

Département des Hautes-Alpes



Commune de La Rochette

MODIFICATION N°2 ET 3 DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP modifiées par les modifications n°2 et 3

Arrêté de prescription n°28/2022 du 29 juin 2022 et n°2/2023 du 28 mars 2023
Approuvé en conseil municipal du 13/12/2023



Le Maire
Marlène DURIF

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

ID : 005-210501243-20231213-2023_41-AR

Décembre 2023

PLU initial approuvé le 23 juillet 2018, modifié le 15 décembre 2021

Modification n°2 et 3 du PLU – Approbation



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. OAP

SOMMAIRE

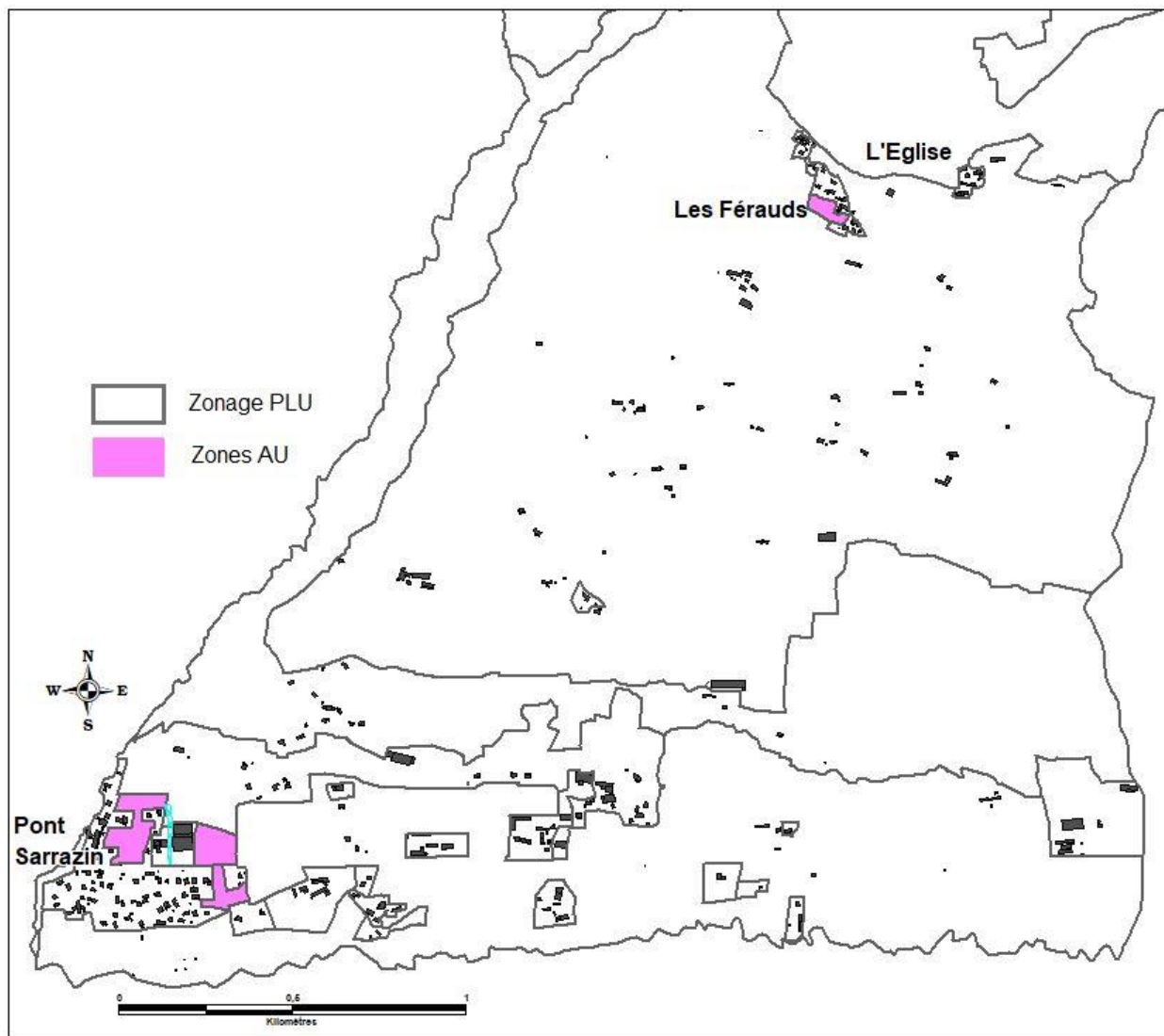
PRESENTATION GENERALE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)	1
Situation des différentes zones AU	2
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme	3
OAP SUR LES ZONES 1AU SOUMISES A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU	4
Zone 1AUb secteur « Pont Sarrazin haut » - à vocation principale d'habitat	5
Zone 1AUe secteur « Pont Sarrazin haut » à vocation économique	7
Zone 1AUb secteur « Pont Sarrazin bas / sud »	8
Zone 1AUa secteur « Les Férauds »	9

Présentation générale des zones à urbaniser (zone AU)

SITUATION DES DIFFERENTES ZONES AU

Le PLU compte 4 zones classées en à urbaniser (zones AU).

