

Département des Hautes-Alpes

Commune de *PUY-SAINT-EUSÈBE*

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

1. - NOTICE EXPLICATIVE

24/11/2014



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

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	4
	2.1 Contexte :	4
	2.2 Modification du PLU :	5
3	LES PIÈCES MODIFIÉES	10
	3.1 Pièces écrites modifiées	10
	3.2 Pièce graphique modifiée	10

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PUY-SAINT-EUSÈBE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2012.

Une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU a été lancée afin de mieux prendre en compte le caractère paysager du site du hameau des Pins, qui fait l'objet d'une zone 1AUo permettant son extension.

Il s'agit donc de réduire les limites de l'extension urbaine prévue et d'adapter les orientations d'aménagement, afin d'éviter les risques de dénaturer le caractère des lieux.

Comme le stipulent les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit pas de graves risques de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Cette modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

2 PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1 Contexte :

Le hameau des Pins est constitué de grosses fermes de caractère, regroupées (sans être agglomérées) sur un replat. C'est le 1^{er} hameau rencontré sur le territoire communal en venant de Savines.

Le PLU actuel prévoit son extension, dans des proportions limitées et dans le respect de l'existant, comme le stipule le PADD.

Une zone 1AUo a donc été délimitée en continuité des constructions d'origine qui sont classées, quant à elles, en zone UA.



Compte-tenu de la sensibilité paysagère du hameau et afin de s'assurer d'une part de conserver un caractère regroupé aux futures constructions et d'éviter leur dispersion qui nuirait à l'homogénéité du hameau et à la lecture de ce paysage et, d'autre part, d'éviter les constructions directement sur la ligne de crête, il est proposé :

- de réduire le périmètre de la zone constructible, afin d'éviter la dispersion du bâti,
- de protéger la haie marquant la crête,
- de modifier les orientations d'aménagement, afin de préciser les modalités d'implantation des constructions par rapport à la pente et de rappeler l'interdiction de tout bâti en ligne de crête.

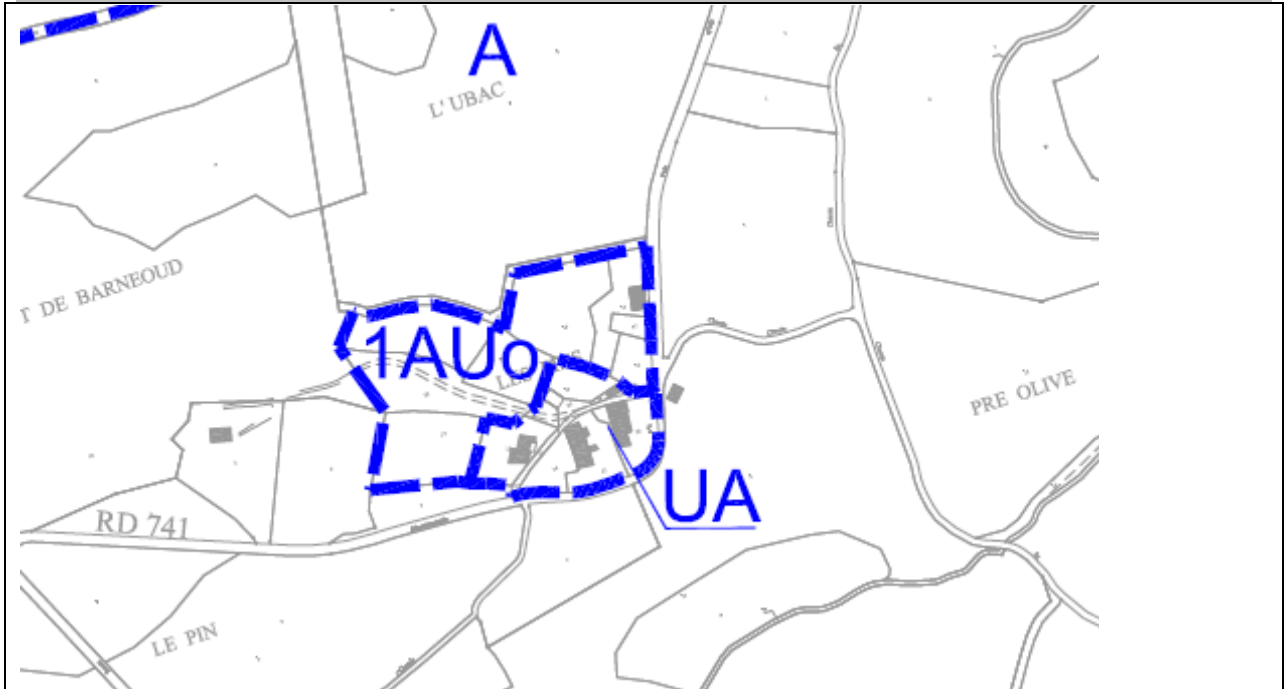
2.2 Modification du PLU :

- **Modification du zonage du PLU**

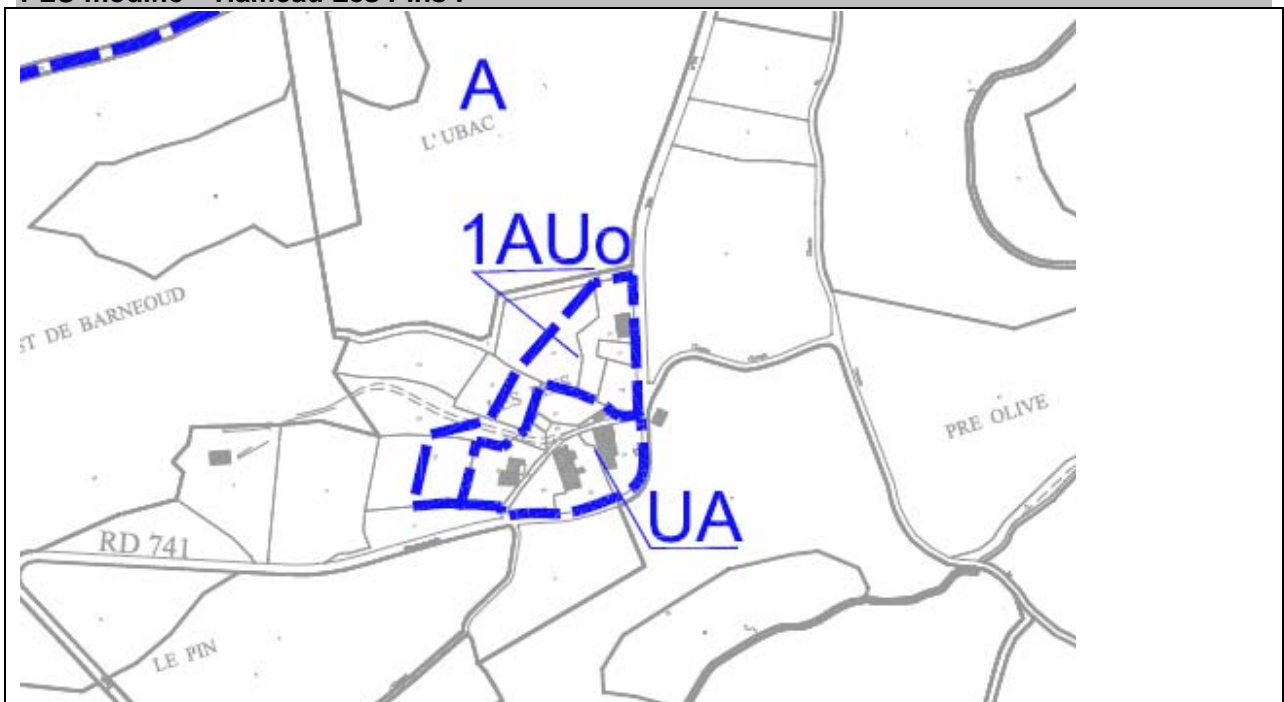
→ Le périmètre de la zone 1AUo est réduit autour des constructions existantes, au profit de la zone A.

