

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES



Commune d'UPAIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

***Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du
07/02/2019***

***Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du
17/10/2019***

*Le Maire
Abel JOUVE*

Octobre 2019

PLU approuvé

Auteur : 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

**4. ORIENTATIONS
D' AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	p 2
PRESENTATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE	p 3
UNITES FONCIERES SOUMISES A OAP SUR UPAIX	p 5
UNITES FONCIERES SOUMISES A OAP SUR ROUREBEAU	p 6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	p 7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	p 9
ZONE AU : LOTISSEMENT COMMUNAL SUR ROUREBEAU	p 10

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

Présentation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique

La municipalité dans sa volonté de soutenir la densification des zones constructibles de la commune a choisi de s'appuyer sur des outils plus pédagogiques que coercitifs. C'est pour cette raison qu'elle a choisi de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (obligation de compatibilité, notion de principe et non de règle stricte) plus qu'au règlement écrit pour retranscrire les objectifs de modération de la consommation d'espace mis en avant au PADD.

- *Comblir les espaces déjà urbanisés*
- *Favoriser des greffes urbaines judicieuses*
- *Optimiser les espaces consommés*

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU d'Upaix portent sur la zone AU du lotissement communal, mais également sur certaines unités foncières identifiées au sein de la zone urbaine Ub (identification portée sur les documents graphiques), comme faisant l'objet d'OAP.

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.

Classiquement les OAP sont associées aux zones AU « A Urbaniser » dont elles définissent, avec le cas échéant le règlement, les conditions d'aménagement et d'équipement.

Dans le cas de la commune d'Upaix on trouve 2 types d'OAP :

- Une OAP thématique fixant des objectifs de logements sur 3 secteurs de la commune
 - Le lotissement communal de Rourebeau (zone AU)
 - Le secteur en entrée Nord de Rourebeau (zone Ub)
 - Le secteur en entrée Est d'Upaix (zone Ub)
- Une OAP sectorielle sur la zone AU du lotissement communal de Rourebeau

Consciente de cette réalité, la commune a souhaité développer un outil d'accompagnement incitatif des propriétaires qui reste moins « mathématique » que l'application d'une règle de densité chiffrée par tranche de m² au règlement de la zone U et juridiquement plus adapté puisque la possibilité d'instaurer une densité minimale dans le règlement du PLU est limitée conformément aux dispositions de l'article L151-26 du code de l'urbanisme aux secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, ce qui n'est pas le cas pour des communes rurales du type d'Upaix.

C'est pour cette raison qu'elle a choisi de fixer par OAP, un minimum de logements à atteindre, adapté à la configuration de chaque tènement foncier identifié.

Les OAP rappellent la situation de ces 3 secteurs au regard des principes :

- D'aménagement, habitat et forme urbaine
- Transport et déplacement
- Desserte et réseaux

Les dispositions du règlement permettent d'assurer la densification naturelle de la « partie actuellement urbanisée » et du potentiel de densification et de mutation au sein d'unité foncière déjà bâtie.

Le potentiel restant à bâtir en Ub et AU hors de la PAU, et hors potentiel de densification et de mutation au sein d'unité foncière déjà bâtie représente :

- Un potentiel d'unités foncières non bâties mobilisable de 2,74 ha.
- Qui concerne 12 parcelles, soit une densité moyenne sans intervention de 6 log/ha.

Afin de ne pas hypothéquer, le peu de surface ouverte à l'urbanisation, la commune a choisi d'identifier certains secteurs pour les soumettre à un objectif de logement dans le cadre des OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

