

Département des Hautes-Alpes



**Commune de Châteauroux-Les-Alpes**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2018**

**Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 10 janvier 2019**

Le Maire  
Jean Marie BARRAL

**PLU initial approuvé : le 8 juin 2007**

Janvier 2019

**Auteurs : DD / CK / AK**



**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](mailto:atelierchado@orange.fr)

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

# Table des matières

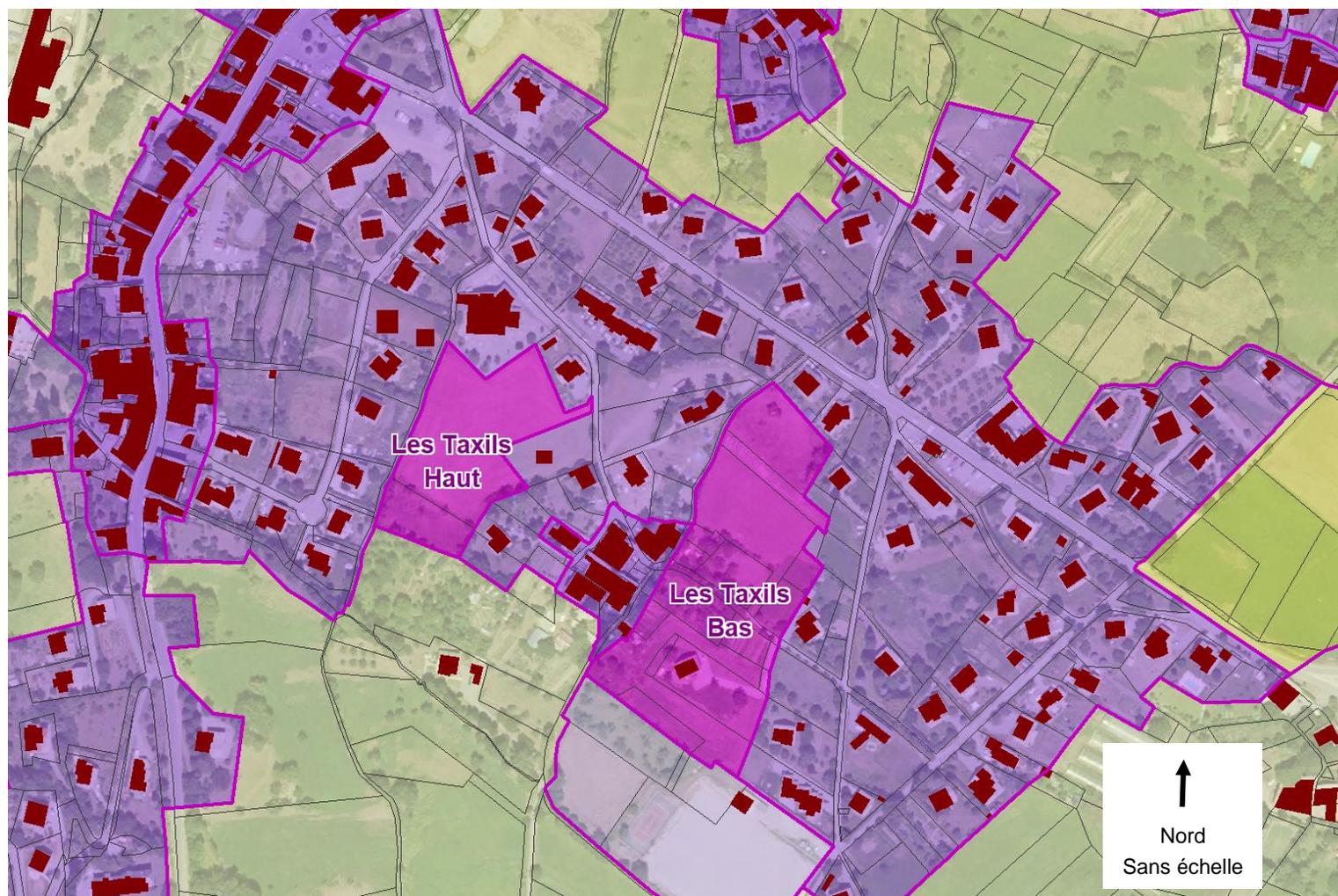
<b>PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)</b>	<b>1</b>
Situation des différentes zones AU _____	2
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme _____	3
Zone AU1 soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes _____	4
Zone AU2 soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opérations d'aménagement d'ensemble _____	5
<b>OAP SUR LES ZONES AU</b> _____	<b>6</b>
Zone AU1 soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes _____	7
Zone AU1 secteur « Les Taxils - Haut » _____	7
Zone AU2 soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opérations d'aménagement d'ensemble _____	9
Zone AU2 secteur « Les Taxils - Bas » _____	9

# 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



Source : tables SIG : Cadastre DGI 2016, Ortho 2013

## 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 par de règlement. Ces deux éléments 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 alors la zone doit 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 :

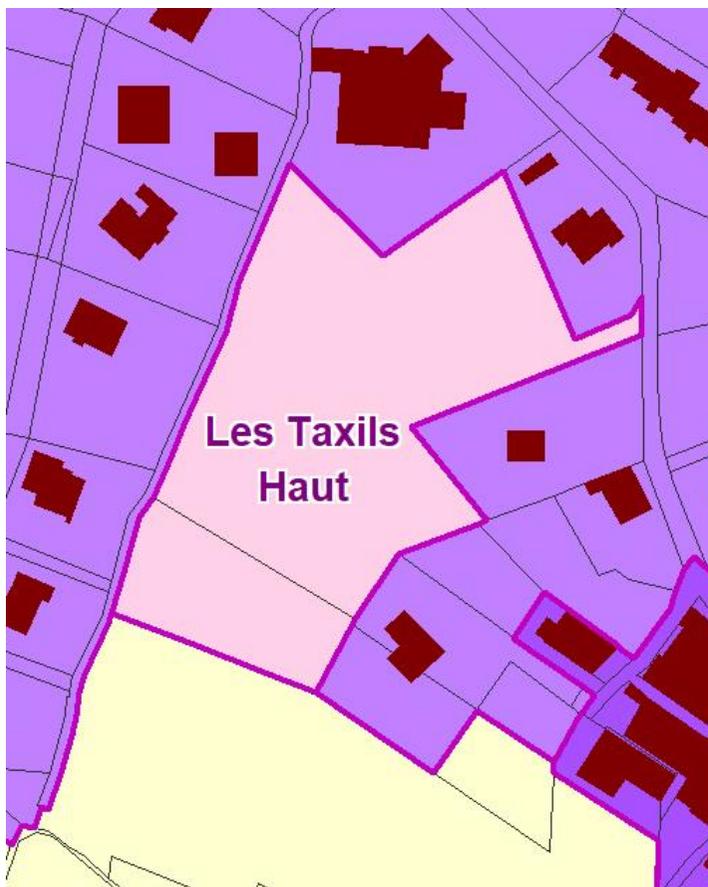
- ⇒ si la zone est soumise à des OAP et à un règlement. Les OAP comporteront alors des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L151-6). Le règlement de la zone sera inséré dans la pièce « Règlement » du PLU.
- ⇒ si la zone est soumise uniquement 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 la réalisation des équipements internes.

**Zone AU1 soumise 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 cette zone AU sont détaillées dans les pages qui suivent, le détail du règlement des zones est dans la pièce « règlement » du PLU.

