

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE PUY-SANIERES (05200)**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**



**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU approuvé le 26 juin 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière  
1 résidence la Croisée des Chemins  
05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
Web : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



# SOMMAIRE

En jaune surligné, les éléments ajoutés par la modification simplifiée n°1

~~En rouge barré les éléments proposés à la suppression par la modification simplifiée n°1~~

Sommaire.....	3
Préambule.....	6
CHAPITRE .1 :    CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	8
CHAPITRE .2 :    LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMATION .....	10
Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	12
CHAPITRE .1 :    ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE UBa AU VILLAGE DU SERRE .....	14
1.    Les éléments de programmation.....	14
2.    Accès et stationnement.....	15
3.    Implantation et volumétries des constructions.....	15
4.    Traitement des espaces verts et espaces publics.....	16
5.    Réseaux.....	16
CHAPITRE .2 :    ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE UBb, UBc et UBd, LE VILLAGE DES TRUCHETS .....	17
1.    Les éléments de programmation.....	17
2.    Accès et stationnement.....	18
3.    Implantation et volumétries des constructions.....	19
4.    Traitement des espaces verts et espaces publics.....	19
5.    Réseaux.....	20



# PREAMBULE



## CHAPITRE .1 : CADRE RÉGLEMENTAIRE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient confortées par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Le 24 mars 2014, la Loi ALUR renforce la portée des orientations d'aménagement et de programmation.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit ainsi :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanales mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17. » (L157-6)*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1 ° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2 ° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3 ° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4 ° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5 ° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6 ° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (L151-7)*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » (R151-6)*

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. » (R151-7)

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1 ° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2 ° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3 ° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4 ° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5 ° La desserte par les transports en commun ;
- 6 ° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. » (R151-8)

Le présent document porte sur l'ensemble des sous-zones Ub au nombre de ~~trois~~ quatre, ainsi que des zones Ub et la zone Ua des Truchets, faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 1 et 2.

## CHAPITRE .2 : LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Puy-Sanière prévoit 3 2 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

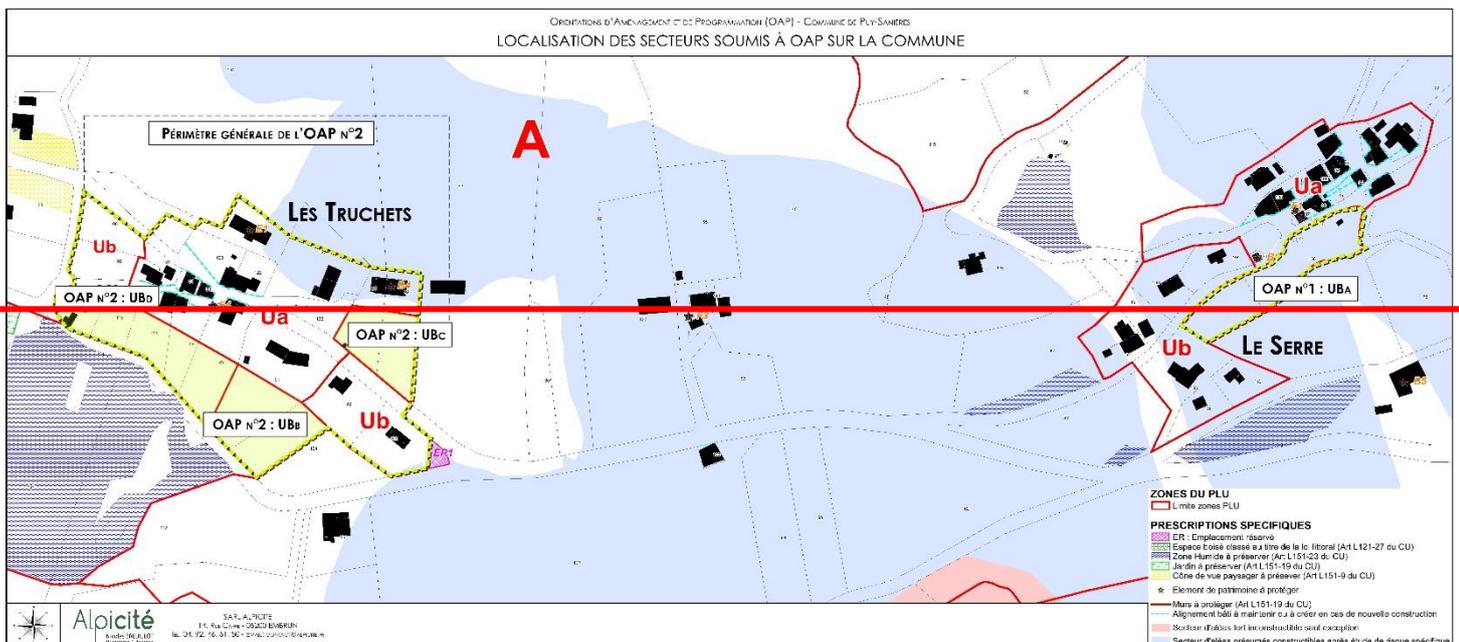
La zone **Uba** qui est une zone de développement au sud du village du Serre. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 (OAP N° 1).

