

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 - Rapport de présentation

- 1.1 - Diagnostic territorial / État Initial de l'Environnement
- 1.2 - Justification des choix
- 1.3 - Évaluation Environnementale

## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD)

## **3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

## 4 - Règlements et documents graphiques

- 4.1 - Règlement écrit
- 4.2 - Documents graphiques

## 5 - Annexes

- 5.1 - Annexes Sanitaires
- 5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
- 5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique
- 5.4 - Autres annexes informatives

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2021

Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2021

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2022

**Pour le Maire, l'Adjoint chargé de l'Urbanisme,  
Maryvonne GRENIER**

<b>CADRE GÉNÉRAL</b>	<b>3</b>	N°9 - ROMETTE - PLANTIER	31
		N°10 - LA DESCENTE	32
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>	N°11 - VILLAROBERT	33
<i>HABITAT</i>	<b>4</b>	N°12 - PLAN DE GAP	34
Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets	4	N°13 - FERME BLANCHE	35
Une offre d'habitat diversifiée	5	N°14 - CLOS DE CHARANCE	36
Densités attendues et formes urbaines à privilégier	5	N°15 - POLYCLINIQUE	37
Application du principe de gestion du nombre de logements par surface à bâtir	9	N°16 - AUROUZE	38
Gabarit type de voies	10	N°17 - SAINT LOUIS	39
Les espaces de stationnement	10	N°18 - LA GARDE	40
<i>TRANSPORTS / DÉPLACEMENTS</i>	<b>11</b>	N°19 - FERME DE L'HOPITAL	41
<i>PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI</i>	<b>12</b>	N°20 - TOURNEFAVE	42
Intervention dans le cadre de réhabilitation ou d'extension	12	N°21 - ZA EYSSAGNIERES	43
Les ensembles urbains homogènes	12	N°22 - EYSSAGNIERES	44
Le patrimoine industriel	14	N°23 - PIC PONCON / CHAUDEFEUILLE	45
Le «petit patrimoine» (d'après l'inventaire du Pays Gapençais)	17	N°24 - CHAUDEFEUILLE	46
Le patrimoine bâti rural	18	N°25 - SAINT JEAN	47
<i>IMPLANTATION COMMERCIALE</i>	<b>19</b>	N°26 - SERVIOLAN	48
Généralités	19	N°27 - HAUTE TOURRONDE	49
Centre urbain et Pôles de quartiers	19	N°28 - LACHAUP	50
Zones d'activités à vocation commerciale	20	N°29 - VILLARD / ABADOUS	51
Qualité urbaine et paysagère	20	N°30 - BASSE TOURRONDE	52
<i>CONSTRUIRE EN TERRITOIRE AGRICOLE</i>	<b>21</b>	N°31 - LES TERMES	53
		N°32 - LES HAUTS DE SAINTE MARGUERITE	54
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR</b>	<b>22</b>	N°33 - SAINTE MARGUERITE	55
Liste et carte de localisation des OAP par secteur	22	N°34 - BEAUREGARD	56
N°1 - FAREAUX	23	N°35 - LARETON	57
N°2- PLATEAU DE BAYARD	24	N°36 - EMEYERES	58
N°3 - CHAUVET	25	N°37 - TRESCHATEL	59
N°4 - LES GONDOINS	26	N°38 - CHAPELET	60
N°5 - ROMETTE - CLAUZON	27	N°39 - ZA FLODANCHE	61
N°6 - ROMETTE - SERRE LA CROIX	28	N°40 - CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE DE LA GARDE	62
N°7 - ROMETTE - BOURG	29	N°41 - CHAUDEFEUILLE	63
N°8 - ROMETTE - VIGNEAUX	30	N°42 - CHARANCE	64
		N°43 - ZA LACHAUP SUD	65

## CADRE GÉNÉRAL

*L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule :*

*«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 artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»*

*L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise:*

*«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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*

*L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme précise également :*

*«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»*

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gap comporte ainsi :

- ▶ des orientations d'aménagement et de programmation «générales» en matière : d'habitat, de densité, d'implantation commerciale, de patrimoine...
  
- ▶ des orientations d'aménagement et de programmation de «secteurs», qui portent sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

***Les documents graphiques et notices explicatives des projets devront permettre d'analyser la compatibilité de l'opération aux orientations «générales» ou de «secteur» définies ci-après.***

***Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et s'assurer de sa « fonctionnalité », le plan masse de l'opération devra être présenté dans le cadre d'un contexte élargi (100 m au minimum autour du terrain d'assiette de l'opération) et faire état des réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...***

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## HABITAT

### ► Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

#### Les objectifs suivants devront ainsi être poursuivis :

- aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés...
- traitement végétal approprié des limites et mise en oeuvre d'espaces de transition adaptés,
- variété et imbrication du découpage parcellaire (voir exemples ci-après),
- implantation optimisée du bâti sur la parcelle, jardins d'un seul tenant,
- un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables... un accompagnement végétal des voies et cheminements doux,
- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles depuis les balcons, panoramas, entrées de ville et axes structurants devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.

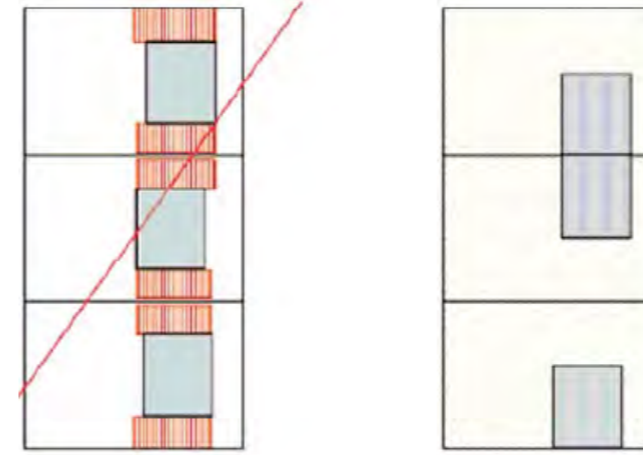
#### Quelques exemples pour s'inspirer :



Simulation du PUCA : découpage parcellaire initial à gauche, retravaillé à droite.

#### Simulation de découpage parcellaire du PUCA :

A gauche, les parcelles sont quasiment identiques, le tracé de la voirie est tortueux, c'est l'élément de diversité de l'opération. A droite : la voirie est régulière, la variété est mise dans les lots. Le linéaire de voirie par lot chute de 38%.



A gauche : l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (en hachuré rouge) peu intéressants.

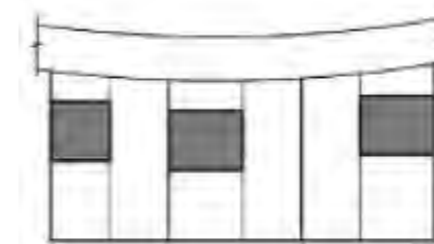
A droite : l'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



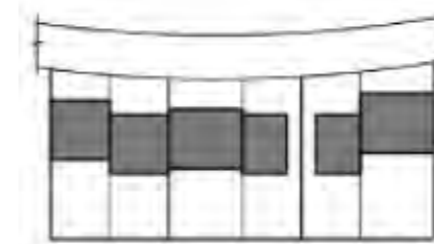
Implantation des maisons en décalé (ZAC du Rocher, Champagny la Vanoise). Les points bleus, sur le schéma, représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.



Exemple de La Pacette, Bruxelles, T. Lamy : l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est dédié aux jardins privés.



Le découpage parcellaire est initialement prévu pour de l'habitat individuel. Chaque propriétaire a la possibilité d'acheter deux parcelles. Dans un premier temps, il construit sa maison individuelle en limite de parcelle, avec des façades latérales aveugles.



Lorsqu'il souhaite faire une plus-value, le propriétaire peut construire un bâtiment en mitoyenneté avec sa maison, sur la deuxième parcelle. On passe ainsi progressivement d'un habitat individuel à un habitat intermédiaire plus dense. Le moment de cette mutation peut-être maîtrisé par un cadrage réglementaire.

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## ► Une offre d'habitat diversifiée

La diversité des formes urbaines et des typologies de logements est encouragée et facilitée par la prise en compte des objectifs de densité à l'échelle des secteurs.

Ainsi, il sera proposé au sein des opérations supérieures à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles), différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages gapençais, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap.

La mixité sociale est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs et/ou de logements en location accession conventionnés.

## ► Densités attendues et formes urbaines à privilégier

### En zone UA, «noyau urbain»:

Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle : les opérations seront réalisées sous la forme d'immeubles jusqu'à R+6 en fonction du contexte environnant.

- en zone UA1, le centre historique : R+3 à R+5



- en zone UA2, les boulevards : R+4 à R+6



- en zone UA3, le centre bourg de Romette : R+2 à R+3



*Autre exemple - Greffe villageoise - Vallon des Vignes (Le Beausset) : 1.8 ha, 118 logts, 51 maisons de ville, 5 petits collectifs (67 logts)*



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## En zone UB et AUb, les «grands ensembles» :

- ▶ 40 logements / ha au minimum.

Pour répondre à cet objectif, les opérations seront réalisées sous la forme d'immeubles de gabarit R+3 à R+4 en fonction du contexte environnant.

## S'inspirer du passé, exemples d'opérations locales intéressantes

### Château Laty

Cet ensemble de 6 bâtiments construits en 1980 est situé au sud-ouest du centre ville de Gap. L'ensemble comporte environ 150 appartements. Les bâtiments en R+4 s'accrochent à la topographie pentue du site. La topographie de la parcelle et l'implantation des bâtiments en cascade permettent une réduction des vis-à-vis. Les ouvertures en toiture permettent d'offrir des terrasses.



### Fontroy

Cet ensemble de 4 bâtiments de 61 logements, construit en 1983, propose une implantation en accroche à la pente, de longues toitures en face sud parsemées d'ouvertures et de terrasses intégrées.

Sous la place centrale : stationnement, cheminements piétons, coursives.



### Terrasses de Fons Regina

En entrée sud de la ville, l'ensemble est constitué de 8 bâtiments de tailles et de formes différentes, proposant un total de 80 appartements. Grâce à une logique d'imbrication et d'accroche à la pente, chaque appartement possède son espace ouvert et sa terrasse, les vis-à-vis sont réduits. Le stationnement est organisé à l'arrière des bâtiments. L'ensemble date de 1979.



### D'autres exemples



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## En zone UC et AUc, les «extensions péri-urbaines» :

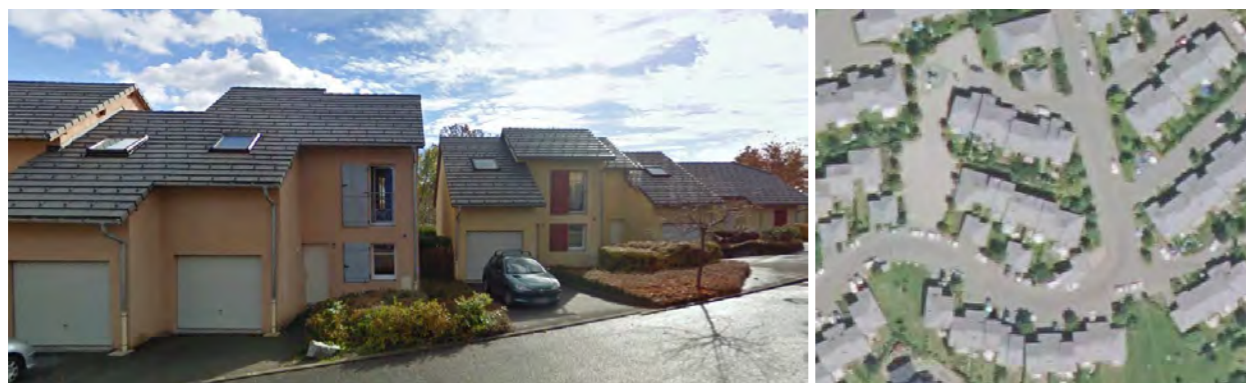
- ▶ 25 logements / ha, au minimum .

Une offre diversifiée de formes urbaines est encouragée, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Il peut être proposé la réalisation d'opérations sous forme de petits immeubles de gabarit R+1 à R+2, en fonction du contexte environnant.

Dans le cas d'habitat groupé ou individuel, les gabarits R+1 sont encouragés afin d'optimiser l'occupation de l'espace et de dégager des surfaces libres utiles et d'agrément suffisantes.

## S'inspirer du passé, exemples d'opérations locales intéressantes

### Individuel accolé : «Lotissement les Aurouzes»



### Intermédiaire : rue Mozart

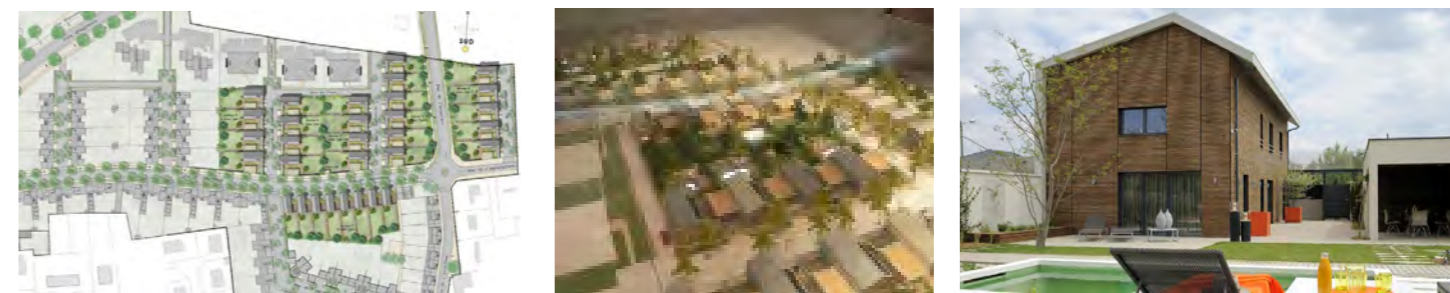


### Petit collectif : «Lodges de Charance»



## D'autres exemples

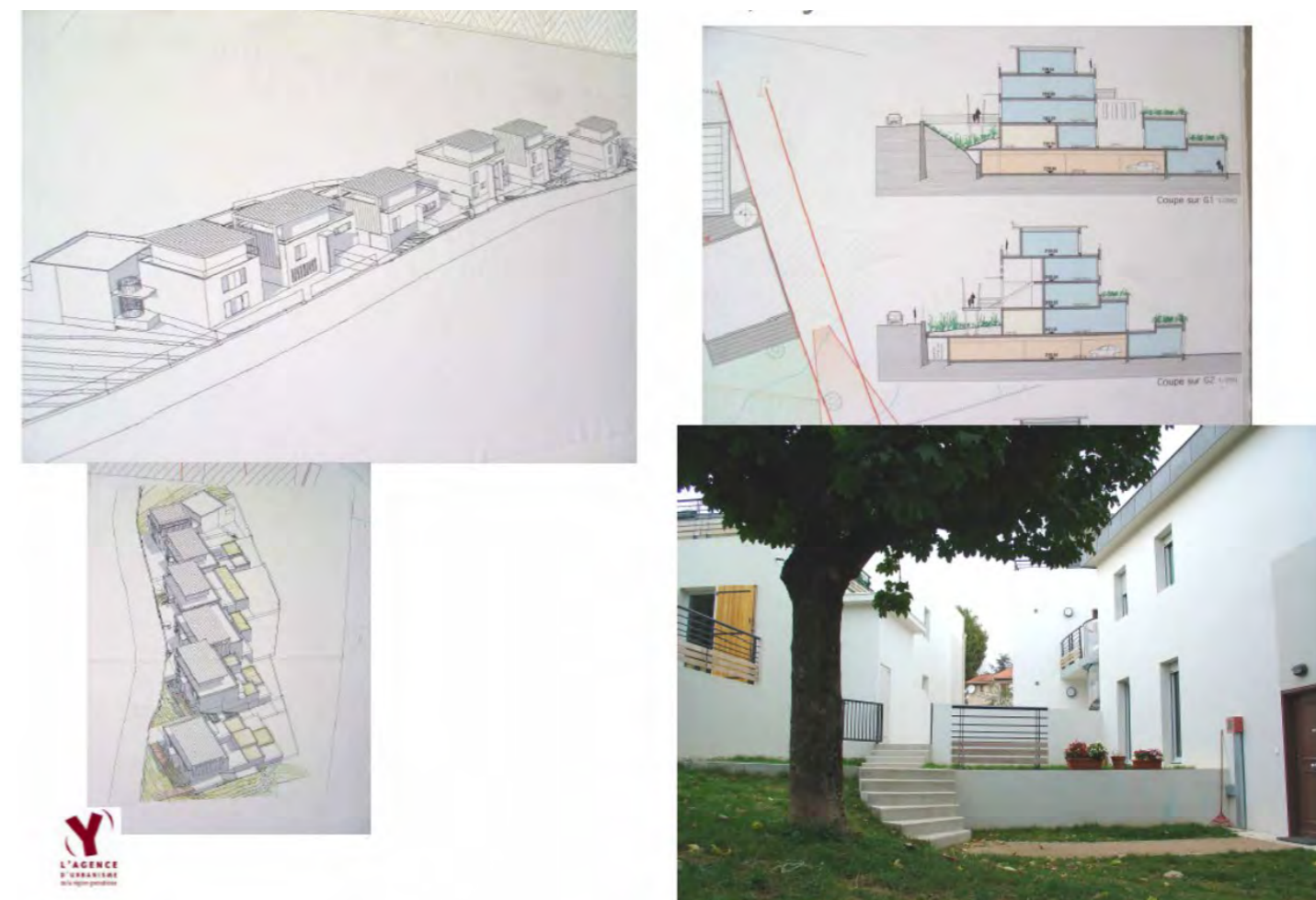
### Maisons accolées, de ville, en bande



### Habitat intermédiaire, petit collectif



### Greffe urbaine - Lyon 9ème : 6 petits immeubles « plots », 28 logts individuels superposés. Insertion dans la pente, ouvertures de perspectives paysagères.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## En zone UD et AUd, les «hameaux» :

### ► 15 logements / ha, au minimum.

Pour répondre à cet objectif, les opérations seront réalisées en privilégiant une forme d'habitat rural traditionnel (type corps de ferme, bâtisse cossue...) jusqu'à R+2 en fonction du contexte environnant.

Dans le cas d'habitat groupé ou individuel, il sera privilégié un gabarit R+1 permettant d'optimiser l'occupation de l'espace et de dégager des surfaces libres et d'agrément suffisantes.

## S'inspirer du passé, exemples d'opérations locales intéressantes



## D'autres exemples





## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

### ► Application du principe de gestion du nombre de logements par surface à bâtir

Afin de garantir le respect des objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace :

- une surface minimale pourra être exigée par opération, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations;
- un principe de gestion du nombre de logements par surface est également mis en oeuvre : 40 logts / ha en zone UB-AUb, 25 logts / ha en zone UC-AUc, 15 logts / ha en zone UD-AUd.

Pour atteindre ces objectifs de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive, uniforme et morne (voir exemples présentés dans le chapitre «qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets»).

**Pour les unités foncières déjà bâties et pour les unités foncières non bâties en zone urbaine «U», les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface «aménageable» est inférieure à 2500 m<sup>2</sup>.**

En effet certains sites, notamment en zone urbaine, ne peuvent pas accueillir le nombre de logements escompté du fait de leur structure foncière (morcellement, configuration, implantation du bâti existant...).

**Par surface «aménageable», il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé en zone U ou AU, déduction faite des zones de contraintes (zone rouge au PPR, TVB, emplacements réservés...) et des surfaces des lots déjà bâtis (dans la limite de 1200m<sup>2</sup> ou 5 fois l'emprise au sol de la construction existante).**

Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite le cas échéant\* d'un abattement de 20% pour l'aménagement de voiries, espaces commun... (\*permis d'aménager et permis de construire portant sur 2 bâtiments distincts ou plus).

*Voir exemples d'application ci-dessous*

#### ► Les caractéristiques des opérations seront les suivantes :

- pour les surfaces aménageables supérieures à 4000 m<sup>2</sup>, il peut être réalisé une ou plusieurs opérations, chaque opération devant porter sur au moins 2000m<sup>2</sup>. Les délais inférieurs à 2000m<sup>2</sup> sont interdits.

► **Pour les permis d'aménager et permis de construire portant sur 2 bâtiments ou plus**, l'objectif de densité sera apprécié en moyenne sur l'opération. Le plan de composition d'ensemble, le règlement le cas échéant ou le projet architectural devront préciser le nombre de logements par lot.

► **Pour les déclarations préalables valant division et permis de construire portant sur 1 bâtiment**, l'objectif de densité sera apprécié à chaque lot à bâtir. Le plan de composition d'ensemble devra préciser le nombre de logements par lot.

*Pour mémoire, ces opérations ne générant pas de création d'équipements communs, aucun ratio d'aménagement n'est déduit.*

#### ► Exemples d'application

##### • **Permis d'aménager valant lotissement, UF non bâtie**

Zone UD ou AUd, objectif 15 logts /ha

Surface aménageable : 4400m<sup>2</sup>, UF non bâtie

Pas de contraintes particulières

Surface aménageable : 4400 m<sup>2</sup>

- 20% (coeff d'amgt moyen) = 3520 m<sup>2</sup> / 0,352 ha

Nb de logements attendus = 0,352 ha \* 15 logts = 5,28 soit **5 logts** au minimum sur l'opération

1 seule opération peut être réalisée avec différentes propositions possibles :

- 5 lots d'environ 700m<sup>2</sup> avec 1 logement par lot,
- ou 2 lots de 800m<sup>2</sup> et 3 lots de 640 m<sup>2</sup> avec 1 logement par lot,
- ou 1 lot de 1000 m<sup>2</sup> comprenant 2 logements (type habitat superposé, accolé ou petit collectif) et 3 lots de 840m<sup>2</sup> comprenant 1 logement par lot,
- ...

##### • **Permis de construire «groupé», UF bâtie**

Zone UC ou AUc, objectifs 25 logts /ha

Unité foncière bâti de 6200m<sup>2</sup>

Surface aménageable : 6200m<sup>2</sup> - 1200 m<sup>2</sup> (lot bâti) = 5000 m<sup>2</sup>

> 4000 m<sup>2</sup> = plusieurs opérations possibles portant sur au moins 2000m<sup>2</sup>

1 opération peut être réalisée sur 2000 m<sup>2</sup> «non bâti», (il restera 3000 m<sup>2</sup> pour une opération ultérieure).

Surface aménageable : 2000 m<sup>2</sup>

- 20% = 1600 m<sup>2</sup> / 0,16 ha

Nb de logements attendus = 0,16 \* 25 = 4 soit 4 logts au minimum

##### • **Déclaration préalable valant division, UF non bâtie**

Zone UD ou AUd, objectifs 15 logts /ha

Unité foncière de 3600m<sup>2</sup>, non bâtie, Zone rouge PPR : 400 m<sup>2</sup> (à déduire)

Surface aménageable : 3600 m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup> de ZR\_PPR = 3200 m<sup>2</sup> / 0,32 ha

Nb de logements attendus sur l'unité foncière = 0,32 \* 15 = 4,8 soit 5 logts, au minimum

Chaque lot à bâtir verra sa surface plafonnée à 640m<sup>2</sup> par logement (3200m<sup>2</sup> / 5 logts)

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

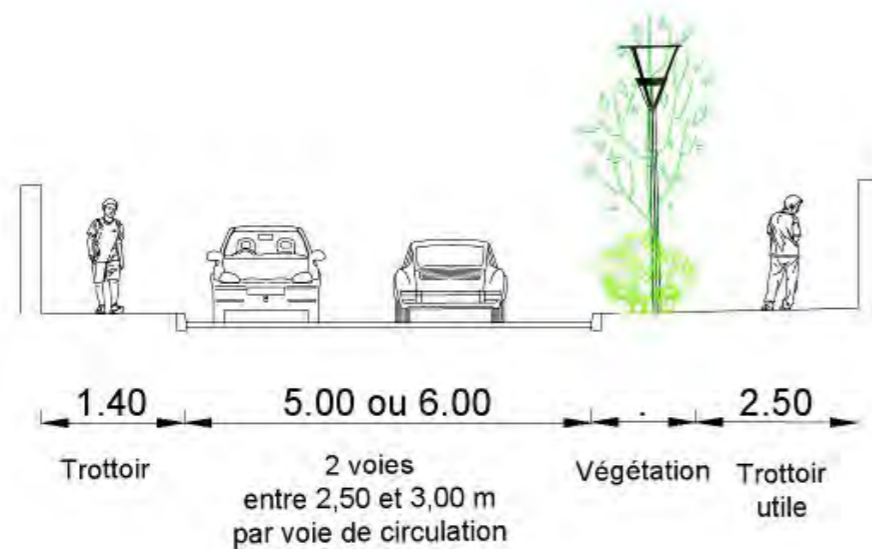
## ► Gabarit type de voies

Les gabarits des voies de desserte des opérations devront à minima et en fonction des caractéristiques des opérations, s'inscrire entre les profils proposés ci-dessous.

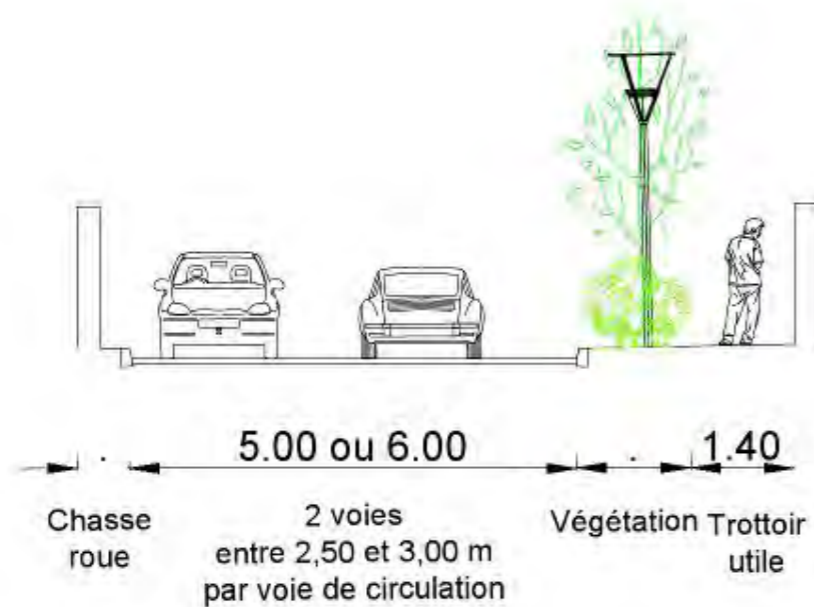
En fonction du contexte environnant (zone d'activité ou commerciale par exemple), les besoins en matière de livraison devront être intégrés.