Plan de situation des zones AU du PLU



Source : PLU - Cadastre PCI

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 pas 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.

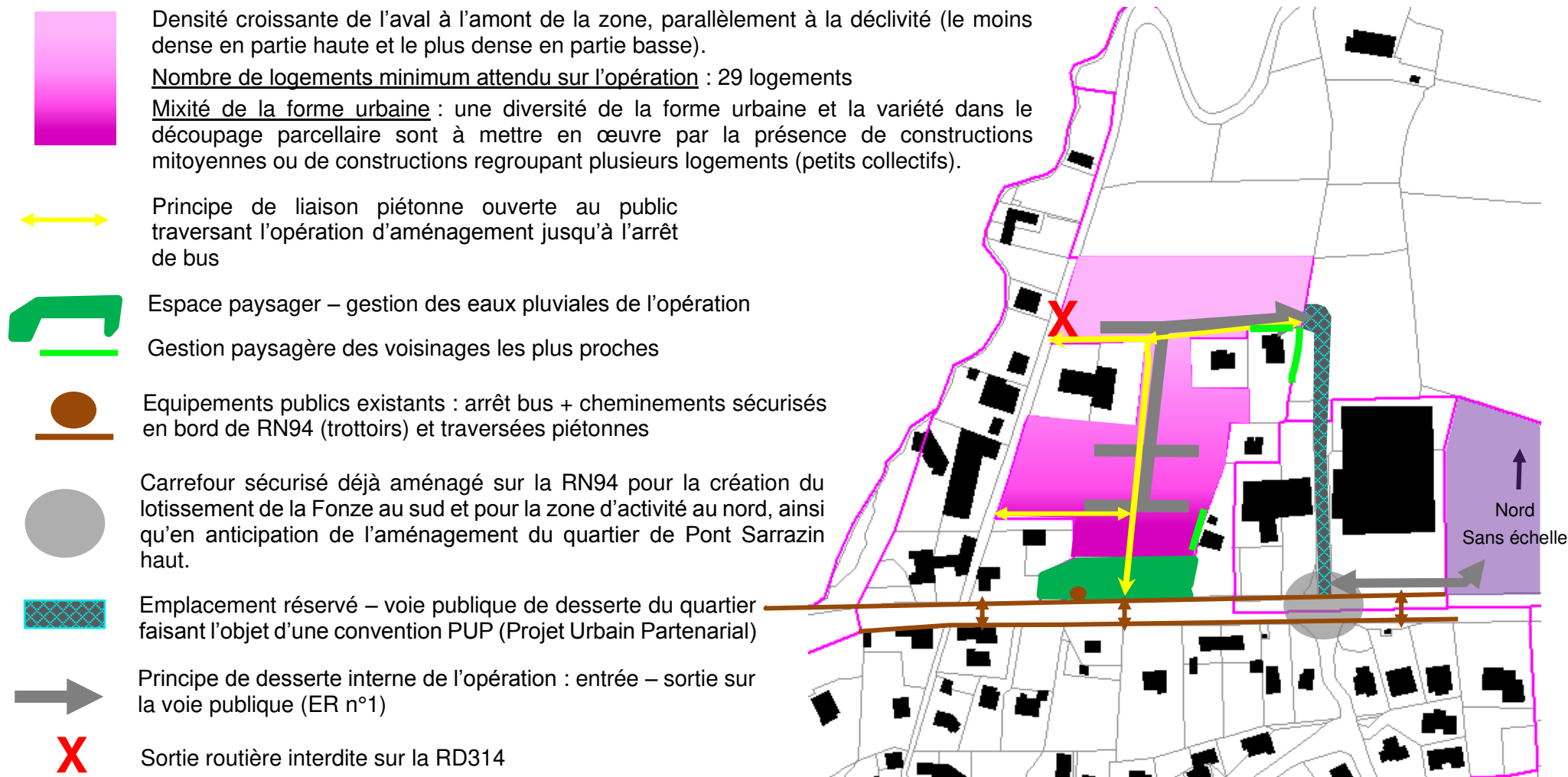
En conclusion, plusieurs profils de zones AU sont possibles :

- ⇒ 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.

OAP sur les zones 1AU soumises à des OAP et au règlement du PLU

ZONE 1AUB SECTEUR « PONT SARRAZIN HAUT » - A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

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



Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur 1AUb « Pont Sarrazin haut » est situé en dent creuse et extension en continuité de l'urbanisation existante, en amont de la RN94, en entrée d'agglomération de Gap.

De par sa position pied de coteau adret, le secteur bénéficie d'un bon ensoleillement et d'une proximité directe avec les axes de transport. Sa déclivité nord sud favorise une implantation étagée dans la pente permettant de préserver un maximum d'ensoleillement aux constructions.

L'aménagement se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Il est attendu de l'aménagement du secteur une densité d'au moins 29 logements sur l'opération. Cette dernière pourra s'organiser selon un principe de densité croissante de l'aval vers l'amont de la zone. Cette organisation s'inspire de la forme urbaine actuelle du quartier (quartier de la Fonze en aval de la RN94 où la densité est plus importante vers la partie haute de Pont Sarrazin en amont de la RN94 où la forme urbaine actuelle correspond à un habitat pavillonnaire plus lâche.

Ce nouveau secteur s'inscrit en vitrine de l'entrée dans l'agglomération gapençaise, si les enjeux de densification et d'optimisation du foncier imposent une densité plus importante que celle de l'habitat actuel de la zone, l'insertion paysagère et urbaine de l'opération reste un enjeu majeur. A ce titre il est impératif de s'extraire d'une typologie d'habitat pavillonnaire stéréotypé reproduisant l'archétype de la maison individuelle implantée au milieu d'un quadrillage géométrique de petite parcelle identique.

Il est attendu de l'opération une diversité de la forme urbaine et une variété dans le découpage parcellaire. L'opération devra mettre en œuvre un mixte entre maisons individuelles pavillonnaires, constructions mitoyennes ou constructions regroupant plusieurs logements (petits collectifs).

Un espace végétalisé de qualité est attendu en pied d'opération, traduisant une transition paysagère entre la RN94 et l'opération.

Ce dernier pourra être mutualisé avec les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Les transitions paysagères et plantations seront mises en place afin de limiter les nuisances de voisinage avec les constructions déjà existantes lorsque ces dernières se retrouvent au contact direct des aménagements en particulier de voirie et de stationnement.

Transports et déplacements

Le secteur 1AUb « Pont Sarrazin haut » est situé au contact de la RN94, en entrée d'agglomération de Gap, à proximité immédiate des axes et moyens de transports collectifs.

L'aménagement d'un cheminement piétonnier ouvert au public permettra à l'ensemble des habitants du quartier (de l'opération comme du voisinage) de pouvoir accéder à l'abri bus existant en pied d'opération et aux cheminements piétons sécurisés (trottoirs déjà aménagés) en bord de RN94 sans avoir à emprunter la RD314 (non adaptée à la circulation piétonne -voie trop étroite pour implanter un cheminement piétonnier sécurisé).

Desserte et réseaux

La voirie interne de l'opération d'aménagement de la zone 1AUb sera desservie uniquement par la voie communale, à créer, à partir du carrefour sécurisé déjà aménagé sur la RN94 lors de la création du lotissement de la Fonze au sud et de la zone d'activité au nord, en anticipation de l'aménagement du quartier de Pont Sarrazin haut. Le financement de cette voie fera l'objet d'un PUP (Projet Urbain partenarial).

Aucune sortie, ni entrée routière n'est autorisée sur la RD314, conformément aux objectifs de sécurisation du carrefour actuel retenu au PADD de 2018.

Le raccordement aux réseaux secs et humides se fera depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Les eaux pluviales seront traitées sur l'assiette de l'opération.

Les ordures ménagères et tri de l'opération seront traitées en équipement propre de l'opération selon les recommandations du service gestionnaire de la CCSPVA.

ZONE 1AUe SECTEUR « PONT SARRAZIN HAUT » A VOCATION ECONOMIQUE

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

La zone 1AUe de « Pont Sarrazin haut » constitue une extension de la zone Ue déjà existante. La vocation de la zone est l'accueil d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires y compris les surfaces de vente liées à ces activités, ainsi que les constructions à vocation artisanale.

La forme urbaine attendue s'inscrit dans la réponse à la vocation économique de la zone, il pourra donc s'agir de volumes importants et massifs.

Une qualité architecturale et paysagère des futures constructions est attendue aussi bien pour le bâti que pour les espaces extérieurs et en particulier le stationnement et les aires de stockages éventuelles, en raison du rôle de vitrine du secteur sur un des axes de communication principaux des Hautes Alpes.

Transports et desserte routière






La desserte de la zone 1AUe se fera par le sud de la zone en prolongement de la desserte déjà existante de la zone Ue conformément à l'étude « amendement Dupont » réalisé au titre du L111-8 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2018 et retranscrite aux pages 159 à 171 du rapport de présentation du PLU de 2018. Le raccordement à la RN 94 se fera au niveau du carrefour déjà aménagé (la Fonze / Zone activité Ue)

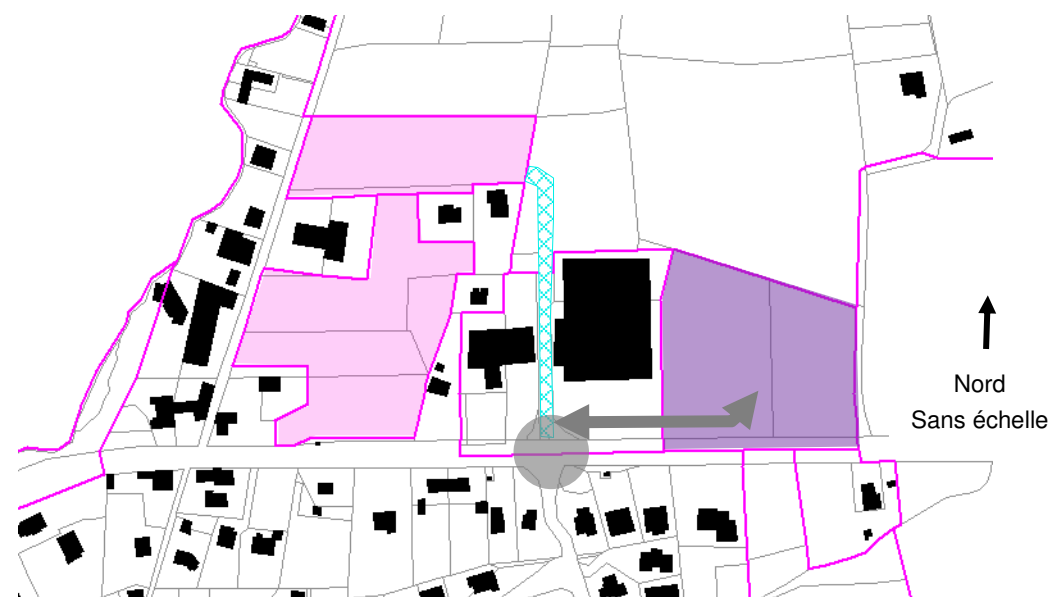
Desserte et réseaux

Le raccordement en eau se fera depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

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 reprenant les principes d'aménagement de l'étude L111-8 du code de l'urbanisme, réalisée dans le cadre du PLU de 2018.

-  Emplacement réservé - voirie
-  Schéma de principe de la voie interne à créer
-  Zonage PLU
-  Zone AU habitat
-  Zone AU économique



ZONE 1AUB SECTEUR « PONT SARRAZIN BAS / SUD »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur « Pont Sarrazin bas / 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

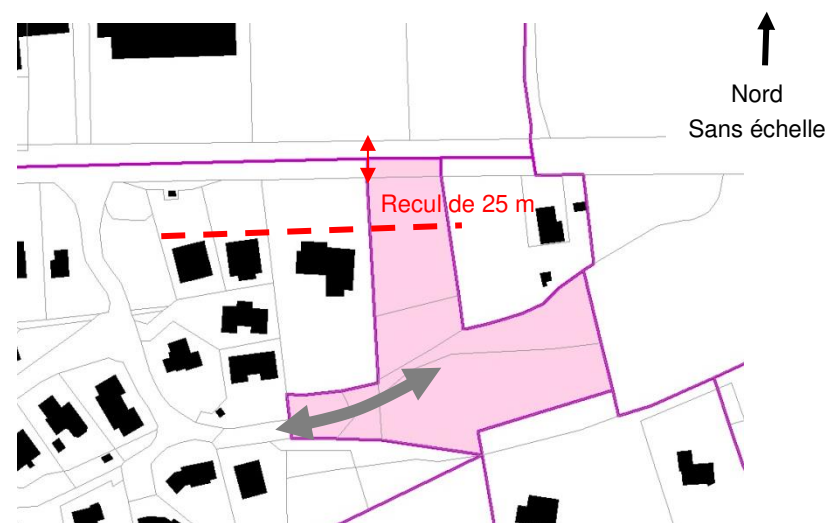
La desserte de la zone se fera par la création d'une voirie d'accès interne suivant le principe du schéma ci-dessous. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le parti d'aménagement retenu devra anticiper les possibilités de retournement 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



ZONE 1AUA SECTEUR « LES FERAUDS »

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

