

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE VAL-DES-PRES (05100)

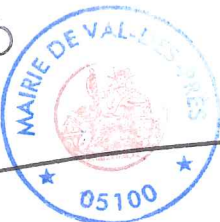
## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté le 22 février 2017

Le Maire  
Jean-Michel REYMOND



PLU approuvé le 14 février 2018

Le Maire  
Jean-Michel REYMOND



**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](mailto:nicolas.breuilhot28@gmail.com)



Caroline GUYONIER  
MONTECO  
90 Chemin de la réserve  
04260 ALLOS  
Tel : 04.92.83.81.36  
mail : [cguignier@monteco.fr](mailto:cguignier@monteco.fr)  
[www.monteco.fr](http://www.monteco.fr)



PREAMBULE..... 3

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION .. 5

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE AUa ..... 6

- 1. Les éléments de programmation ..... 6
- 2. Accès et stationnement..... 7
- 3. Implantation et volumétries des constructions ..... 7
- 4. Traitement des espaces verts et espaces publics ..... 7
- 5. Réseaux ..... 8

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE AUb ..... 9

- 1. Les éléments de programmation ..... 9
- 2. Accès et stationnement..... 9
- 3. Implantation et volumétries des constructions ..... 10
- 4. Traitement des espaces verts et espaces publics ..... 10
- 5. Réseaux ..... 10

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – ZONE 2AU ..... 12

- 1. Les éléments de programmation ..... 12
- 2. Accès et stationnement..... 13
- 3. Implantation et volumétries des constructions ..... 13
- 4. Traitement des espaces verts et espaces publics ..... 13
- 5. Réseaux ..... 13

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – ZONE AUC..... 14

- 1. Les éléments de programmation ..... 14
- 2. Accès et stationnement..... 15
- 3. Implantation et volumétries des constructions ..... 15
- 4. Traitement des espaces verts et espaces publics ..... 15
- 5. Réseaux ..... 16

## 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 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 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. » (L157-6)*

*« 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.*

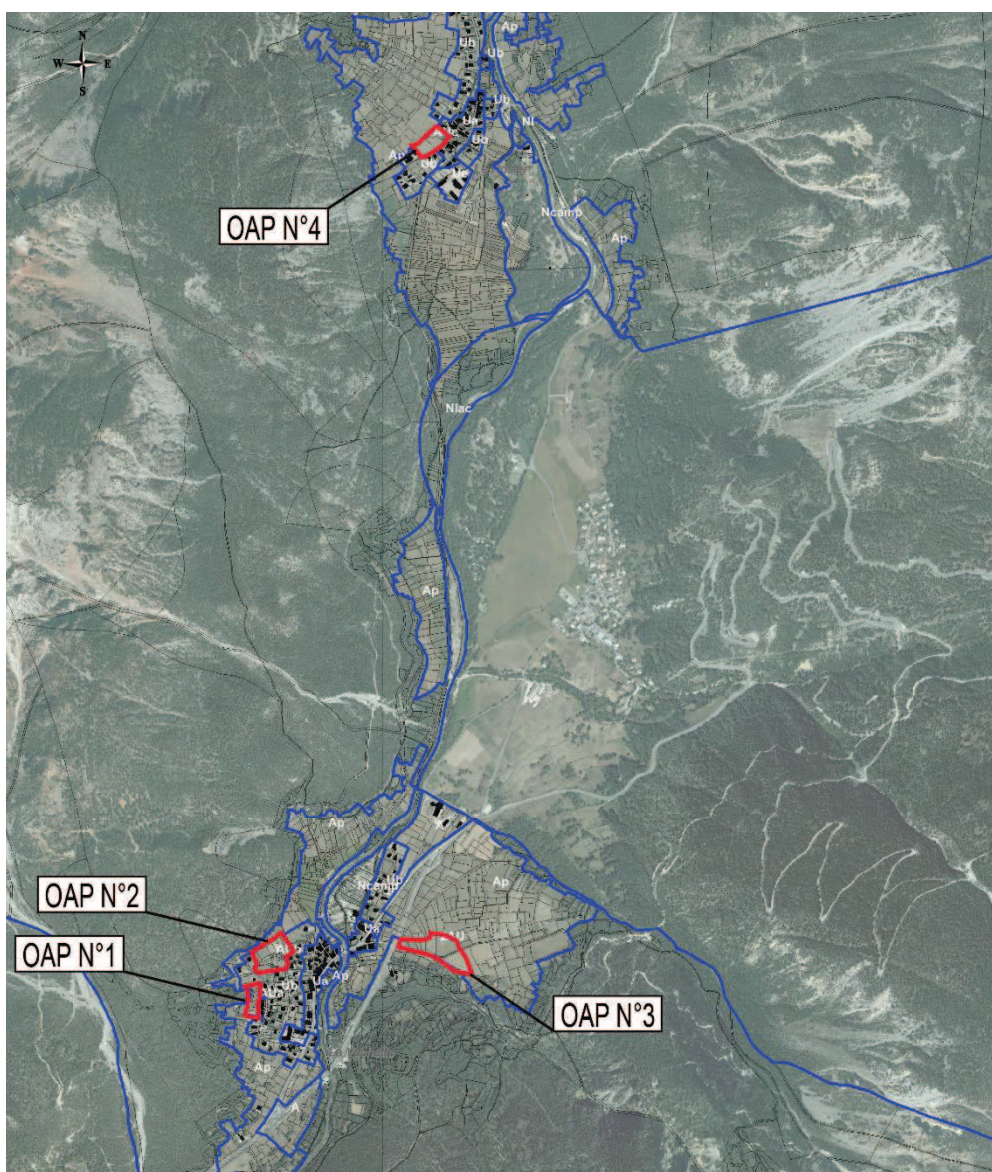
*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. » (R151-8)*

