Département des Hautes-Alpes

Commune de Puy Saint André

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2017

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2017

Le Maire
Pierre LEROY

PLU initial approuvé : le 18 janvier 2007

Décembre 2017 — PLU approuvé

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 Chef Lieu _____ 2

PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU) 3

Situation des différentes zones AU _____ 4

Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme _____ 5

Zones AU soumises à une modification ou à une révision du PLU _____ 6

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 7

Zones 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

Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 8

OAP SUR LES ZONES AU _____ 9

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 10

Zone AU secteur « Au-dessus de la Roche » _____ 10

Zone AU secteur « Sous Pierre Feu » _____ 11

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes _____ 12

Zone AU secteur « Derrière le Puy » _____ 12

Zone AU secteur « Le Guy » _____ 14

Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble _____ 16

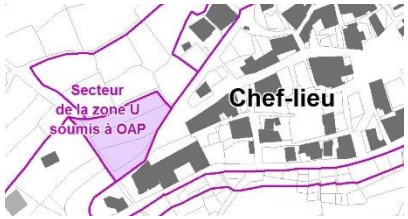
Zone AU secteur de Puy Chalvin _____ 16

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 Chef Lieu

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine



Le secteur U soumis à OAP est situé sur un coteau en amont du Chef-lieu, orienté plein sud et positionné au-dessus de la route départementale RD 35 reliant le Chef-lieu à Puy Chalvin et aux hameaux des Combes.
La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Le secteur pourra faire l'objet d'une réorganisation parcellaire. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 20 logements à l'hectare.

L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ce en raison de la nécessité de partage d'équipements communs au secteur

Transports et déplacements

Le Chef-lieu n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 35. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal. La restauration et l'entretien des chemins et sentiers existant à proximité du secteur sont encouragés et inscrits aux objectifs du PADD.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite sud-est par la création d'une voirie d'accès unique reliant les parcelles à la route départementale. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau et assainissement se fera au niveau de la RD 35.

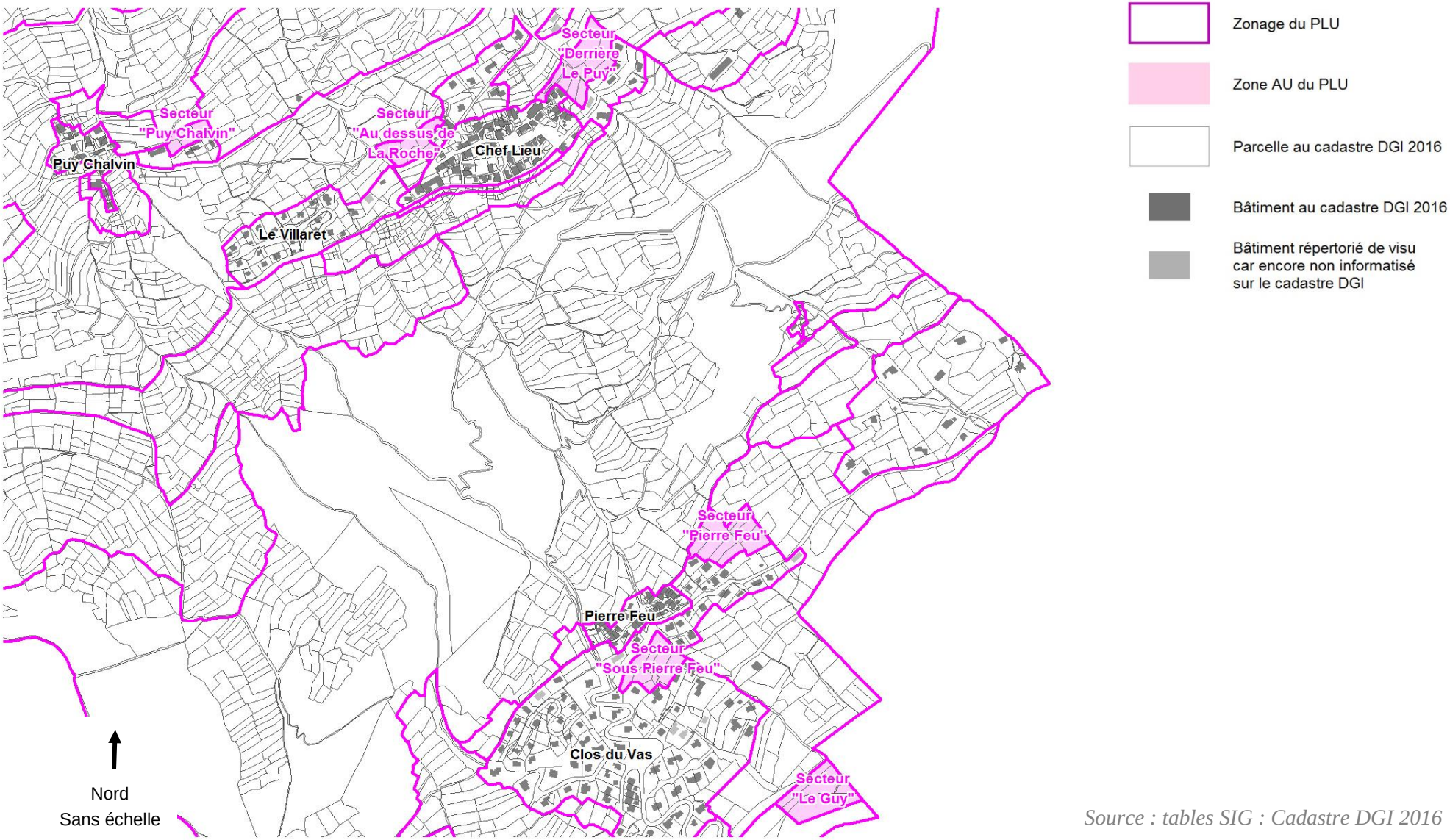
La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Présentation générale des zones à urbaniser (zone AU)