Les voiries à créer ou recalibrer pour permettre la réalisation d'opérations doivent contribuer au renforcement de la présence de la nature dans la ville («l'armature verte urbaine»). Elle doivent aussi faciliter et sécuriser les cheminements doux.

Profil «maximaliste»



Profil minimaliste



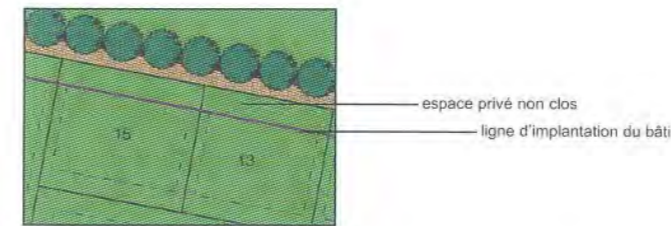
## ► Les espaces de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

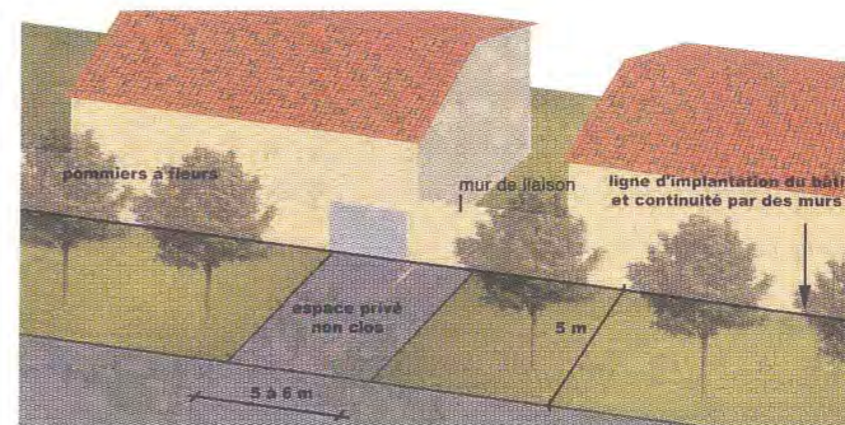
La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique participe fortement de l'ambiance au sein des opérations. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti.

*Exemples : Solaize (69) - ZAC des Eparviers*

Espace privé non clos et continuité du front bâti par des murs



Les constructions doivent être édifiées sur la ligne d'implantation. Cette implantation permet la création d'un espace privé non clos en façade du terrain. Les constructions sont reliées entre elles par des murs pour former un front bâti continu. ces murs de liaison ont une hauteur maximale autorisée de 2,50 m.



*Autre exemple d'espace privé non clos, haies en retrait*



## TRANSPORTS / DÉPLACEMENTS

En matière de transports urbains, il s'agira d'adapter, renforcer ou déployer l'offre en fonction du développement ou de la densification des quartiers.

La création d'un pôle d'échange multimodal, à proximité immédiate de la gare et du centre-ville, devra favoriser l'accessibilité depuis les communes extérieures.

Une offre cadencée sera également, progressivement, organisée depuis les parcs-relais.

En matière de circulations douces, la finalisation de l'axe Micropolis / Tokoro offrira à moyen terme un axe majeur en fond de vallée.

Le réaménagement progressif des voiries structurantes participera également au développement, à la diversité et la sécurisation des modes de déplacements, notamment doux.

Dans les opérations d'aménagement, le déploiement de cheminements doux et leur connexion aux réseaux de transports urbains et pistes cyclables est fortement encouragée.

Les projets d'aménagement devront indiquer l'existence du réseau de transport urbain et le positionnement des arrêts de bus permettant de desservir l'opération, de même pour les cheminements doux.

Le projet devra indiquer la manière dont l'opération prend en compte les différentes mobilités et la façon dont il s'intègre / se connecte au fonctionnement urbain élargi.

## PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

### ► Intervention dans le cadre de réhabilitation ou d'extension

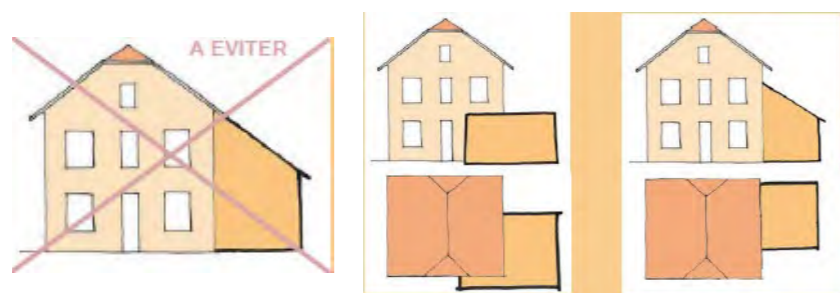
Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Le ravalement des constructions doit viser à la fois l'état sanitaire de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

Les projets devront prendre en compte les facteurs suivants :

► les projets viseront à mettre en valeur les façades, en cherchant à conserver les éléments d'architecture principaux et les éléments de détail qui dynamisent la façade : encadrements, modénatures, soubassements, ferronneries, volets, impostes, ordonnancement...

► la création d'extensions doit être envisagée en cohérence avec le bâti déjà présent. Il sera privilégié l'affirmation de volumes indépendants implantés en avant ou en retrait du bâti existant de manière à ne pas déséquilibrer l'ensemble et éviter les défauts de raccord de matériaux. Le style traditionnel pourra être prolongé ou une rupture contemporaine pourra être proposée dans le respect du bâti existant.



► il devra être privilégié l'emploi de matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction. Par exemple, il sera privilégié la mise en oeuvre d'un enduit correcteur à la chaux naturelle permettant aux supports anciens poreux de respirer.

► les couleurs doivent être choisies pour l'harmonie de la façade elle-même mais aussi son harmonie dans le contexte existant. L'utilisation d'un nombre limité de couleurs pour une même façade est conseillée. Il est ainsi recommandé de travailler sur une déclinaison à partir d'une même tonalité de couleur ou d'un camaïeu de teintes. En cohérence avec la coloration dominante de la façade, il pourra être choisi des couleurs plus vives pour les éléments de détails (volets, menuiseries, bande de rive...).

► le percement de nouvelles ouvertures en toiture devra respecter l'alignement des fenêtres de façade, respecter une forme plus haute que large, s'inscrire dans le plan de toiture et faire l'objet d'un traitement homogène dans le cas de la mise en oeuvre de plusieurs éléments.

Ces recommandations s'appliquent à toutes interventions sur le bâti existant.

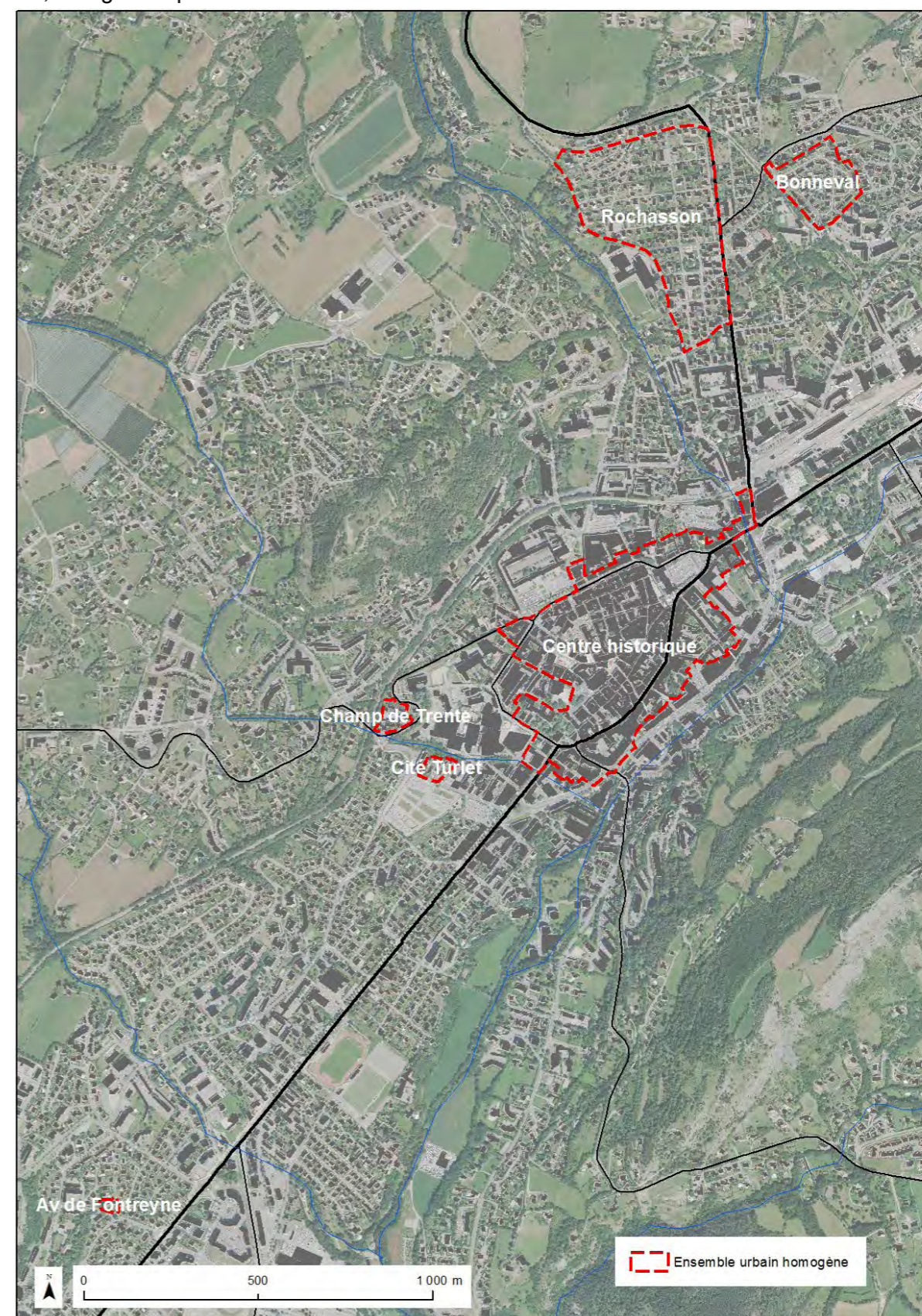
**Le PLU identifie plus particulièrement certains éléments ou ensembles au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique. Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable les constructions concernées doivent être précédés d'un permis de démolir.**

Cet inventaire, non exhaustif, pourra être complété au fur et à mesure des repérages.

### ► Les ensembles urbains homogènes

Il s'agit d'ensembles bâtis qui composent un regroupement de constructions urbaines suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et caractéristique par son homogénéité. Il s'agit d'un aménagement urbain représentant une unité de conception.

Au-delà des recommandations générales relatives aux interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension, il s'agira de préserver la cohérence et l'identité à l'échelle de l'ensemble défini.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## Le centre historique (zone UA1)

La zone UA1 témoigne de la ville historique et se caractérise par un bâti dense, implanté en fonction de l'alignement des rues. L'ensemble présente une cohérence en terme d'architecture, de volume et de matériaux de construction.



Objectifs : en zone UA1, il sera privilégié :

- le respect des rythmes et proportions architecturales du bâti historique,
- des couvertures en terre cuite,
- des petits modules de tuiles (« canal » ou « écaille »),
- des volets et menuiseries en bois (la mise en oeuvre de volets roulants est à proscrire),
- la mise en oeuvre d'enduits à la chaux en façade,
- en toitures, des ouvertures de type « chien assis ».

## Architecture des années 1930

### ► Champ de Trente

Cette opération de 1930 propose une forme d'habitat accolé, 2 logements individuels sont intégrés par volume bâti. L'ensemble est constitué de 9 maisons dites « ouvrières » et 2 « villas » pour 24 logements au total.

► Objectif : assurer la cohérence de l'ensemble par un traitement homogène et harmonieux des façades et abords (clôtures, portails...)



### ► Quartier du Rochasson :

Caractéristique par son organisation selon une trame viaire orthogonale, le quartier abrite également plusieurs bâtiments dont les détails architecturaux et les ordonnancements rythment de manière spécifique les façades.

Objectif : mettre en valeur ce patrimoine bâti presque centenaire en cherchant à conserver les éléments caractéristiques dans le cadre d'opérations de réhabilitation.



## Architecture des années 1950

Décennie marquée par la construction du barrage de Serre-Ponçon et l'implantation de l'usine Nestlé sur la commune, de nombreux travailleurs devaient être logés dans des délais brefs. Les logements sont fonctionnels et économiques sous forme de petites maisons individuelles, souvent accolées.

### ► Quartier Bonneval

Au nord-est du centre ville de Gap, ce quartier de 1958 propose un ensemble de 29 maisons accolées soit 58 logements, en R+1, caractérisées par une pente de toiture unique.

Objectifs : assurer la cohérence de l'ensemble par un traitement valorisant et harmonieux des façades et abords (clôtures, portails, portes de garage...), respecter l'ordonnement et le rythme des façades.



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

### ► Quartier Fontreyne

Dans le même esprit que celui de Bonneval, cet ensemble de 1956 propose 6 maisons mitoyennes, en R+1 et caractérisée par une pente unique de toiture.

**Objectifs** : assurer la cohérence de l'ensemble par un traitement valorisant et harmonieux des façades et abords (clôtures, portails, portes de garage...), respecter l'ordonnancement et le rythme des façades.



### ► La cité Turlet

Cet ensemble de 1956 propose 14 maisons individuelles en R+1, accolées pour certaines et caractérisées par une pente unique de toiture et un ordonnancement homogène.

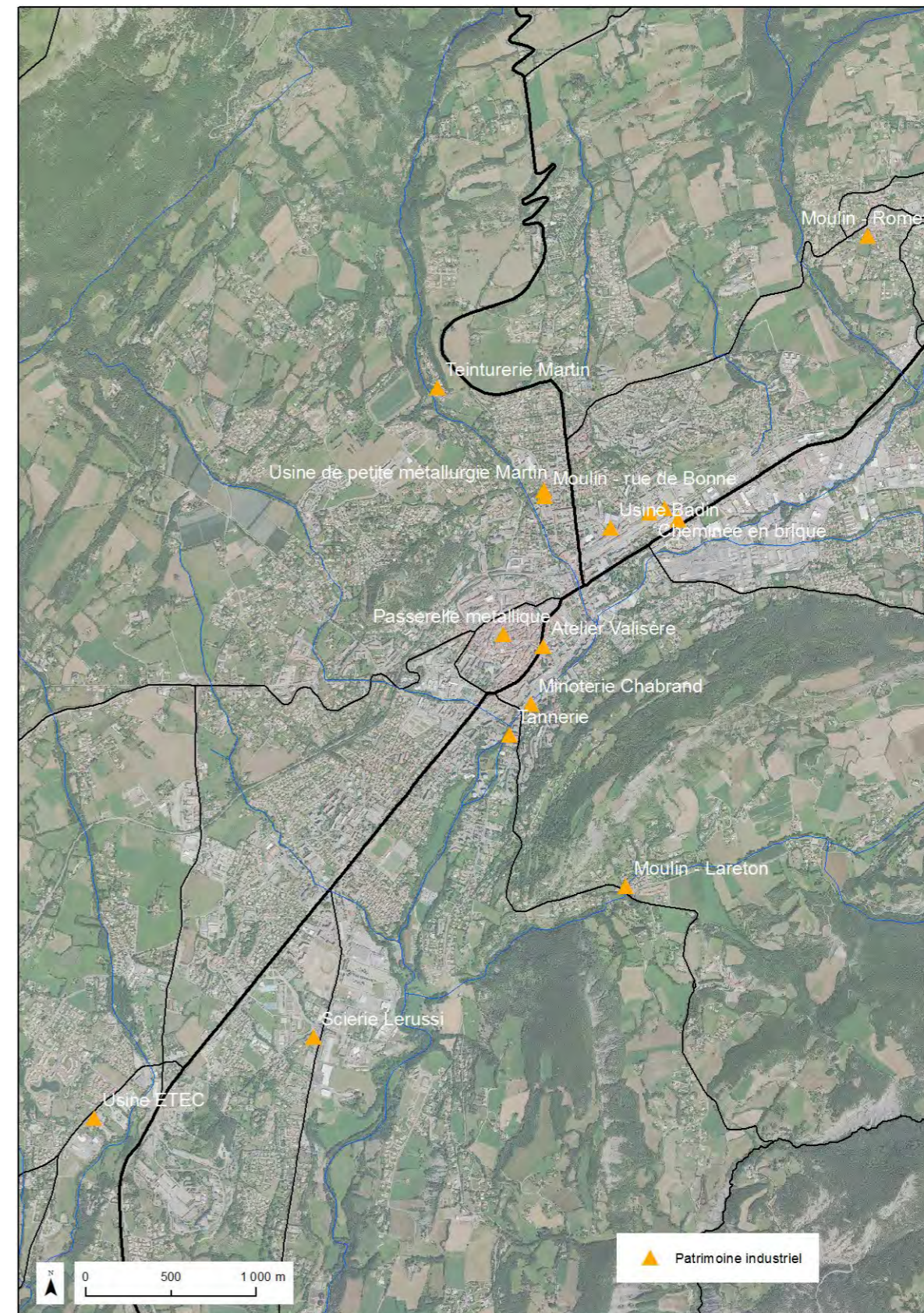
**Objectifs** : assurer la cohérence de l'ensemble par un traitement valorisant et harmonieux des façades et abords (clôtures, portails, portes de garage...), respecter l'ordonnancement et le rythme des façades.



## ► Le patrimoine industriel

Issu pour partie des bases de données du ministère de la Culture et de la Communication, ce repérage témoigne de l'activité industrielle ou manufacturière de la commune au cours des 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et parfois 20<sup>ème</sup> siècle.

De facture « architecturale » plus ou moins intéressante, il conviendra toutefois de réfléchir au devenir de ce patrimoine dans le cadre de projets de réhabilitation ou de démolition / reconstruction.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

1) Atelier Valisère (CS0015) - rue Capitaine de Bresson

Ancien atelier de gants de peau du début 19<sup>ème</sup> siècle.



2) Cheminée en brique – Gare SNCF (AN0297)

Cheminée en brique du 19<sup>ème</sup> siècle, vestige d'un ancien bâtiment industriel.

3) ETEC – Route de Saint Jean (BV0756)

Usine de travaux électriques et canalisations, construite au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle (1965), toujours en activité.



4) Usine de petite métallurgie Martin (CV0268) - rue de Bonne

Ancien moulin devenu vers 1830 une usine de petite métallurgie.



5) Minoterie Chabrand (CM0105) - rue du Clair Logis

Ancien moulin du 18<sup>ème</sup> siècle devenu minoterie ( fin d'activité vers 1960), aujourd'hui reconverti en commerce.



6) Moulin- Lareton (AY0372)

Moulin du 18<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui désaffecté.



7) Moulin – Romette (125AB0155)

Ancien moulin du 19<sup>ème</sup> siècle, reconverti en habitation.



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

### 8) Passerelle – Rue des trois frères Dorche (CO0184)

Passerelle métallique du 20<sup>ème</sup> siècle, encore aujourd'hui utilisée pour relier bâtiment et jardin.



### 11) Tannerie – route de Valserrès (CL0142)

Ancienne tannerie du 20<sup>ème</sup> siècle, en bord de Luye, aujourd'hui reconvertie en bâtiment artisanal.



### 9) Scierie Lerussi (BY0362) - Chemin de Graffinel

Ancienne scierie construite en 1965.



### 12) Teinturerie Martin – (EI0291, EI0292)

Ancien moulin devenu teinturerie, les parties les plus anciennes datent du 18<sup>ème</sup> siècle, puis du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle.



### 10) Scierie et menuiserie – avenue d'Embrun (AN0255)

Ancienne scierie et menuiserie datant du 20<sup>ème</sup> siècle, aujourd'hui reconvertie en commerces.



### 13) Usine Badin – rue du Forest d'Entrais (AN0370, AN0371)

Ancienne usine de produits agro-alimentaires de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, devenu résidence d'artistes en 2012. Propriété communale.





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## 14) Moulin - rue de Bonne (CV0079)

Ancien moulin du 19<sup>ème</sup> siècle dont l'activité a pris fin après la seconde guerre mondiale, aujourd'hui reconverti en habitation et activités artisanales.



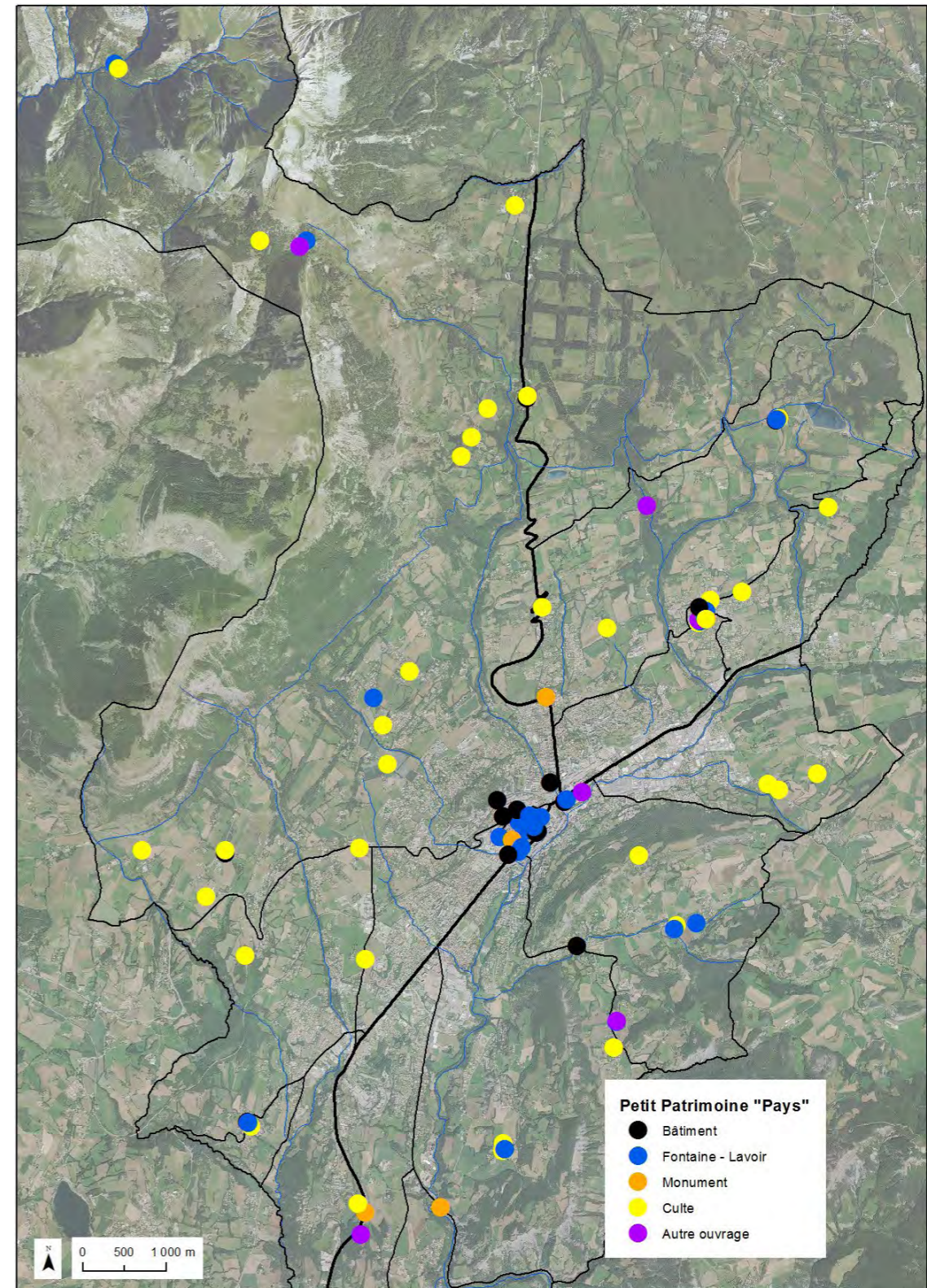
## 15) Bâtiment ferroviaire annexe - Gare SNCF (AN0297)



## ► Le «petit patrimoine» (d'après l'inventaire du Pays Gapençais)

*Les Hautes-Alpes en général et le Pays Gapençais en particulier, sont connus et reconnus pour la richesse de leur patrimoine naturel et de leurs paysages grandioses. Mais que seraient ces paysages sans l'homme? Partout son empreinte est visible : il s'agit en réalité de paysages construits, façonnés par lui. La beauté de ces paysages résulte d'un équilibre entre le paysage naturel et le patrimoine bâti. Or, ce dernier est aujourd'hui menacé de disparition du fait de la perte de ses usages, par l'empreinte du temps ou encore par méconnaissance.*

Le Pays Gapençais mène un travail d'inventaire du petit patrimoine bâti rural, afin de le préserver, d'en améliorer la connaissance et de le mettre en valeur.



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

Sur la commune, par exemple, ont été repérés des éléments de patrimoine :

- liés à l'eau : fontaines et lavoirs,



- religieux : églises, chapelles, oratoires..



- du «savoir-faire» : fours banaux ou chalets d'alpage



Auxquels s'ajoutent d'autres bâtiments ou ouvrages intéressants par leur architecture :



Objectifs: préservation, valorisation dans le cadre d'éventuels projets d'aménagement.

