

Département des Hautes-Alpes



Commune de La Rochette

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2018

Le Maire
Rose Marie JOUSSELME

POS initial approuvé : le 20 octobre 1987

Juillet 2018

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

PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU) 1

Situation des différentes zones AU	2
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme	3
Zones 2AU soumises à une modification ou à une révision du PLU	4
Zones 1AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble	5

OAP SUR LES ZONES AU 6

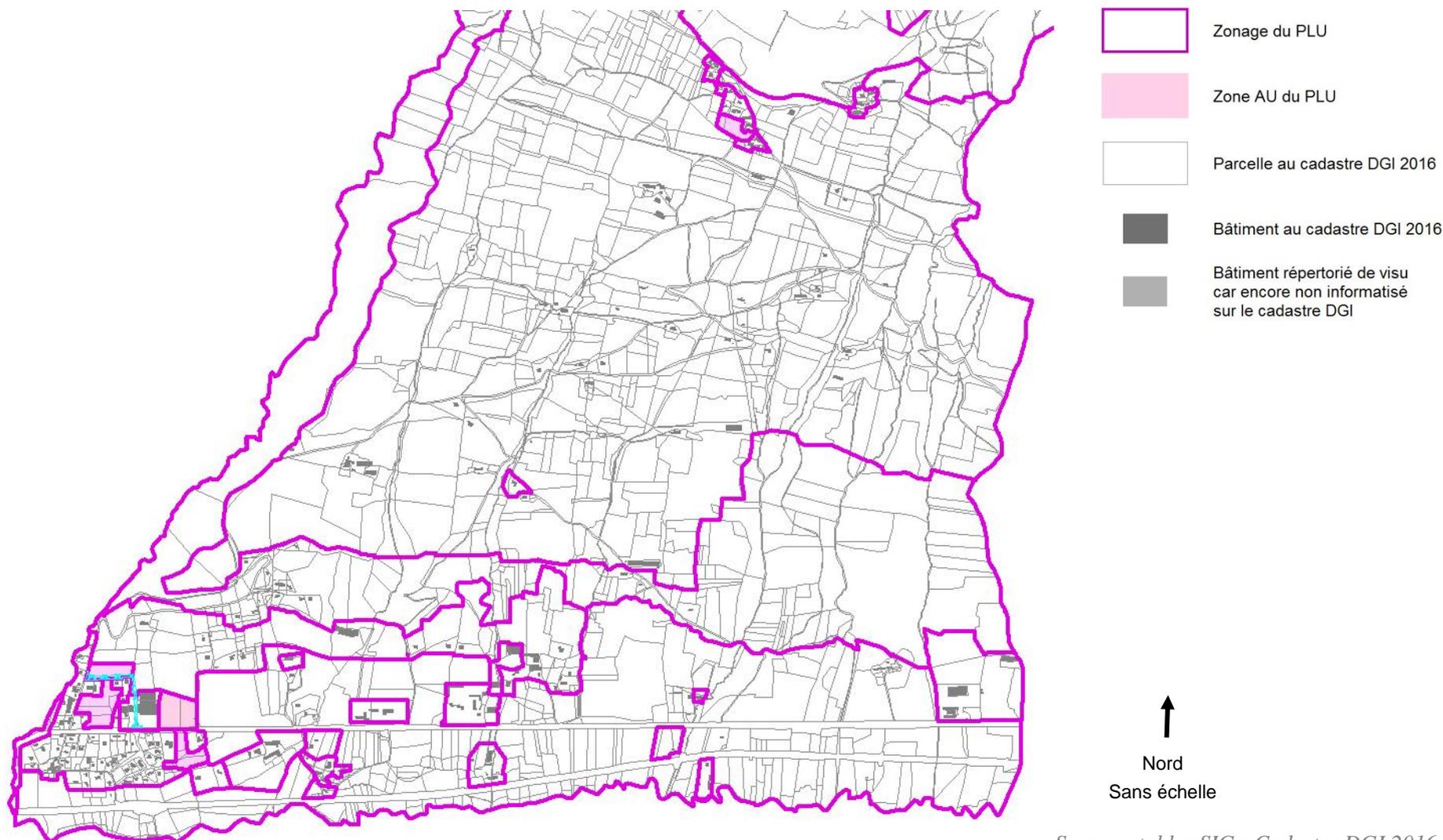
Zones 1AU soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble	7
Zone 1AUa secteur « Les Férauds »	7
Zone 1AUb secteur « Pont Sarrazin sud »	8

