

Département des Hautes Alpes



Commune de RISTOLAS

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du:

Le Maire

POS initial approuvé : le 24 février 1983

Janvier 2012

Version PLU arrêté

Auteurs : DD / CK / VC



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

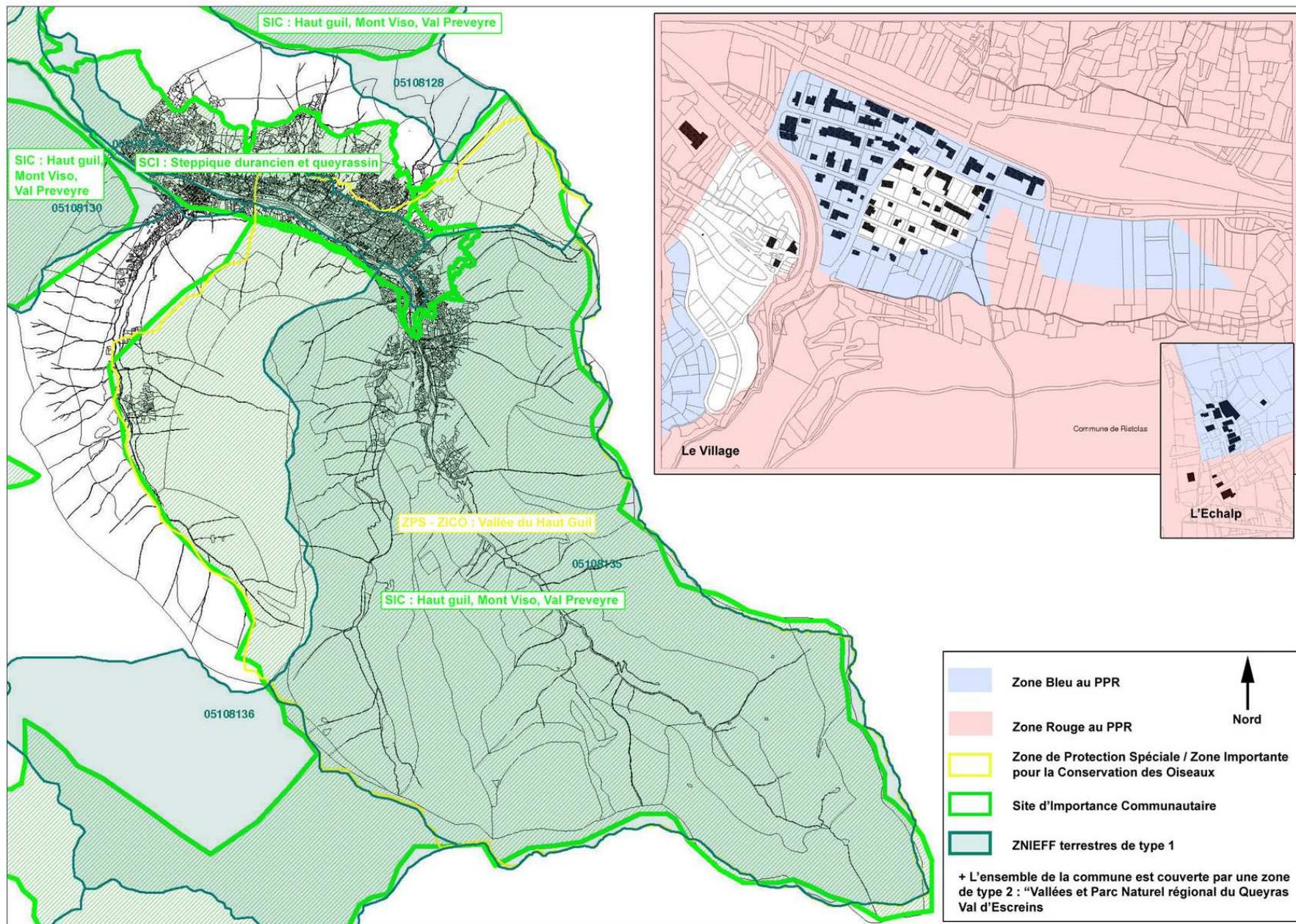
1 rue Bayard

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

atelierchado@orange.fr

2. PADD



Environnement et risques : « Ristolas - la montagne à l'état brut »

Ristolas La montagne dans toute son ampleur : majestueuse et dominatrice.

