

*Département
des Hautes-Alpes*

**Commune
de PUY-SAINT-EUSÈBE**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pages corrigées : 8 et 10

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
24 octobre 2006	27 septembre 2011	



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

W:\PLU\607123_Puy St Eusèbe\DOSSIER\Approbaton - PUF\2b-507123-OAP.doc

5.07.123

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
DESCRIPTION GENERALE	4
PRINCIPES GENERAUX.....	5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIÈRES A CHAQUE SECTEUR	7
LES PINS – SECTEUR 1AUO	8
COURTEZ – SECTEUR 2AUO	9
SOUS LES MARINS – SECTEURS 3AUO	10
NOUVEAU VILLAGE - SECTEUR AUOX.....	11

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement **et de programmation** sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement précise dans son article 19 (V) (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) la portée des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

*« Dans le respect des orientations définies par le **projet d'aménagement et de développement durables**, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous aménagements, travaux ou constructions **doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation**, lorsqu'elles existent, **et avec leurs documents graphiques**.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de PUY-SAINT-EUSEBE, les orientations d'aménagement concernent les différentes zones d'urbanisation future de la commune qui permettront l'extension des villages et hameaux.

DESCRIPTION GENERALE

L'extension de certains villages, hameaux ou groupe d'habitations de la commune est prévue par le PLU par la création d'une zone AUo divisée en plusieurs secteurs (1AUo, 2AUo et 3AUo) et une zone AU fermée ; soit environ 6,65 ha.

Ces extensions se trouvent dans la continuité de la trame bâtie existante. Pour le secteur 2AUo, la continuité qui n'apparaît pas au premier abord sur le plan du PLU est bien réelle avec le secteur du Pibou sur la commune de Puy-Sanières.

Pour une cohérence de développement des villages et hameaux, tous les secteurs dévolus à l'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble ; sauf la zone AU de Champ-Crouzet, non ouverte à l'urbanisation.

Pour les besoins de la commune en matière d'équipements publics et d'accueil touristique ou de loisirs, un tènement classé en AUox a été réservé en continuité de la zone UA du nouveau village.

Enjeux :

Compte tenu du contexte paysager et topographique de la commune, les espaces urbanisés de la commune vont être durablement modifiés. Il convient de prévoir une urbanisation qui permette l'intégration des constructions nouvelles ainsi qu'une utilisation économe et rationnelle des espaces urbanisables.

PRINCIPES GENERAUX

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau de distribution de l'électricité existe au droit de chacun des secteurs.
- la desserte par le réseau d'assainissement existe au droit des 3 secteurs AUo.

Voiries et accès :

- Sur chacune des zones, des voies seront à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'implantation des constructions. Elles assureront la liaison entre les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes :
 - chaussée 5,0 m + cheminement piéton ;
- Desserte du secteur 1AUo – Les Pins
 - La desserte du secteur sera assurée depuis la RD 741 et le chemin qui dessert déjà le hameau des Pins. Celui-ci sera aménagé et prolongé vers l'ouest. Un bouclage du chemin par le nord viendra se reconnecter à la RD 741. Il permettra la desserte de la partie nord du secteur, sans créer de nouveau carrefour sur la RD.
- Desserte du secteur 2AUo - Courtez
 - La desserte du secteur sera assurée par une voirie à créer depuis le chemin existant au nord ouest qui est connecté à la RD 641. Un bouclage pourra être envisagé avec la voie du lotissement du Pibou à Puy-Sanières selon les possibilités foncières.
- Desserte du secteur 3AUo – Sous les Marins
 - Un carrefour sur la RD 741 devra être aménagé pour permettre l'accès à ce secteur.

Formes urbaines :

- des formes urbaines variées devront être proposées dans ces secteurs, avec un objectif moyen de densité de 12 à 15 logements/ha :
 - habitat plus dense aux abords des voies principales et en cohérence avec les éléments bâtis environnants : habitat intermédiaire et/ou individuel groupé – Jusqu'à R+2.
 - habitat moins dense dès que l'on s'éloigne du cœur des hameaux, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes et afin de

faire le lien avec l'espace rural : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R+1.

- les bâtiments devront présenter des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

Implantation des constructions :

- le sens de faîtage principal devra être orienté soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci.
- Orientation Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires
- Orientation Est/Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire ou toit plat
- Implantation de préférence en limite Nord de la parcelle, et en limite avec une voie ou un espace public.
- Pour les zones 3AUo et 2AUo, adapter les constructions à la pente.

Espaces communs :

- Prévoir des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons pour :
 - Aérer les quartiers ;
 - Proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
 - Rythmer les voies et éviter la monotonie des lieux,
 - Desservir de façon unique et homogène un groupe d'habitation
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, et les murets).