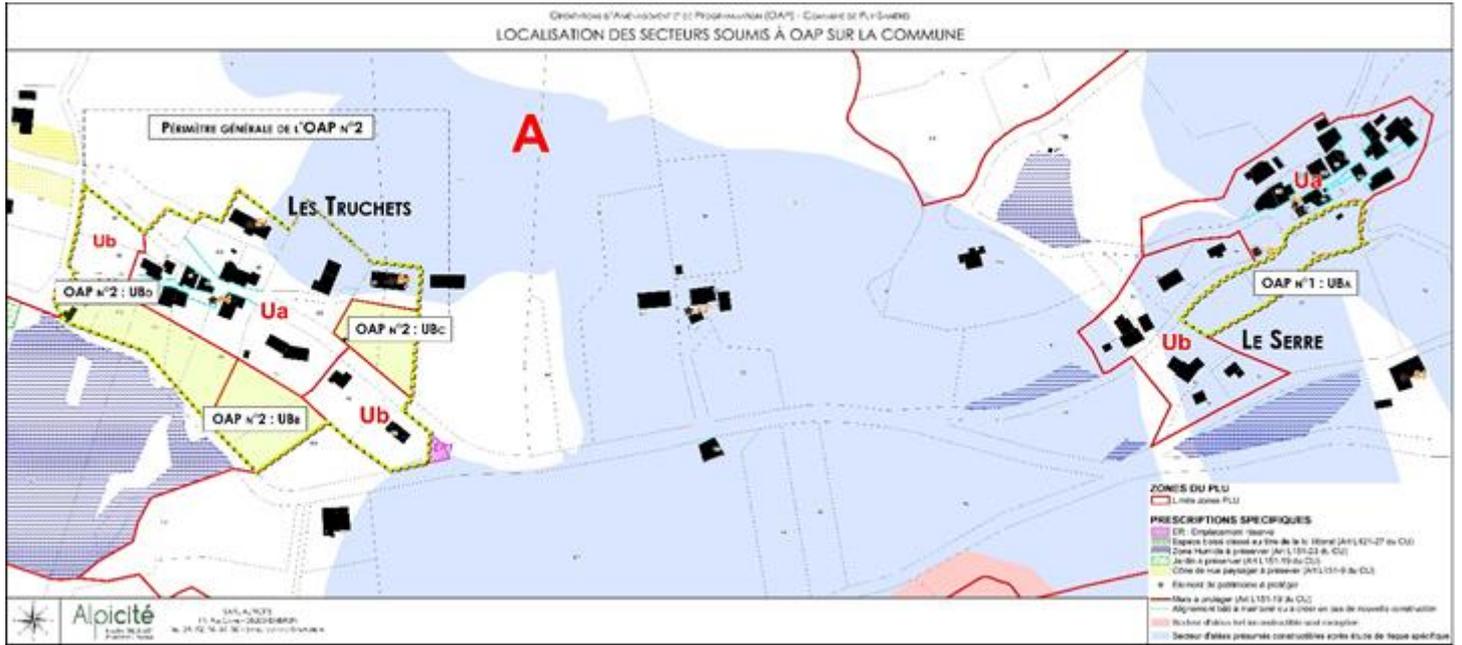
L'ensemble du village des Truchets est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 (OAP n°2). Elle comprend :