Présentation générale des zones à urbaniser (zone AU)

SITUATION DES DIFFERENTES ZONES AU

Le PLU compte 5 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 :
 - 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 réalisation des équipements internes.

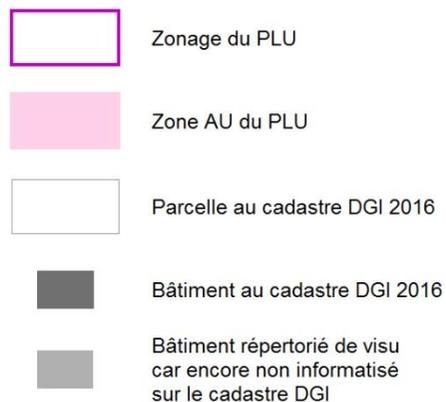
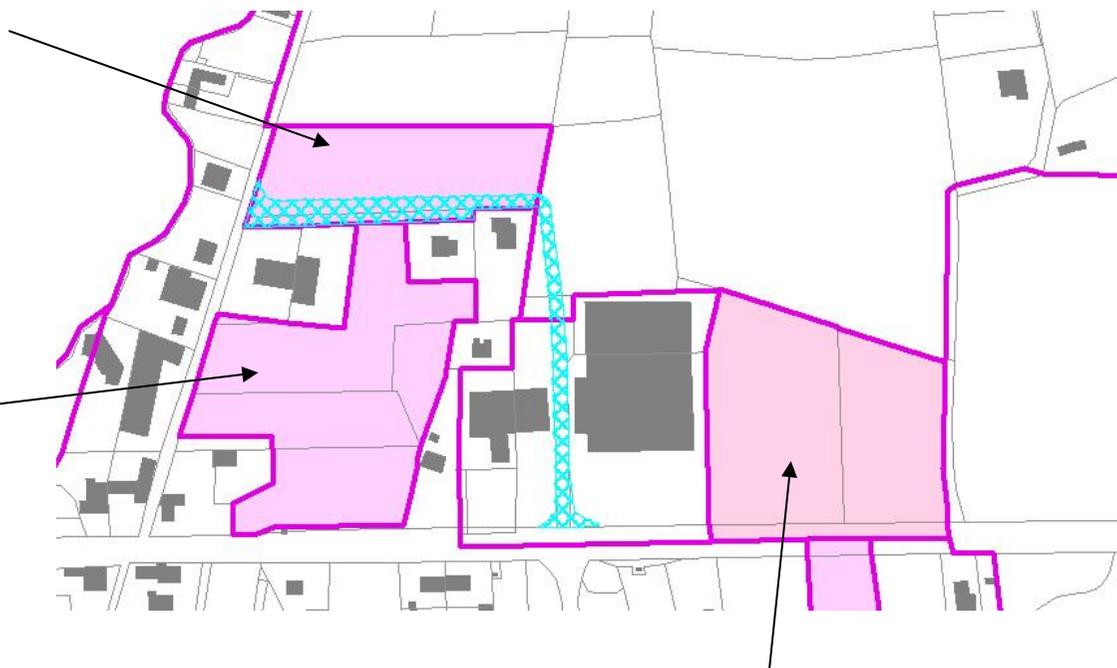
Zones 2AU soumises à une modification ou à une révision du PLU

La zone 2AU du secteur « Pont Sarrazin nord » devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour être ouverte à l'urbanisation, la modification et/ou révision du PLU devra alors fixer les orientations d'aménagement et de programmation et définir le règlement de la zone.

La zone 2AU du secteur « Pont Sarrazin centre » devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour être ouverte à l'urbanisation, la modification et/ou révision du PLU devra alors fixer les orientations d'aménagement et de programmation et définir le règlement de la zone.



La zone 2AUe correspond à l'extension de la zone d'activité existante et devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour être ouverte à l'urbanisation, la modification et/ou révision du PLU devra alors fixer les orientations d'aménagement et de programmation et définir le règlement de la zone.

Zones 1AU 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 1AUa secteur « Les Férauds »



Zone 1AUb secteur « Pont Sarrazin sud »



-  Zonage du PLU
-  Zone AU du PLU
-  Parcelle au cadastre DGI 2016
-  Bâtiment au cadastre DGI 2016
-  Bâtiment répertorié de visu car encore non informatisé sur le cadastre DGI

OAP sur les zones AU

ZONES 1AU SOUMISES A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Zone 1AUa secteur « Les Férauds »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur « Les Férauds » est situé dans le hameau éponyme, orienté plein sud et positionné au-dessus du bâtiment communal accueillant la mairie et la salle polyvalente de la commune.

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 SCOT de l'Aire Gapençaise, 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

Les Férauds et donc la zone AU ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 14. Le secteur est en lien direct avec le réseau de sentiers et chemins du Chapeau de Napoléon.

Desserte et réseaux

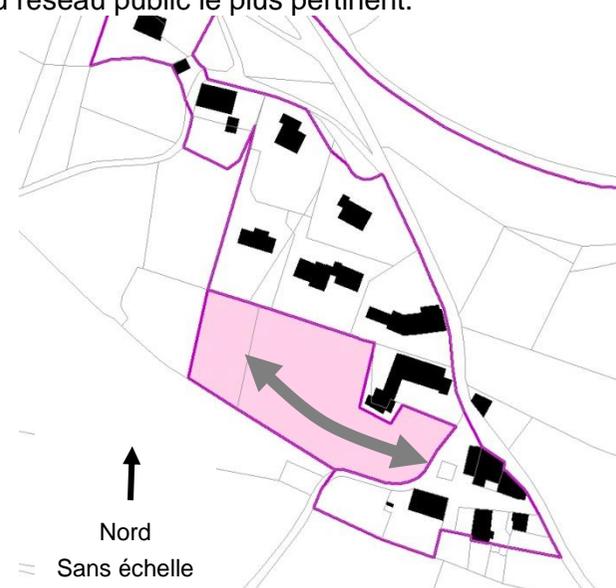
La desserte de la zone se fera en limite Est par la création d'une voirie d'accès interne via la parcelle 146 section AE au cadastre. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Le raccordement en eau se fera au niveau de la voirie 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



Zone 1AUb secteur « Pont Sarrazin sud »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur « Pont Sarrazin sud » est situé en continuité directe du lotissement « La Fonze » bâti il y a une dizaine d'années. Il est orienté plein sud et positionné en contrebas de la RN94 qui traverse la commune d'est en ouest.

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 SCOT de l'Aire Gapençaise, 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.

Pour prendre en compte le risque de nuisance sonore, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à l'alignement de la route nationale RN 94 soit au moins égale à 25 mètres.

Transports et déplacements

Pont Sarrazin et donc la zone AU sont desservis par les lignes de bus départementales. Courant 2017, un cheminement piétonnier doit être aménagé sur Pont Sarrazin pour relier correctement les quartiers d'habitations à l'arrêt de bus du réseau de transports en commun de l'agglomération gapençaise située en limite ouest de la commune.

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 se fera au niveau de la voie communale. Le réseau d'assainissement traverse 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

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