Le présent document porte sur les zones AUa, AUb, 2AU et AUc faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1, 2, 3 et 4.

## LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val-des-Prés prévoit 4 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **Les zones AUa et AUb** (OAP N°1 et 2) à la Vachette
- **La zone d'urbanisation future 2AU** (OAP N°3) dédiée au tourisme au niveau du hameau de la Vachette
- **La zone AUc** (OAP N°4) au Rosier

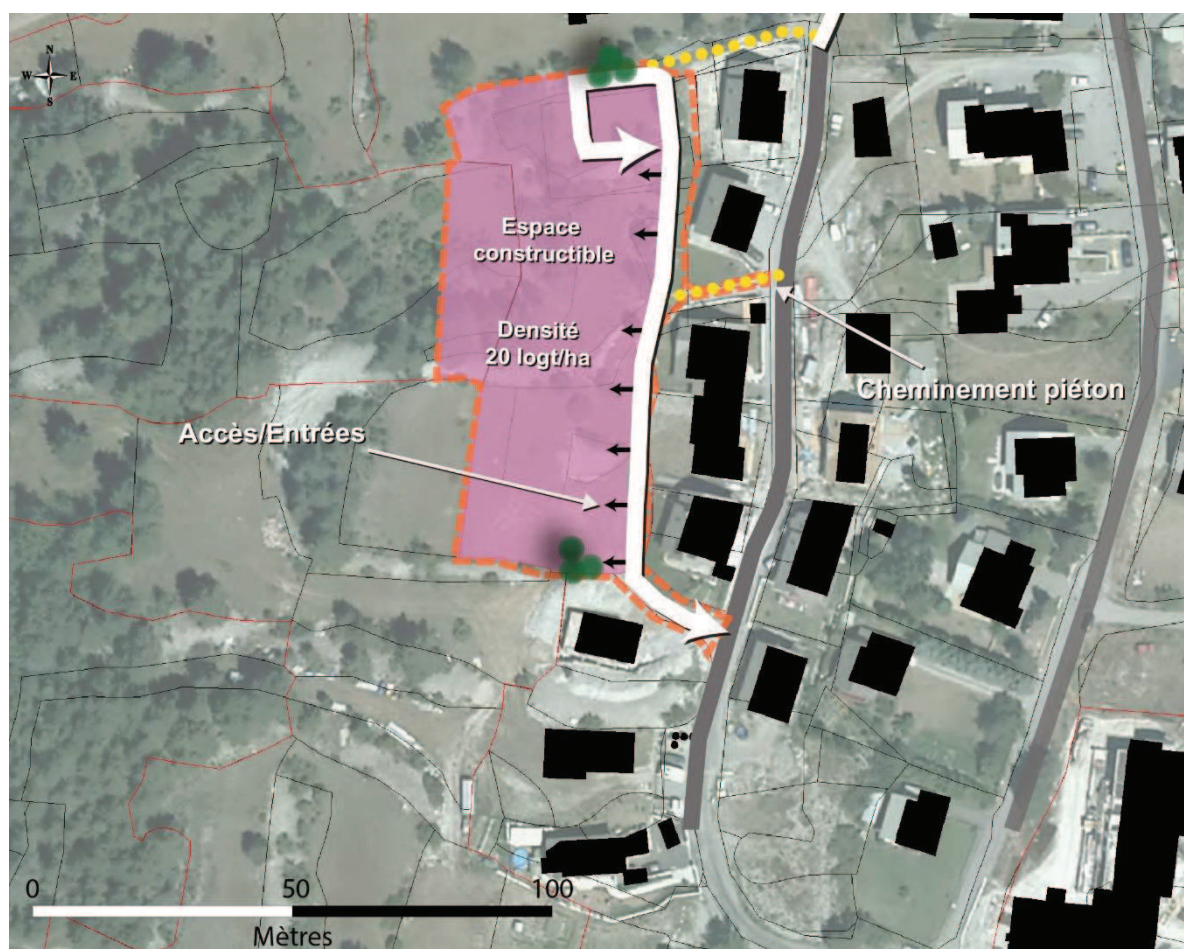


*Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE AUa

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du secteur urbanisé de la Vachette. La zone AUa couvre une superficie de l'ordre de 4089 m<sup>2</sup>.

### 1. Les éléments de programmation



*Schéma d'implantation de l'OAP N°1*

Cette orientation d'aménagement fige les principes de composition majeurs. Elle est complétée par le règlement auquel il convient de se référer sur des points précis.

L'aménagement de la zone AUa se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de construction d'au moins 20 logements par hectare.

## 2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes en prolongeant le chemin existant (au Sud de la zone). En limite Nord, une aire de retournement sera réalisée. Les accès aux propriétés se réaliseront selon les principes du schéma graphique depuis la voie interne créée.

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m en double sens et à 4 m en sens unique sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Les cheminements doux devront être prévus tel qu'indiqué sur le schéma graphique afin de faciliter les déplacements et l'articulation avec le reste de la zone.

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

## 3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions doivent s'implanter à 4m des voies et emprises publiques existantes et librement vis-à-vis des voies à créer. De même, les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives.

En cohérence avec le secteur urbain, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage.

L'emprise au sol est quant à elle limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## 4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Les clôtures, ne devront pas excéder 1.20m de hauteur. Elles doivent s'implanter en limite de propriété. Les murs libres sur les parcelles sont interdits. Les clôtures seront composées soit :

- d'une partie minérale de 0.60m pour la partie basse surmontée d'une barrière en bois,
- d'une barrière composée de lames de bois alignées verticales époutées ou rondins reliés avec des perches de bois horizontales.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définies pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Enfin, il faut souligner que les surfaces destinées aux espaces verts doivent couvrir au moins 15% de

l'unité foncière.

## 5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone. En ce qui concerne les eaux pluviales, il est imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 20l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Les cuves de rétention des eaux devront être enterrées. Ce dispositif de stockage peut être mutualisé à l'échelle de la zone.

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

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE AUb

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du secteur urbanisé de la Vachette. La zone AUb couvre une superficie de l'ordre de 9500 m<sup>2</sup>.