### ► Le patrimoine bâti rural

Les recommandations générales en matière d'intervention sur le patrimoine bâti s'appliquent également au patrimoine bâti rural.

Afin de favoriser la réhabilitation d'anciens bâtiments à usage agricole pouvant présenter un intérêt patrimonial ou historique, le PLU identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

*Voir la liste des bâtiments identifiés, en annexe du Règlement.*

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## IMPLANTATION COMMERCIALE

### ► Généralités

A travers ses orientations et objectifs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Gapençaise entend conforter le rôle structurant du commerce de détail dans les centres-villes et centres-bourgs en favorisant une plus grande autonomie entre les différents secteurs et en réduisant les déplacements contraints, liés aux évasions commerciales.

En application du SCoT, le PLU de Gap s'appuie sur les principes de «commerce de détail et de proximité, effet levier du développement commercial en centre urbain», pour **orienter l'implantation de l'activité commerciale au plus près des espaces habités** et dédier le développement des zones commerciales dans les conditions énoncées par le SCoT.

**L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Implantation commerciale» détermine ainsi les secteurs et linéaires d'implantation préférentiels des commerces de détail et assimilés.**

Ceux-ci sont identifiés au document graphique en tant que «Linéaires d'Implantation Commerciale» (LIC) ou en tant que zone d'activité économique UE indiquée « c » (UE\_c).

Le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers constituent les espaces préférentiels pour l'accueil des commerces dits «de détail de proximité», les zones commerciales constituent les espaces préférentiels pour l'accueil des commerces dits «de détail de non proximité».

Sont soumises à cette OAP, la sous-destination «artisanat et commerce de détail» ainsi que les «activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle» (sauf activités liées à la santé et celles dites «spécialisées, techniques et supérieures» - voir «dispositions communes à toutes les zones» du Règlement):

Pour l'application de cette OAP, 2 catégories de «commerce de détail» sont distinguées et certaines activités assimilées: les «commerces de détail de proximité», les «commerces de détail de non proximité».

► **Par «commerce de détail de proximité»:** il faut entendre toutes activités commerciales/ artisanales répondant à des besoins d'ordre quotidien ou hebdomadaire des ménages, et ne nécessitant pas l'usage systématique d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement de produit.

Relèvent de cette catégorie les commerces à dominante alimentaire (y compris artisans de bouche avec vitrine), les commerces d'équipement/service à la personne (prêt-à-porter et accessoires, chaussures, cosmétique-parfumerie, optique, salon de coiffure / bien-être, pharmacies / parapharmacies / articles médicaux, entretien et réparation de véhicules particuliers/ distribution de carburant, artisans d'art...), les commerces de produits légers en équipement du foyer (décoration, arts de la table, fleuriste, télécommunications, quincaillerie...), les commerces de biens culturels et de loisirs (librairies, disquaires, multimédia, jouets, articles de sport...).

Relèvent également de cette catégorie les «activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle» sauf les activités liées à la santé et les activités dites «spécialisées, techniques, supérieures» (voir «dispositions communes à toutes les zones» du Règlement).

► **Par «commerce de détail de «non proximité»:** il faut entendre toutes activités commerciales/artisanales, fréquentées de manière irrégulière par les ménages, et nécessitant en général l'usage d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement de produit (produits lourds et encombrants).

Relèvent par exemple de cette catégorie les commerces de produits encombrants en équipement du foyer (ameublement, électroménager, matériaux, jardinage, animalerie, piscines, concession / équipement automobile...).

Relèvent également de cette catégorie les «Drive» (points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, dont le retrait est organisé par accès en automobile).

### ► Centre urbain et Pôles de quartiers

Le PLU de Gap encourage le développement des activités commerciales au sein du centre urbain et pôles de quartiers en s'appuyant sur l'identification de sites préférentiels.

**Le centre ancien (UA1) constitue le pôle majeur pour l'implantation des commerces de détail.**

**En zone UA2, UA3, UB et UC des linéaires préférentiels pour l'implantation des commerces de détail sont identifiés** au document graphique («LIC» : Linéaires préférentiel pour l'implantation de commerces de détail).

En cohérence avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, **la taille maximale pour l'implantation ou l'extension de commerces de détail est fixée selon les dispositions suivantes :**

LIC N°	Sites et linéaires préférentiels pour l'implantation des commerces de détail	Zone	Type de commerces de détail admis	Surface de vente maximale par établissement
/	Centre - Ville : zone UA1	UA1	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
1	Avenue Commandant Dumont	UB	Proximité	500m <sup>2</sup>
2	Avenue Emile Didier	UB	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
3	Avenue Jean Jaurès	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
4	Boulevard Pierre et Marie Curie	UA2	Proximité	3000m <sup>2</sup>
5	Boulevard Pompidou	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
6	Îlot Bayard / Lesdiguières / V.Hugo	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
7	Quartier Gare	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
8	Rue des Silos	UB	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
9	Rue du 11 Novembre	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
10	Rue Saint-Arey	UA2	Proximité	500m <sup>2</sup>
11	Avenue Jean Jaurès 1	UA2	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
12	Avenue Jean Jaurès 2	UB	Proximité	500m <sup>2</sup>
13	Avenue Jean Jaurès 3	UB	Proximité	1000m <sup>2</sup>
14	Avenue François Mitterrand	UB	Proximité / Non proximité	1000 m <sup>2</sup>
15	Rue de Valserres	UB	Proximité	500m <sup>2</sup>
16	Boulevard Pompidou	UB	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
17	Boulevard Pompidou	UA2	Proximité	500m <sup>2</sup>
18	Marronniers	UB	Proximité / Non proximité	1000m <sup>2</sup>
19	Marronniers	UB	Proximité	500m <sup>2</sup>
20	Adret	UB	Proximité	500m <sup>2</sup>
21	Avenue Commandant Dumont	UC	Proximité	500m <sup>2</sup>
22	Fontreyne	UC	Proximité	500m <sup>2</sup>
23	Place du Rochasson	UC	Proximité	500m <sup>2</sup>
24	Romette	UA3/UC	Proximité	500m <sup>2</sup>

En dehors de ces sites et linéaires préférentiels, les établissements / activités pré-existants à la date d'approbation du PLU pourront uniquement faire l'objet d'une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante.

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## ► Zones d'activités à vocation commerciale

Le PLU traduit les objectifs du SCOT en ce qui concerne le développement des espaces commerciaux, en identifiant les zones à vocation commerciale par un indice spécifique «c», associé au zonage à vocation économique (UE).

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent.

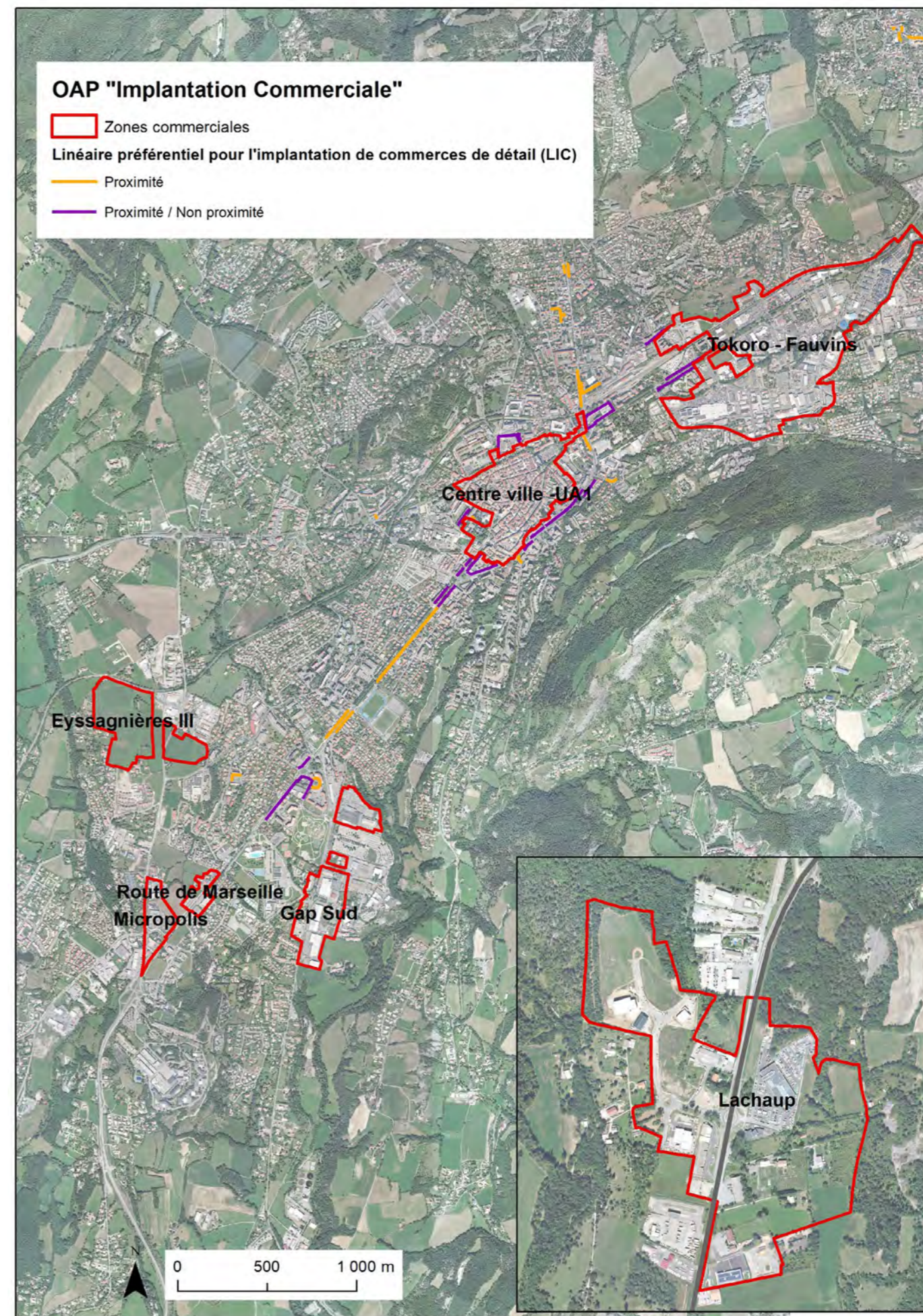
Zone d'activité	Taille maximale par établissement, en surface de vente	
	Commerce de détail de «proximité»	Commerce de détail de «non proximité»
Tokoro - Fauvins (UE_abc)	2000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Gap Sud (UE_abc)	2000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Eyssagnières III (1AUe_abc/h)	/	2000 m <sup>2</sup>
Lachaup (UE_ac / 1AUe_ac)	/	2000 m <sup>2</sup>
Micropolis (UE_abc)	2000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Route de Marseille (UE_bc)	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>

Les établissements / activités pré-existants à la date d'approbation du PLU, dépassant les seuils fixés, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de vente et de stationnement existante.

## ► Qualité urbaine et paysagère

Dans toute opération à vocation commerciale, il sera porté une attention particulière visant à :

- assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public,
- privilégier une mise en scène valorisante des bâtiments le long des axes visibles depuis l'espace public, au lieu de l'aménagement d'espaces de stationnement,
- soigner particulièrement les interfaces avec les zones à vocation d'habitat, agricole ou naturelle voisines: traitement paysager adapté, dissimulation d'éventuels espaces de stockage, gestion d'éventuelles nuisances sonores...
- favoriser l'accès et la desserte en transports en commun et cheminements doux.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

## CONSTRUIRE EN TERRITOIRE AGRICOLE

(d'après «Guide pour construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain»)

Le souci de préservation des paysages doit être présent, l'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments : accès, volumes, nature et couleurs des matériaux, plantations à maintenir ou à créer.

### ► Accès

Le projet devra veiller à :

- optimiser les circulations extérieures : les circulations inutiles et/ou redondantes sont à éviter ;
- limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées ;
- adapter les chemins au relief du terrain naturel ;
- accompagner dans la mesure du possible les chemins de plantations ;
- préserver le «capital» paysager existant en conservant dans la mesure du possible les murets, haies, arbres, bocage...

### ► Insertion paysagère

Les projets respecteront la topographie des lieux. D'une façon générale, il conviendra d'éviter les terrassements et les décaissés trop importants et d'essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les bâtiments en longueur seront implantés parallèlement aux courbes de niveau. Dans la mesure du possible, le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.

L'emplacement défini doit favoriser une gestion économe de l'espace agricole : regrouper le bâti, favoriser la création d'ensembles bâtis cohérents, assurer la bonne intégration paysagère du projet et toujours respecter l'unité physique englobant les bâtiments d'exploitation. Toute dispersion des bâtiments sur les terrains de l'exploitation est à proscrire.

Le plan de situation précisera la localisation du bâtiment projeté par rapport aux terres exploitées et au bâti existant. Il permettra d'apprécier la pertinence du lieu d'implantation choisi, d'un point de vue fonctionnel et dans un souci de limiter le mitage de l'espace agricole (éviter notamment que le bâtiment soit implanté au centre de la parcelle, etc..).

Éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ainsi que dans des paysages très ouverts (sans haie, ni bosquet).

Cas idéal : bâtiment installé sur un terrain plat, adossé au sud d'un pli naturel du terrain et/ou d'une masse végétale, disposant de suffisamment de place pour une extension à moyen ou long terme et facilement accessible.

### ► Volumétrie et composition

L'implantation, la volumétrie, les pentes de toitures et l'organisation des percements (portes et fenêtres) seront les plus proches possibles des bâtiments existants.

Les constructions de faible hauteur sont recommandées. Autant que possible, des volumes réduits, bas et fractionnés seront utilisés de façon à briser l'effet de masse.

La réutilisation (réhabilitation-extension) de bâtiments existants sera privilégiée. Elle participe souvent à une économie de projet et peut constituer une greffe avec un ensemble bâti ancien.

### ► Aspect extérieur, matériaux de façade

Les matériaux constructifs utilisés auront avantage à faire référence au patrimoine agricole local. Les bardages en bois peuvent être une bonne réponse aux contraintes thermiques, acoustiques et écologiques.

Les toitures, souvent les parties les plus visibles du bâtiment, seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants.

Une localisation des espaces dédiés aux stockages divers peut être judicieusement prévue dès l'étude du projet pour permettre de mieux intégrer ces éléments peu valorisants, hors des vues majeures ou en retrait des espaces publics.

Pour les annexes à l'habitation, les mêmes intentions pour la qualité d'insertion sont nécessaires : choix du site, respect de la cohérence architecturale et paysagère locale, choix des matériaux.

### ► Énergie

Les équipements solaires, thermiques et/ou photovoltaïques devront être mis en oeuvre dans le plan de la façade ou de la toiture. Pour ce type de projet, le pétitionnaire pourra utilement se référer au guide «*Solaire et Habitat - l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes*».

### ► Plantations

La végétation existante sera conservée au maximum. Les nouvelles plantations seront d'essences indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...

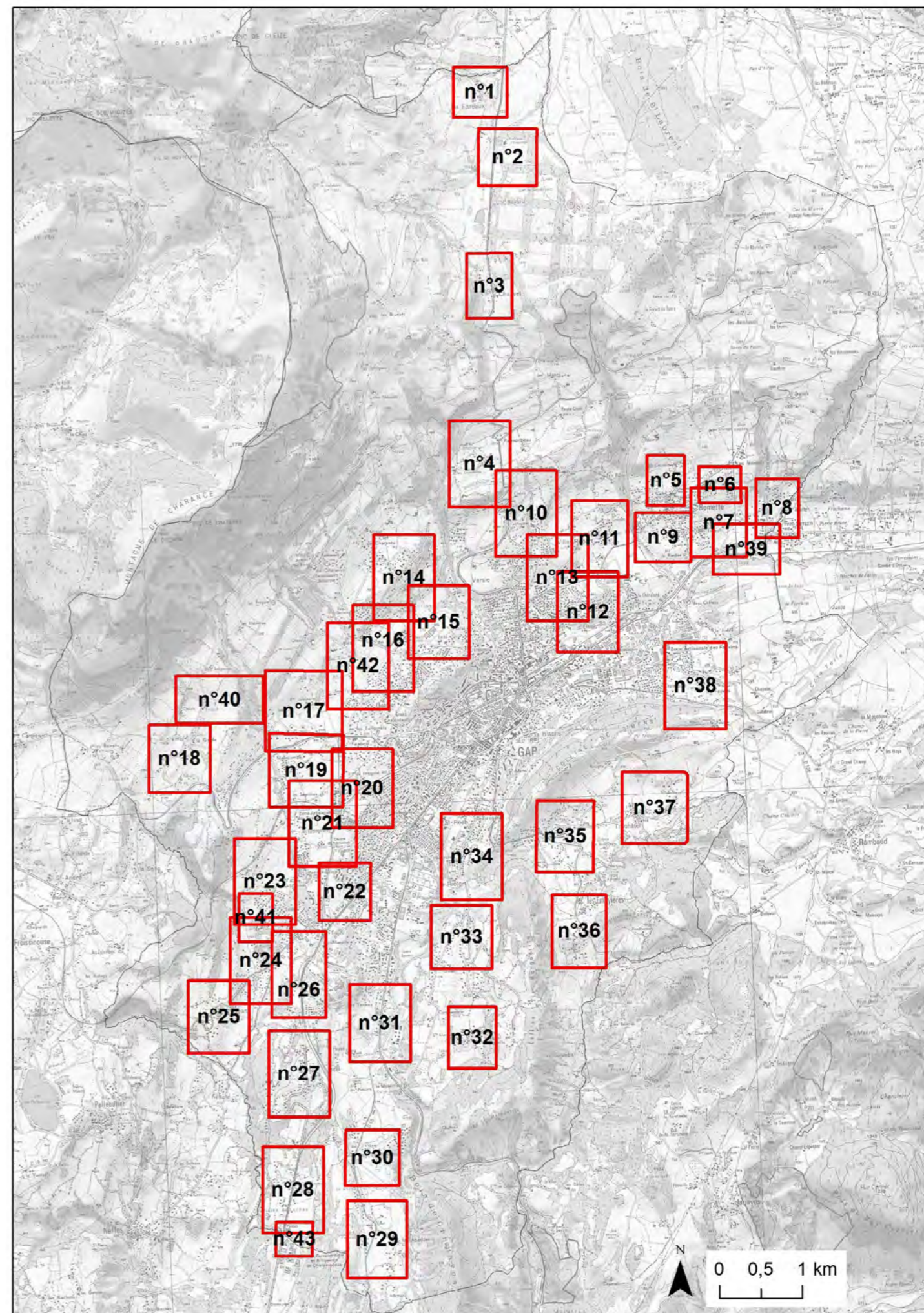
Le végétal doit servir d'écrin à la construction et dissimuler les éléments disgracieux tels que stockages extérieurs de fumier, fosses, tunnels agricoles...

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

### ► Liste et carte de localisation des OAP par secteur

- N°1 - FAREAUX
- N°2- PLATEAU DE BAYARD
- N°3 - CHAUVET
- N°4 - LES GONDOINS
- N°5 - ROMETTE - CLAUZON
- N°6 - ROMETTE - SERRE LA CROIX
- N°7 - ROMETTE - BOURG
- N°8 - ROMETTE - VIGNEAUX
- N°9 - ROMETTE - PLANTIER
- N°10 - LA DESCENTE
- N°11 - VILLAROBERT
- N°12 - PLAN DE GAP
- N°13 - FERME BLANCHE
- N°14 - CLOS DE CHARANCE
- N°15 - POLYCLINIQUE
- N°16 - AUROUZE
- N°17 - SAINT LOUIS
- N°18 - LA GARDE
- N°19 - FERME DE L'HOPITAL
- N°20 - TOURNEFAVE
- N°21 - ZA EYSSAGNIERES
- N°22 - EYSSAGNIERES
- N°23 - PIC PONCON / CHAUDEFEUILLE
- N°24 - CHAUDEFEUILLE
- N°25 - SAINT JEAN
- N°26 - SERVIOLAN
- N°27 - HAUTE TOURRONDE
- N°28 - LACHAUP
- N°29 - VILLARD / ABADOUS
- N°30 - BASSE TOURRONDE
- N°31 - LES TERMES
- N°32 - LES HAUTS DE SAINTE MARGUERITE
- N°33 - SAINTE MARGUERITE
- N°34 - BEAUREGARD
- N°35 - LARETON
- N°36 - EMEYERES
- N°37 - TRESCHATEL
- N°38 - CHAPELET
- N°39 - ZA FLODANCHE
- N°40 - CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE DE LA GARDE
- N°41 - CHAUDEFEUILLE
- N°42 - CHARANCE
- N°43 - ZA LACHAUP SUD

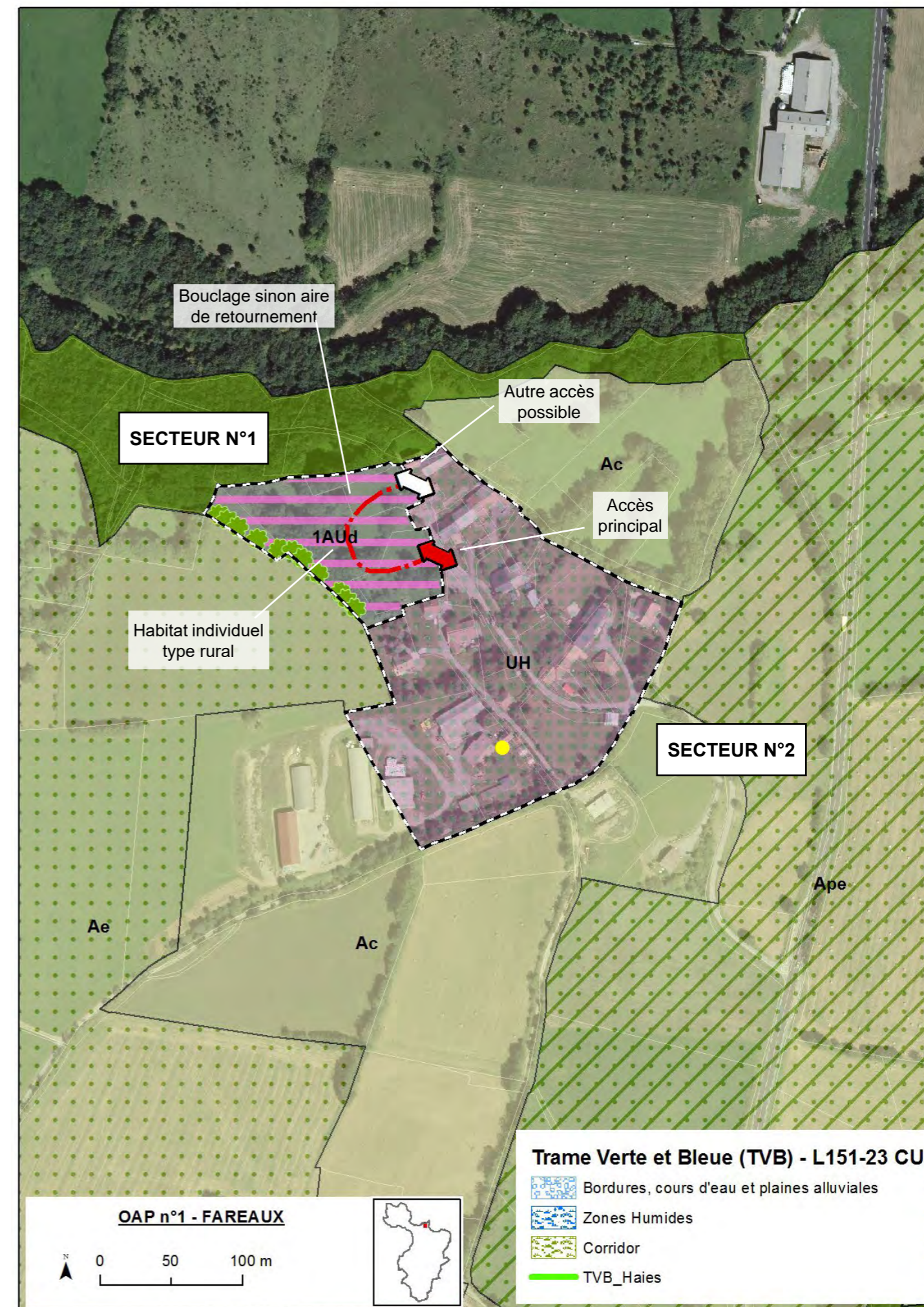
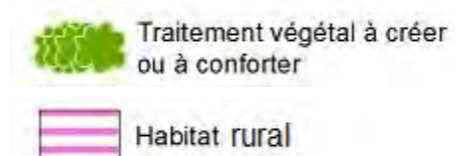
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