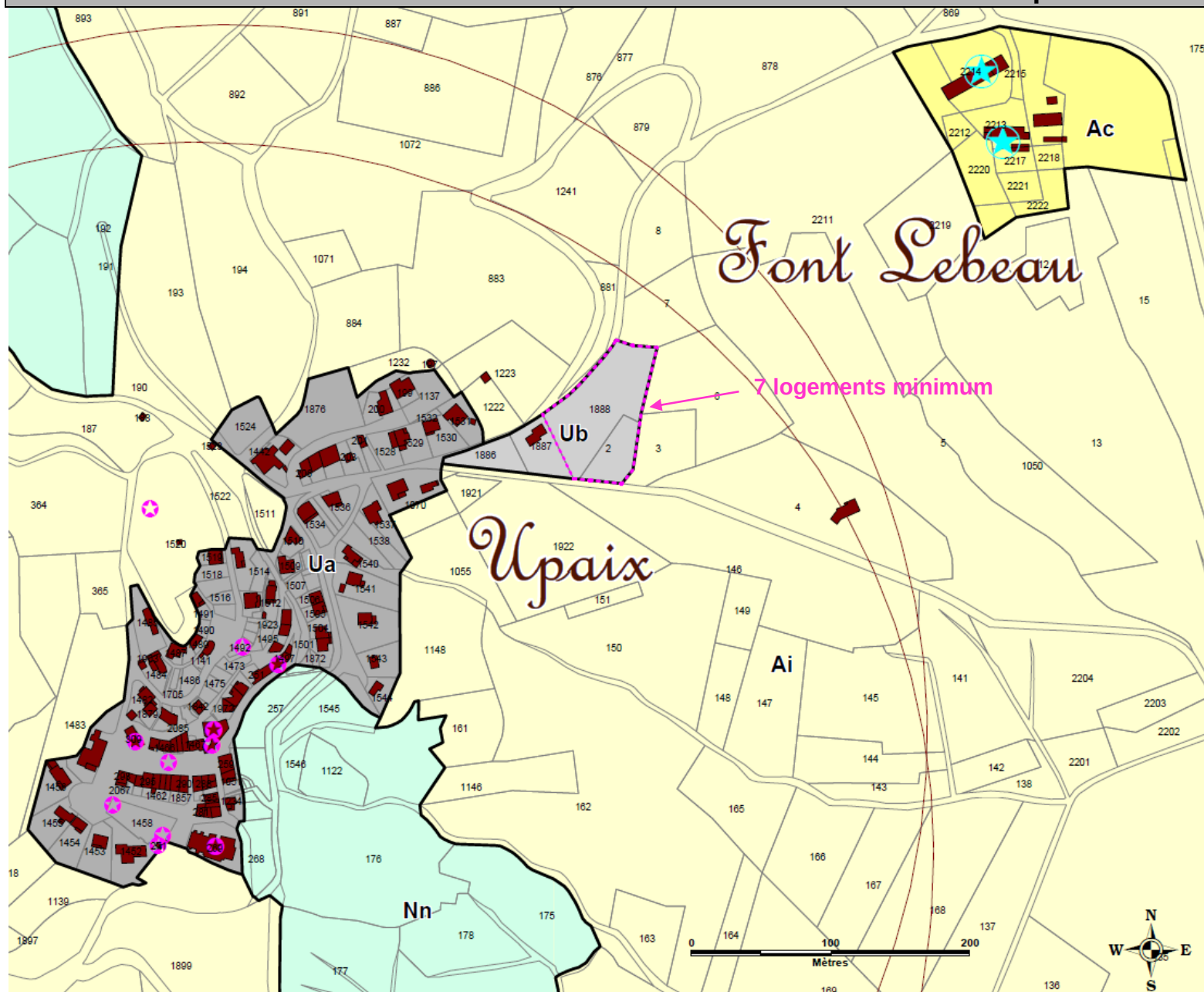
Ces secteurs représentent une superficie de 1,37 ha soit 50% de la surface restant d'unité foncière à bâtir hors PAU :

- Le secteur du lotissement communal sur Rourebeau, en zone AU : création de 12 lots, soit de densité minimale après viabilisation d'environ 16 log/ha. Un objectif de 12 logements sera retenu pour le lotissement, cependant les règles du PLU permettent à l'acheteur d'un lot de pouvoir y construire 2 logements ou plus, ou de permettre de fusionner 2 lots pour réaliser un habitat mitoyen,
- Le secteur d'extension maintenu sur Upaix : objectif de 7 logements soit une densité minimale après viabilisation d'environ 17 log/ha (en retenant 20 % de viabilisation),
- Le secteur en extension maintenu en entrée nord de Rourebeau : objectif de 3 logements soit une densité minimale après viabilisation d'environ 14 log/ha (en retenant 20 % de viabilisation).