SITUATION DES DIFFERENTES ZONES AU

Le PLU compte 6 zones classées en à urbaniser (zones AU).

Plan de situation des zones AU du PLU



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 :

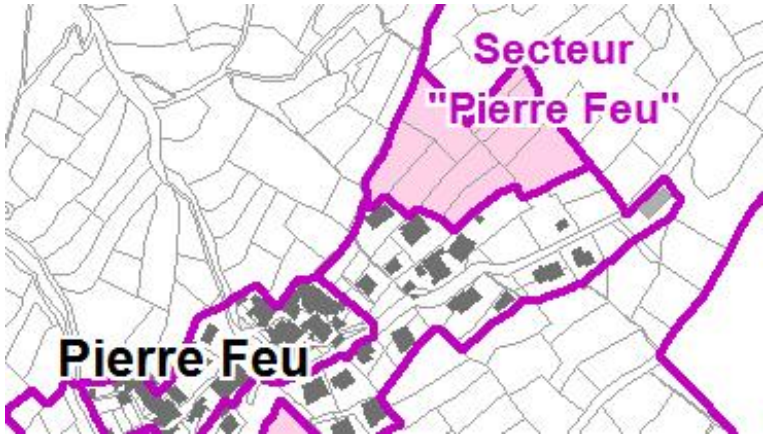
- ⇨ Si la zone est soumise à une modification ou à une révision du PLU alors elle ne comporte pas d'OAP et par de règlement. Ces deux éléments seront définis lors de la modification ou la révision du PLU.
- ⇨ Si la zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, 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 :
  - o 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.
  - o 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 :
  - o la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
  - o la mixité fonctionnelle et sociale,
  - o la qualité environnementale et la prévention des risques,
  - o les besoins en matière de stationnement,
  - o la desserte par les transports en commun,
  - o 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.



La zone AU du secteur « Pierre Feu » devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

En effet, les réseaux existants au droit de la zone et notamment les réseaux d'électricité n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. C'est pourquoi, en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme qui comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et définira le règlement de la zone.