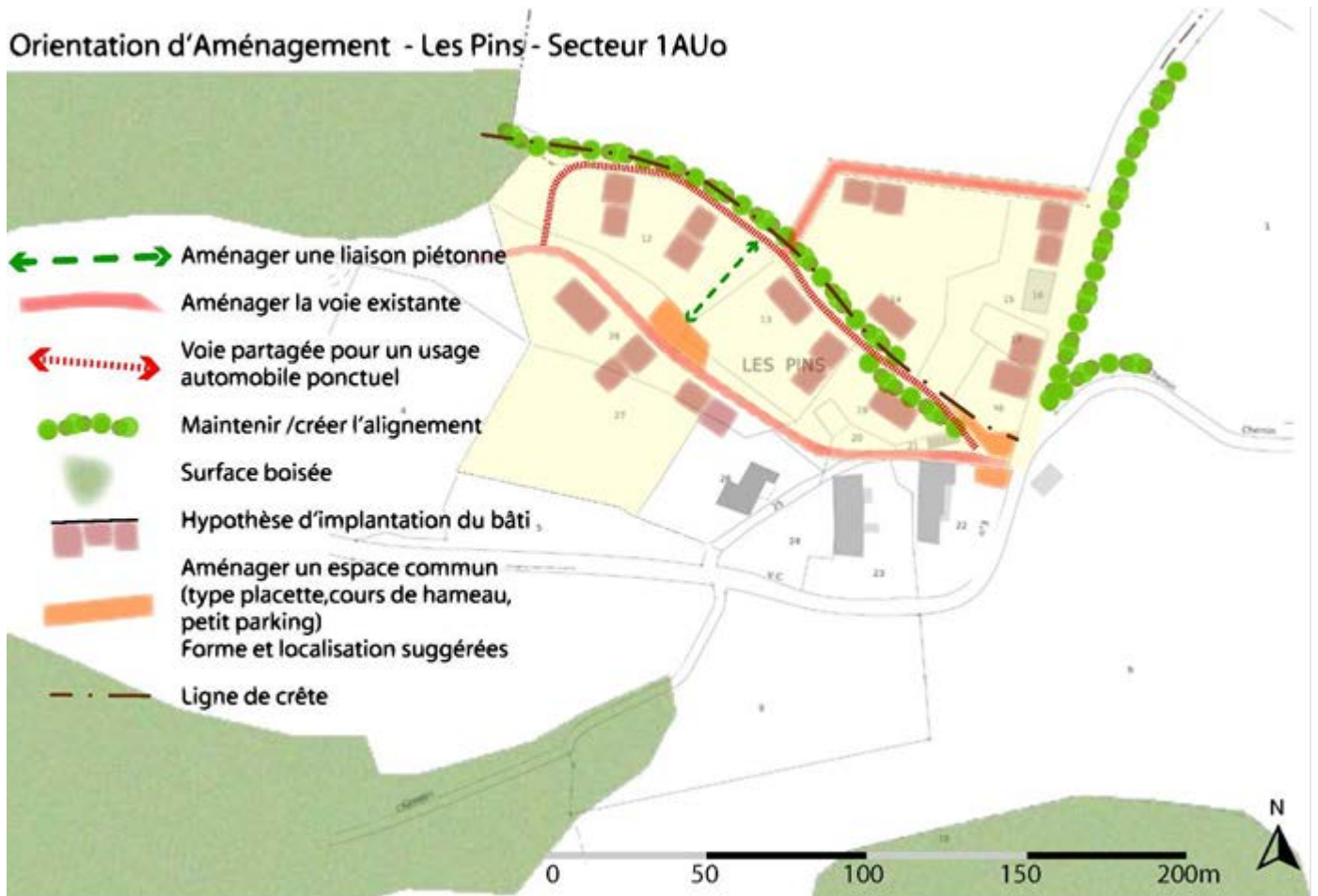
Equipements publics préalables :

Pour le secteur 3AUo

La réalisation d'un carrefour sur la RD 741 sera un préalable nécessaire afin de qualifier l'entrée de ville sud et afin de sécuriser les accès aux deux secteurs;

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
PARTICULIÈRES A CHAQUE SECTEUR**