- La zone **Ubb** qui est une zone de développement au sud de la mairie au village des Truchets ;
- la zone **Ubc** qui est une zone de développement au nord de la mairie au village des Truchets ;
- la zone **Ubd** est une zone de développement à l'Ouest de la mairie au village des Truchets ;
- deux zones **Ub** et une zone **Ua**.

Dans l'ensemble du document, les orientations déclinées sous forme de « principes » impliquent un rapport de compatibilité avec les projets et non un rapport de conformité.

### PLAN DE LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1 ET 2





**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**



# CHAPITRE .1 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – ZONE UBA AU VILLAGE DU SERRE

Le projet consiste à développer un secteur au sud du village du Serre. L'implantation bâtie s'y est établie essentiellement au Nord de la route départementale 309 et commence à s'étendre sur la partie Sud de l'axe. La mise en place de la zone UBA s'inscrit donc dans la continuité de la forme urbaine existante et ne nécessite pas d'infrastructure particulière.

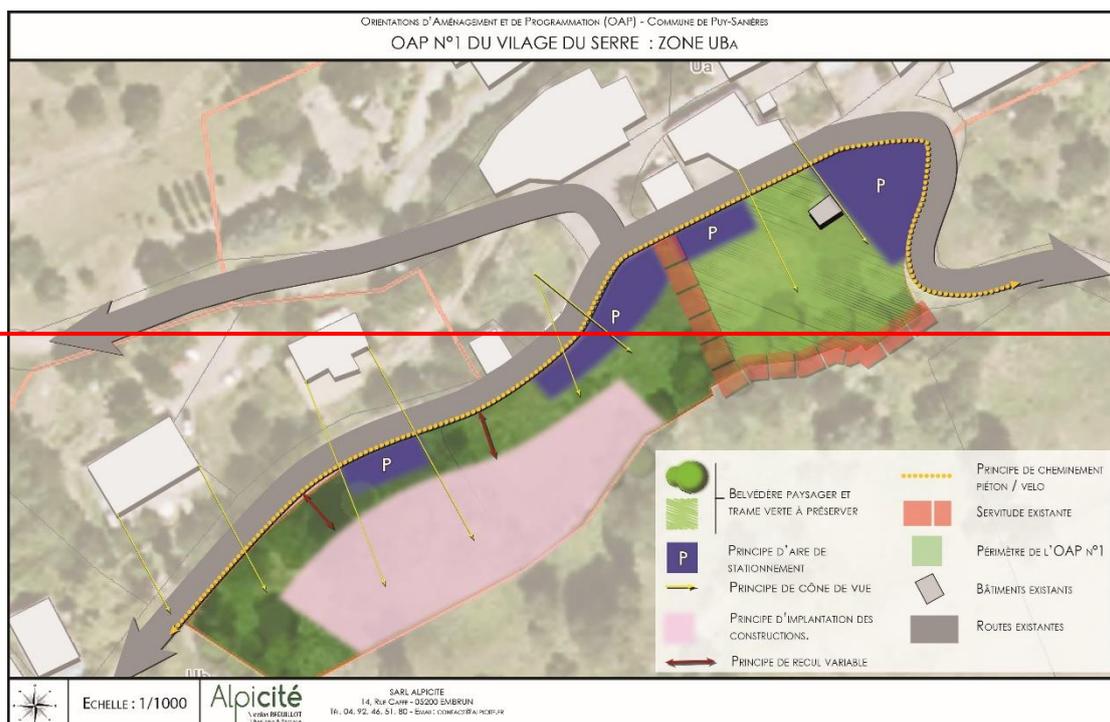
## 1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette orientation est essentiellement graphique et fige les principes de composition majeurs, au niveau architectural, paysager, urbain et fonctionnel. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions et infrastructures et est complétée par le règlement sur des points précis et notamment sur les destinations autorisées.