### 1. Les éléments de programmation

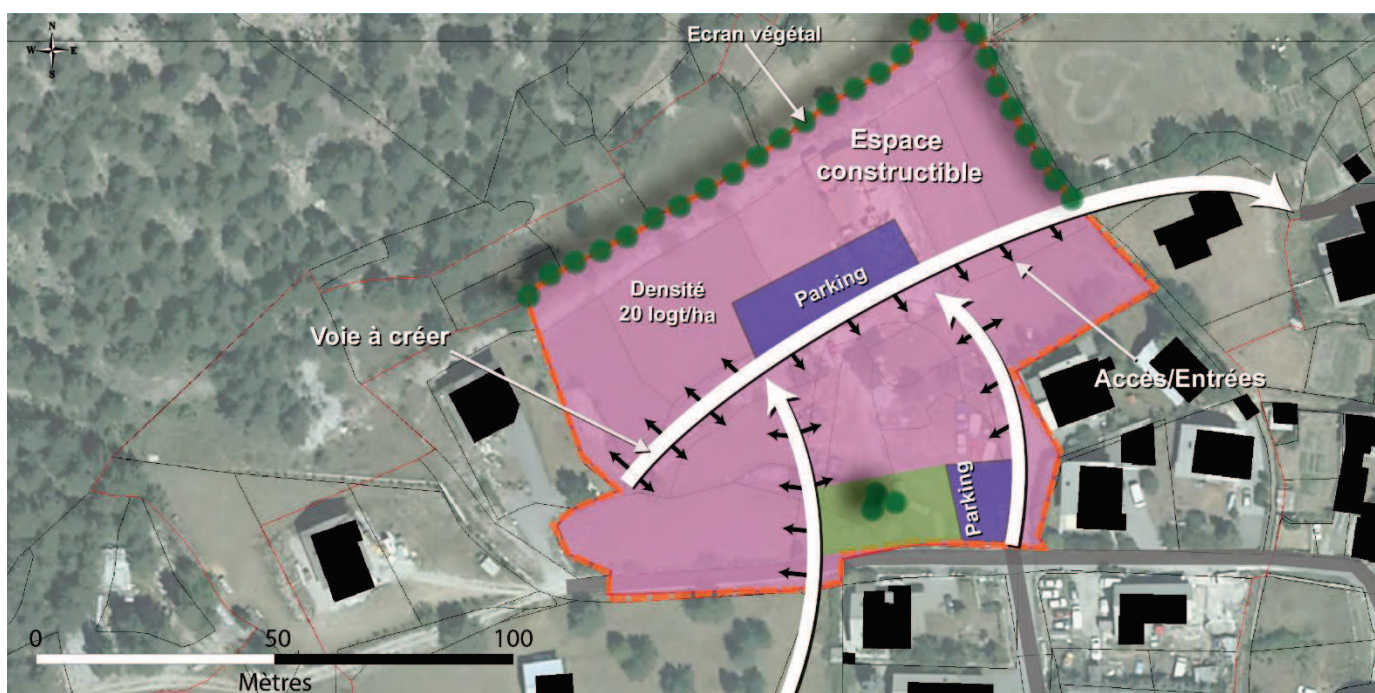


Schéma d'implantation de l'OAP N°2

Cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs. Elle est complétée par le règlement auquel il convient de se référer sur des points précis.

L'aménagement de la zone AUb se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de construction d'au moins 20 logements par hectare.

### 2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes en les prolongeant. Les accès aux propriétés se réaliseront selon les principes du schéma graphique depuis les voies internes créées.

Conformément au schéma graphique de l'OAP, il pourra être créé des parkings communs à l'échelle de la zone.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m en double sens et à 4 m en sens unique sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

### 3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions doivent s'implanter à 4m des voies et emprises publiques existantes et librement vis-à-vis des voies à créer. De même, les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives.

En cohérence avec le secteur urbain, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage.

L'emprise au sol est quant à elle limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### 4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Les clôtures, ne devront pas excéder 1.20m de hauteur. Elles doivent s'implanter en limite de propriété. Les murs libres sur les parcelles sont interdits. Les clôtures seront composées soit :

- d'une partie minérale de 0.60m pour la partie basse surmontée d'une barrière en bois,
- d'une barrière composée de lames de bois alignées verticales époutées ou rondins reliés avec des perches de bois horizontales.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Conformément au schéma graphique de l'OAP, il pourra être créé des espaces verts mutualisés. Ces derniers devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Par ailleurs, un écran végétal devra être créé conformément au principe du schéma graphique de l'OAP.

Enfin, il faut souligner que les surfaces destinées aux espaces verts doivent couvrir au moins 15% de l'unité foncière.