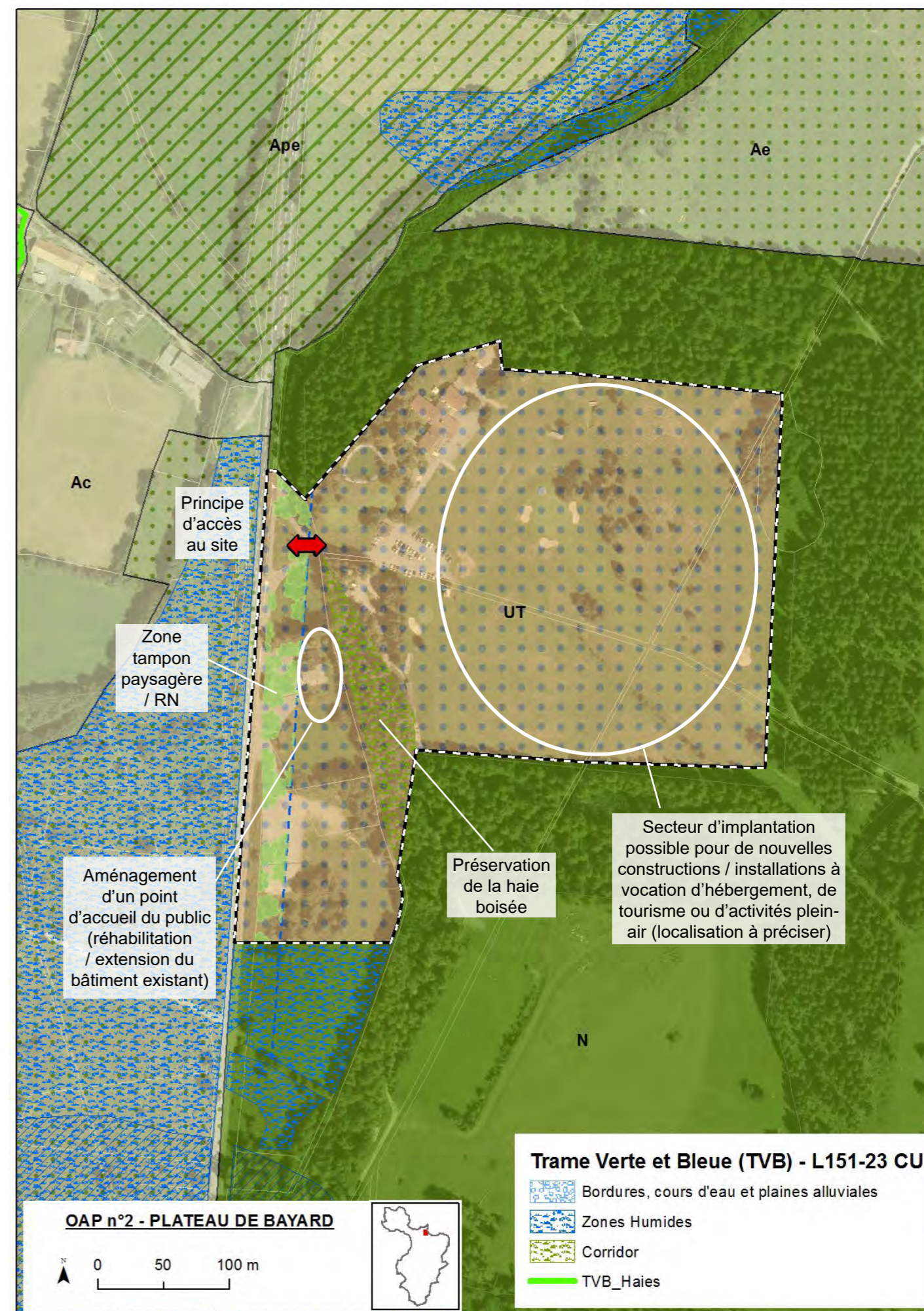
<b>OAP</b>	<b>► N°1 - FAREAUX</b>
<b>Zone PLU</b>	Secteur n°1 : 1AUd Secteur n°2 : UH
<b>Vocation de la zone</b>	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
<b>Conditions d'aménagement</b>	<p>Au titre de la préservation des milieux naturels, il sera réalisé préalablement aux opérations d'aménagement, toute étude nécessaire permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique du secteur.</p> <p>Secteur n°1 : zone 1AUd, environ 13 logements attendus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve de la réalisation de systèmes d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR.</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : zone UH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification possible sous réserve de la réalisation de système(s) d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatible(s) avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°2- PLATEAU DE BAYARD
Zone PLU	Zone UT
Vocation de la zone	Zones destinée au développement d'hébergement et d'activités touristiques, de loisirs et de plein-air.
Conditions d'aménagement	<p>Au titre de la préservation des milieux naturels, il sera réalisé préalablement aux opérations d'aménagement, toute étude nécessaire permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique du secteur.</p> <p><i>Pour mémoire, les projets à vocation d'hébergement touristique pourront être soumis à la procédure des «Unités Touristiques Nouvelles - UTN».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé et mutualisé au site, depuis la RN85,</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN85,</li> <li>- Assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public, dissimulation d'éventuels espaces de stockage...</li> <li>- Insertion architecturale et paysagère des constructions, en harmonie avec le caractère emblématique et naturel du site.</li> </ul>

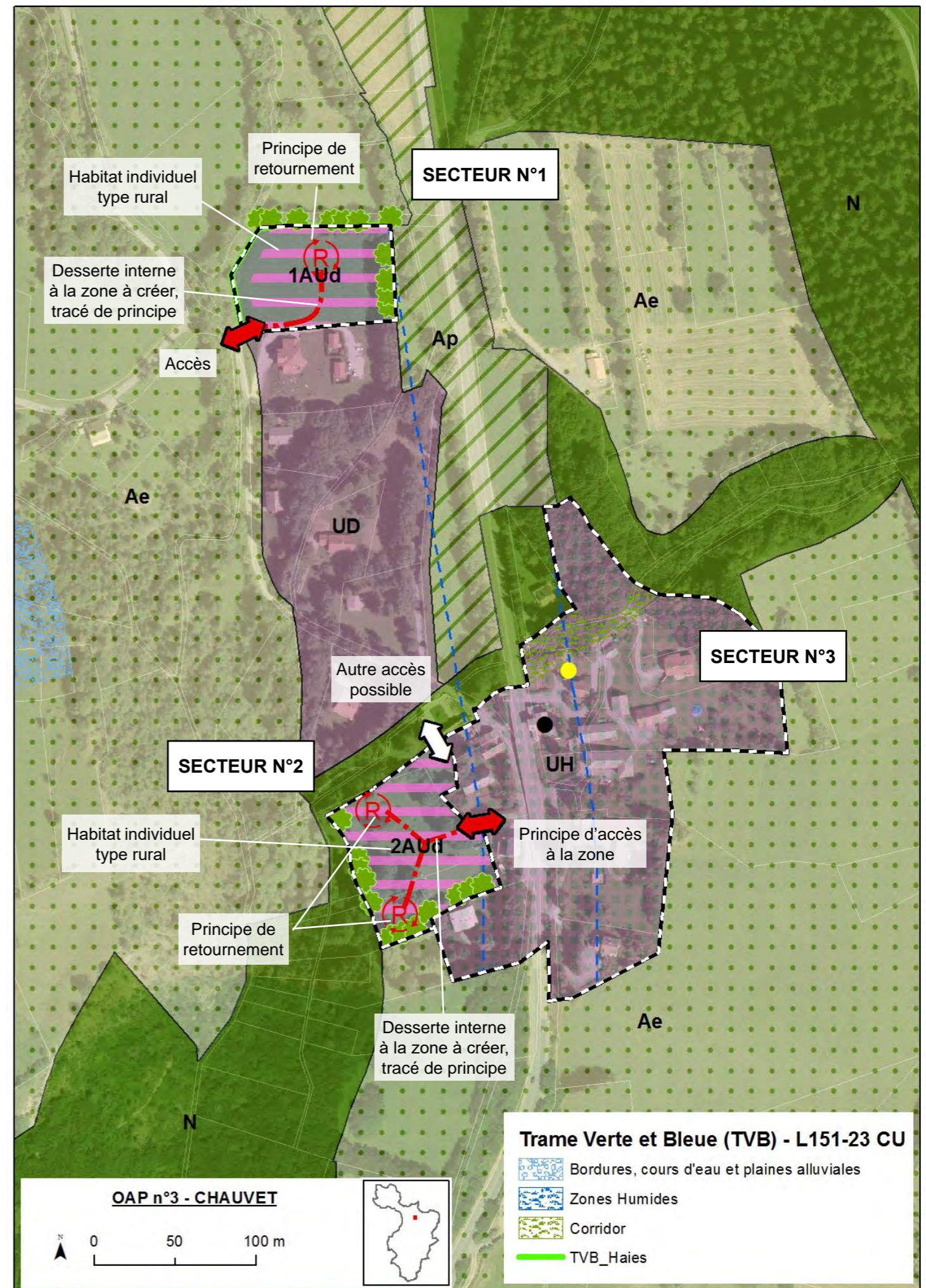
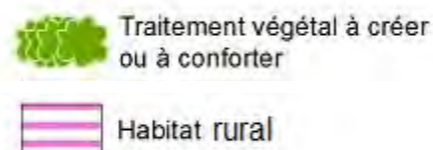




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°3 - CHAUVET
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / Secteur n°2 : 2AUd / Secteur n°3 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Au titre de la préservation des milieux naturels, il sera réalisé préalablement aux opérations d'aménagement, toute étude nécessaire permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique du secteur.</p> <p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p><b>Sous réserve d'un accès sécurisé à la RN85, adapté au potentiel de développement global du hameau :</b></p> <p>Secteur n°1 : 1AUd, environ 6 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : 2AUd, environ 8 logements attendus</p> <p>Le projet pourra également utilement s'inspirer des recommandations émises par les Architecte et Paysagiste Conseils de l'Etat (versées au dossier d'enquête publique).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve de la réalisation de systèmes d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR.</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification possible sous réserve de la réalisation de système(s) d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR.</li> </ul>
	

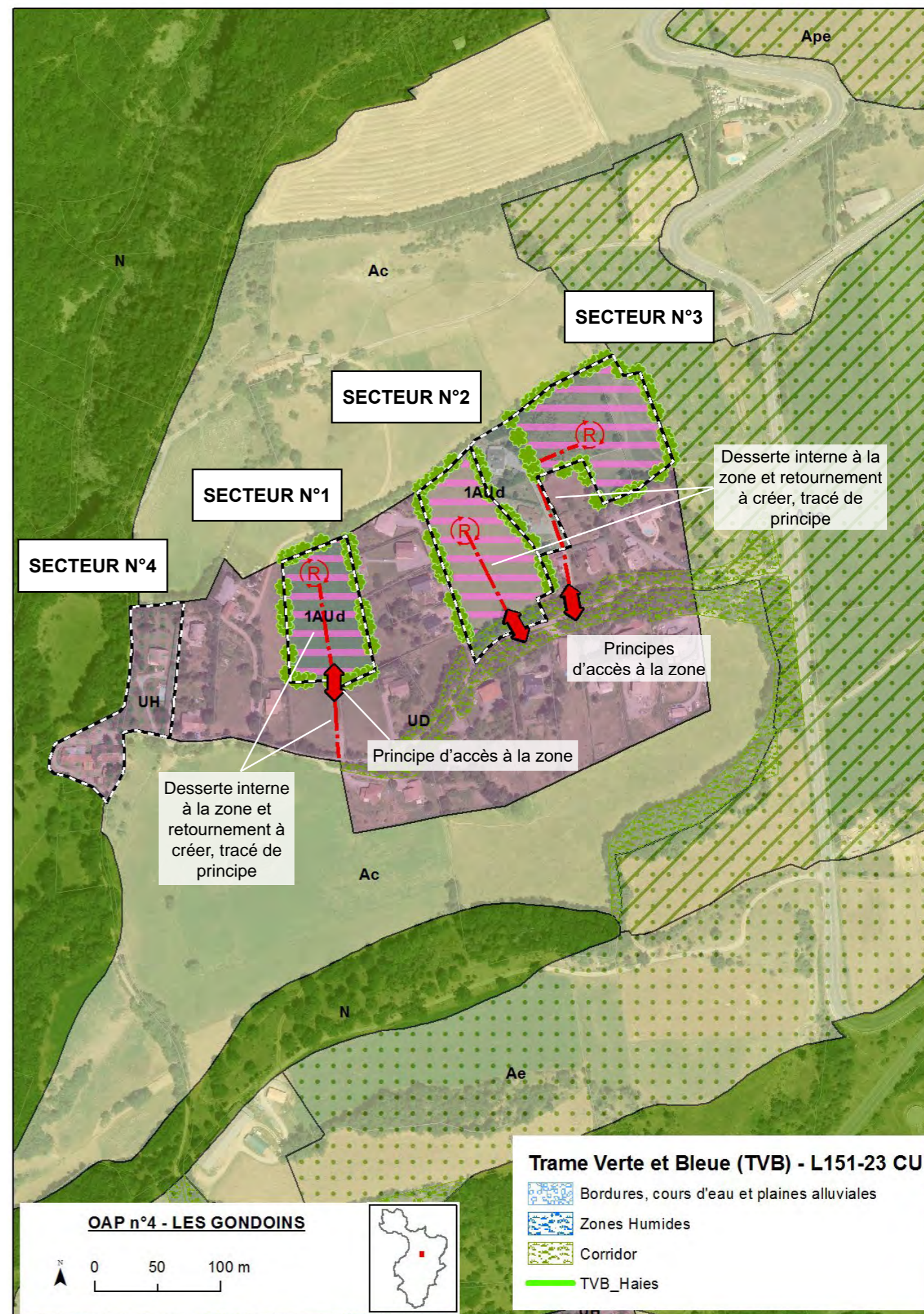
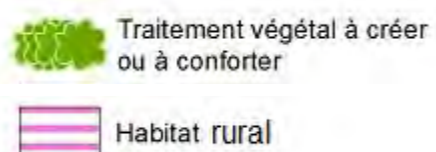
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°4 - LES GONDOINS</b>
Zone PLU	Secteurs n°1, n°2 et n°3 : 1AUd / Secteur n°4 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : 1AUd, environ 7 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : 1AUd, environ 10 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : 1AUd, environ 8 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°4 : UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification possible sous réserve de la réalisation de système(s) d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatible(s) avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

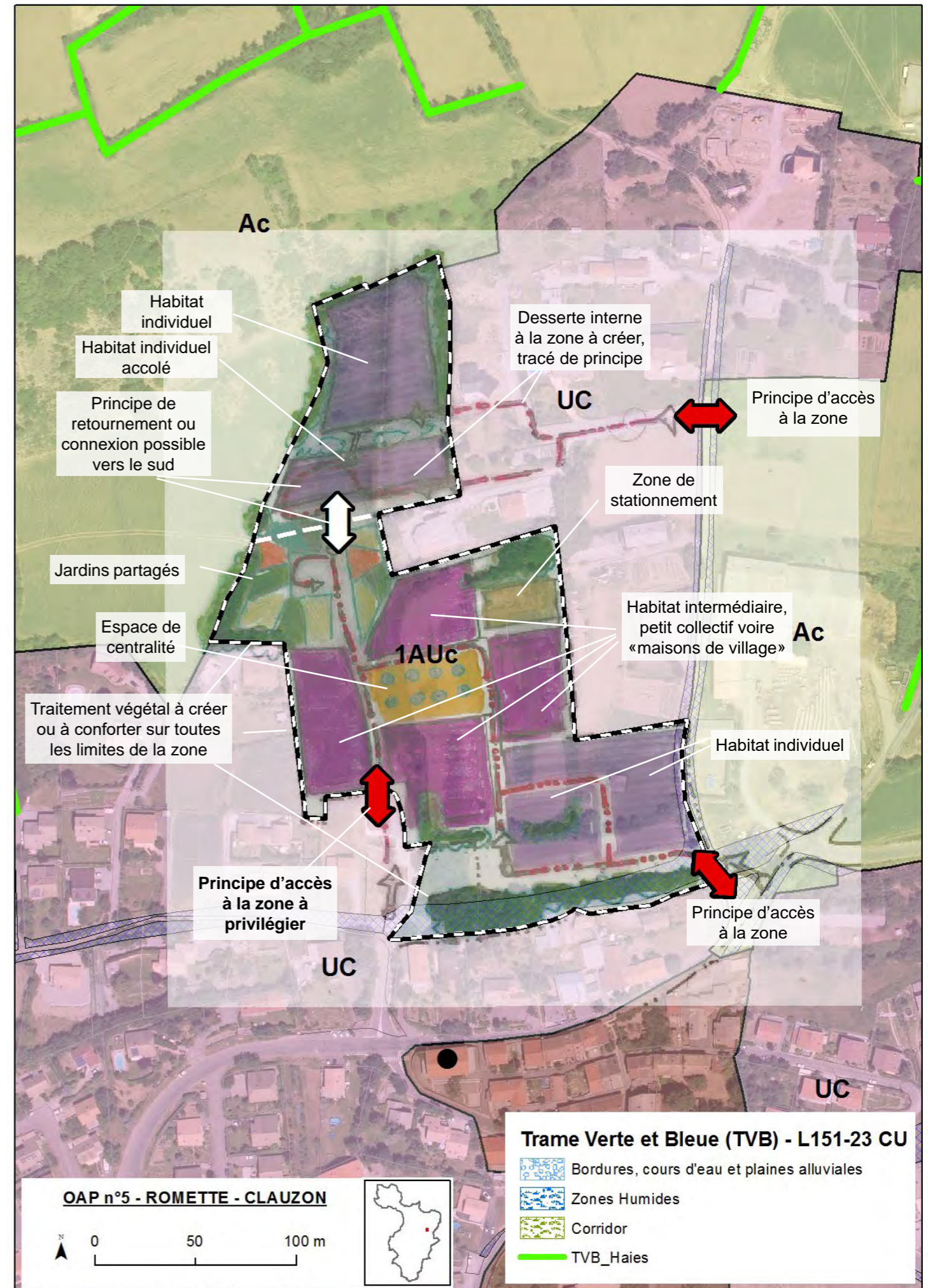


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°5 - ROMETTE - CLAUZON
Zone PLU	1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Environ 65 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global permettant d'organiser la densité à l'échelle de la zone et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue pour atteindre les objectifs de densité : privilégier un habitat type intermédiaire, maison de village ou petit collectif autour d'un espace de centralité type placette</li> <li>- Envisager la réalisation de jardins partagés pour offrir aux habitants des opérations plus denses : un espace extérieur, jardin potager...</li> </ul> <p>Le projet pourra également utilement s'inspirer des recommandations émises par les Architecte et Paysagiste Conseils de l'Etat (versées au dossier d'enquête publique).</p>



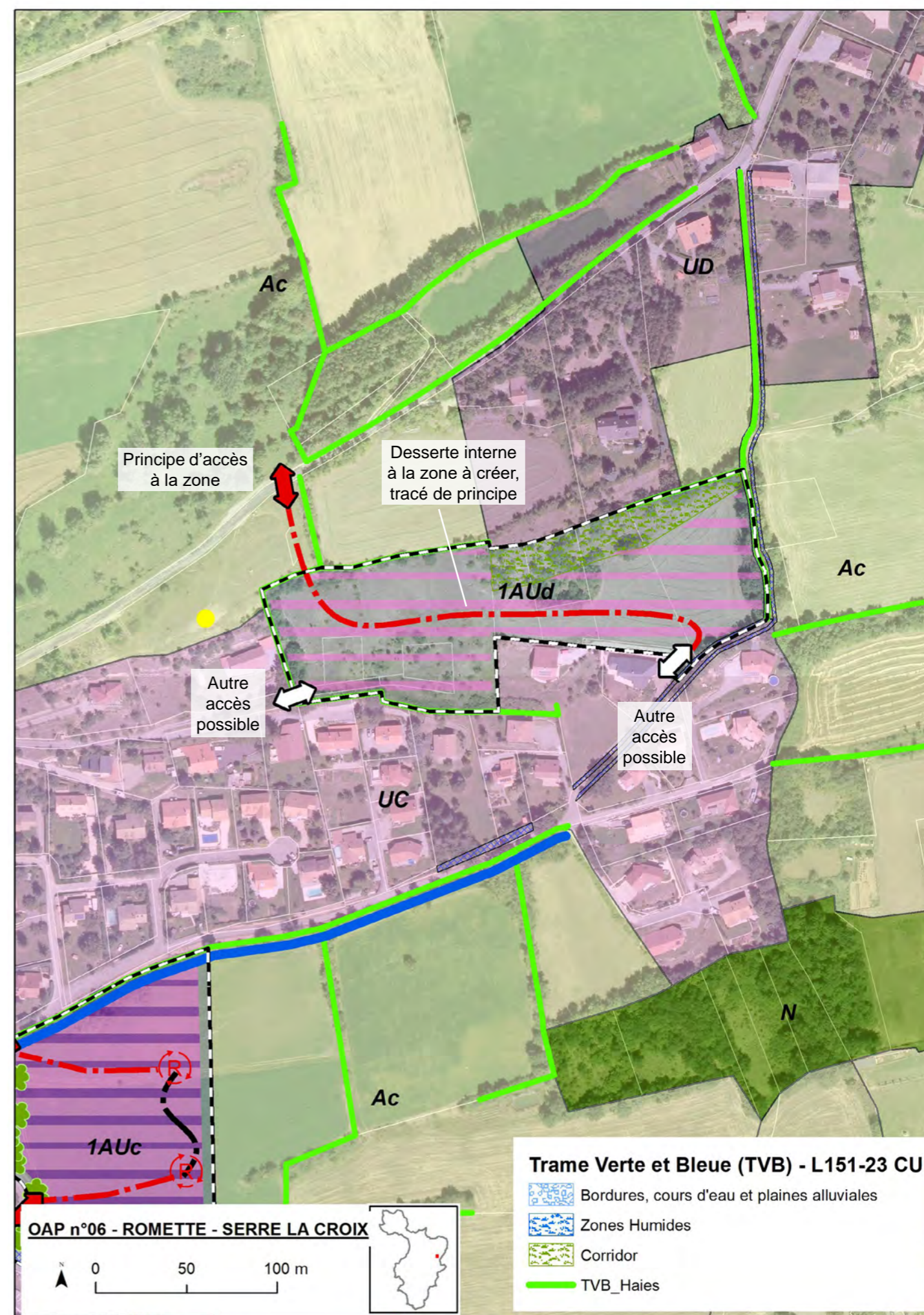
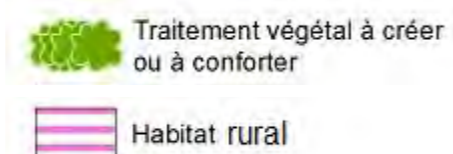
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°6 - ROMETTE - SERRE LA CROIX
Zone PLU	1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	Environ 20 logements attendus <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble; sous réserve de la réalisation de système(s) d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatible(s) avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR; sous réserve de l'adaptation des voies d'accès aux opérations,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul>



Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

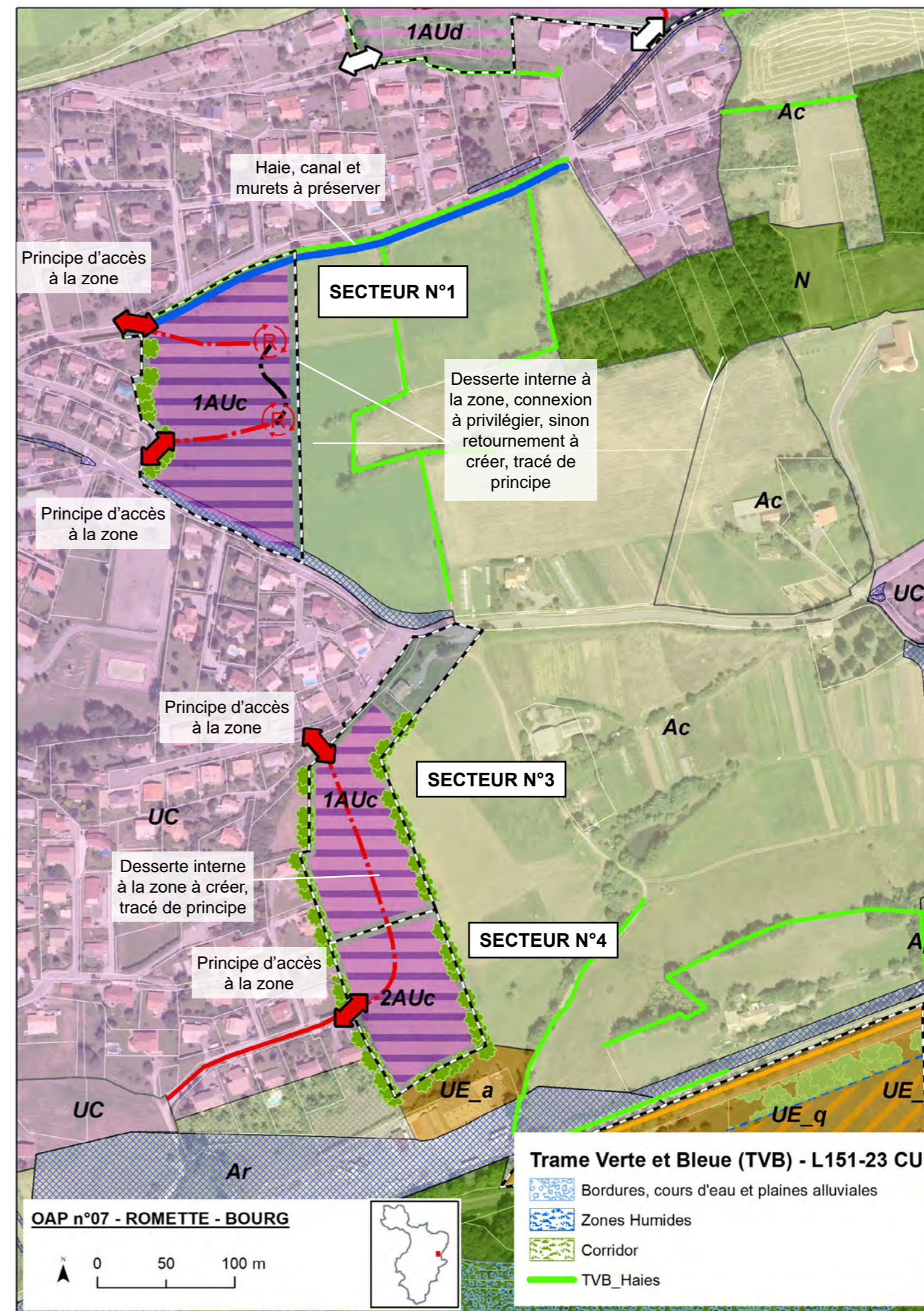


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°7 - ROMETTE - BOURG
Zone PLU	Secteurs n°1,2 et 3 : 1AUc / Secteur n°4 : 2AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : 1AUc, environ 40 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble type «greffe villageoise»,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser, voie de bouclage à privilégier.</li> <li>- Préservation du canal situé en contrebas de la rue du Clot, et des murets de pierre existants.</li> </ul> <p>Secteur n°3* : 1AUc, environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Création d'un espace de centralité type placette.</li> </ul> <p>Secteur n°4* : 2AUc, environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une modification du PLU</li> </ul> <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