Par ailleurs, les dispositions des présentes OAP s'articulent avec les dispositions du règlement qui permettent elles aussi de favoriser une densification au fil de l'eau des espaces constructibles :

- Absence de règles de reculs pour des constructions implantés sur la même parcelle.
- Possibilité de déroger aux règles de recul de la zone dans le cas :
 - de bâtiments jointifs ou implantés en limite, lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent,
 - de l'organisation interne d'une opération dans la mesure où le schéma d'organisation a fait l'objet d'une autorisation accordée (permis d'aménager ou permis de construire groupé valant permis d'aménager, etc...).
- L'implantation des constructions n'est pas réglementée en zone Ua sauf dans les séquences aux façades organisées en ordre continu où elles seront alors implantées de manière à assurer la continuité du front bâti.
- Une hauteur compatible avec de l'habitat intermédiaire, ou du petit collectif (R+2 max, R+3 en cas de logement à caractère social).

Unités foncières soumises à OAP sur Upaix

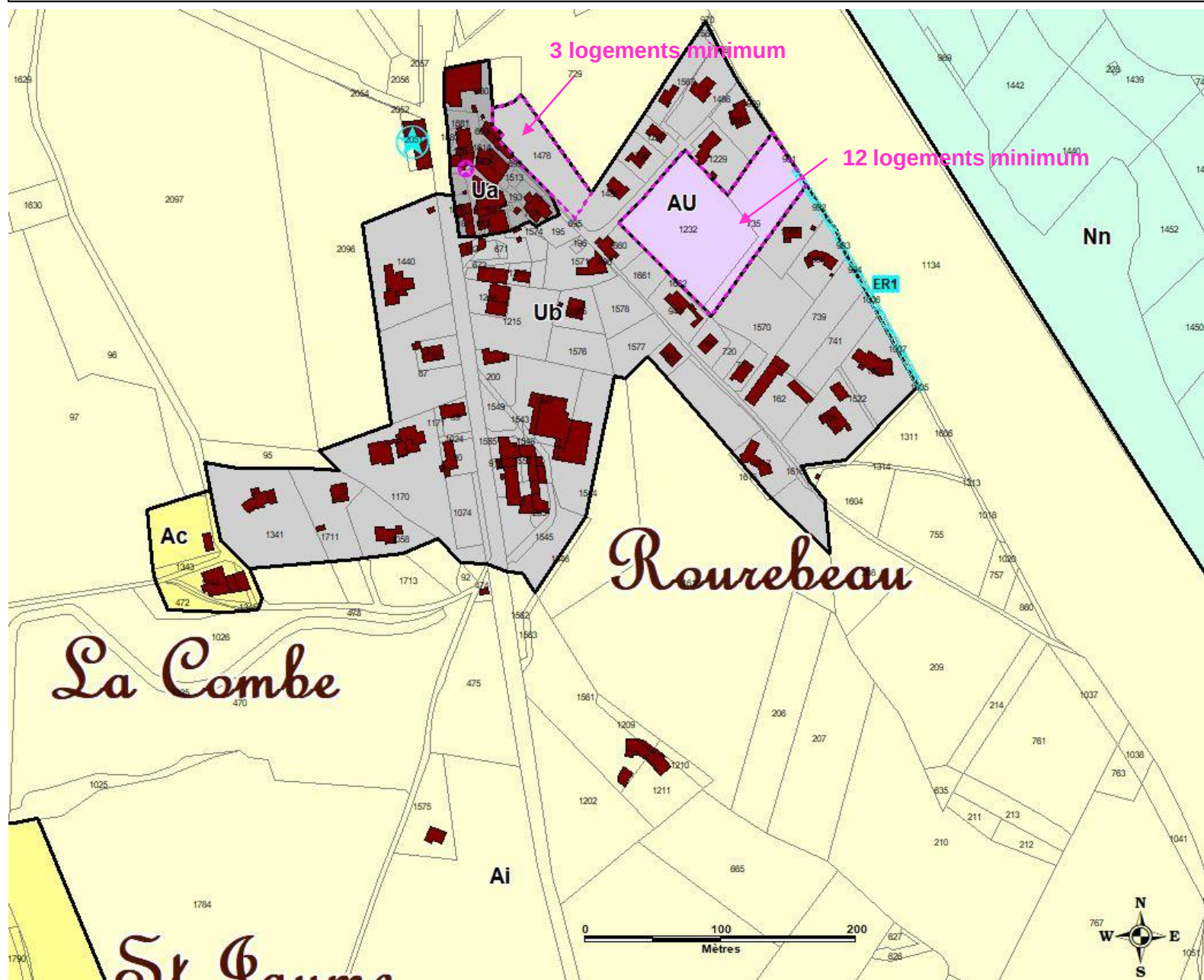


 Zonage PLU

 Zone soumise à OAP

abc Objectif minimum de logements attendus à terme sur l'unité foncière.

Unités foncières soumises à OAP sur Rourebeau



Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre pour chaque unité foncière identifiée au sein de la zone constructible.

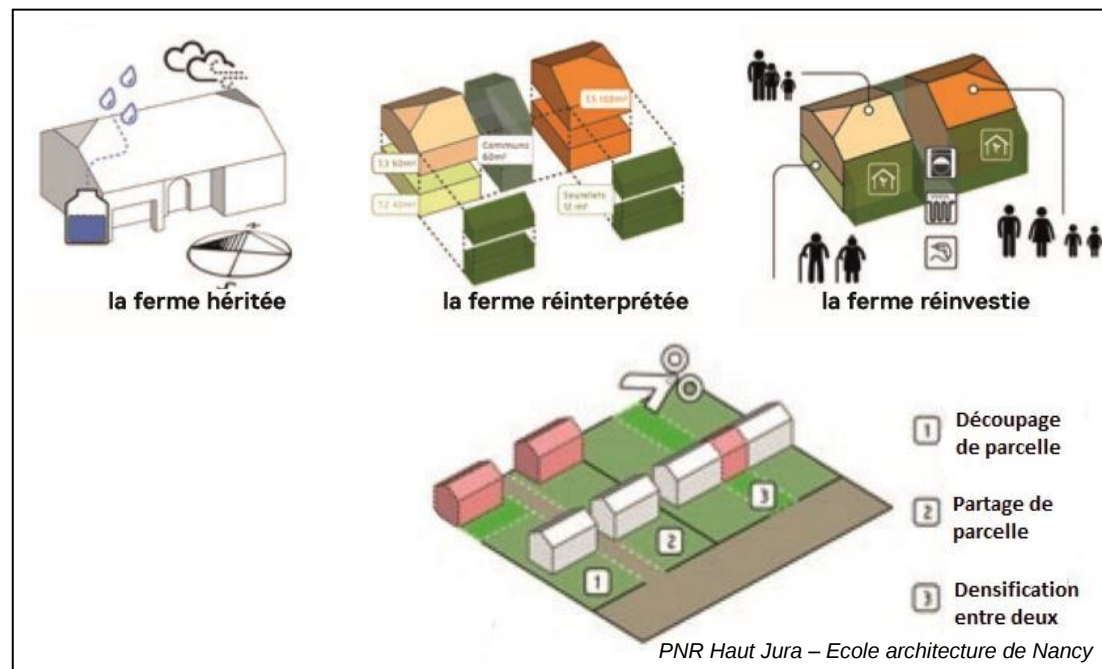
Le propriétaire reste libre des moyens retenus pour atteindre cet objectif de logement.

La mise en œuvre de petites opérations denses peut passer par différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

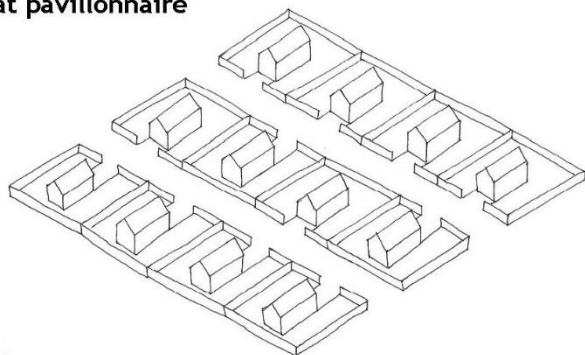
- Une ou plusieurs maisons de village de 2 à 4 logements, petits collectifs offrant appartement avec jardin ou terrasse...
- Maisons mitoyennes,
- Division parcellaire,
- Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements,

Enjeu d'un habitat plus dense :

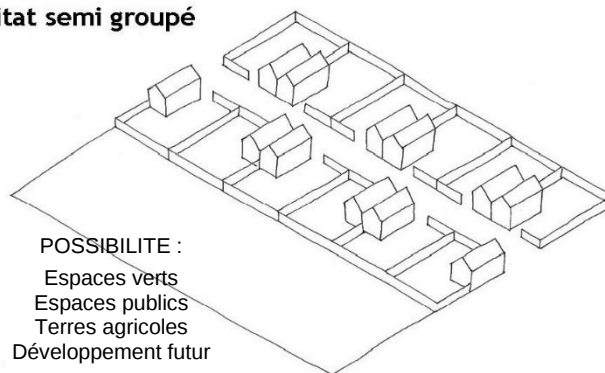
Illustrations d'exemples de densification du bâti :



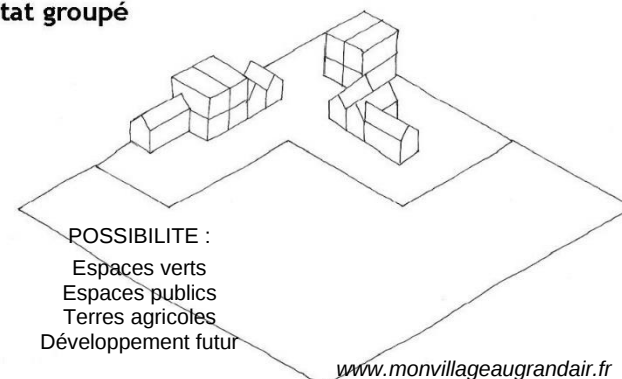
Habitat pavillonnaire



Habitat semi groupé



Habitat groupé



Transport et déplacement :

La commune n'est pas desservie par un réseau de transport collectif type « urbain ». Cependant le département des Hautes Alpes, par le réseau de bus « Voyageurs05 » assure des liaisons entre Upaix et plusieurs communes du département.

Une étude du Pays sur les services met en avant une réponse aux besoins en transports en commun assez peu satisfaisante.

Desserte et réseaux :

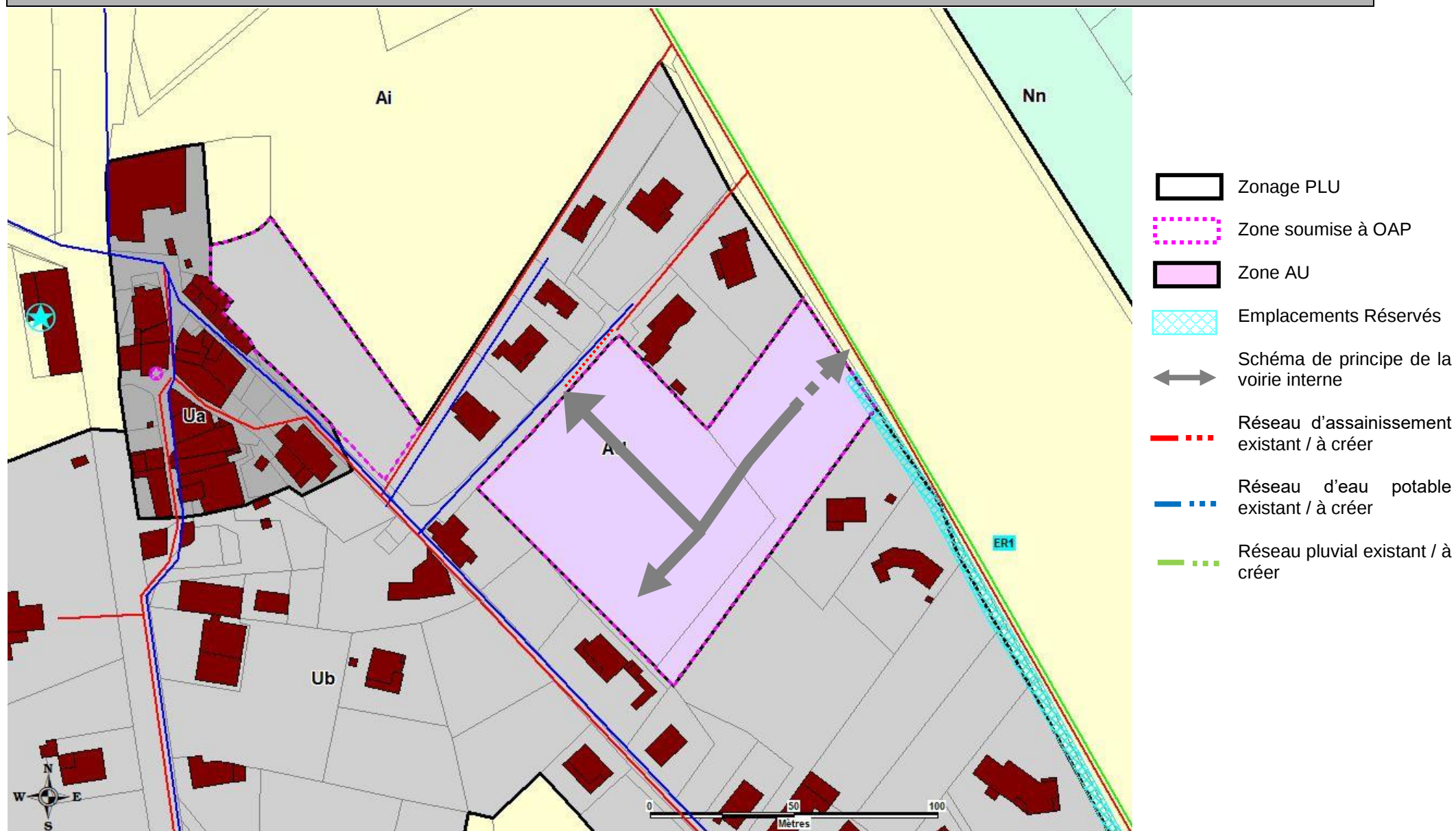
Chaque parcelle soumise à OAP est située au droit de la voirie et de l'ensemble des réseaux publics.

Comme le précise le règlement de la zone Ub et AU, un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière, sauf dans le cas d'une création de voirie traversante. Une division parcellaire ne donne pas droit à plusieurs accès sur la voie. Les nouvelles parcelles créées devront s'organiser pour rassembler leur accès.

Deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés selon l'importance ou la nature de l'opération ou pour des raisons d'urbanisme et notamment pour assurer le maillage du réseau viaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Zone AU : Lotissement communal sur Rourebeau



Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

Le projet de lotissement communal s'inscrit au cœur de l'espace urbanisé de Rourebeau.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements sera encouragée sur la zone, conformément aux facilités offertes en ce sens par le règlement des zones U et AU.

Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, le secteur du lotissement communal est soumis à un objectif de 12 logements minimum.

Transport et déplacement :

La commune n'est pas desservie par un réseau de transport collectif type « urbain ». Cependant le département des Hautes Alpes, par le réseau de bus « Voyageurs05 » assure des liaisons entre Upaix et plusieurs communes du département.

Cependant le positionnement du projet de lotissement communal offre une proximité des principaux services et équipements publics offert par la collectivité :

- Environ 200 m de la mairie, salle des fêtes et d'activités, espace de jeux pour enfants
- Moins de 500 m de l'école, garderie, city stade
- Moins de 700 m du projet d'espace de sport et loisir projeté par la mairie en entrée nord de Rourebeau (à proximité du canal) .

Desserte et réseaux :

La zone AU est desservie au droit de la parcelle par l'ensemble des réseaux :

- Le réseau électrique, télécom, l'eau et assainissement sont présents sous la voirie communale bordant la zone à l'ouest
- Un réseau de pluvial longe le secteur en limite nord est, il est doublé du réseau d'aspersion

La desserte interne des lots sera tirée sous le projet de voirie interne.

L'accès principal du lotissement se fera par un accès unique sur la voirie communale située à l'ouest, cependant il sera intéressant d'envisager la possibilité à terme d'un second point de raccordement sur le projet de chemin communal envisagé en limite nord est du secteur (emplacement réservé n°1).

Le projet de chemin communal restera dans des proportions de chemin et non de voirie structurante, il s'inscrira aussi bien dans un principe de desserte secondaire, mais également de cheminement de ballade agréable en ligne de crête du plateau de Rourebeau, ouvrant sur une vue spectaculaire sur la vallée de la Durance.