La zone 1AUo qui occupait 13187 m² est réduite à 7666 m² (soit une réduction de 5521 m²).

PLU actuel – Hameau Les Pins :



PLU modifié – Hameau Les Pins :



- **Modifications des orientations d'aménagement :**

→ Les orientations d'aménagement pour la zone 1AUo sont modifiées :

Les orientations actuelles ne sont pas adaptées au périmètre modifié de la zone 1AUo et il s'agit également d'éviter toute implantation de bâtiment en ligne de crête.

Orientations d'aménagement actuelles

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.

→ [...]

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 faitage 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 faitage perpendiculaire ou toit plat

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

→ [...]

Espaces communs :

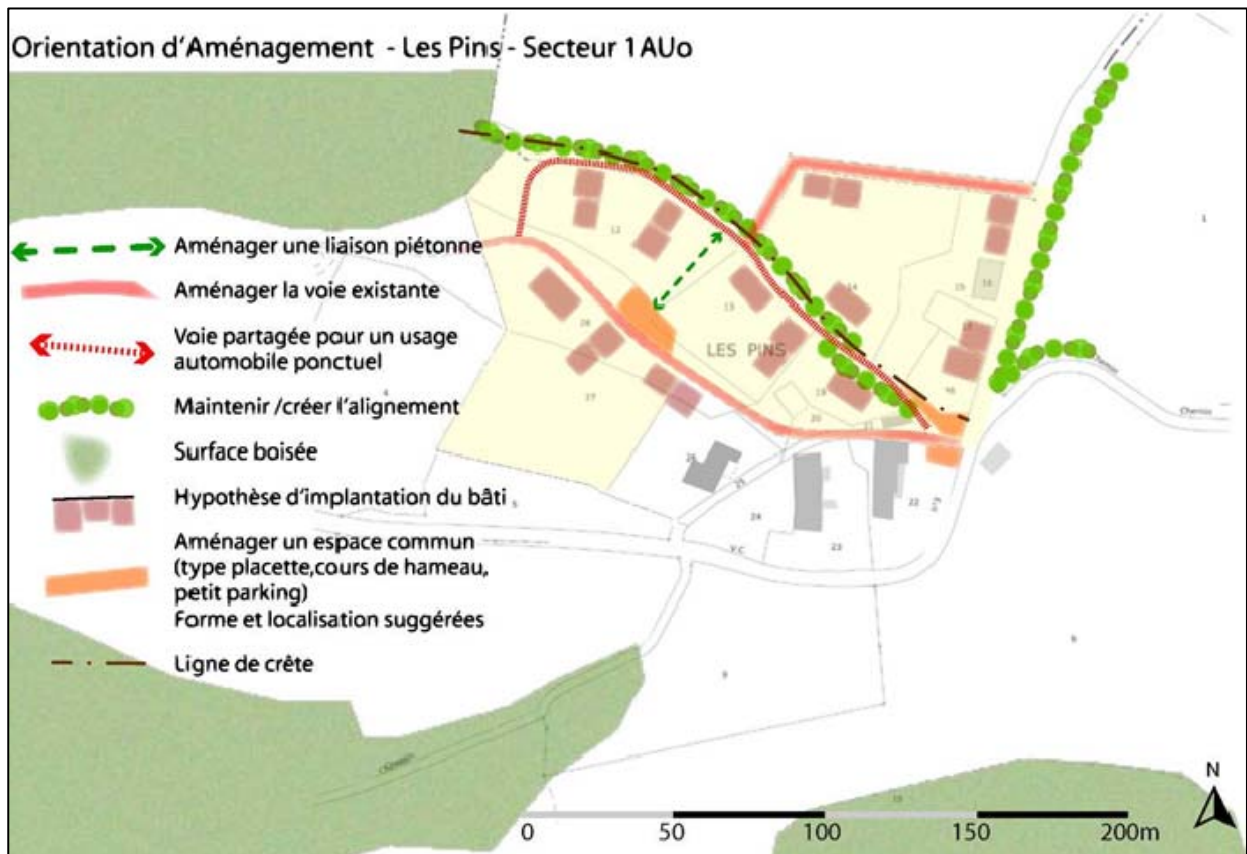
→ Prévoir des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons pour :

- 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).