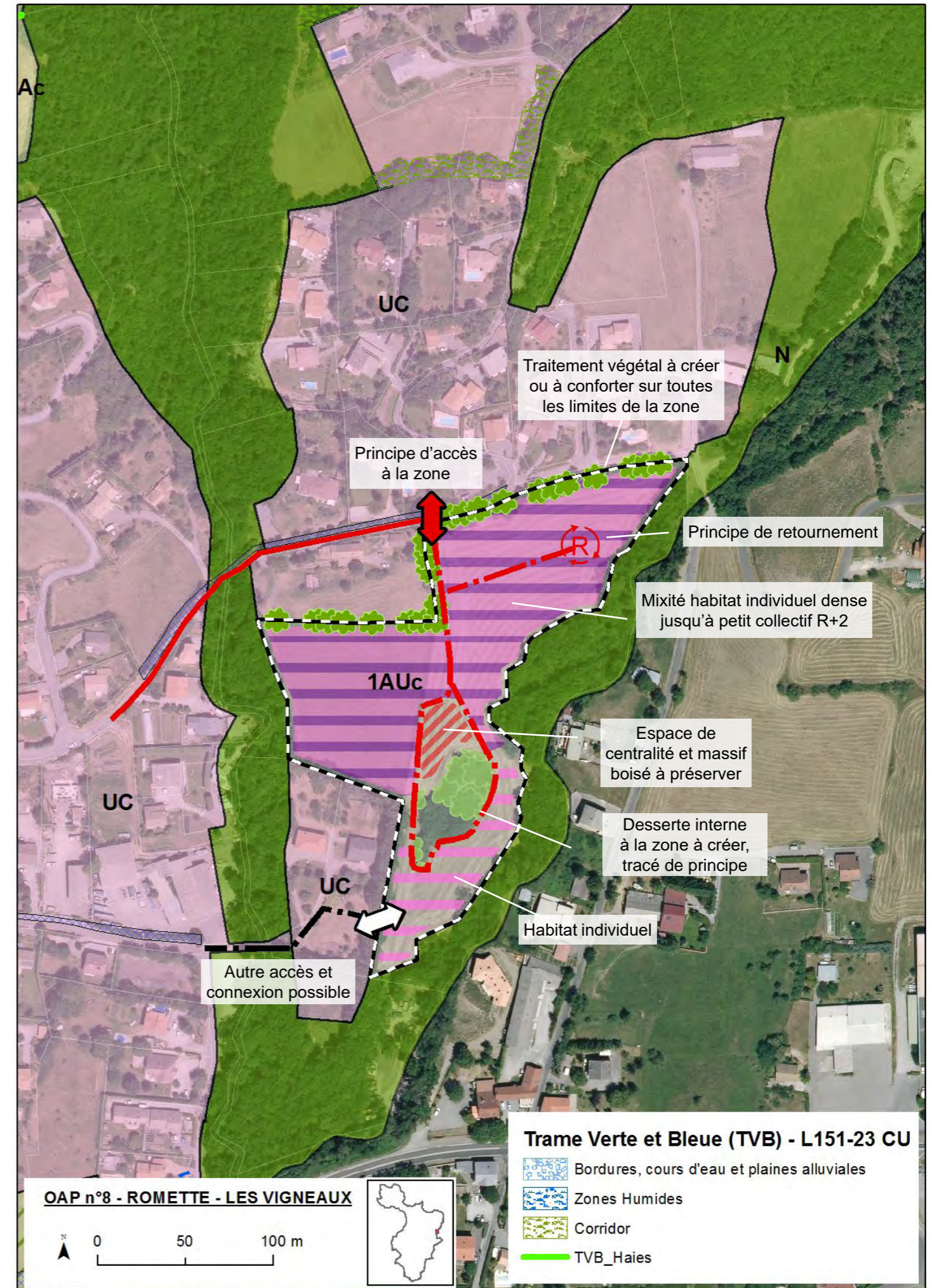
-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Habitat individuel dense ou petit collectif



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°8 - ROMETTE - VIGNEAUX
Zone PLU	1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Environ 50 logements attendus</p> <p>Sous réserve de l'adaptation au trafic du chemin des Vigneaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Création d'un espace de centralité type placette, préservation du massif boisé,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue.</li> </ul> <p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

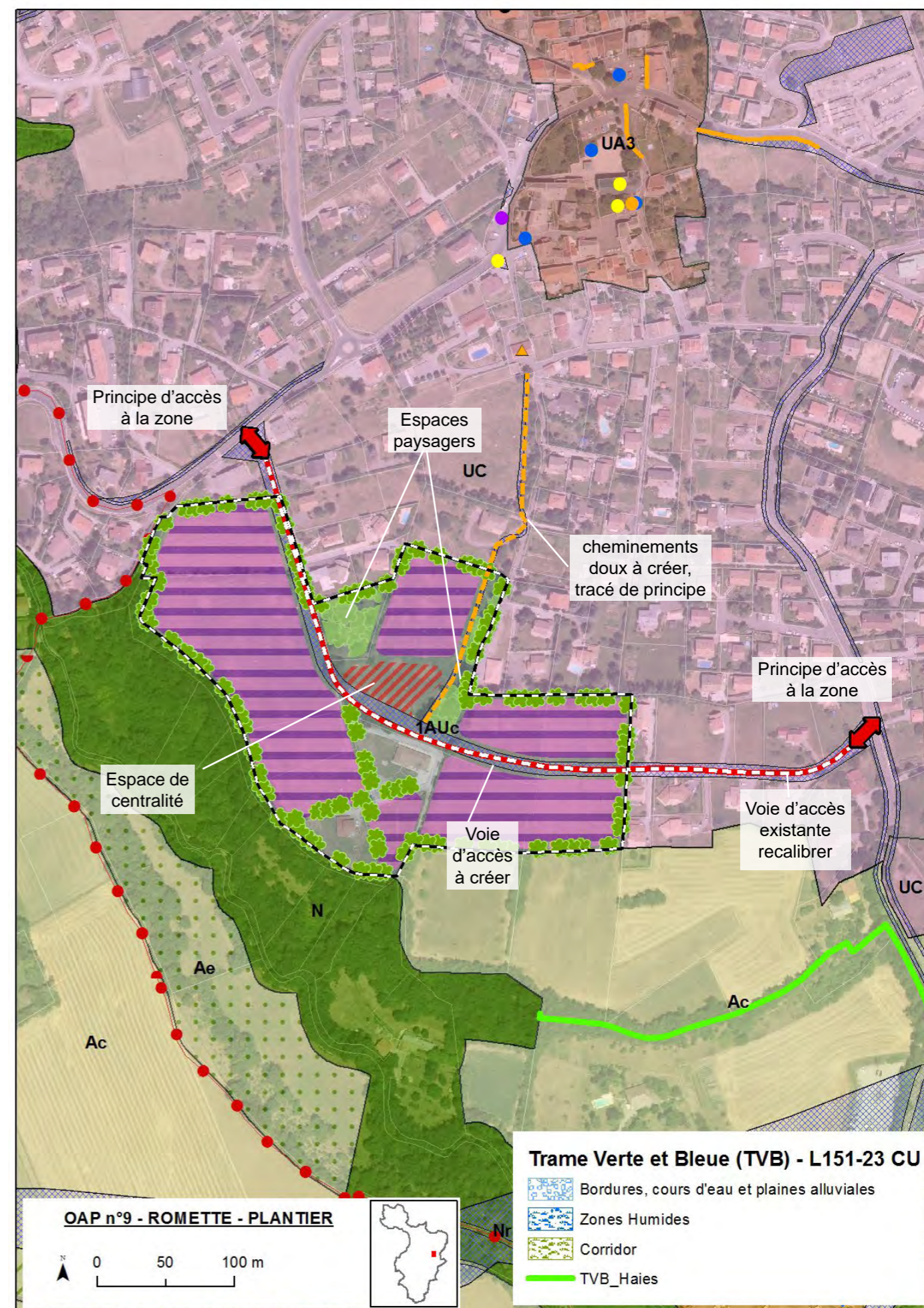
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°9 - ROMETTE - PLANTIER
Zone PLU	1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p><b>Sous réserve de la création d'une voie de desserte primaire, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</b></p> <p>Environ 100 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global permettant d'organiser la densité à l'échelle de la zone et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue pour atteindre les objectifs de densité : privilégier un habitat type intermédiaire, maison de village ou petit collectif autour de la « placette », possibilité d'habitat individuel moins dense sur les franges,</li> <li>- Création d'un espace de centralité type placette,</li> <li>- Connexion douce vers le centre-bourg à créer.</li> </ul>

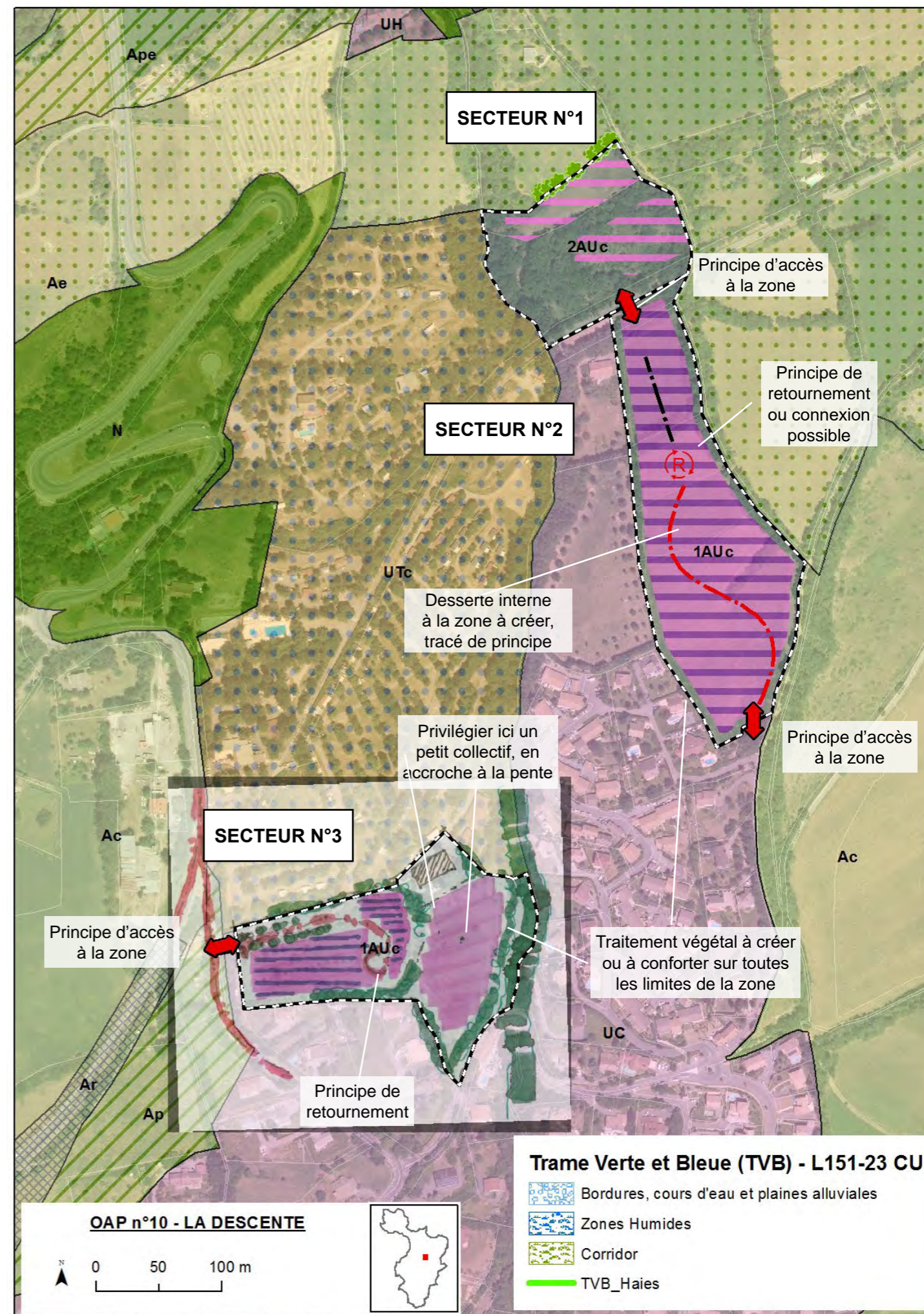
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°10 - LA DESCENTE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 2AUc / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : zone 2AUc, environ 13 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une modification du PLU.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : zone 1AUc, environ 50 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue.</li> </ul> <p>Secteur n°3* : zone 1AUc, environ 35 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

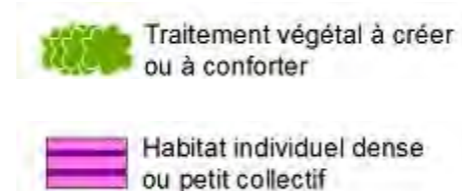
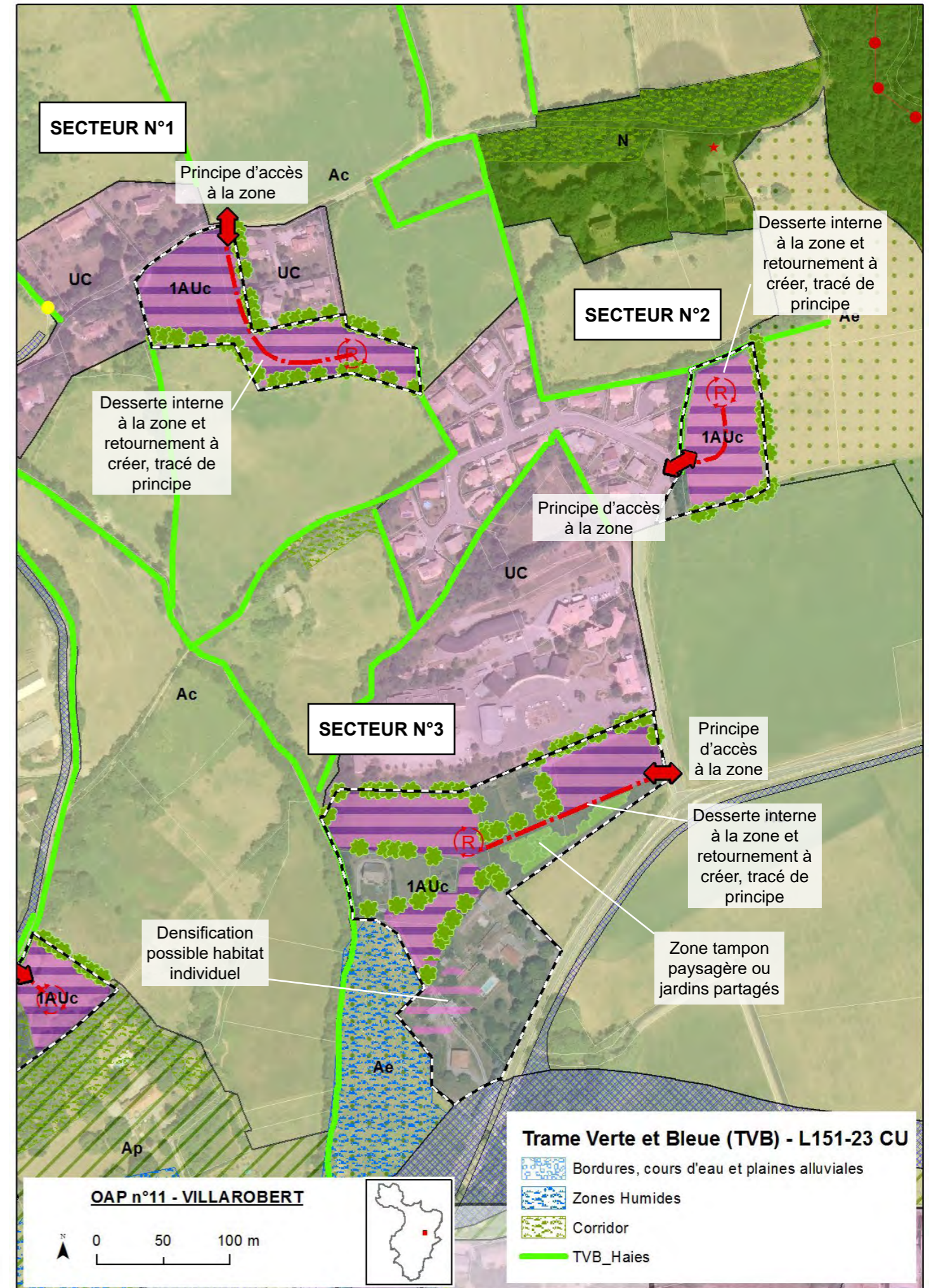




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°11 - VILLAROBERT
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : zone 1AUc, environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> </ul> <p>Secteur n°2 : zone 1AUc, environ 12 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3* : zone 1AUc, environ 30 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Aménager une zone tampon le long de la RD92, espace paysager, jardins partagés...</li> </ul> <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

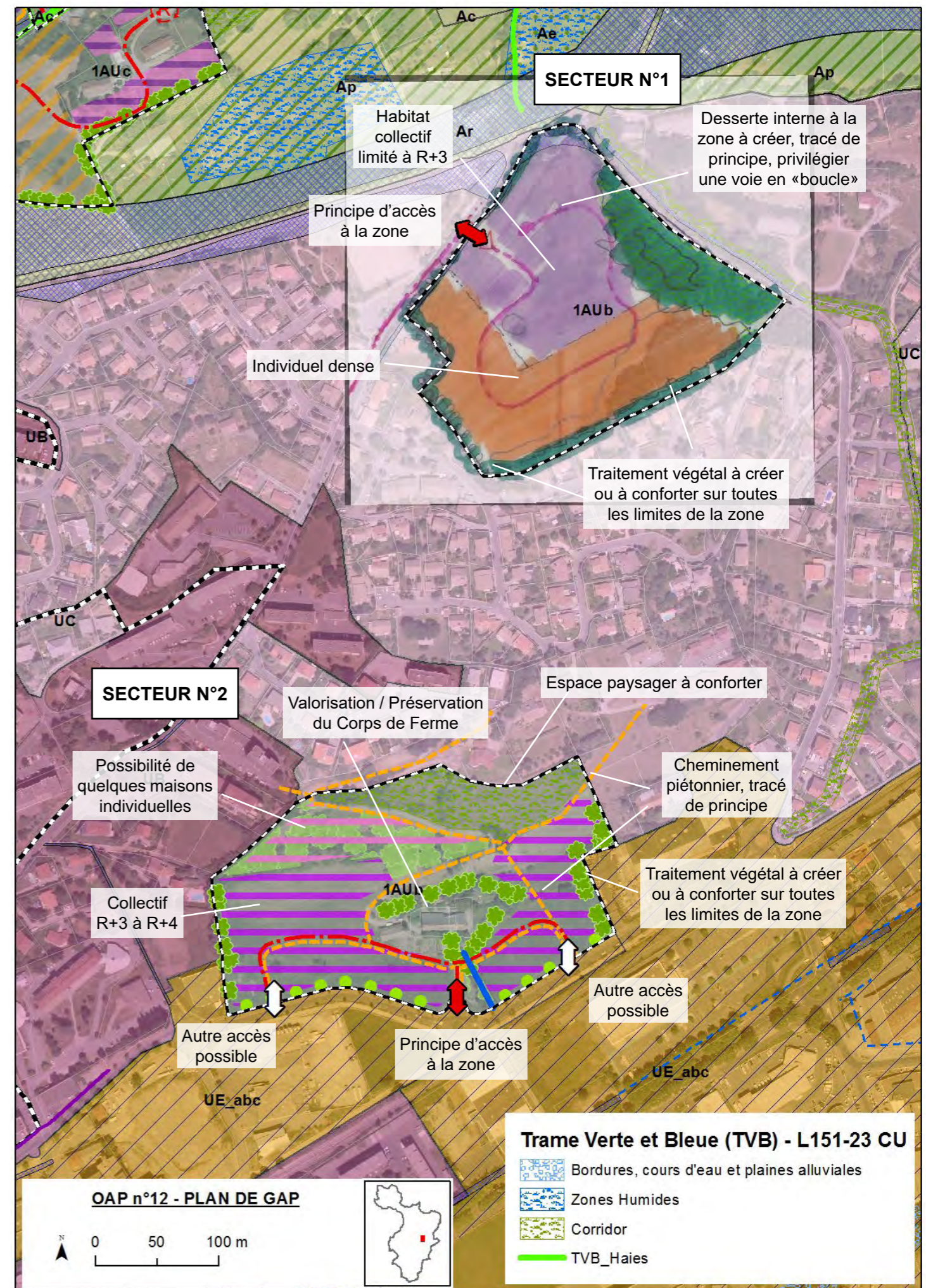
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°12 - PLAN DE GAP
Zone PLU	Secteurs n°1 et 2 : 1AUb
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 40 logts / ha Habitat Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p><b>Secteur n°1* : capacité d'accueil limitée à 95 logements, R+3 maximum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : 1AUb, environ 210 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et de deux opérations d'ensemble, de part et d'autre du corps de ferme existant,</li> <li>- Cheminements piétonniers à créer y compris connexion avec l'amont de la colline,</li> <li>- Création / confortement d'un espace paysager en amont de la colline, possibilité d'envisager l'implantation de quelques maisons individuelles,</li> <li>- Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité,</li> <li>- Envisager la possibilité de jardins partagés,</li> <li>- Valorisation du corps de ferme et de ses abords.</li> </ul> <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

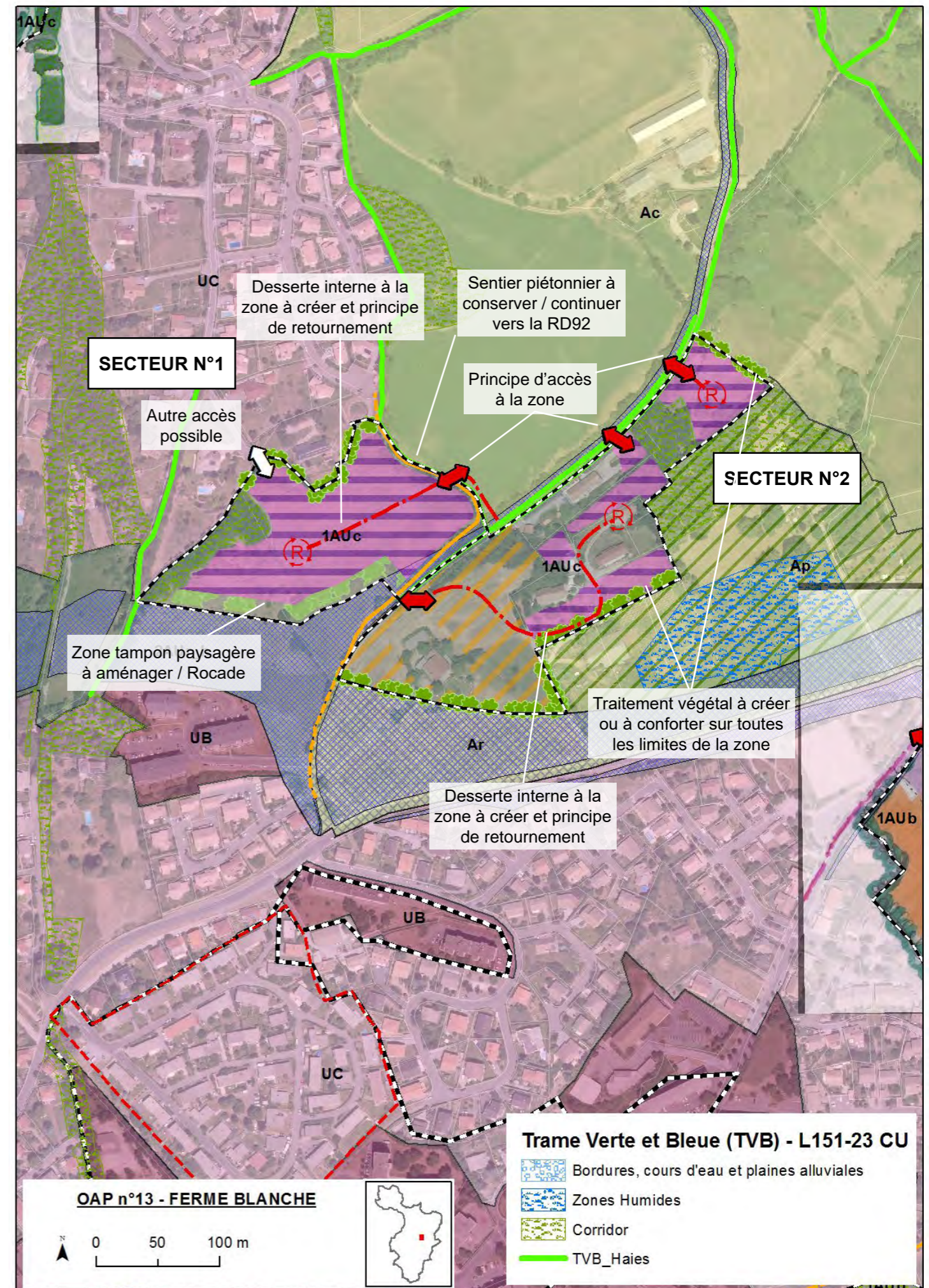
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°13 - FERME BLANCHE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUC
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Secteur n°1 : zone 1AUc, environ 40 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous réserve de l'adaptation du Chemin de l'Oratoire au trafic attendu,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Zone tampon paysagère à créer / future Rode.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : zone 1AUc, environ 16 logements attendus et un équipement d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Desserte en équipements de la zone à mutualiser.</li> </ul>

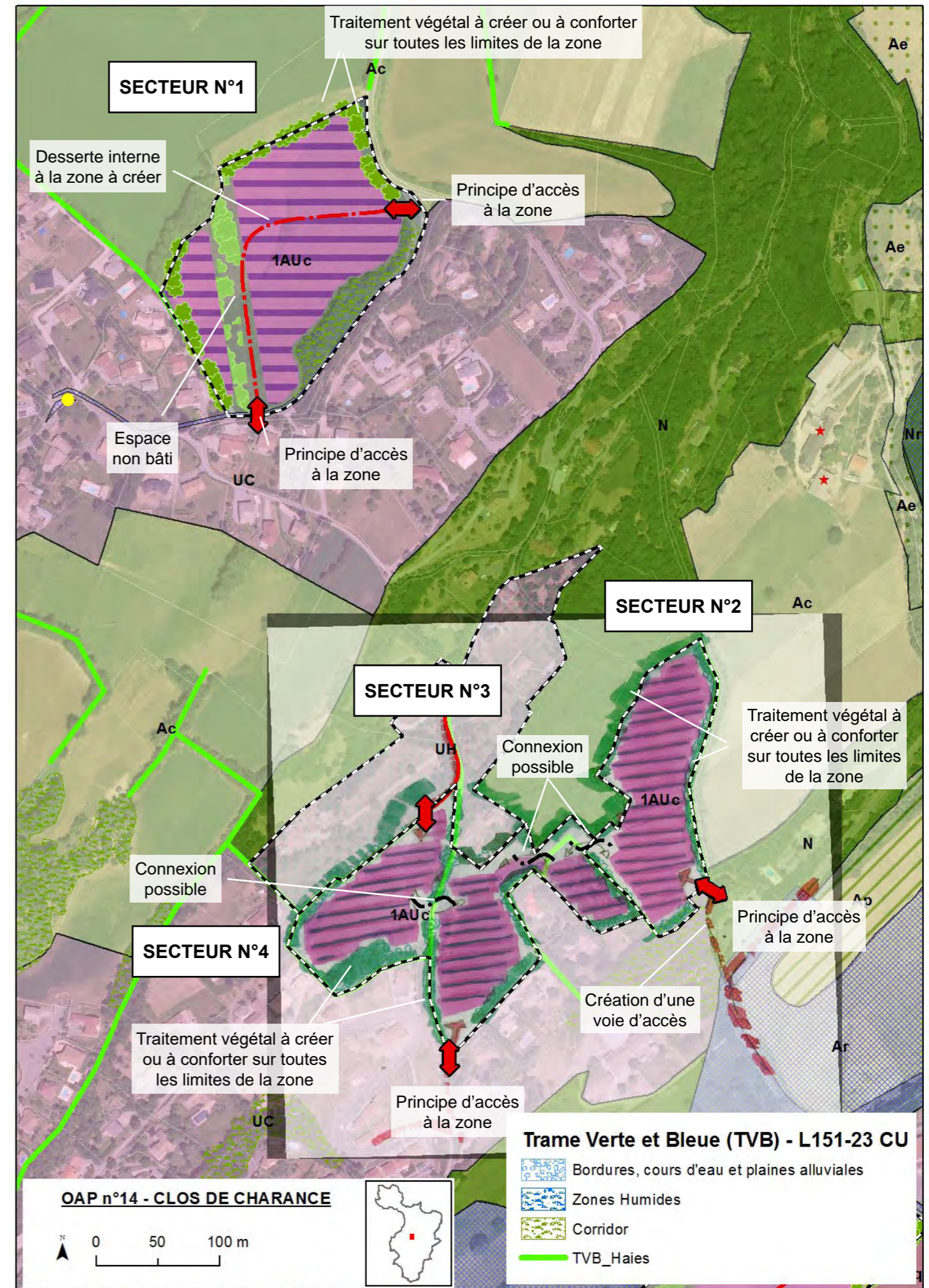
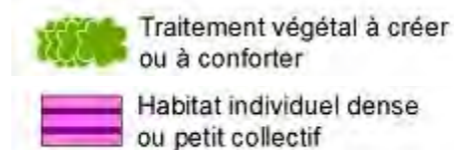
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°14 - CLOS DE CHARANCE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : UH / Secteur n°4 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 45 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue,</li> <li>- Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité.</li> <li>- Maintenir une zone non bâtie sous la ligne THT.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : UH, densification possible sous réserve de la création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales (zone bleue «Glissement de terrain» au PPR), et de l'adaptation de la voie de desserte existante.</p> <p>Secteur n°4 : environ 35 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous réserve de la création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales (zone bleue «Glissement de terrain» au PPR),</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser entre les opérations,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue : mixité habitat individuel dense à petit collectif R+2 à organiser sur la zone.</li> </ul>



Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

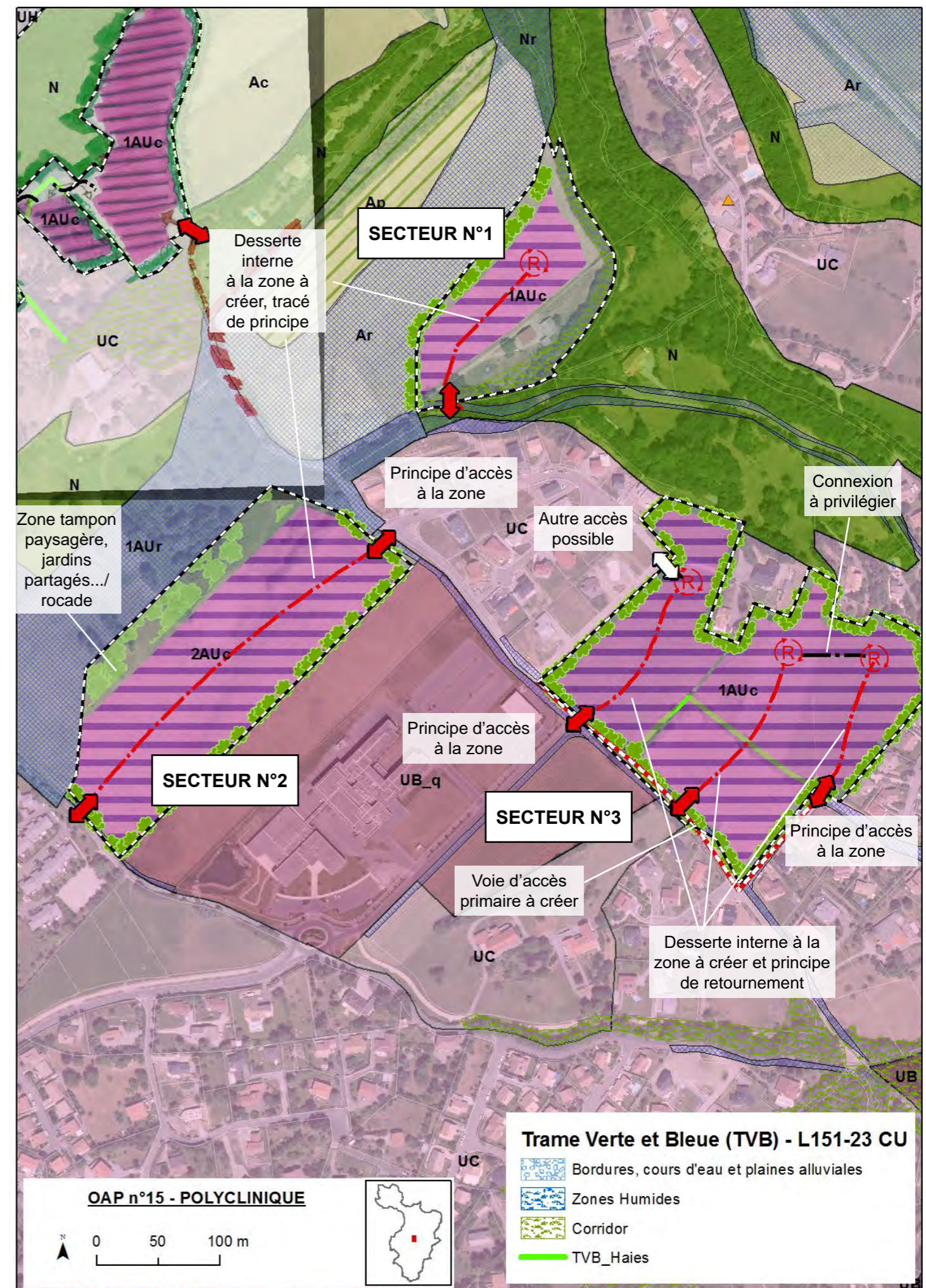


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°15 - POLYCLINIQUE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 2AUc / Secteur n°3 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1* : environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble (hors unité foncière bâtie),</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense voire petit collectif.</li> </ul> <p>Secteur n°2* : environ 50 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une modification du PLU, dans l'attente de la finalisation des travaux de la rocade,</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la future rocade,</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue : mixité habitat individuel dense à petit collectif R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 80 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve de l'aménagement du Chemin de Chaudun et/ou de la création d'une voie entre le Chemin de Chaudun et le Chemin des Hauts de Valbonne,</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à connecter / mutualiser entre les opérations, bouclage des voies à privilégier</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue : mixité habitat individuel dense à petit collectif R+2, à organiser à l'échelle de la zone et à présenter dans le projet global.</li> </ul> <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

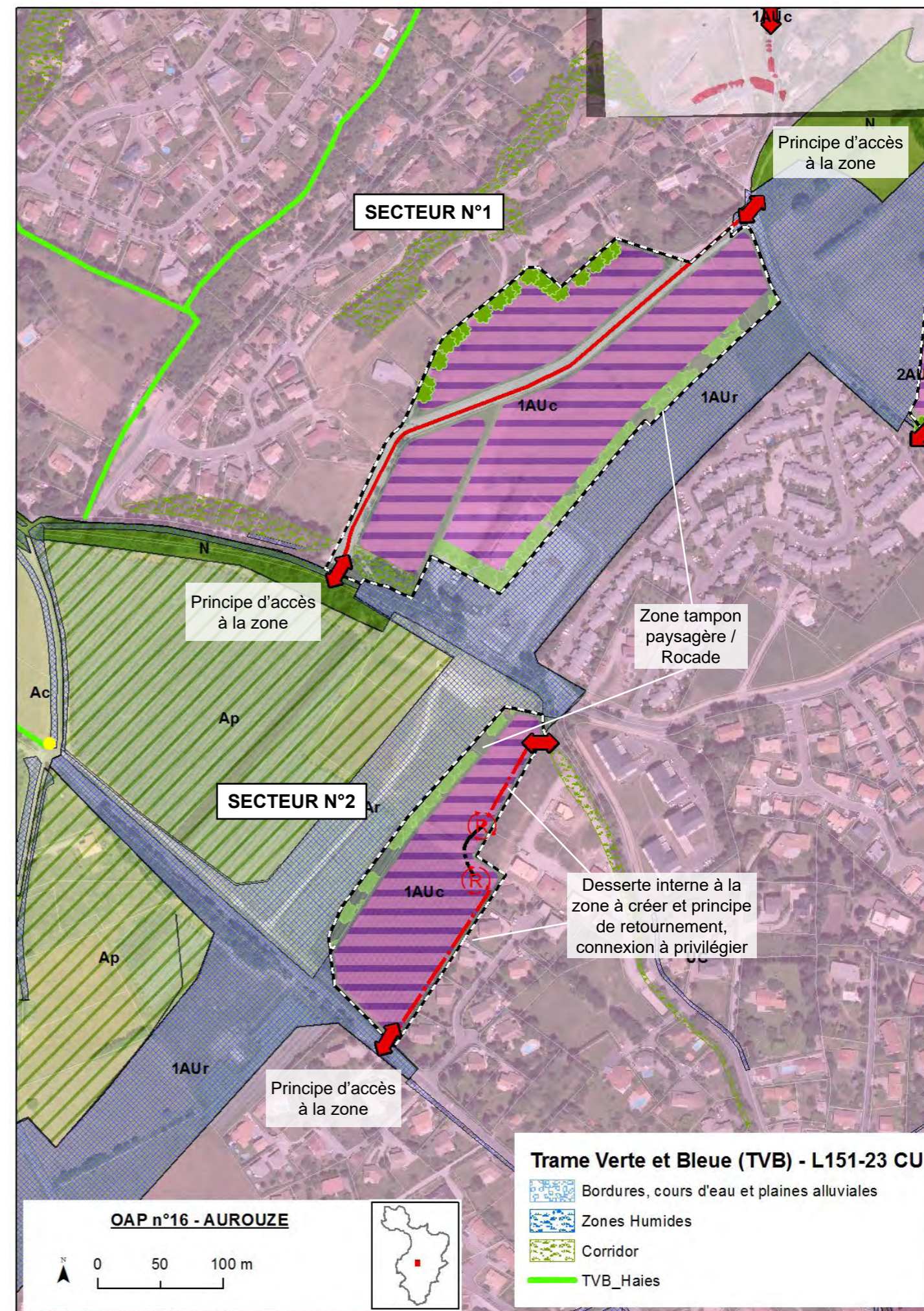
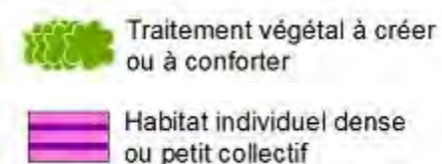
-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Habitat individuel dense ou petit collectif



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°16 - AUROUZE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Secteur n°1 : environ 80 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Mixité des formes urbaines encouragée : habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2,</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon paysagère / future Rode.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 35 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Mixité des formes urbaines encouragée : habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2,</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon paysagère / future Rode.</li> </ul>

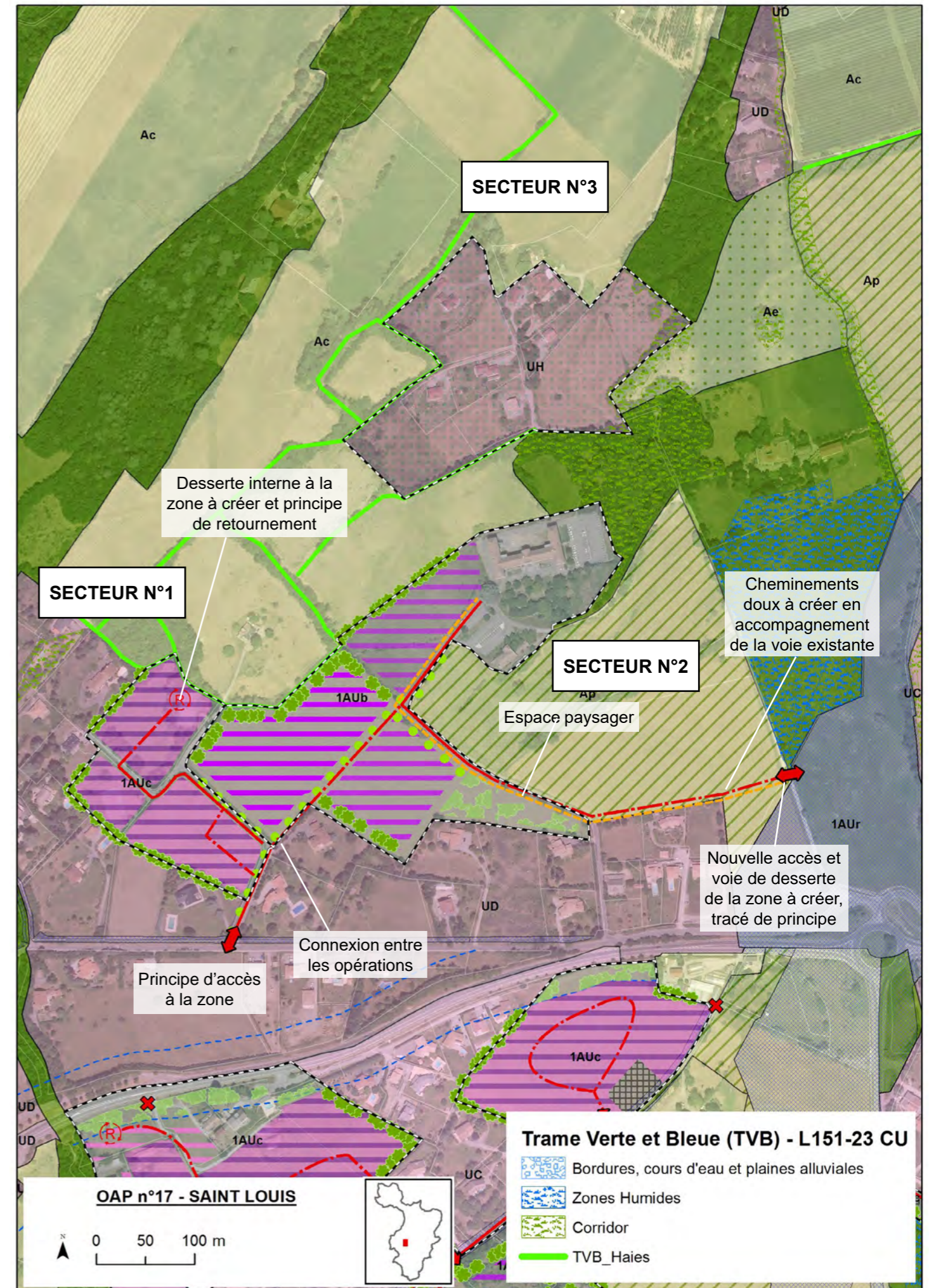
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°17 - SAINT LOUIS</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUb / Secteur n°3 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2 1AUb : 40 logts / ha - Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 40 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense voire petit collectif R+2,</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 150 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve de l'aménagement d'un nouvel accès adapté au potentiel d'accueil de la zone,</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Aménagement d'espaces de centralité, rencontre, convivialité,</li> <li>- Prévoir la connexion de la voie principale de desserte avec celle du secteur n°1,</li> <li>- Cheminements doux le long des voies principales, alignements d'arbres à préserver ou à créer le long des voies nouvelles.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : UH, densification possible sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'adaptation de la voie de desserte existante ou de la création d'un nouvel accès adapté au trafic attendu,</li> <li>- de la réalisation de systèmes d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue « glissement de terrain » du PPR,</li> <li>- de la création d'un dispositif de défense incendie.</li> </ul>

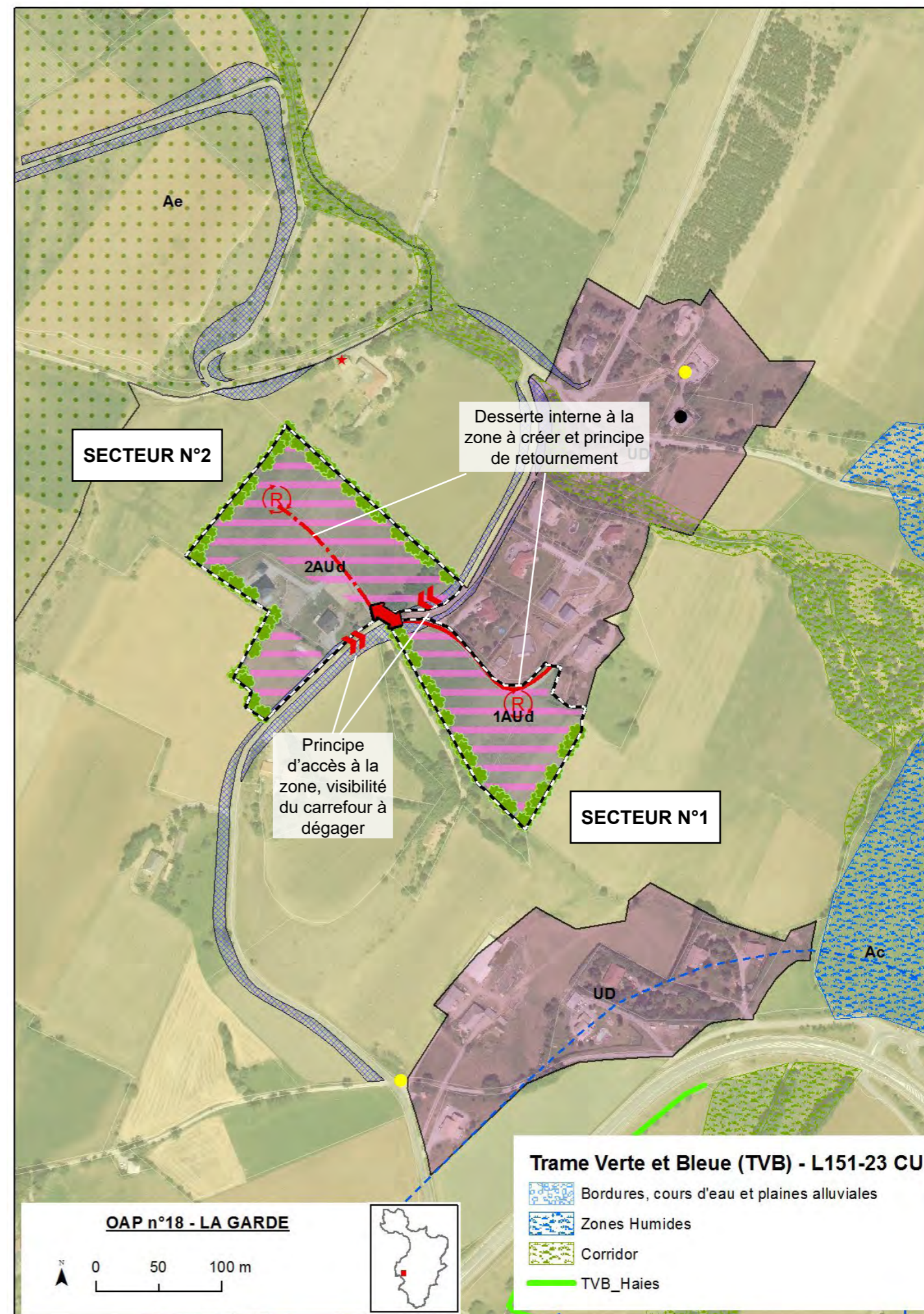
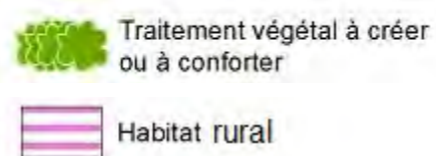
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°18 - LA GARDE
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / Secteur n°2 : 2AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p><b>Sous réserve de la capacité du réseau «électricité» :</b></p> <p>Secteur n°1 : environ 12 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Traitement végétal à créer ou à conforter sur les limites de zone.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 20 logements attendus</p> <p>Ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une modification du PLU.</p> <p>Au titre de la préservation des milieux naturels, il sera réalisé préalablement aux opérations d'aménagement, toute étude nécessaire permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique du secteur.</p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

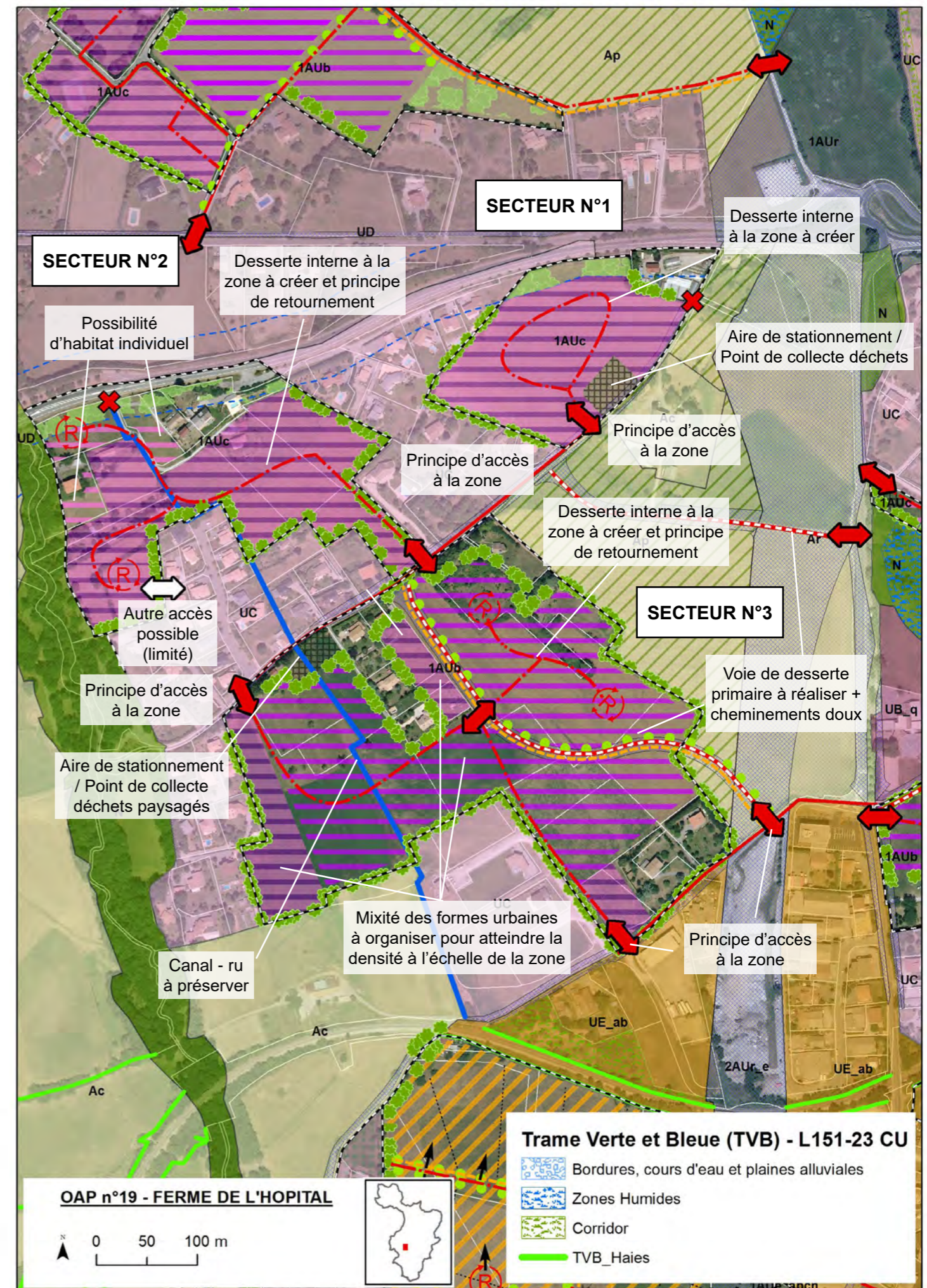




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°19 - FERME DE L'HOPITAL</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : 1AUb
Vocation de la Zone	Dominante Habitat 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2 1AUb : 40 logts / ha - Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p><b>Sous réserve de la création d'une voie de desserte primaire, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</b></p> <p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en oeuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Le projet pourra également utilement s'inspirer des recommandations émises par les Architecte et Paysagiste Conseils de l'Etat (versées au dossier d'enquête publique).</p> <p>Secteur n°1 : environ 50 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense voire petit collectif R+2,</li> <li>- Zone tampon paysagère et prise en compte du bruit en bordure de RD994.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 65 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense voire petit collectif R+2,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- Zone tampon paysagère et prise en compte du bruit en bordure de RD994.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 320 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global permettant d'organiser une diversité des formes urbaines cohérente à l'échelle du secteur afin d'atteindre les objectifs de densité globaux, possibilité d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Dominante Habitat collectif R+3 à R+4,</li> <li>- Aménagement d'espaces de centralité, rencontre, convivialité.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