La présence des risques naturels marquant le territoire, constitue la plus grande contrainte au développement communal (présence d'un PPR très restrictif).

Par ailleurs, l'environnement de Ristolas représente aussi son plus grand atout, son image, son identité mais aussi un potentiel économique direct comme indirect.

Ainsi la prise en compte des risques majeurs naturels vient encadrer étroitement les potentialités de développement de l'urbanisation de Ristolas, imposant à la commune une gestion économe et durable de sa ressource foncière.

De même, la prise en compte et la mise en valeur de l'environnement sous ses facettes multiples (paysage, patrimoine, richesses écologiques, ressources économiques...) transparait à travers l'ensemble des axes stratégiques de développement du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Ristolas

**Maîtriser le développement urbain pour optimiser les capacités très limitées d'urbanisation et les gérer durablement
(Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain)**

Pour l'ensemble de la commune, les capacités d'urbanisation actuelles sont :

D'environ quinze parcelles en zone constructible au POS actuel et en zones blanches et bleues au PPR,

D'environ 2,63 ha en zone blanche non constructible au POS mais en continuité de l'habitat (cf projet de ZAD)

Optimiser et valoriser l'utilisation des parcelles constructibles et le potentiel vacant des bâtiments existants par :

- La définition de règles d'urbanisme adéquates (COS, alignement du bâti, hauteur de construction),
- La réhabilitation du bâti ancien,
- Un traitement qualitatif des espaces publics pour favoriser l'organisation et le fonctionnement interne des villages (voirie/ déneigement/ stationnement/ circulations douces).

Trouver des ressources foncières pour favoriser la mixité sociale et l'accessibilité au logement des ménages les plus modestes par :

- La prévision de parcelles communales de petites tailles sur la Zone d'Activité (logements autorisés) ;
- Le projet de réhabilitation d'anciens bâtiments (par ex : ancien centre de vacances) comprenant la création de logements aidés ;
- Des règles d'urbanisme permettant la constructibilité sur des parcelles de petites tailles.
- En parallèle du PLU, instauration d'une ZAD en vue de l'acquisition par la commune des derniers terrains non soumis risques naturels et en continuité de l'urbanisation existante.

Accompagner et dynamiser le potentiel économique pour favoriser l'emploi permanent sur la commune

Maintenir et encourager le développement des activités économiques existantes par :

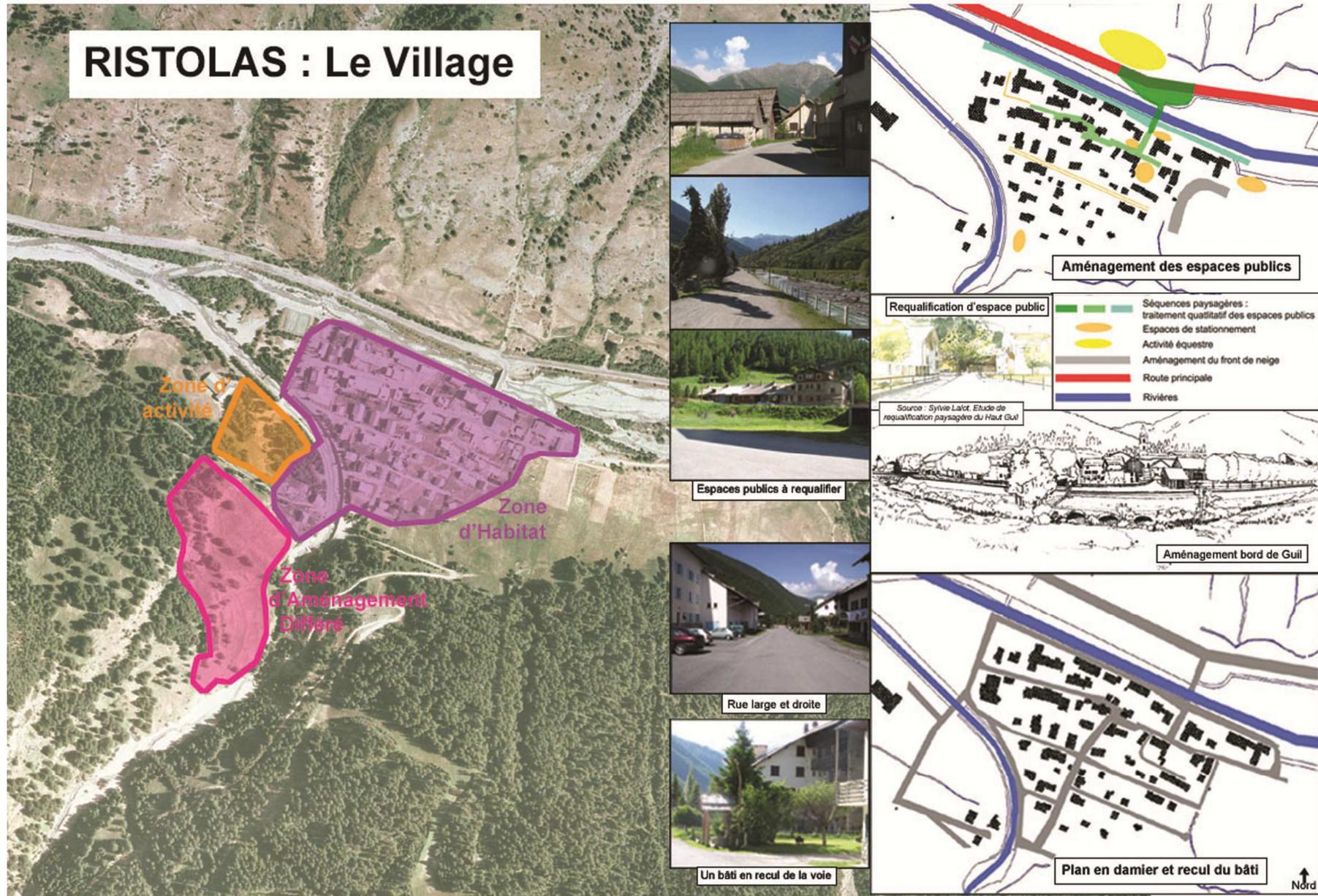
- Le soutien à l'activité agricole et en particulier pastorale,
- L'appui à l'activité équestre existante et son implantation au niveau du chef lieu,
- La possibilité d'accueillir la filière bois dans son ensemble : exploitation, énergie, artisanat, construction,...
- Le développement de l'activité touristique.

Permettre le développement de nouvelles activités par :

- La création d'une zone d'activité d'environ 7 lots autorisant la présence d'habitation sur une parcelle en parallèle de l'activité ;
- Une offre de parcelles sur la zone d'activité de tailles différentes (environ 750 à 1000 m²) pour permettre à des ménages aux revenus modestes de s'installer.

Avoir une politique globale de développement du potentiel touristique par :

- La préservation de la qualité de l'environnement et des paysages ;
- La mise en valeur du patrimoine identitaire et architecturale de la commune ;
- Le soutien à une offre d'hébergement diversifiée (camping, centres de vacances, gîtes) ;
- La valorisation de l'aménagement, de la lisibilité et de l'accessibilité des lieux de vie : entrées de village, espace « autour de la mairie », promenades en bords de Guil, front de neige, maison du parc, salle Ogival, ...).