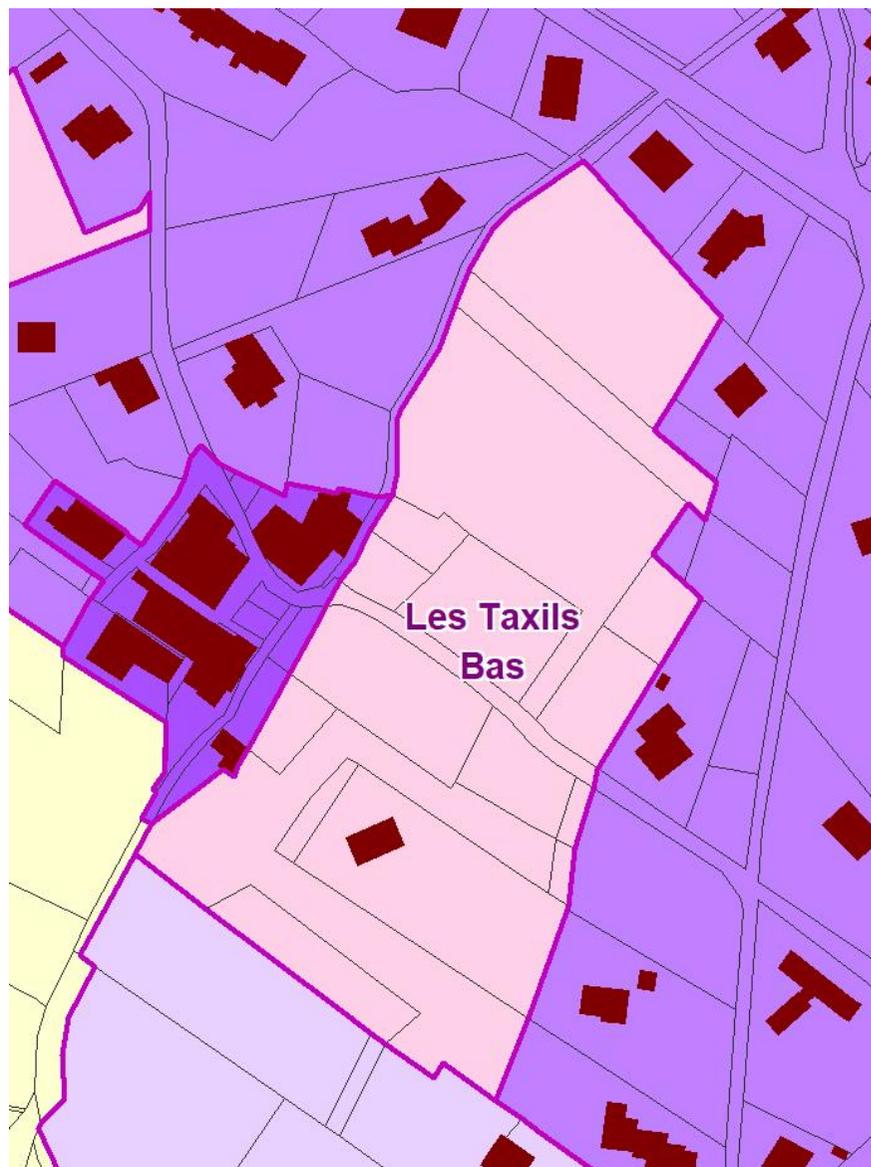
**Zone AU1 secteur « Les Taxils - Haut »**



**Zone AU2 soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opérations d'aménagement d'ensemble**

Les OAP de cette zone AU sont détaillées dans les pages qui suivent, le détail du règlement des zones est dans la pièce « règlement » du PLU.

**Zone AU2 secteur « Les Taxils - Bas »**



# OAP sur les zones AU

***Les volets liés aux qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones AU sont traités dans la section 2 du règlement du PLU « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.***

## **ZONE AU1 SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES**

---

### **Zone AU1 secteur « Les Taxils - Haut »**

#### *Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine*

Le secteur « Les Taxils - Haut » est situé au sud de l'école, orienté plein sud et à proximité du centre village. La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### *Transports et déplacements*

Les Taxils et donc la zone AU ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. Le secteur est proche du quartier des Aubergeries, centre village de la commune desservi par les lignes de bus départementales et régionales.

#### *Desserte et réseaux*

La desserte de la zone se fera par la création d'une voirie d'accès interne reprenant le tracé de l'emplacement réservé prévu à cet effet. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau, le raccordement au réseau d'assainissement et la desserte électrique se feront depuis les points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

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

-  Schéma de principe de la voie interne à créer
-  Zonage PLU
-  Zone AU
-  Emplacements réservés



↑  
Nord  
Sans échelle

## ZONE AU2 SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

---

### Zone AU2 secteur « Les Taxils - Bas »

#### *Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine*

La zone « Les Taxils - Bas » est située entre l'avenue de la Gare, le hameau des Taxils et le stade communal. Elle est orientée plein sud et s'inscrit à l'intérieur de l'espace urbanisé récemment à Châteauroux.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera par opérations d'aménagement d'ensemble en raison de la nécessité de partage d'équipements communs par secteurs.

#### *Transports et déplacements*

Les Taxils et donc la zone AU ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. Les Taxils sont proches du quartier des Aubergeries, centre village de la commune desservit par les lignes de bus départementales et régionales.

#### *Desserte et réseaux*

La desserte de la zone se fera par le confortement de la voirie traversant actuellement la zone et la création d'accès internes secondaires suivant le principe du schéma ci-après. Les accès des différents lots pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le parti d'aménagement retenu devra anticiper les possibilités de retournement des véhicules motorisés sur le secteur, notamment les véhicules de secours.