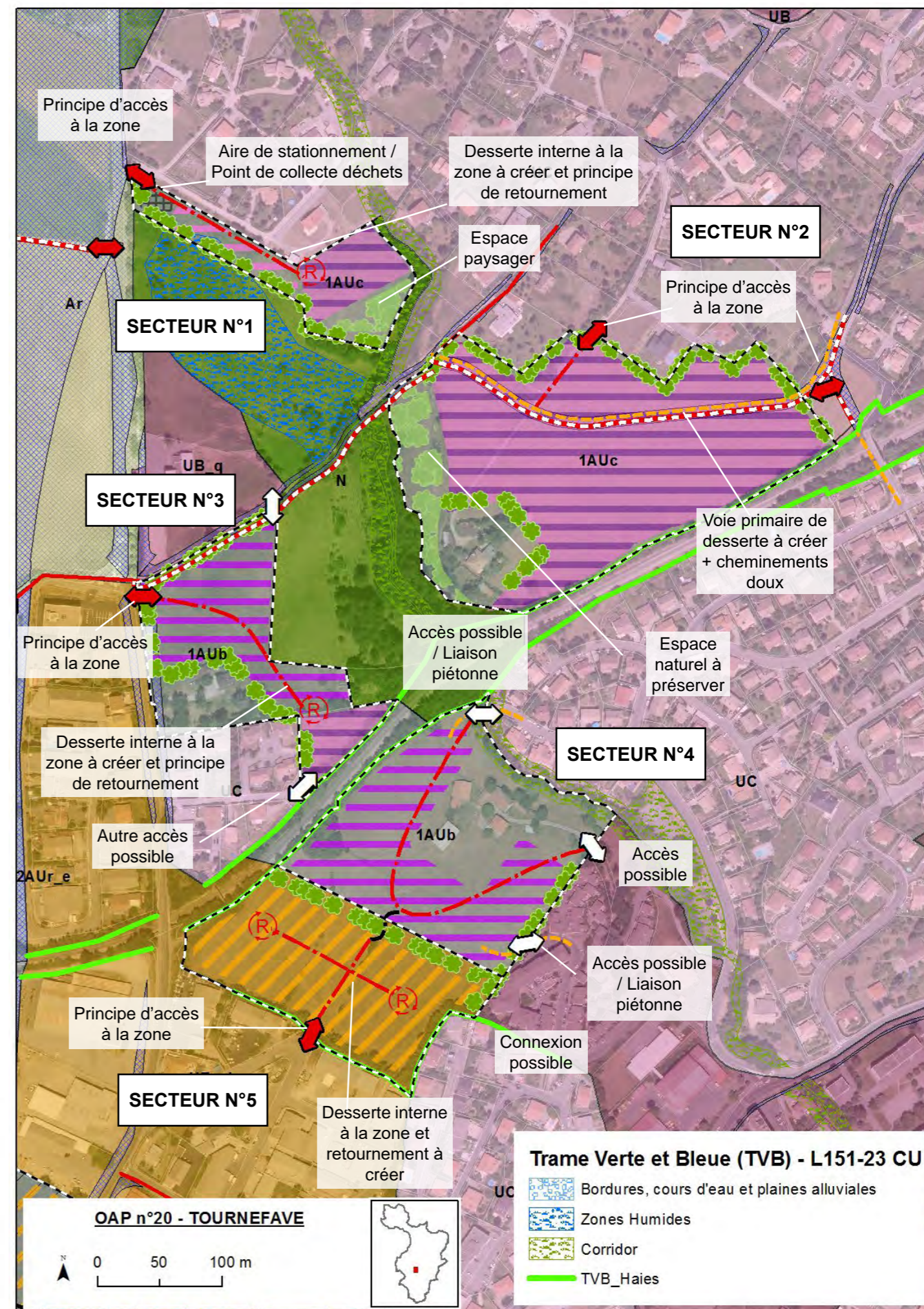
# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°20 - TOURNEFAVE
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : 1AUb / Secteur n°4 : 1AUb / Secteur n°5 : UE_ab
Vocation de la Zone	Habitat : 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2; 1AUb : 40 logts / ha - Collectif R+3 à R+4 Activités économiques : UE_ab
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 13 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble et d'un accès satisfaisant à la RD991</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense le long de la voie et d'un petit collectif (R+2 max) en accroche au vallon.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 85 logements attendus</p> <p>Sous réserve de la création d'une voie de desserte primaire, de l'aménagement des voies existantes (chemin du Soleil Levant et chemin des Fangerots) et d'un accès satisfaisant à la RD991, permettant une desserte sécurisée et adaptée au potentiel de développement global du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 55 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et d'un accès satisfaisant à la RD991,</li> <li>- Dominante Habitat collectif R+3 à R+4, possibilité d'habitat individuel dense au sud du secteur.</li> </ul> <p>Secteur n°4 : environ 70 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Dominante Habitat collectif R+3 à R+4,</li> <li>- Connexions piétonnes à créer vers la rue de Tournefave et la rue des Millepertuis.</li> </ul> <p>Secteur n°5 : à vocation d'activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en oeuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».

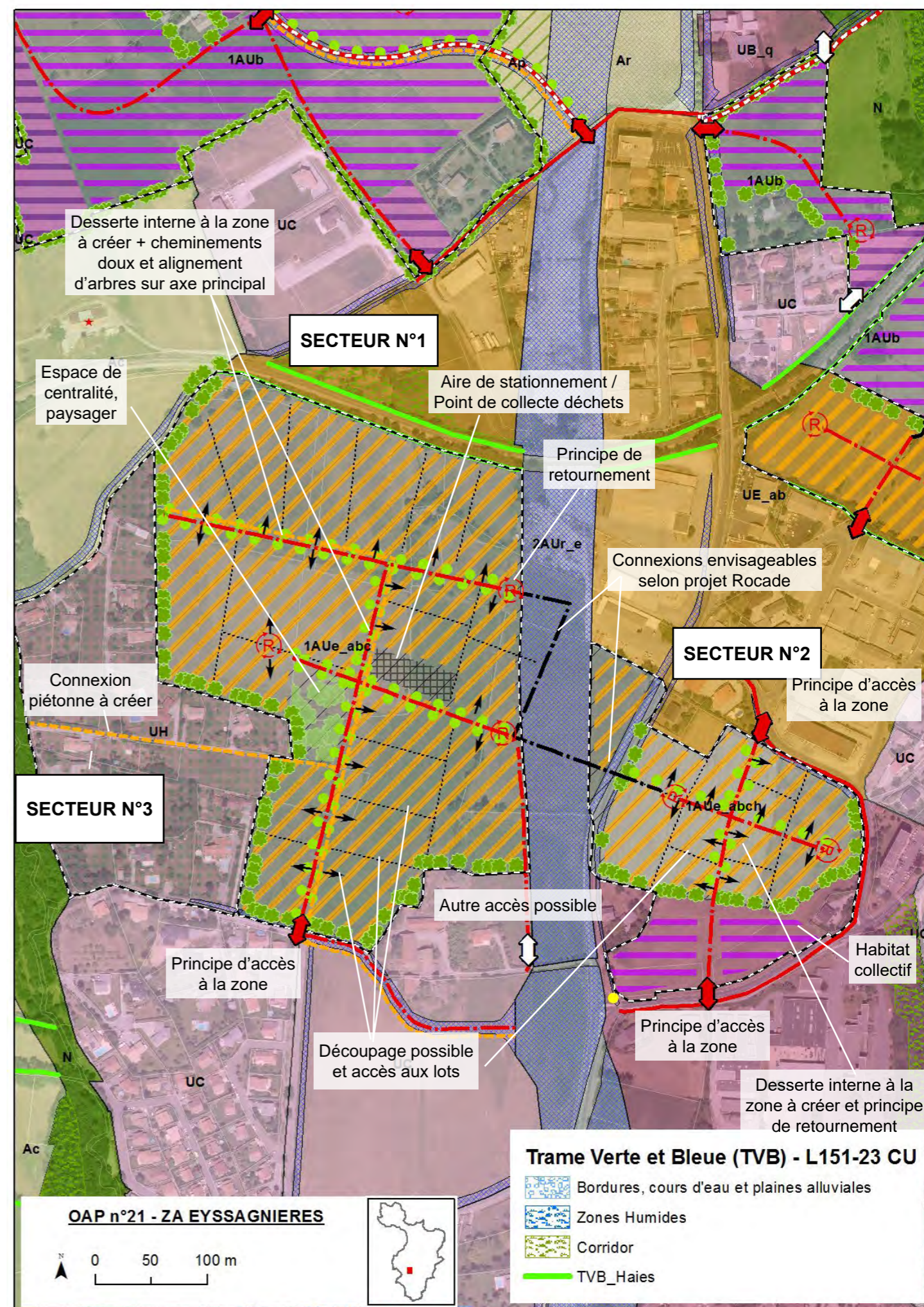
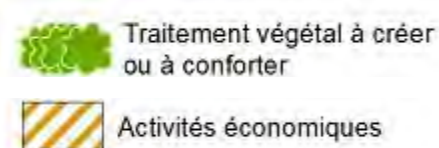
-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Habitat Collectif
-  Habitat individuel dense ou petit collectif
-  Activités économiques



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°21 - ZA EYSSAGNIERES
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUe / Secteur n°2 : 1AUe / Secteur n°3 : UH
Vocation de la Zone	Dominante «Activités économiques»
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : à vocation d'activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Aménagement d'un espace de centralité, espace paysager,</li> <li>- Envisager une aire de stationnement collective, positionnée de manière centrale dans la zone,</li> <li>- Envisager d'éventuelles connexions futures et lots supplémentaires qui pourraient être mis en oeuvre en fonction des orientations définitives du projet «Rocade»,</li> <li>- Soigner particulièrement les interfaces avec les zones à vocation d'habitat voisines: traitement paysager, dissimulation d'éventuels espaces de stockage...</li> <li>- Assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : à vocation d'activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Envisager d'éventuelles connexions futures qui pourraient être mises en oeuvre en fonction des orientations définitives du projet «Rocade»,</li> <li>- Soigner particulièrement les interfaces avec les zones à vocation d'habitat voisines: traitement paysager, dissimulation d'éventuels espaces de stockage...,</li> <li>- Assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public.</li> </ul> <p>Pour mémoire, «OAP implantation commerciale» :</p> <p>Taille maximale autorisée des établissements, en surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerce de détail de proximité : non autorisé,</li> <li>- commerce de détail de «non proximité» : 2000m².</li> </ul> <p>Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de vente et de stationnement existante.</p> <p>Secteur n°3 : UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification possible sous réserve de la capacité du réseau électrique et de l'aménagement des voies d'accès existantes, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</li> </ul>

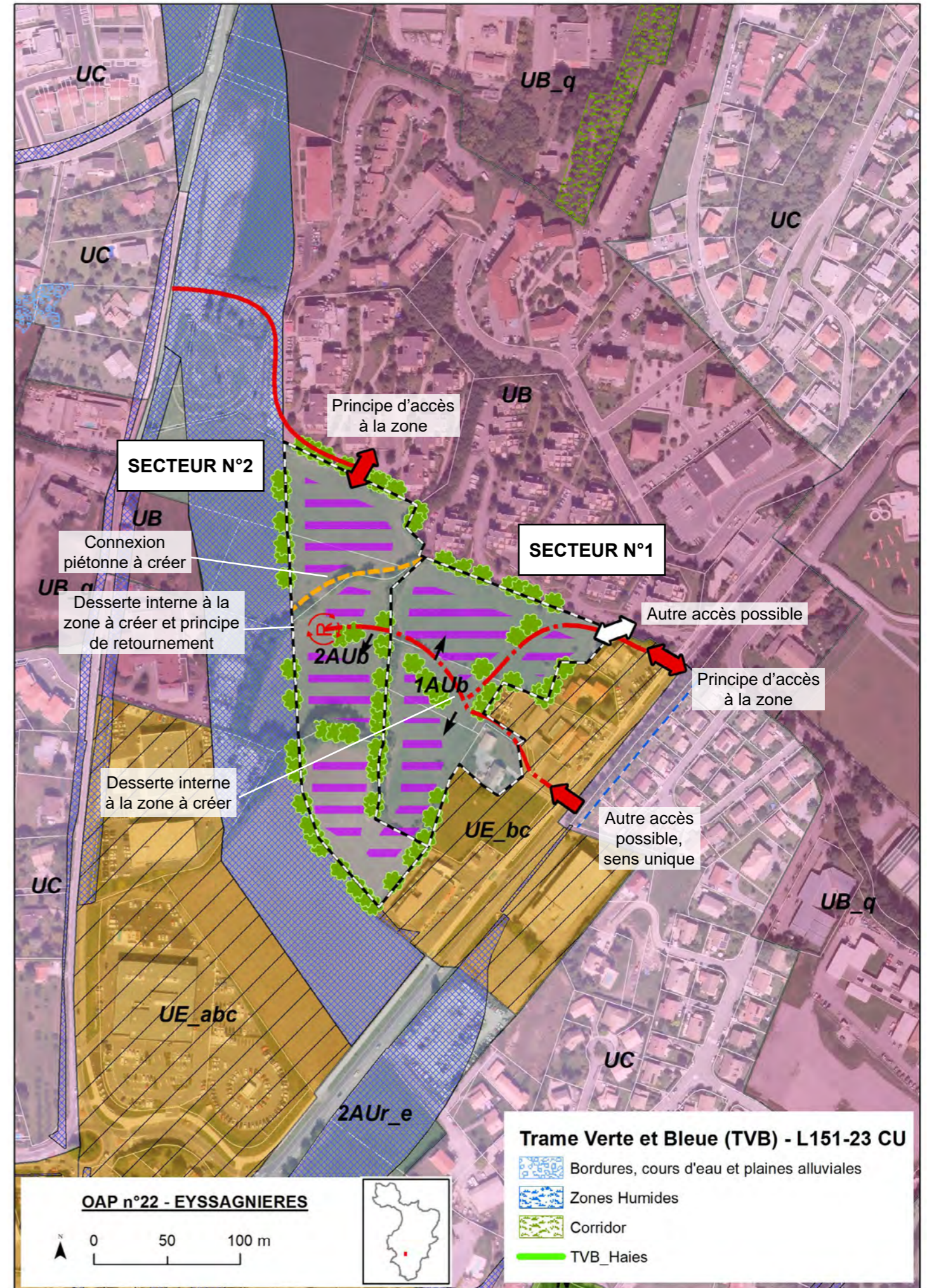
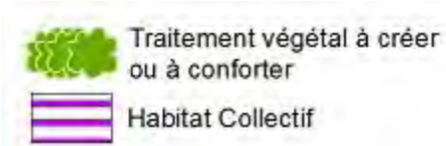
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°22 - EYSSAGNIERES</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUb / Secteur n°2 : 2AUb
Vocation de la Zone	Dominante Habitat - 40 logts / ha Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en oeuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Secteur n°1 : environ 45 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Dominante Habitat collectif R+3 à R+4,</li> </ul> <p>L'opération pourra utilement s'inspirer des ensembles urbains homogènes intéressants repérés à proximité (Fons Régina et Fontroy).</p> <p>Secteur n°2 : environ 60 logements attendus</p> <p>Sous réserve d'une modification du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Dominante Habitat collectif R+3 à R+4,</li> <li>- Soigner particulièrement les interfaces avec le future projet «Rocade»: traitement paysager, gestion des vues...</li> </ul> <p>L'opération pourra utilement s'inspirer des ensembles urbains homogènes intéressants repérés à proximité (Fons Régina et Fontroy).</p>

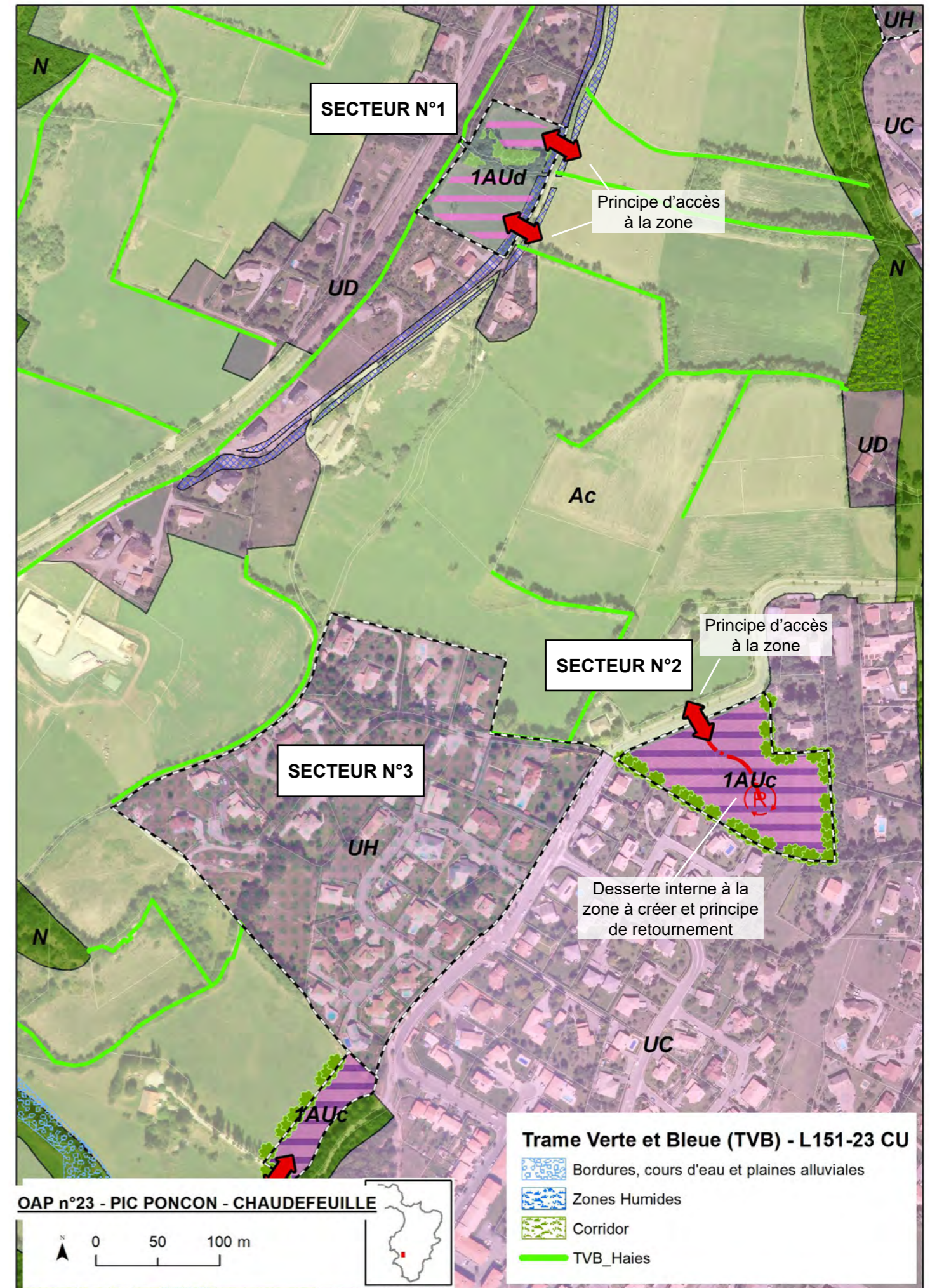
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°23 - PIC PONCON / CHAUDEFEUILLE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / Secteur n°2 : 1AUc / Secteur n°3 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2 1AUd / UH : 15 logts / ha - Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 8 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 28 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : densification possible sous réserve de la capacité du réseau «électricité»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul>

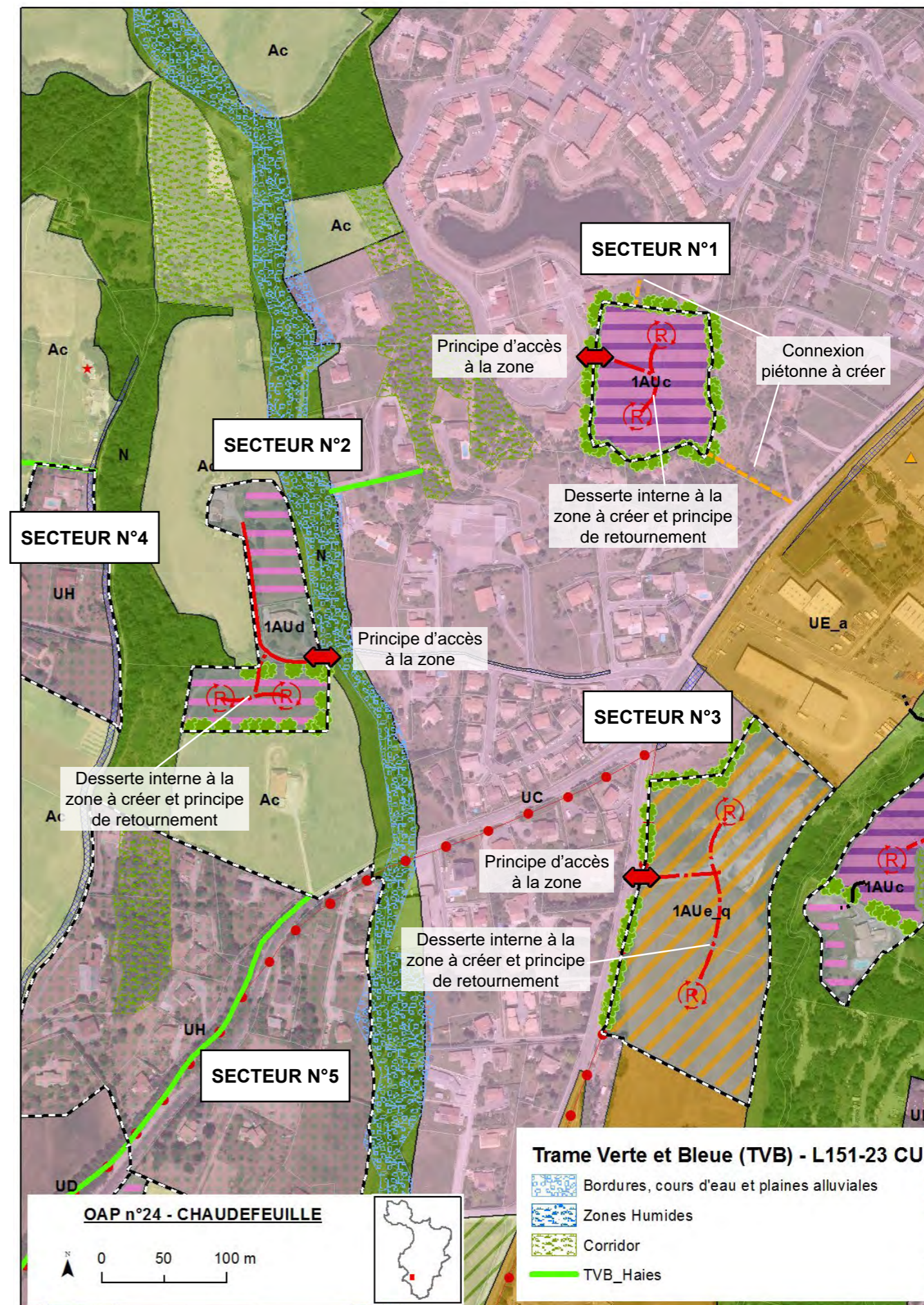
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°24 - CHAUDEFEUILLE</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUd / Secteur n°3 : 1AUe_q / Secteur n°4 : UH / Secteur n°5 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2 1AUd / UH : 15 logts / ha - Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 25 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2,</li> <li>- Créer une connexion, si possible, vers la route de Saint Jean et vers le chemin de promenade autour du plan d'eau du Domaine du Lac.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 11 logements attendus Sous réserve de la capacité du réseau «électricité» :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : zone ayant vocation à accueillir un équipement public lié aux activités de propreté urbaine.</p> <p>Secteur n°4 : densification possible sous réserve de la capacité du réseau «électricité»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel dense jusqu'à petit collectif R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°5 : densification possible sous réserve de la capacité du réseau «électricité»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul>