Valoriser le patrimoine identitaire, architectural et culturel : 3 villages à l'histoire et à l'identité très marquées et très différentes

Pour le chef lieu, détruit à la fin de la II^e guerre mondiale, dont la reconstruction est marquée par :

Un plan de voirie et une implantation des bâtiments très géométrique ;

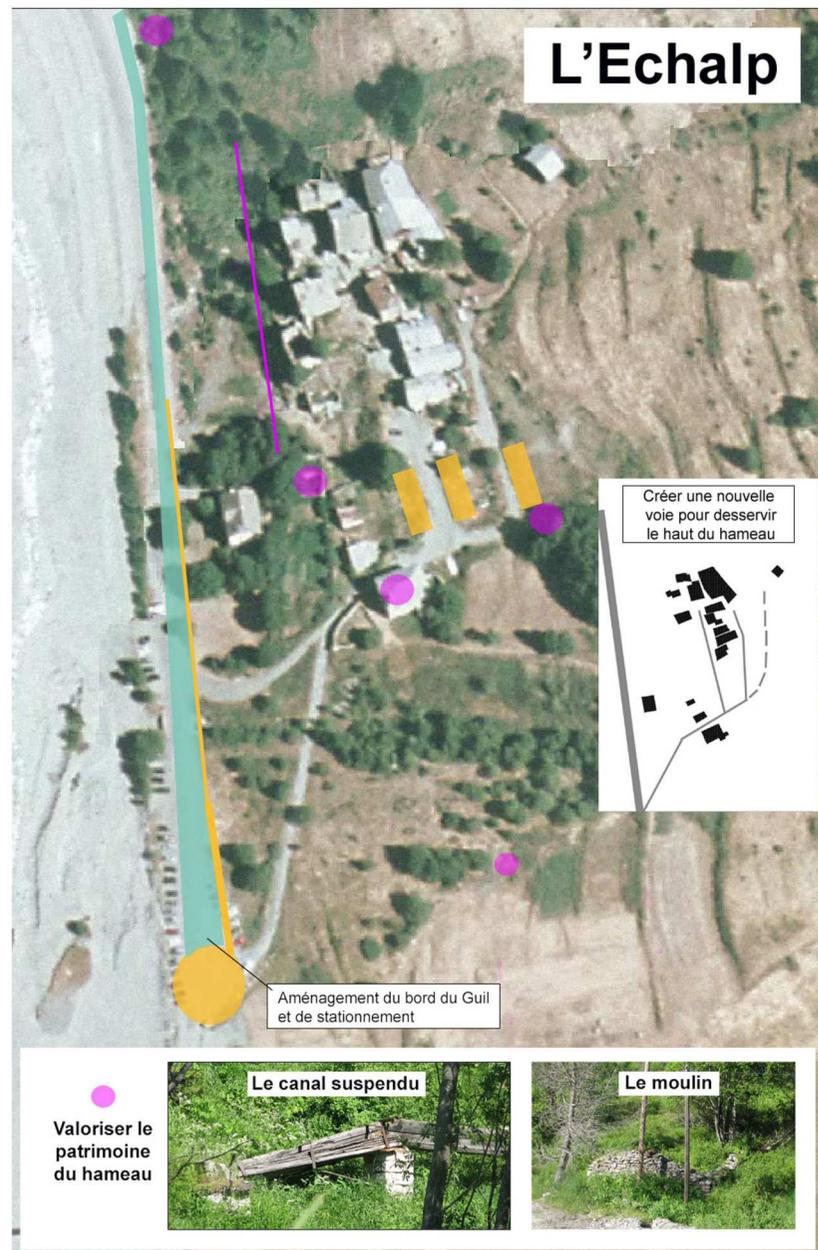
Un bâti composé de grands bâtiments agricoles « modernes » et de grands centres de vacances caractéristiques des années 60

Définir des règles d'urbanisation et de construction dans le respect du caractère urbain et architectural existant :

- Maintenir les alignements du bâti sur les secteurs constructibles au POS actuels,
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments dans le respect des proportions et caractéristiques architecturales initiales,
- Garder un plan de rue en damier avec des voies larges (recul du bâti).

Poursuivre une tradition d'organisation, d'aménagement et d'équipements urbains très directive :

- Constituer des réserves foncières (existence de la ZAD, zone blanche et bleue en amont du village, le long du Guil),
- Afficher une volonté communale de structuration de l'espace (emplacements réservés pour du stationnement, des voiries futures, propriétés communales notamment dans la zone d'activité)
- Développer une offre d'équipement public de qualité :
 - Salle polyvalente avec réseau chaleur,
 - Projet de réhabilitation d'un ancien centre de vacances,
 - Offre de logements aidés existants et projetés,
 - Camping municipal.