La zone de projet étant soumise à des risques naturels de glissement de terrain notamment ; il convient de se référer aux prescriptions et préconisations afférentes au type de risque concerné.

L'aménagement de la zone UBA se réalisera **soit** sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements**, en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessous.

### SCHÉMA D'IMPLANTATION DE L'OAP N°1





Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.

Afin de garantir cette densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque demande d'autorisation d'urbanisme comprenant du logement, devra respecter cette densité.

## 2. ACCES ET STATIONNEMENT

L'accès à la zone se réalisera depuis la voirie principale existante. L'accès aux propriétés devra être réalisé uniquement par cette voie.

Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement.

Dans les principes d'aires de stationnements matérialisés au plan de zonage, les aménagements et installations nécessaires aux services publics (notamment les rampes d'accès) sont également autorisés.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone.

## 3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Il est autorisé de s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives.

~~Il est précisé que l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 25 % de l'unité foncière.~~

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

En outre, les bâtiments devront s'intégrer autant que possible au tissu urbain existant et limiter leurs impacts aussi bien sur le paysage lointain qu'immédiat : implantation des constructions en fonction de la préservation des vues entre les différents bâtiments.

#### **4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS**

Des coupures vertes devront être aménagées de manière à aérer le tissu bâti créé de la même façon que dans le reste du hameau. Ces dernières permettront :

- ✓ une préservation des belvédères paysagers entre les constructions pour le bien-être des habitants préexistants ;
- ✓ de préserver l'équilibre écologique du village tout en améliorant la fonctionnalité de celui-ci.

Ces coupures doivent respecter l'emplacement spécifié dans le schéma de l'OAP.

Les surfaces non bâties qui ne servent pas à la circulation des piétons devront être plantées et engazonnées. Les essences de hautes-tiges ne devront pas porter atteinte aux vues.

#### **5. RESEAUX**

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérés dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone. Concernant les terrains imperméabilisés, il est imposé un dispositif de rétention en eau pluviale correspondant à 10 l/m<sup>2</sup>.

D'une façon générale, les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

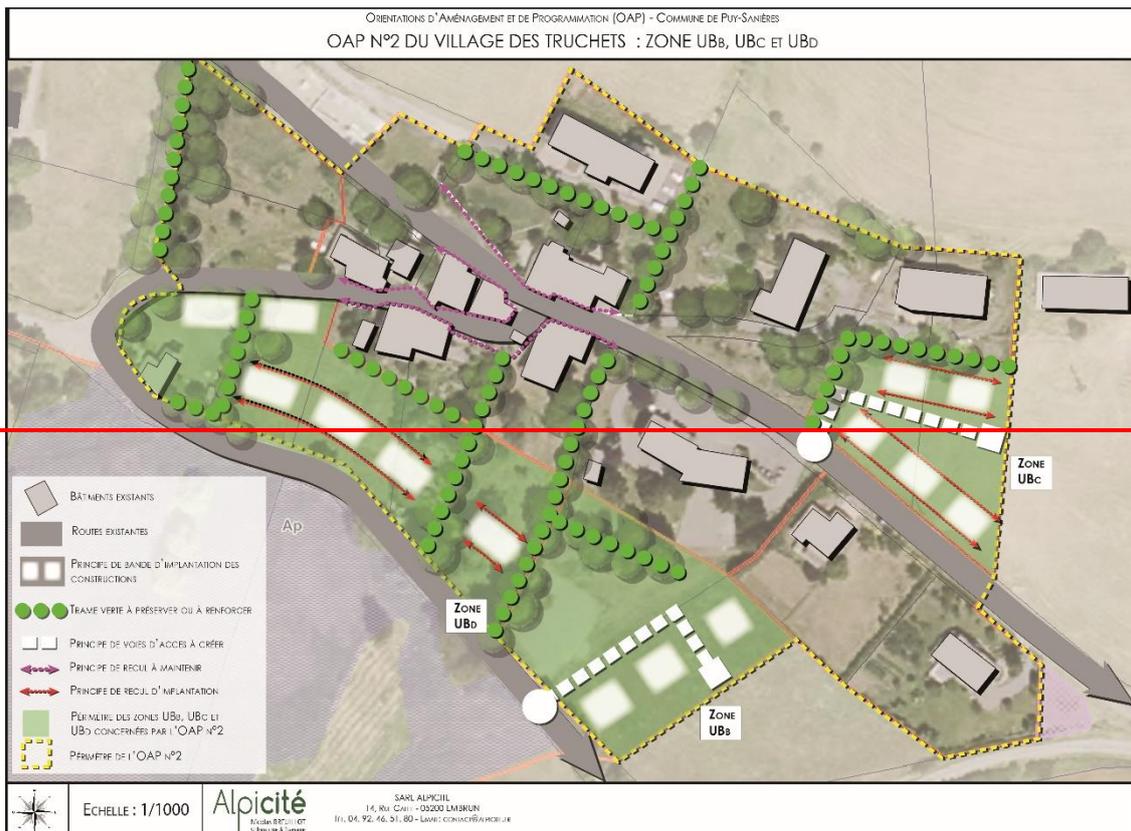
## CHAPITRE .2 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 – ZONE UB<sub>B</sub>, UB<sub>C</sub> ET UB<sub>D</sub>, LE VILLAGE DES TRUCHETS