[...]

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.

Orientations d'aménagement modifiées

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.~~

- [...]

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 faitage 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 faitage perpendiculaire ou toit plat

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

- [...]

Espaces communs :

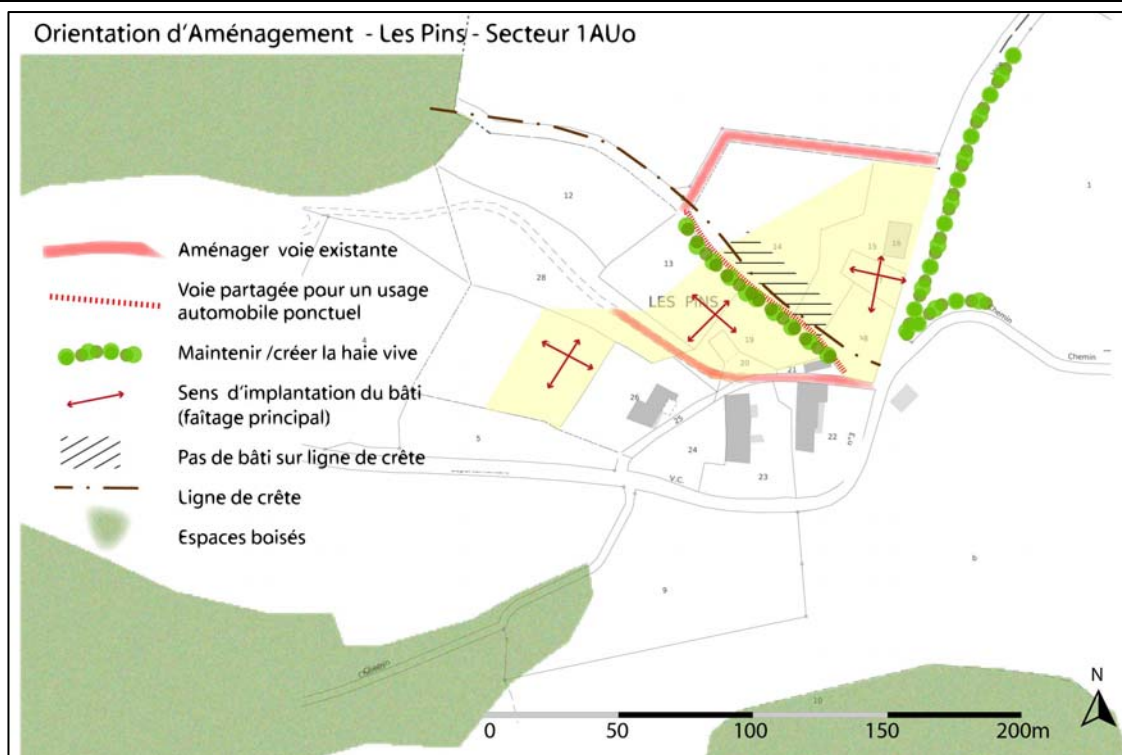
- Prévoir des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons pour :

- 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).

[...]

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. **Aucune construction ne sera admise sur la crête.**

3 LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : les orientations d'aménagement « Principes généraux » et « Orientations particulières pour les Pins – Secteur 1AUo » sont modifiées et seront donc substituées aux orientations actuelles.

3.2 Pièce graphique modifiée

La pièce graphique modifiée compose le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Est concernée par la présente procédure :

→ **Règlement graphique : pièce 3b : plan au 1/5000 ;**