Pour l'Echalp, hameau traditionnel initialement le plus peuplé de la commune, dont l'histoire est marquée par la rudesse des catastrophes naturelles.

Entretenir son patrimoine architectural :

- Maintenir une silhouette de village dense entouré par un paysage non mité par des constructions récentes,
- Préserver la qualité architecturale du bâti existant en réglementant l'aspect extérieur des réhabilitations et les aménagements extérieurs.

Valoriser son patrimoine culturel et réhabiliter les symboles de vie et de coutumes anciennes sur le hameau :

- Requalification du canal suspendu d'irrigation et d'alimentation d'un ancien moulin à grain,
- Remise en état du moulin,
- Rénovation et valorisation d'un ancien petit bâtiment en salle communale à vocation d'exposition, de vitrine touristique,
- Restauration d'un ancien four banal.

Améliorer la desserte du hameau pour répondre aux besoins actuels et futurs :

- Aménager une voie par le haut du hameau permettant d'instaurer un sens de circulation unique au sein du hameau (système de boucle),
- Créer un carrefour et des espaces de stationnement en entrée de village.

Les orientations générales du PADD suivant l'article L 123-1-3

| | | Extraits du PADD de la commune |
|---|--|---|
| Extrait de l'Article L123-1-3 du code de l'urbanisme : | Grands thèmes | Actions |
| <p>Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</p> | <p>Maîtriser le développement urbain pour optimiser les capacités très limitées d'urbanisation et les gérer durablement</p> | <p>Optimiser et valoriser l'utilisation des parcelles constructibles et le potentiel vacant des bâtiments existants par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un traitement qualitatif des espaces publics pour favoriser l'organisation et le fonctionnement interne des villages (voirie/ déneigement/ stationnement/ circulations douces). |
| | <p>Accompagner et dynamiser le potentiel économique pour favoriser l'emploi permanent sur la commune</p> | <p>Maintenir et encourager le développement des activités économiques existantes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le soutien à l'activité agricole et en particulier pastorale, • L'appui à l'activité équestre existante et son implantation au niveau du chef lieu, <p>Avoir une politique globale de développement du potentiel touristique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation de la qualité de l'environnement et des paysages ; • La valorisation de l'aménagement, de la lisibilité et de l'accessibilité des lieux de vie : entrées de village, espace « autour de la mairie », promenades en bords de Guil, front de neige, maison du parc, salle Ogival. |
| | <p>Valoriser le patrimoine identitaire, architectural et culturel : 3 villages à l'histoire et à l'identité très marquées et très différentes</p> | <p>POUR LE CHEF LIEU :</p> <p>Définir des règles d'urbanisation et de construction dans le respect du caractère urbain et architectural existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les alignements du bâti sur les secteurs constructibles au POS actuels, • Favoriser la réhabilitation des bâtiments dans le respect des proportions et caractéristiques architecturales initiales, • Garder un plan de rue en damier avec des voies larges (recul du bâti). <p>Poursuivre une tradition d'organisation, d'aménagement et d'équipements urbains très directive :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituer des réserves foncières (existence de la ZAD, zone blanche et bleue en amont du village, le long du Guil), • Afficher une volonté communale de structuration de l'espace (emplacements réservés pour du stationnement, des voiries futures, propriétés communales notamment dans la zone d'activité) • Développer une offre d'équipement public de qualité : • Salle polyvalente avec réseau chaleur, • Projet de réhabilitation d'un ancien centre de vacances, • Offre de logements aidés existants et projetés, • Camping municipal. <p>POUR L'ECHALP :</p> <p>Entretenir son patrimoine architectural :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une silhouette de village dense entouré par un paysage non mité par des constructions récentes, • Préserver la qualité architecturale du bâti existant en réglementant l'aspect extérieur des réhabilitations et les aménagements extérieurs. <p>Valoriser son patrimoine culturel et réhabiliter les symboles de vie et de coutumes anciennes sur le hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalification du canal suspendu d'irrigation et d'alimentation d'un ancien moulin à grain, • Remise en état du moulin, • Rénovation et valorisation d'un ancien petit bâtiment en salle communale à vocation d'exposition, de vitrine touristique, • Restauration d'un ancien four banal. |

| | | Extraits du PADD de la commune | |
|---|--|--|--|
| Extrait de l'Article L123-1-3 du code de l'urbanisme : | Grands thèmes | Actions | |
| <p>Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.</p> | <p>Maîtriser le développement urbain pour optimiser les capacités très limitées d'urbanisation et les gérer durablement</p> | <p>Optimiser et valoriser l'utilisation des parcelles constructibles et le potentiel vacant des bâtiments existants par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La définition de règles d'urbanisme adéquates (COS, alignement du bâti, hauteur de construction), • La réhabilitation du bâti ancien <p>Trouver des ressources foncières pour favoriser la mixité sociale et l'accessibilité au logement des ménages les plus modestes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prévision de parcelles communales de petites tailles sur la Zone d'Activité (logements autorisés) ; • Le projet de réhabilitation d'anciens bâtiments (par ex : ancien centre de vacances) comprenant la création de logements aidés ; • Des règles d'urbanisme permettant la constructibilité sur des parcelles de petites tailles. | |
| | <p>Accompagner et dynamiser le potentiel économique pour favoriser l'emploi permanent sur la commune</p> | <p>Maintenir et encourager le développement des activités économiques existantes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le soutien à l'activité agricole et en particulier pastorale, • L'appui à l'activité équestre existante et son implantation au niveau du chef lieu, • La possibilité d'accueillir la filière bois dans son ensemble : exploitation, énergie, artisanat, construction,... • Le développement de l'activité touristique. <p>Permettre le développement de nouvelles activités par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'une zone d'activité d'environ 7 lots autorisant la présence d'habitation sur une parcelle en parallèle de l'activité ; • Une offre de parcelles sur la zone d'activité de tailles différentes (environ 750 à 1000 m2) pour permettre à des ménages aux revenus modestes de s'installer. <p>Avoir une politique globale de développement du potentiel touristique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en valeur du patrimoine identitaire et architecturale de la commune ; • Le soutien à une offre d'hébergement diversifiée (camping, centres de vacances, gîtes) ; • La valorisation de l'aménagement, de la lisibilité et de l'accessibilité des lieux de vie : entrées de village, espace « autour de la mairie », promenades en bords de Guil, | |
| | <p>Valoriser le patrimoine identitaire, architectural et culturel : 3 villages à l'histoire et à l'identité très marquées et très différentes</p> | <p>Améliorer la desserte du hameau pour répondre aux besoins actuels et futurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager une voie par le haut du hameau permettant d'instaurer un sens de circulation unique au sein du hameau (système de boucle), • Créer un carrefour et des espaces de stationnement en entrée de village. | |
| <p>Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p> | <p>Maîtriser le développement urbain pour optimiser les capacités très limitées d'urbanisation et les gérer durablement</p> | <p>Optimiser et valoriser l'utilisation des parcelles constructibles et le potentiel vacant des bâtiments existants par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La définition de règles d'urbanisme adéquates (COS, alignement du bâti, hauteur de construction), • La réhabilitation du bâti ancien <p>Trouver des ressources foncières pour favoriser la mixité sociale et l'accessibilité au logement des ménages les plus modestes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prévision de parcelles communales de petites tailles sur la Zone d'Activité (logements autorisés) ; • Le projet de réhabilitation d'anciens bâtiments (par ex : ancien centre de vacances) comprenant la création de logements aidés ; • Des règles d'urbanisme permettant la constructibilité sur des parcelles de petites tailles. • En parallèle du PLU, instauration d'une ZAD en vue de l'acquisition par la commune des derniers terrains non soumis risques naturels et en continuité de l'urbanisation existante. | |