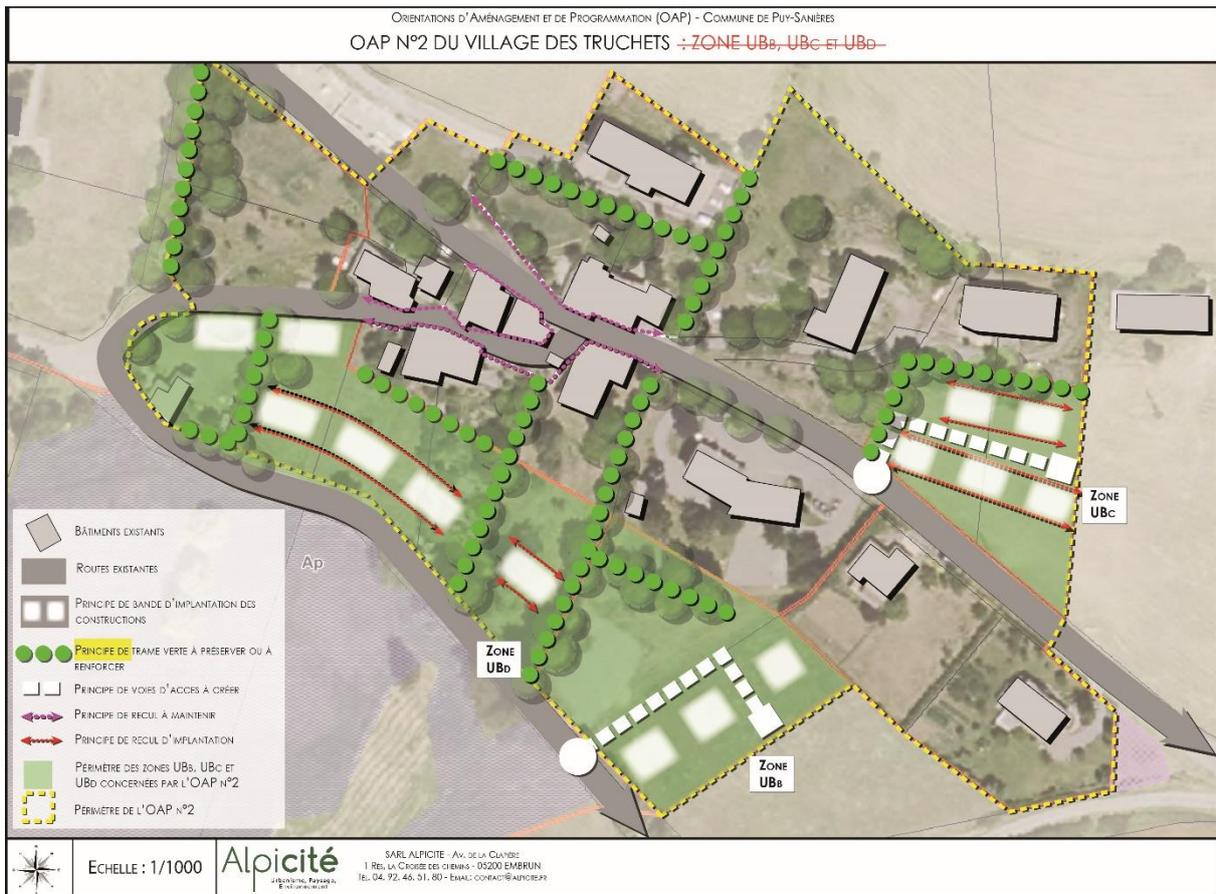
L'objectif général de l'OAP est de définir un développement urbain harmonieux du village des Truchets, chef-lieu de la commune. À travers cette OAP, les objectifs recherchés sont :