Lors de cette modification et/ou révision du PLU, il conviendra de rester en cohérence avec le rapport de présentation du PLU car ce dernier reprend :

⇨ L'ensemble des justifications des choix effectués pour le PLU dont ceux correspondants à la définition des zones AU et des OAP,

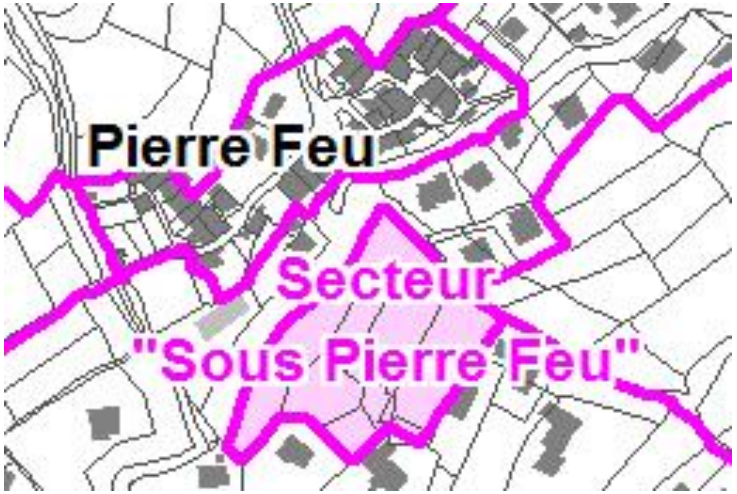
⇨ Le résumé des différentes réunions de concertation faites tout au long de la démarche d'élaboration dont celle sur les zones AU et particulièrement les secteurs « Pierre Feu » et « Derrière le Puy »..

Zones AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble

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

Zone AU secteur « Au dessus de la Roche »

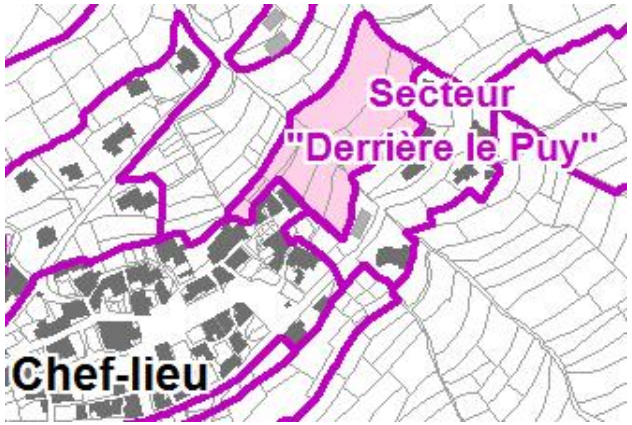
Zone AU secteur « Sous Pierre Feu »



Zones 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 ces zones AU sont détaillés dans les pages qui suivent, le détail du règlement des zones est dans le pièce « règlement » du PLU.

Zone AU secteur « Derrière le Puy »

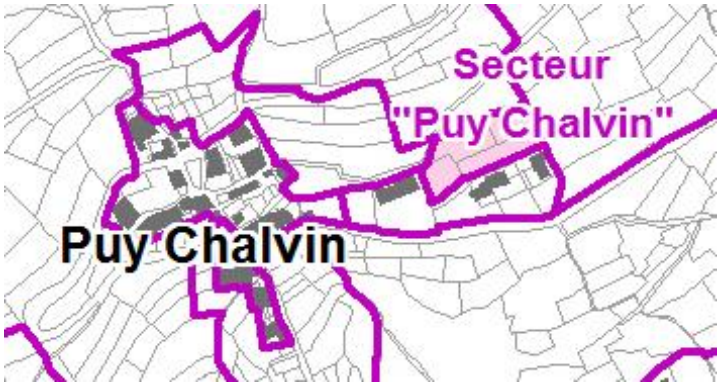


Zone AU secteur « Le Guy »

Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble

Les OAP de ces zones AU sont détaillés dans les pages qui suivent sous forme d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et porte sur les différents thèmes qui doivent être abordés suivant l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Zone AU secteur de Puy Chalvin



OAP sur les zones AU

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

Zone AU secteur « Au-dessus de la Roche »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur « Au-dessus de la Roche » est situé sur un coteau en amont du Chef-lieu, orienté plein sud et positionné au-dessus de la route départementale RD 35 reliant le Chef-lieu à Puy Chalvin et aux hameaux des Combes.
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 fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 20 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble pour définir les équipements communs à créer sur le secteur.

Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc la zone AU « Au-dessus de la Roche » n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 35. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal. La restauration et l'entretien des chemins et sentiers existants à proximité du secteur sont encouragés et inscrits aux objectifs du PADD.

Desserte et réseaux

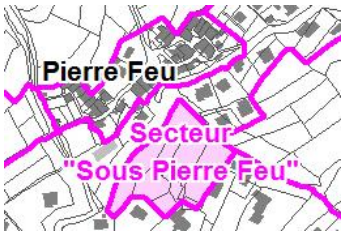
La desserte de la zone se fera en limite sud-est par la création d'une voirie d'accès interne via principalement la parcelle 1349 section OA au cadastre. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau et assainissement se fera au niveau de la RD 35.

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

Zone AU secteur « Sous Pierre Feu »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine



Le secteur « Sous Pierre Feu » est situé directement en aval du hameau historique de Pierre Feu, orienté plein sud et positionné en contrebas de la voie communale longeant le sud du centre ancien historique.

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 fixés dans le PADD, la densité de logements attendus doit être au moins égale à 20 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble en raison de la nécessité de partage d'équipements communs au secteur.

Transports et déplacements

Pierre Feu et donc la zone AU « Sous Pierre Feu » sont desservis depuis 2016 par le réseau de transports en commun organisé par la communauté de communes du Briançonnais. La voie communale située au-dessus du secteur permet de relier en voiture facilement la route nationale RN 94 ou la RD 235 reliant Pierre Feu à Saint Blaise (commune de Briançon).

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la création d'une voirie d'accès interne suivant le principe du schéma ci-dessous. Les accès des différents lots à la voirie interne 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.

Le raccordement en eau et assainissement se fera au niveau de la voie communale.

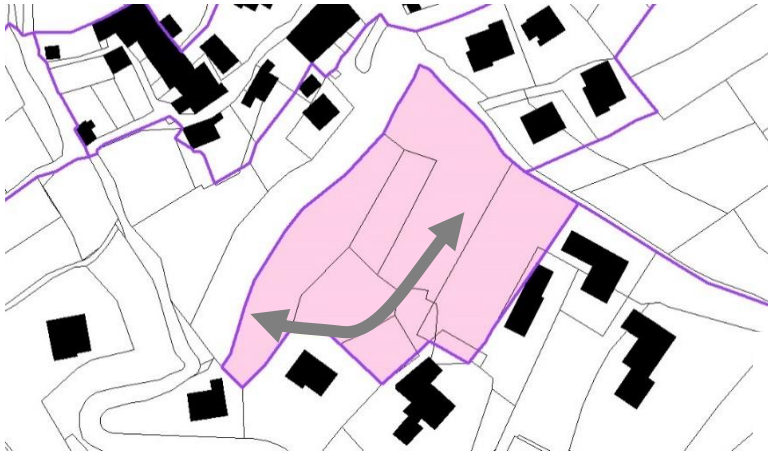
La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

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

Schéma de principe de la voie interne à créer

Zonage PLU

Zone AU



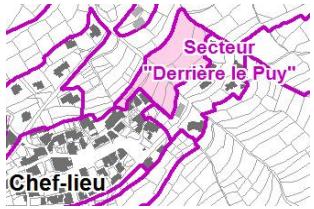
Nord

Sans échelle

ZONES 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 AU secteur « Derrière le Puy »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine



Le secteur « Derrière le Puy » est situé au nord est du Chef-lieu, dans le secteur du stade communal. Il est orienté plein sud au-dessus d'un quartier type extension urbaine récente déjà bâti.