LES PINS – SECTEUR 1AUo



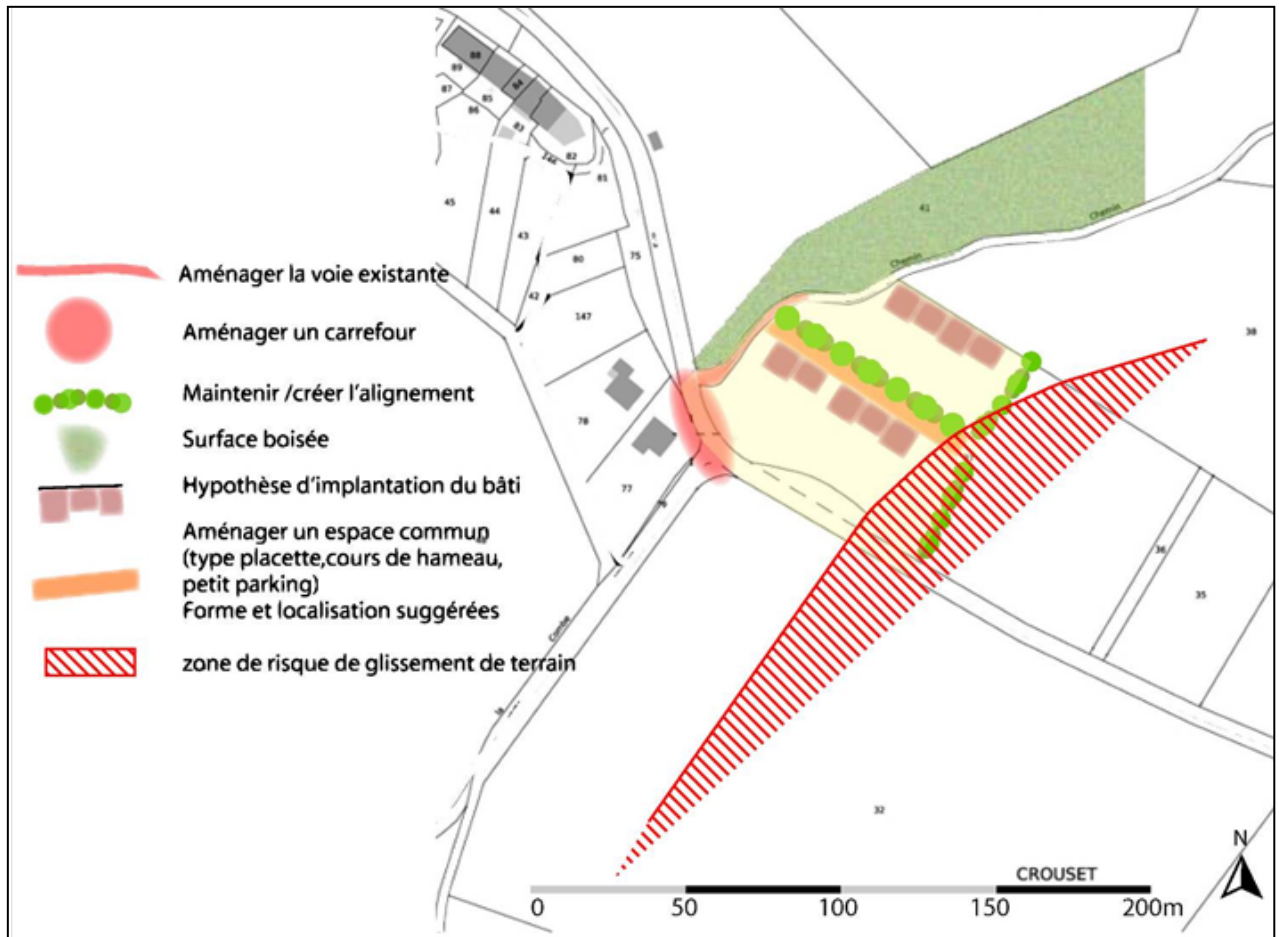
La ligne de crête qui est partiellement occupée par le chemin communal à l'ouest et par une haie bocagère à l'est sera prise en compte et mise en valeur lors de l'aménagement du quartier.

COURTEZ – SECTEUR 2AU_o

Orientation d'Aménagement -Courtez - Secteur 5 AU_o



SOUS LES MARINS – SECTEURS 3AUo



NOUVEAU VILLAGE - SECTEUR AUox

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur est dévolu à l'implantation :

- d'équipements collectifs à destination de sports, loisirs et d'accueil touristique
- d'hébergement hôtelier,
- de camping et de parc résidentiel de loisir ;
- **Orientations d'aménagement**

- **Desserte – accès - voirie**

La desserte du secteur sera assurée par une voirie à créer depuis la RD 9.

Les accès directs des constructions sur la RD 9 sont interdits, seul un accès commun à l'ensemble du secteur, compatible avec la sécurité des déplacements sera autorisé.

- **Implantation des constructions :**

Adapter les constructions à la pente ;

Implantation de préférence en limite Nord de la parcelle et/ou en limite avec une voie ou un espace public.

Le sens de faitage principal devra être orienté soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci.