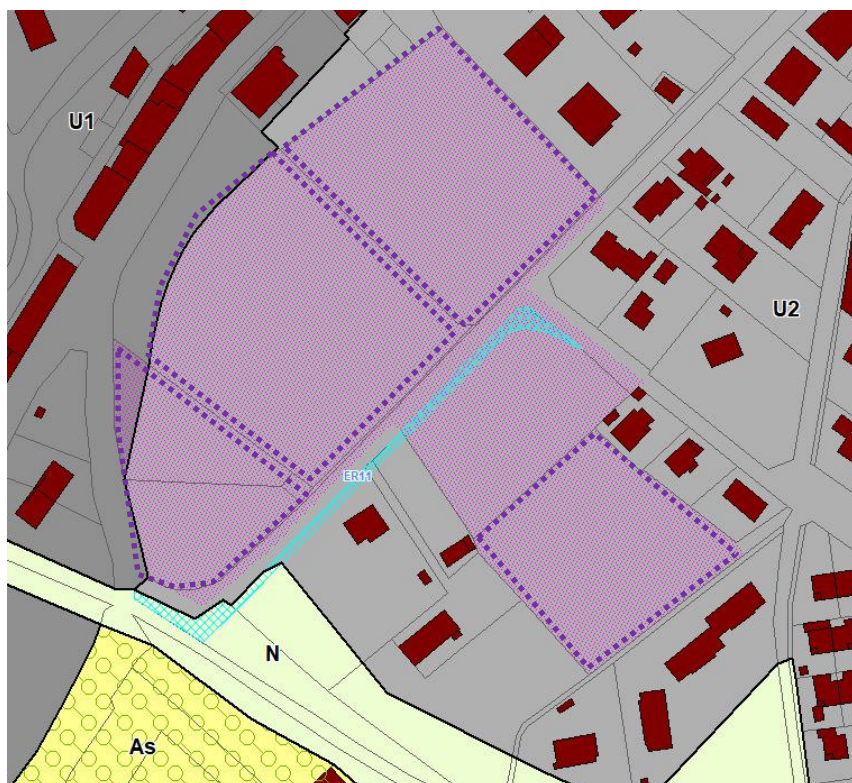
La nature des différentes constructions envisagées est à définir au sein de chaque opération, la destination habitation, hébergements et équipements publics et d'intérêt collectif est à privilégier.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat ou d'hébergements ne pourront pas comporter la réalisation d'une seule habitation, mais prôneront un nombre de logements assurant le respect des objectifs de modération de consommation d'espace et de densification du PADD.

Conformément à ces objectifs de modération de la consommation de l'espace, de densification et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements ou hébergements est fortement encouragée sur la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble distincte devra prévoir la possibilité de raccordement des voiries et ou cheminements doux avec les opérations riveraines et le reste du quartier.

Pour rappel, le secteur est couvert par le périmètre AVAP : Berges du Buëch. L'opération d'aménagement et les futures constructions devront respecter le règlement de l'AVAP du secteur Berges du Buëch.



Zonage PLU

Zone Urbaine

- U1 : Zone Urbaine de centre ville, soumise à l'AVAP : secteur Centre
- U2 : Zone Urbaine, soumise à l'AVAP : secteur Berges du Buëch

Zone Agricole

- A : Zone Agricole classique

Zone Naturelle et Forestière

- N : Zone Naturelle et forestière

Prescriptions d'urbanisme

- Emplacements réservés
- Secteur soumis à OAP
- Éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Transports et déplacements

Le secteur n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. Le réseau viaire, les espaces de circulations douces et un réseau de sentiers et chemins sont présents sur le territoire communal. Il conviendra de s'assurer que chaque opération d'aménagement distincte soit correctement insérée et assure des possibilités de connexion entre elles et avec les différents réseaux de déplacements existants. Comme évoqué au point précédent, le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire : proximité école -collège, stade, crèche....

Les dessertes et accès des différentes opérations d'aménagement d'ensemble devront se raccorder sur la rue des Jardins et la route de Mereuil.

L'accès exceptionnel de certains lots, sur la RD994 ou rue Varanfrain, peut-être envisagé dans le cadre de la réflexion globale de l'opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas ils respecteront les conditions suivantes imposées par le département :

- Retrait au minimum de 5 m entre la limite de propriété et le portail,
- Pente en long inférieur à 5 %,
- Clôtures et haies ne devront pas masquer la visibilité de sortie des véhicules,
- Les eaux de ruissèlement ne devront pas se rejeter sur le domaine public.

Desserte et réseaux

Le raccordement en eau et assainissement ainsi que la desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

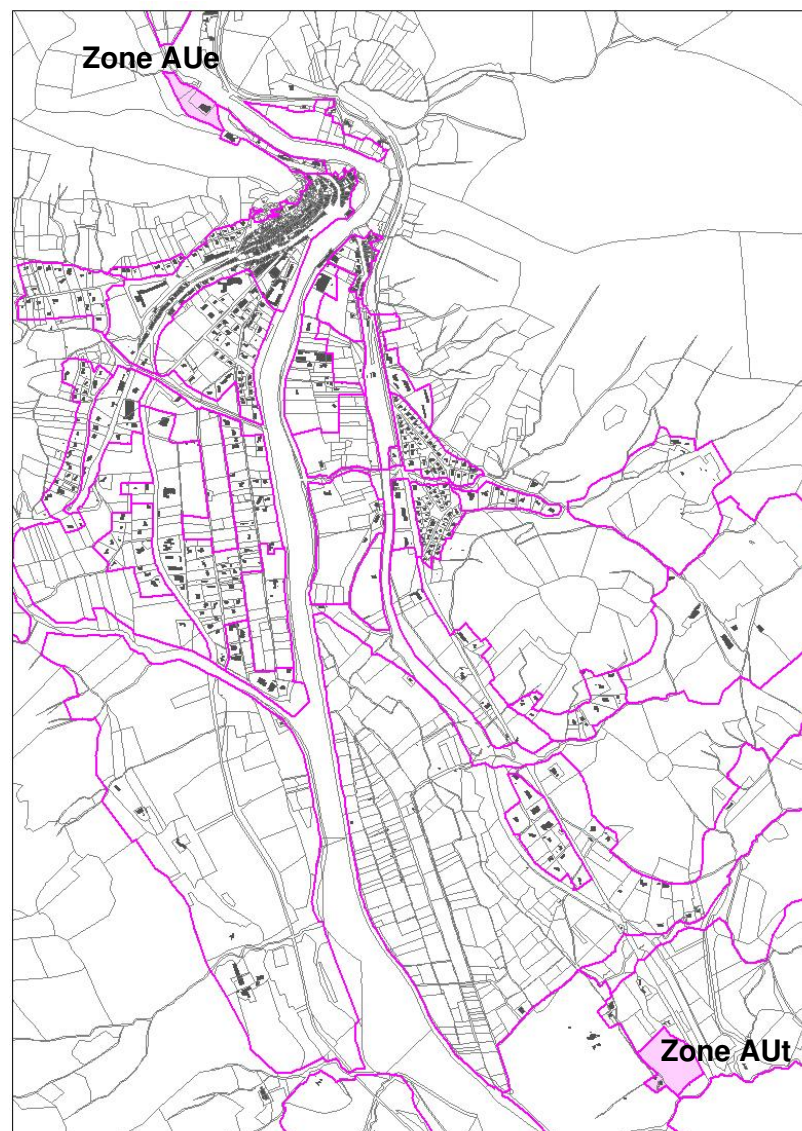
Présentation générale des zones à urbaniser (zone AU)

SITUATION DES DIFFERENTES ZONES AU

Le PLU compte 2 zones classées en à urbaniser (zones AU).

Plan de situation des zones AU du PLU

↑
Nord
Sans échelle



-  Zonage du PLU
-  Zone AU du PLU
-  Parcelle au cadastre DGI 2016
-  Bâtiment au cadastre DGI 2016
-  Bâtiment répertorié de visu car encore non informatisé sur le cadastre DGI

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 peut ou non avoir déjà règlement. Les OAP et/ou le règlement 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 :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone doit alors faire l'objet d'un permis d'aménager qui suit les OAP et le règlement définis.
 - 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.

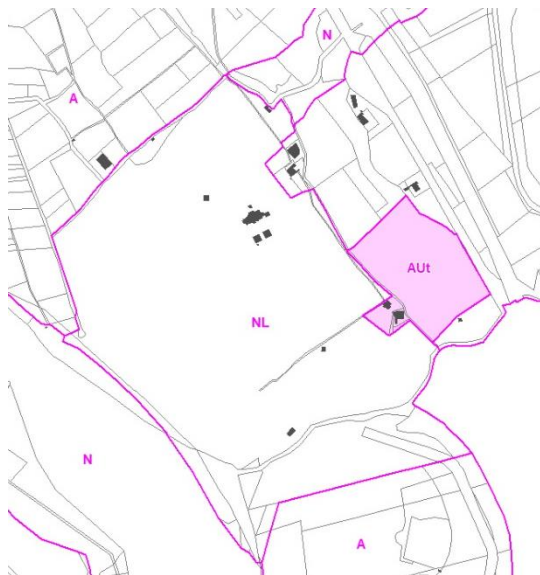
Lorsque le scénario est retenu, il convient alors, en application de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, de définir si la zone est soumise à des OAP et à un règlement ou uniquement à des OAP :

- ⇒ 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 :
 - la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - la mixité fonctionnelle et sociale,
 - la qualité environnementale et la prévention des risques,
 - les besoins en matière de stationnement,
 - la desserte par les transports en commun,
 - 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 soumises à une modification ou à une révision du PLU



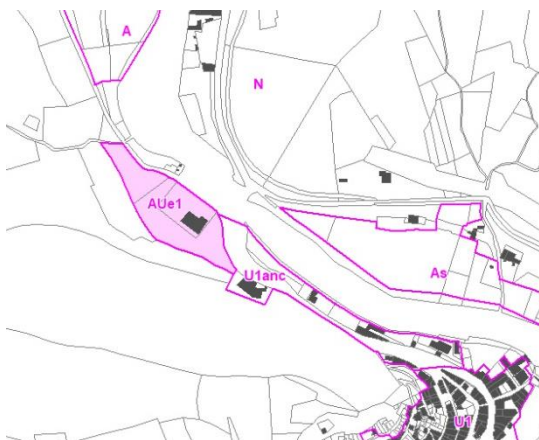
La zone AUt du secteur de la Germanette devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour être ouverte à l'urbanisation, la modification et/ou révision du PLU devra alors fixer les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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

Les OAP de la zone AUe sont détaillés dans les pages qui suivent, le détail du règlement de la zone est dans le pièce « règlement » du PLU.

Zone AUe secteur « Entrée Nord »

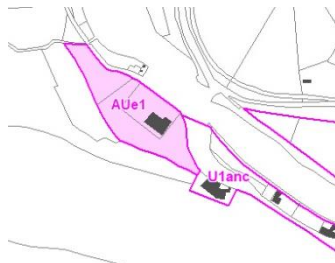


OAP sur la zone AUe

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 AUe secteur « Entrée Nord »

Principe d'aménagement et forme urbaine



Le secteur est situé au nord du centre ancien de Serres.

Le principe d'aménagement et les formes urbaines attendues sont définis par l'AVAP, le règlement du PLU et par le schéma d'aménagement inséré à la page suivante.

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité.

Transports et déplacements

Serres et donc la zone AUe ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports urbains (bus réguliers) seul des lignes de cars régulière desservent aujourd'hui la commune. L'unique voie d'accès motorisée à la zone est la RD 1075.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la création d'une voirie d'accès interne reprenant l'entrée actuelle du site. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Si nécessaire, les lots pourront également se raccorder à la voirie existante.

Le raccordement en eau se fera sur la conduite existante. La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent. Le secteur est en assainissement autonome

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

-  Nouveau seuil de ville à créer
-  Espaces à aménager et/ou requalifier
-  Front bâti à créer avec une volumétrie similaire au bâtiment existant en bord de RD
-  Espace pouvant accueillir de nouvelles activités économiques. Les lieux de stockage devront être organisés sur l'arrière des bâtiments.
-  Haies à créer pour conforter l'insertion paysagère du projet et minimiser son impact par rapport au site naturel du Buech
-  la constructibilité de cette partie de la zone est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude de trajectoire de chute de blocs