Plusieurs fonctions urbaines s'articulent sur le secteur comme précisé au schéma d'aménagement indiquant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur :

- Un secteur réservé au stationnement où seules les aires de stationnement et garages enterrés ou semi enterrés sont autorisés. Cet espace permettra de répondre aussi bien à un besoin de stationnement relatif au centre ancien du chef-lieu qu'à la zone à urbaniser. En raison des enjeux paysagers de cône de vue remarquable depuis la RD35, les toitures des garages semi enterrés ne pourront pas dépasser la côte du terrain naturel situé à l'arrière de la zone. Les garages ne devront pas être perceptibles depuis la RD35 ;
- Un secteur dédié aux sports et loisirs et espace public au niveau du city stade communal ;
- Des secteurs à vocation principale d'habitat où les activités compatibles avec ce dernier sont tolérées dans un esprit de pluralité des fonctions usuelles d'un village. Sur ces secteurs d'habitat, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée.
- L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité par la collectivité. En raison des conditions d'accès restreintes depuis l'intérieur du Chef-lieu, la réalisation de la voie devra impérativement commencer par l'est et l'urbanisation des parcelles situées rives gauche du torrent de Goutaud reste conditionnée à la réalisation de cette voie. Cette condition ne s'applique pas aux parcelles situées rive droite du torrent de Goutaud si elles peuvent se raccorder directement sur la voirie existante.

Transports et déplacements

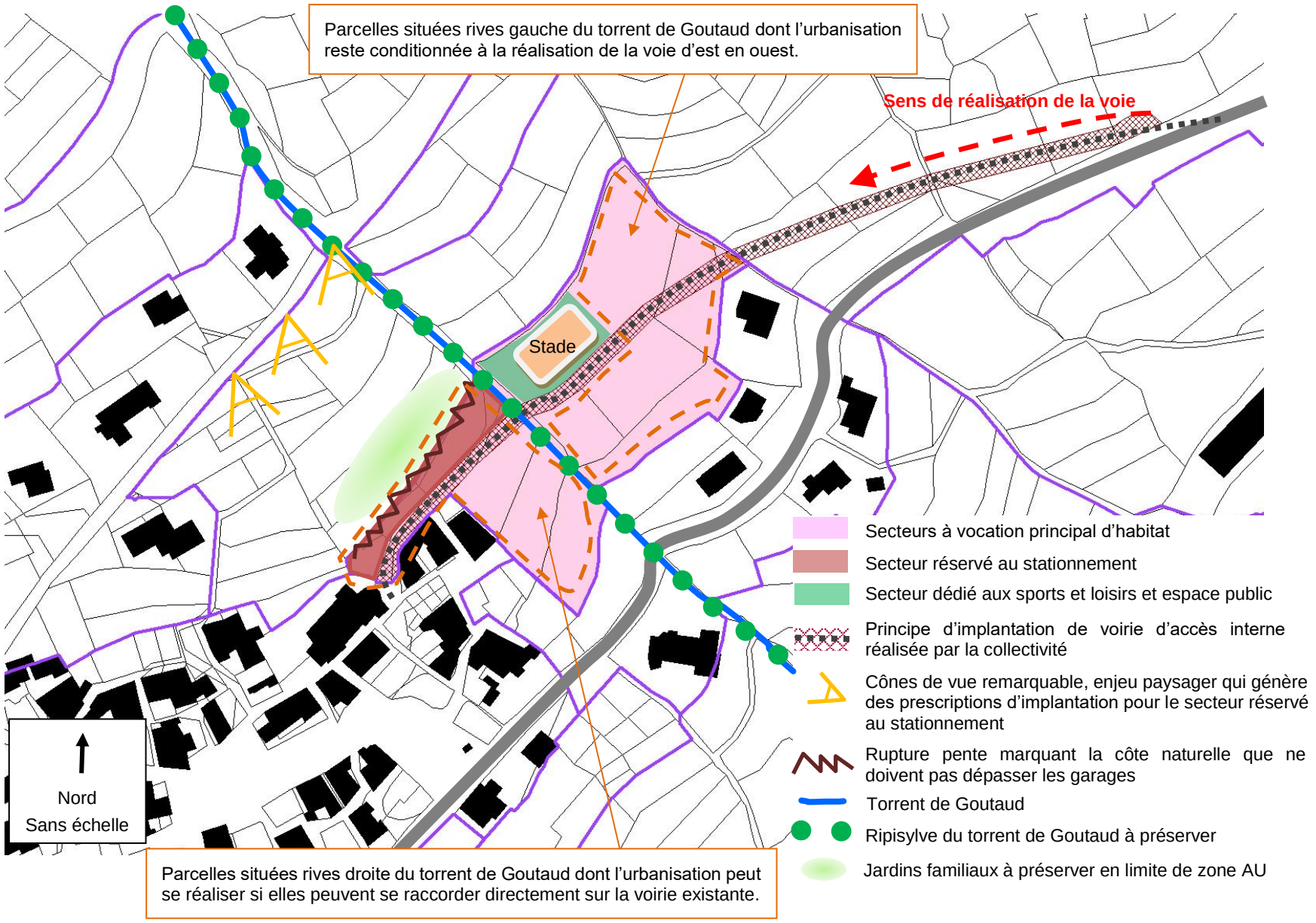
Le Chef-lieu et donc la zone AU « Derrière le Puy » ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée au Chef-lieu est la RD 35. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal. La restauration et l'entretien des chemins et sentiers existants à proximité du secteur sont encouragés et inscrits aux objectifs du PADD.

Desserte et réseaux

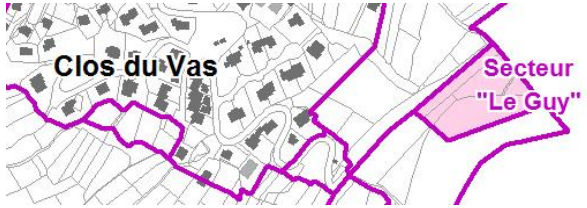
La desserte de la zone se fera par la création d'une voirie d'accès interne réalisée par la collectivité et ce suivant le principe du schéma ci-après. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Si nécessaire, les lots pourront également se raccorder à la voirie existante.

Le raccordement en eau et assainissement se fera au niveau de la RD 35 ou depuis le centre du village. 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 secteur « Le Guy »



Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur se situe à l'extrémité sud-est de la commune et à vocation à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage. L'aire d'accueil des gens du voyage est un projet porté par la communauté de communes du Briançonnais

.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur sont :

- ⇨ de requalifier un secteur fortement dégradé (décharge sauvage),
- ⇨ d'optimiser la consommation d'espace (compacité de l'aménagement),
- ⇨ de protéger contre les risques d'inondation.

Le secteur est à ce jour non équipé, son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité par la collectivité.

Le programme comprend la réalisation de 20 emplacements pour les gens du voyage ainsi que les équipements associés (sanitaires, local d'accueil ...). Le cordon végétal entre la RN et l'aire d'accueil sera conservé et valorisé.

Transports et déplacements

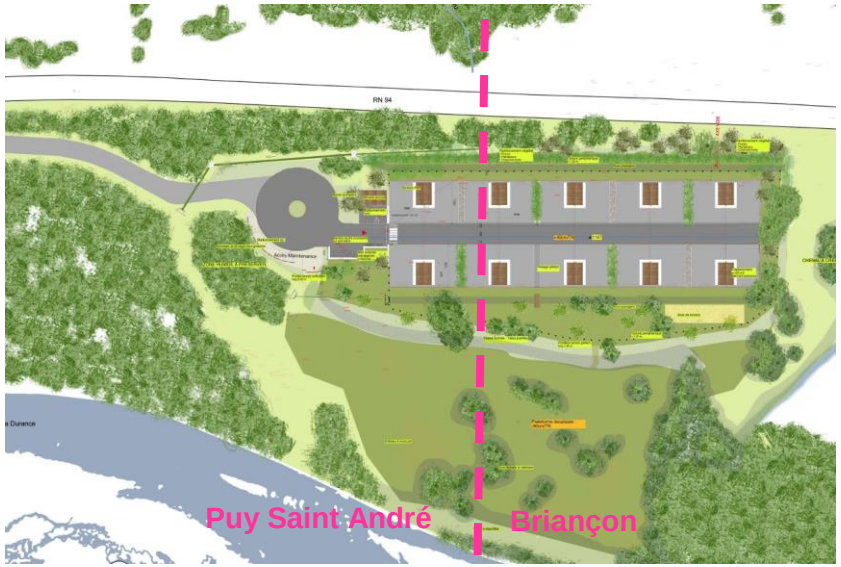
La zone AU « Le Guy » n'est aujourd'hui pas desservie par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RN 94.

Desserte et réseaux

L'accès à la zone sera assuré depuis la commune de Puy Saint André par le carrefour du pont de la Lame sur la RN94. Un espace sera réservé pour le retournement des véhicules à l'entrée de l'aire.

Le secteur est en assainissement collectif relié à la station du Clos du Vas sur Puy Saint André. L'alimentation en eau potable se fait via la commune de Briançon..

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale de l'aire des gens du voyages



Nord

Sans échelle

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale de l'aire des gens du voyages : zoom sur le secteur de l'aire situé sur la commune de Puy Saint André

Nord
Sans échelle

ZONE SOUMISE UNIQUEMENT A OAP POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Zone AU secteur de Puy Chalvin

Le secteur « Puy Chalvin » est situé à l'est du hameau du même nom. Il est orienté plein sud au-dessus d'un petit lotissement qui a vu le jour il y a une dizaine d'années. L'accès au secteur se fait à travers des parcelles communales.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, un lien avec les volumétries, implantations et caractéristiques architecturales du hameau historique de Puy Chalvin situé à proximité.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

La hauteur maximum des constructions doit être en cohérence avec celle du bâtiment de l'ancienne école (R+1+combles aménageables), située à proximité immédiate du secteur.

En termes d'aménagement, l'objectif est de garder le lieu ouvert dans sa perception globale. Aussi, les clôtures ne sont pas obligatoires et si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune et à l'écoulement des eaux de ruissellement naturel.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat, les activités sont tolérées sous réserve d'être compatible avec l'habitat et rester inférieures en nombre et en emprise. En prolongement de ces conditions, si des activités doivent se développer, le lien direct entre habitat et activité doit être privilégié.

La densité de logements attendue sur le secteur doit être à minima celle prévue par le futur SCOT ce qui correspond à la construction d'au moins 5 logements sur le secteur.

Qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet devra justifier d'une volonté de viser une excellence énergétique, chercher l'autonomie énergétique.

Le coefficient de biotope par surface indiqué au règlement et ici porté à 0,7 en travaillant par exemple sur le maintien d'espace de pleine terre, la perméabilité des aires de stationnement et accès, la récupération des eaux de toitures pour l'arrosage,…

Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées ainsi que l'implantation de fruitiers.

Le projet devra tenir compte de la carte des aléas naturels réalisée par la DDT 05 (carte des risques naturels).

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis d'aménagement.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun ne viennent pas jusqu'au hameau de Puy Chalvin, le secteur n'est donc pas soumis à une obligation particulière sur ce thème.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie d'accès existante. Les accès des différents lots cette voie pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le PLU prévoit la création d'une aire de retournement au bout de la voie existante pour faciliter le retournement, notamment pour les engins de déneigement.

Le raccordement en eau et assainissement se fera sur les réseaux existants sous la voie d'accès.

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