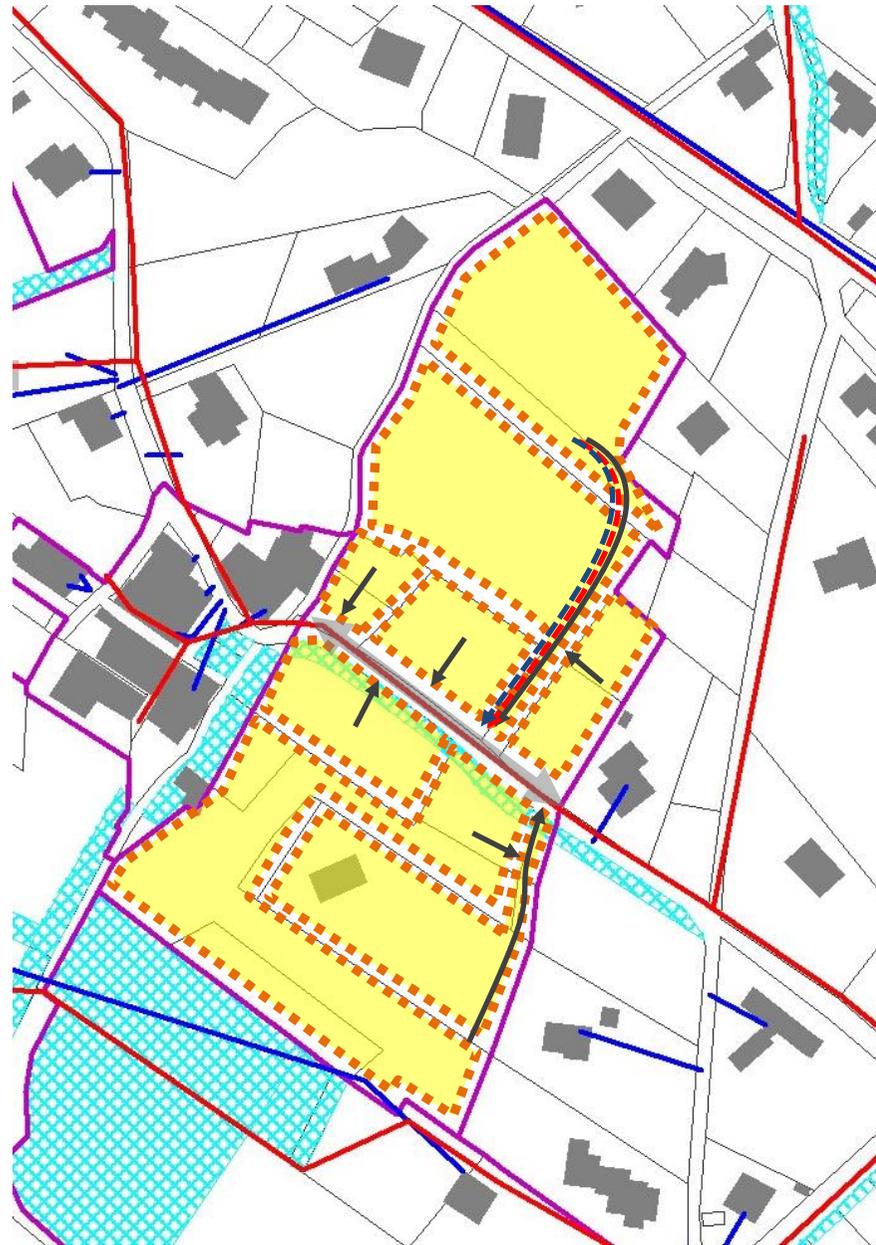
Les raccordements en eau et au réseau d'assainissement se feront au niveau de la voie communale existante, exception faite de la partie sud de la zone qui pourra se raccorder aux réseaux existant en limite sud de la zone

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

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

-  Zone AU
-  Emplacements Réservés
-  Voie existante qui sera confortée par son élargissement.
-  Schéma de principe des accès internes à créer
-  Réseau d'assainissement existant / à créer
-  Réseau d'eau potable existant / à créer
-  Secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comporte plusieurs secteurs d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes s'articulant cependant autour d'une orientation d'aménagement et de programmation.



↑  
Nord  
Sans échelle