- ✓ protéger la qualité architecturale et environnementale du patrimoine puyssatin à l'échelle de l'ensemble du village des Truchets ;
- ✓ et de développer les dynamiques de centralité par le biais des zones UB<sub>B</sub>, UB<sub>C</sub> et UB<sub>D</sub> dans le respect des principes de constructions relatif à la zone.

### 1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

#### SCHÉMA D'IMPLANTATION DE L'OAP N°2





Cette orientation d'aménagement définit les principes de composition majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle est complétée par le règlement sur des points précis.

L'aménagement du village des Truchets des zones ~~UBb, UBc et UBd~~ se réalisera soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessus.

Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.

Afin de garantir cette densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque demande d'autorisation d'urbanisme comprenant du logement, devra respecter cette densité.

## 2. ACCES ET STATIONNEMENT

En zone UBb, l'accès depuis la voie existante des Truchets nécessitera la réalisation d'une voie d'accès conformément au schéma de principe.

En zone UBc, l'accès depuis la voie existante des Puys nécessitera la réalisation d'une voie d'accès conformément au schéma de principe.

En zone UBd, les accès aux différents terrains s'effectueront directement depuis la voie existante des Truchets.

~~L'accès aux zones concernées se réalisera depuis une voie secondaire centrale qui s'implantera sur la voirie principale existante. L'accès aux propriétés devra être réalisé par cette voie secondaire pour un accès sécurisé aux zones d'habitation.~~

Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone.

### 3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Outre les prescriptions réglementaires, il est recommandé de respecter les principes d'implantation des constructions présentées dans le schéma de l'OAP.

Les principes de recul d'implantation matérialisés permettent de définir des bandes d'implantation des bâtiments. Les bâtiments devront respecter un recul vis-à-vis de certaines haies, voiries et limites et devront ainsi s'implanter entre les principes de recul d'implantation.

Pour rappel, ces éléments relèvent de principes et ne figent pas l'implantation exacte des bâtiments.

Les bandes d'implantation ne matérialisent pas le nombre de constructions à créer. Elles indiquent comment les bâtiments pourront être positionnés. Le nombre de constructions à créer n'est pas défini.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 m.

~~Il est précisé que l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 25% de l'unité foncière.~~

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

En outre, les bâtiments devront s'intégrer autant que possible au tissu urbain existant et limiter leurs impacts sur le paysage.

Une attention particulière devra être portée aux vues afin que les perspectives depuis chaque bâtiment soient préservées vers le grand paysage. Par ailleurs, tous les bâtiments devront s'intégrer à la topographie naturelle.

### 4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS

Des coupures vertes devront être aménagées ou maintenues de manière à aérer le tissu bâti créé de la même façon que dans le reste du hameau. Elles prendront la forme de haies bocagères mélangeant des arbustes et des arbres de haute tige d'essences locales.

## 5. RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone.

L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone. Concernant les terrains imperméabilisés, il est imposé un dispositif de rétention en eau pluviale correspondant à 10 l/m<sup>2</sup>.

D'une façon générale, les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.