### 5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone. En ce qui concerne les eaux pluviales, il est imposé un dispositif de

stockage des eaux pluviales à hauteur de 20l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Les cuves de rétention des eaux devront être enterrées. Ce dispositif de stockage peut être mutualisé à l'échelle de chaque zone.

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

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – ZONE 2AU

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement touristique cohérent en lien avec le positionnement de La Vachette comme porte d'entrée de la vallée. La zone couvre 1.2 ha.

### 1. Les éléments de programmation



*Schéma d'implantation de l'OAP N°3*

Cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs. Elle est complétée par le règlement actuel. En fonction des destinations choisies, il sera nécessaire d'obtenir ou de réaliser :

- Une révision du PLU
- La réalisation d'un dossier de dérogation en application de l'article L122-7 du code de l'urbanisme
- Une unité touristique nouvelle à l'échelle du projet définissant le programme de l'opération
- Un approfondissement de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.
- Une étude dérogatoire conformément à l'article L111-8.

## 2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes. Les voies projetées devront être cohérentes avec les principes du schéma de l'OAP. Le stationnement devra être prévu selon les principes du plan graphique.

Ces aspects seront complétés lors des différentes études à venir évoquées précédemment.

## 3. Implantation et volumétries des constructions

Il est attendu une mixité des formes urbaines. Une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine et architecturale des bâtiments ainsi qu'à leur insertion paysagère dans la pente, devant porter le moins d'impact possible vis-à-vis de la Vachette et du grand paysage. Ce travail d'intégration devra ainsi être réfléchi à différente échelle.

Ces aspects seront complétés lors des différentes études à venir évoquées précédemment.

## 4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Un traitement végétal devra être effectué afin d'assurer l'interface entre la route Nationale et le projet. L'effet barrière doit néanmoins être évité. On s'attachera à intégrer au maximum les zones de stationnements privées ou publiques.

Ces aspects seront complétés lors des différentes études à venir évoquées précédemment.

## 5. Réseaux

Les réseaux sont à étendre depuis le hameau de La Vachette.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – ZONE AUc

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du secteur urbanisé au Rosier. La zone AUc couvre une superficie de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup>.

### 1. Les éléments de programmation



*Schéma d'implantation de l'OAP N°4*

Cette orientation d'aménagement fige les principes de composition majeurs. Elle est complétée par le règlement auquel il convient de se référer sur des points précis.

L'aménagement de la zone AUc se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe. Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de construction d'au moins 20 logements par hectare.

## 2. Accès et stationnement

L'accès à la zone se réalisera depuis les voies existantes en prolongement de la voie existante. Les accès aux propriétés se réaliseront selon les principes du schéma graphique par la voie interne créée, dont l'implantation est libre.

Les véhicules ne doivent pas stationner sur les voies publiques ou privées avant l'entrée sur leur propriété.

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

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m en double sens et à 4 m en sens unique sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

## 3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions doivent s'implanter à 4m des voies et emprises publiques existantes et librement vis-à-vis des voies à créer. De même, les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives.

En cohérence avec le secteur urbain, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faitage.

L'emprise au sol est quant à elle limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## 4. Traitement des espaces verts et espaces publics

Les clôtures, ne devront pas excéder 1.20m de hauteur. Elles doivent s'implanter en limite de propriété. Les murs libres sur les parcelles sont interdits. Les clôtures seront composées soit :

- d'une partie minérale de 0.60m pour la partie basse surmontée d'une barrière en bois,
- d'une barrière composée de lames de bois alignées verticales époutées ou rondins reliés avec des perches de bois horizontales.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Par ailleurs, un écran végétal devra être créé conformément au principe du schéma graphique de l'OAP.

Conformément au schéma graphique de l'OAP, il pourra être créé des espaces verts mutualisés. Ces derniers devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les

parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Enfin, il faut souligner que les surfaces destinées aux espaces verts doivent couvrir au moins 15% de l'unité foncière.

## 5. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone. En ce qui concerne les eaux pluviales, il est imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 20l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Les cuves de rétention des eaux devront être enterrées. Ce dispositif de stockage peut être mutualisé à l'échelle de la zone.

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