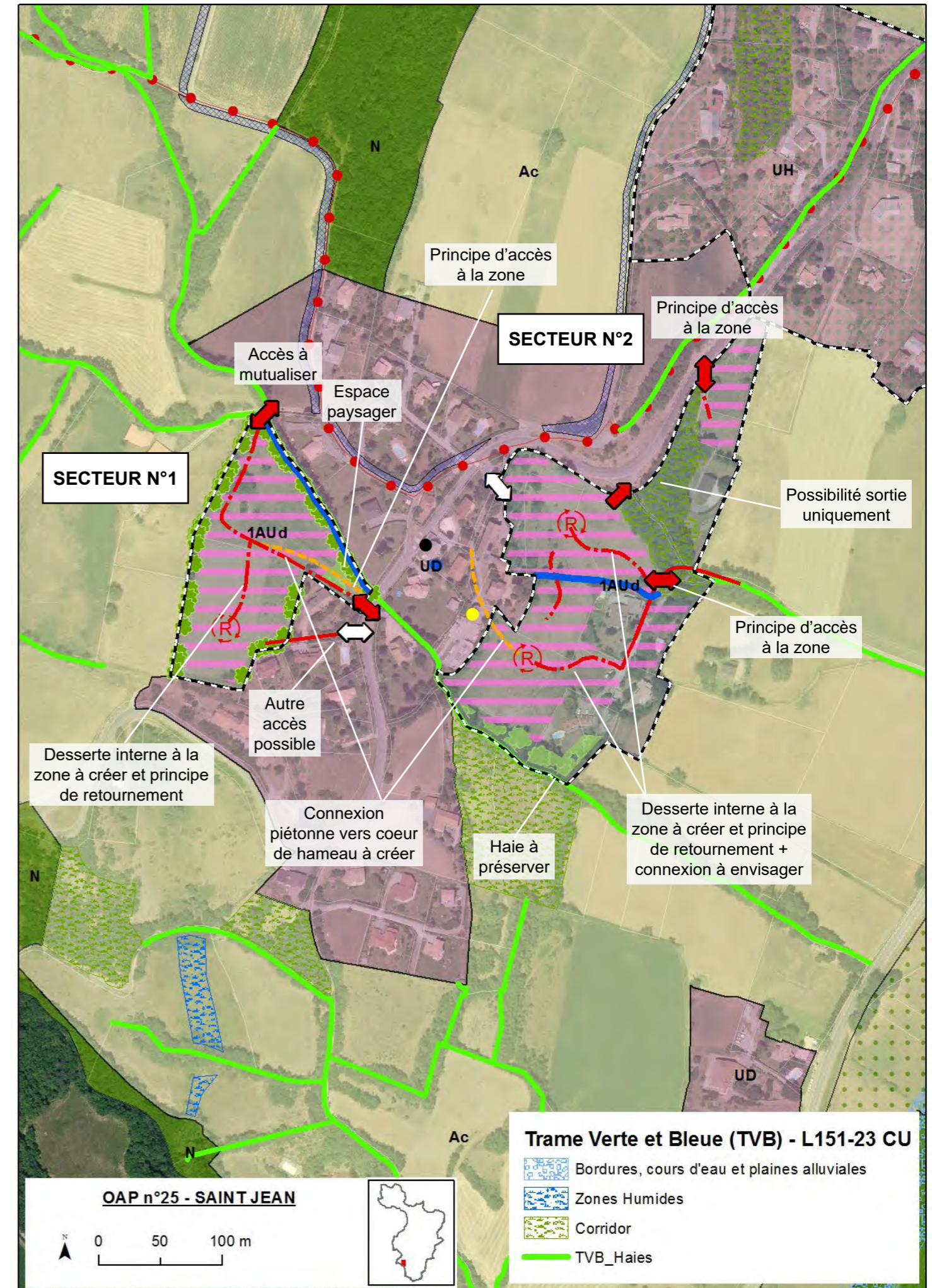
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°25 - SAINT JEAN
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / Secteur n°2 : 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat - 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 20 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 26 logements attendus</p> <p>Sous réserve de la capacité du réseau «électricité» et de la mise en oeuvre de systèmes d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue «glissement de terrain» du PPR,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Urbanisation sous forme d'habitat individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2.</li> </ul>

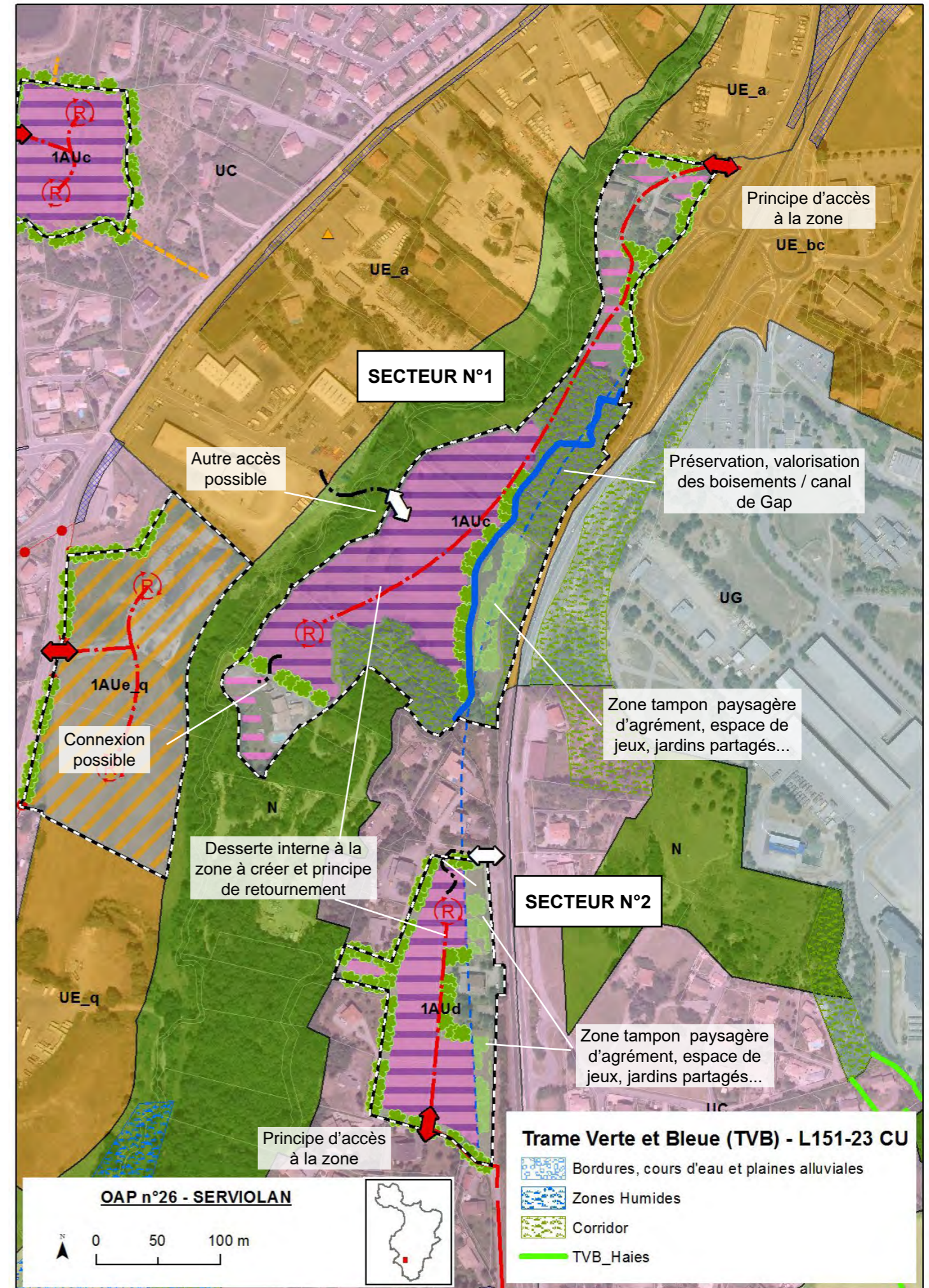
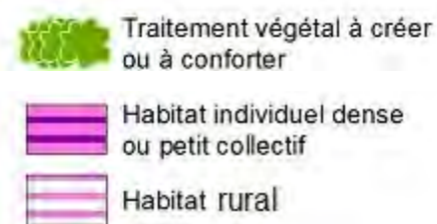
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°26 - SERVIOLAN
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUc / Secteur n°2 : 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat 1AUc : 25 logts / ha - Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2 1AUd : 15 logts / ha - Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en oeuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Secteur n°1 : environ 60 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser : entrée / sortie principale depuis la route des Eyssagnières, autre accès envisageable via la zone d'activité de Saint-Jean,</li> <li>- Préservation de la Trame Verte et Bleue (boisements, canal de Gap) et création d'une zone tampon avec la RN85 : espace paysager d'agrément, jardin partagé... (voire zone de stationnement),</li> <li>- Diversité des formes urbaines attendue : de l'individuel au petit collectif R+2.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : 1AUd, environ 15 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser,</li> <li>- Création d'une zone tampon avec la RN85 : espace paysager d'agrément, jardin partagé... (voire zone de stationnement),</li> <li>- Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

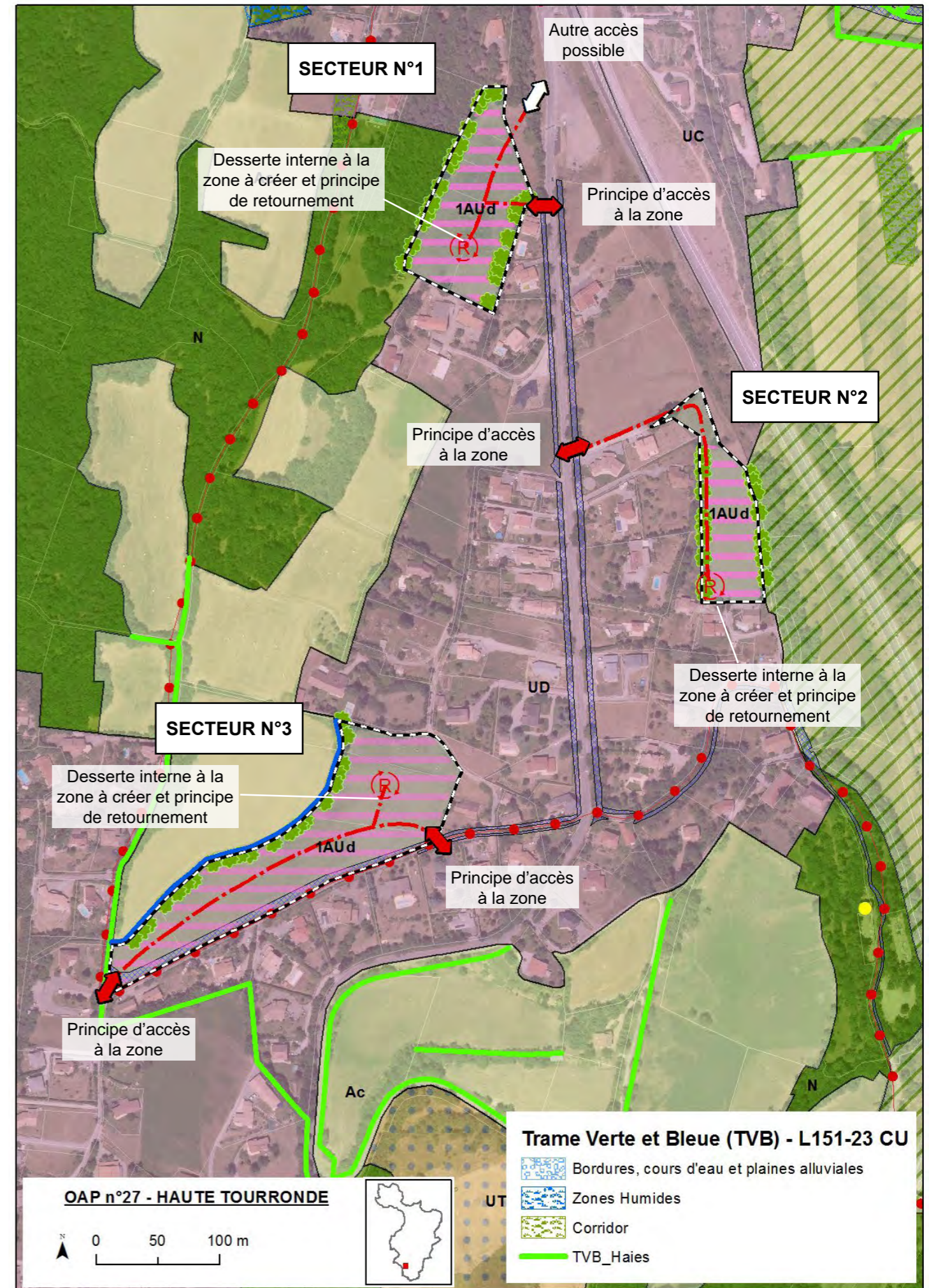




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°27 - HAUTE TOURRONDE</b>
Zone PLU	Secteurs n°1, 2 et 3 : 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat - 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 10 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : 1AUd, environ 7 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p><i>Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en oeuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p> <p>Secteur n°3 : 1AUd, environ 22 logements attendus</p> <p>Sous réserve de l'aménagement des voies d'accès existantes, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



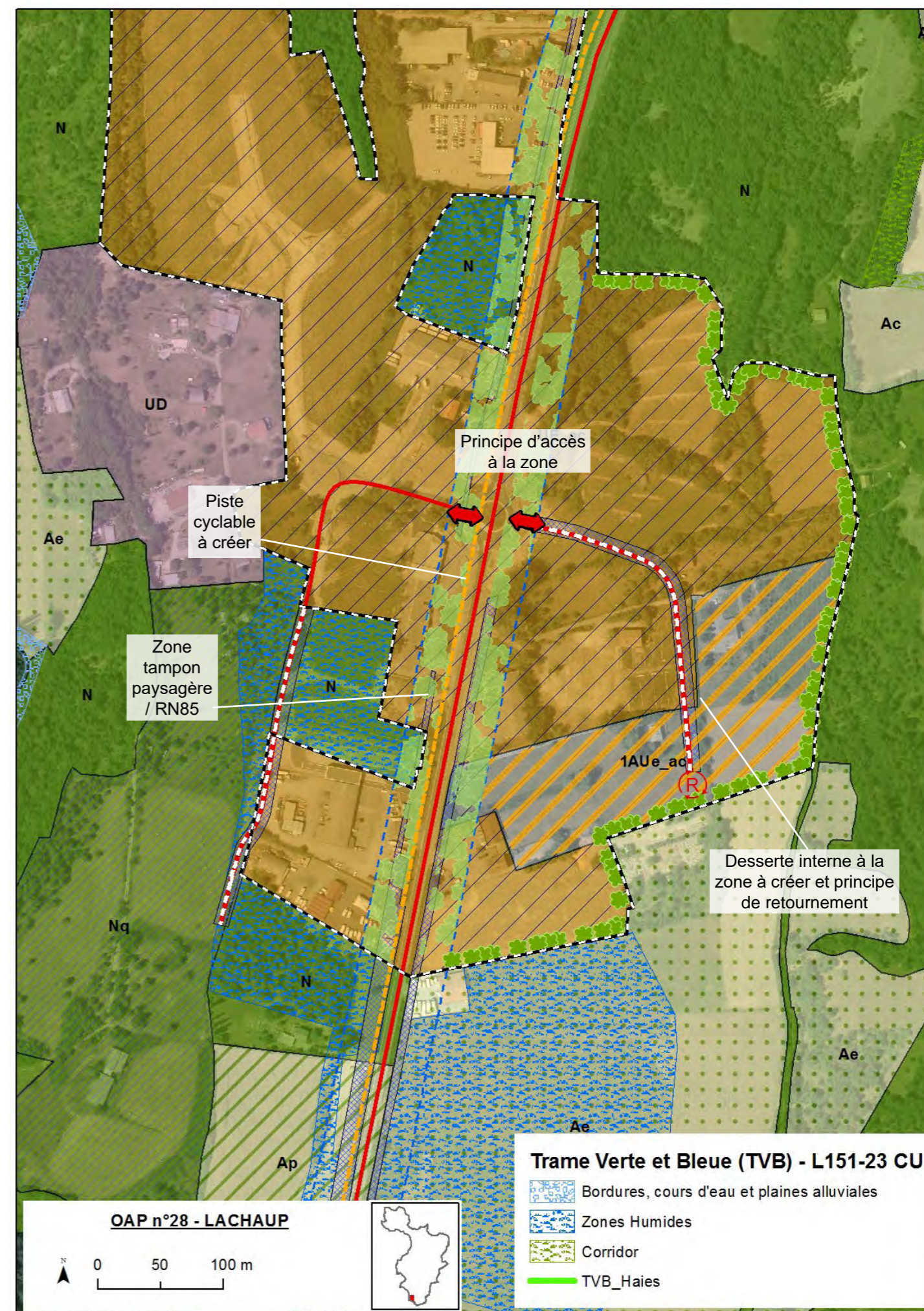
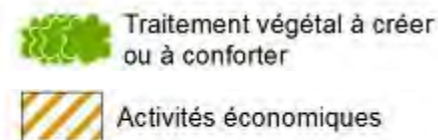
-  Noue, fossé, ru à préserver
-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Habitat rural

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°28 - LACHAUP
Zone PLU	UE_ac / 1AUe_ac
Vocation de la Zone	Dominante «Activités économiques»
Conditions d'aménagement	<p>Il sera porté une attention particulière visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public,</li> <li>- privilégier une mise en scène valorisante des bâtiments le long des axes visibles depuis l'espace public, au lieu de l'aménagement d'espaces de stationnement,</li> <li>- soigner particulièrement les interfaces avec les zones à vocation d'habitat, agricole ou naturelle voisines: traitement paysager adapté, dissimulation d'éventuels espaces de stockage, gestion d'éventuelles nuisances sonores...</li> <li>- favoriser l'accès et la desserte en transports en commun et cheminements doux.</li> <li>- aucun nouvel accès ne pourra être demandé sur la RN85, les opérations devront se connecter aux voies secondaires, créées ou à créer.</li> </ul> <p>Pour mémoire, voir également l'OAP «implantation commerciale» :</p> <p>Taille maximale autorisée par établissement, en surface de vente sur la zone de Lachaup:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerce de détail de proximité : non autorisé,</li> <li>- commerce de détail de «non proximité» : 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de vente et de stationnement existante.</p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

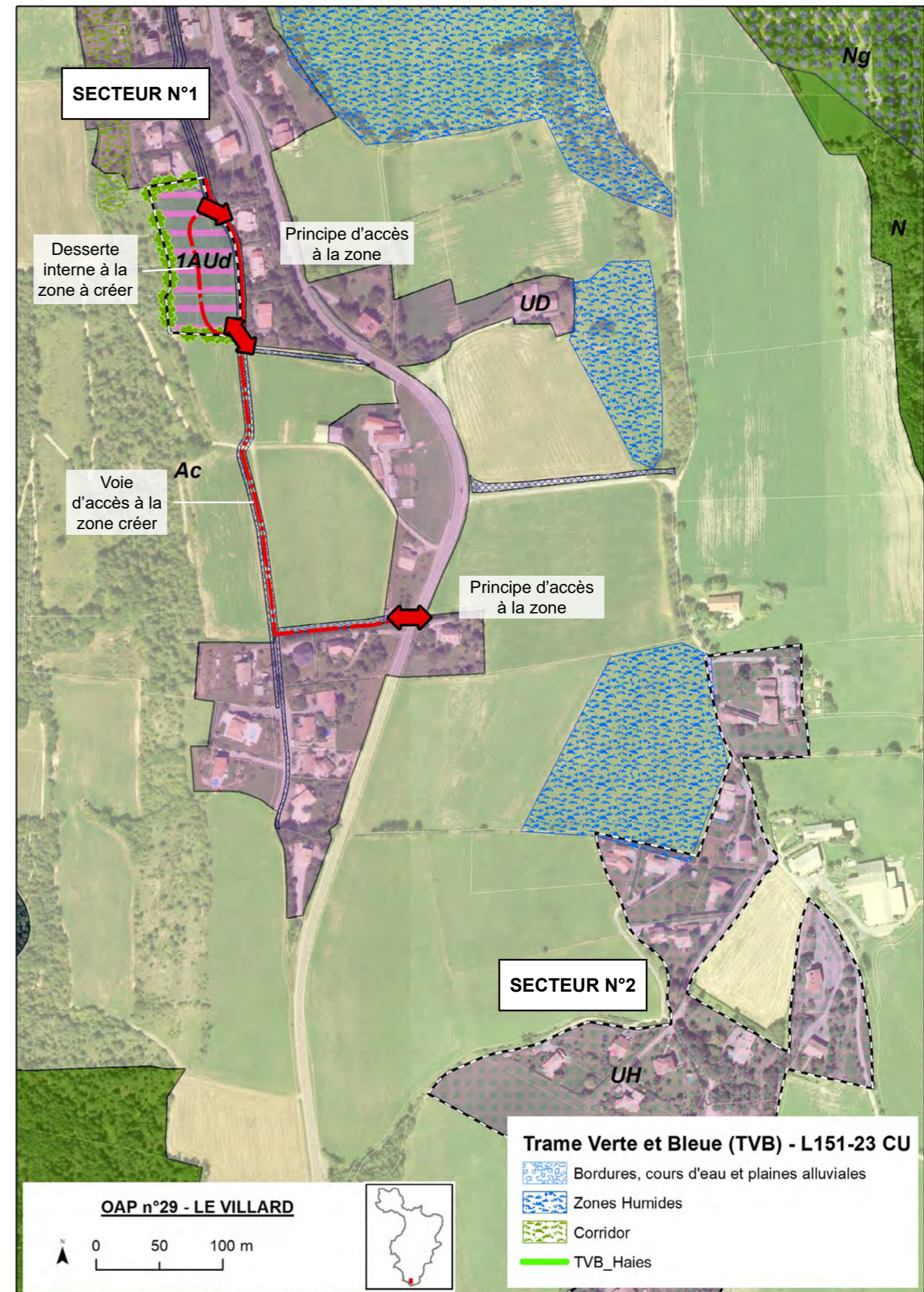
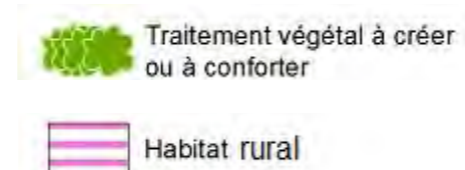
Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN85



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°29 - VILLARD / ABADOUS</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / Secteur n°2 : UH
Vocation de la Zone	Dominante Habitat - 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 8 logements attendus</p> <p>Sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé à la zone depuis la route de Chateaufieux (RD45) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : densification possible sous réserve de la capacité du réseau d'alimentation en eau potable et défense incendie.</p>



Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

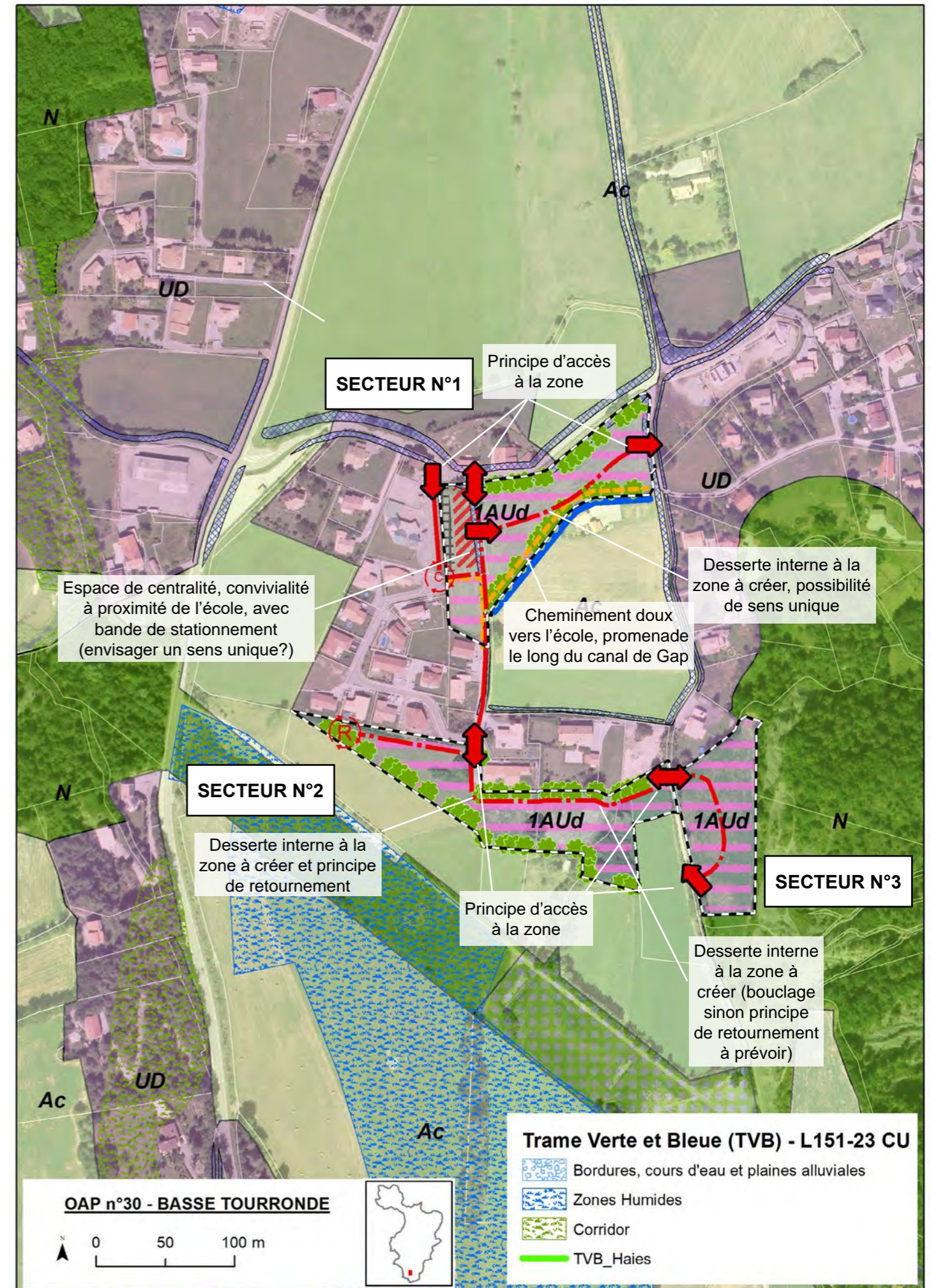


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°30 - BASSE TOURRONDE</b>
Zone PLU	1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p><i>Pour mémoire, une Servitude d'Utilité Publique (SUP) est applicable aux abords du champs de tir. Se reporter à la pièce «Autres Servitudes d'Utilité Publique». Une zone de nuisances sonores liées aux exercices militaires est également inscrite autour du site.</i></p> <p>Secteur n°1 : environ 11 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Espace de centralité / convivialité à créer vers l'école,</li> <li>- Cheminements doux en direction de l'école / promenade et valorisation des abords du «Canal de Gap»,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 13 logements attendus</p> <p>Sous réserve de l'aménagement des voies d'accès existantes, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 7 logements attendus</p> <p>Sous réserve de l'aménagement des voies d'accès existantes, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

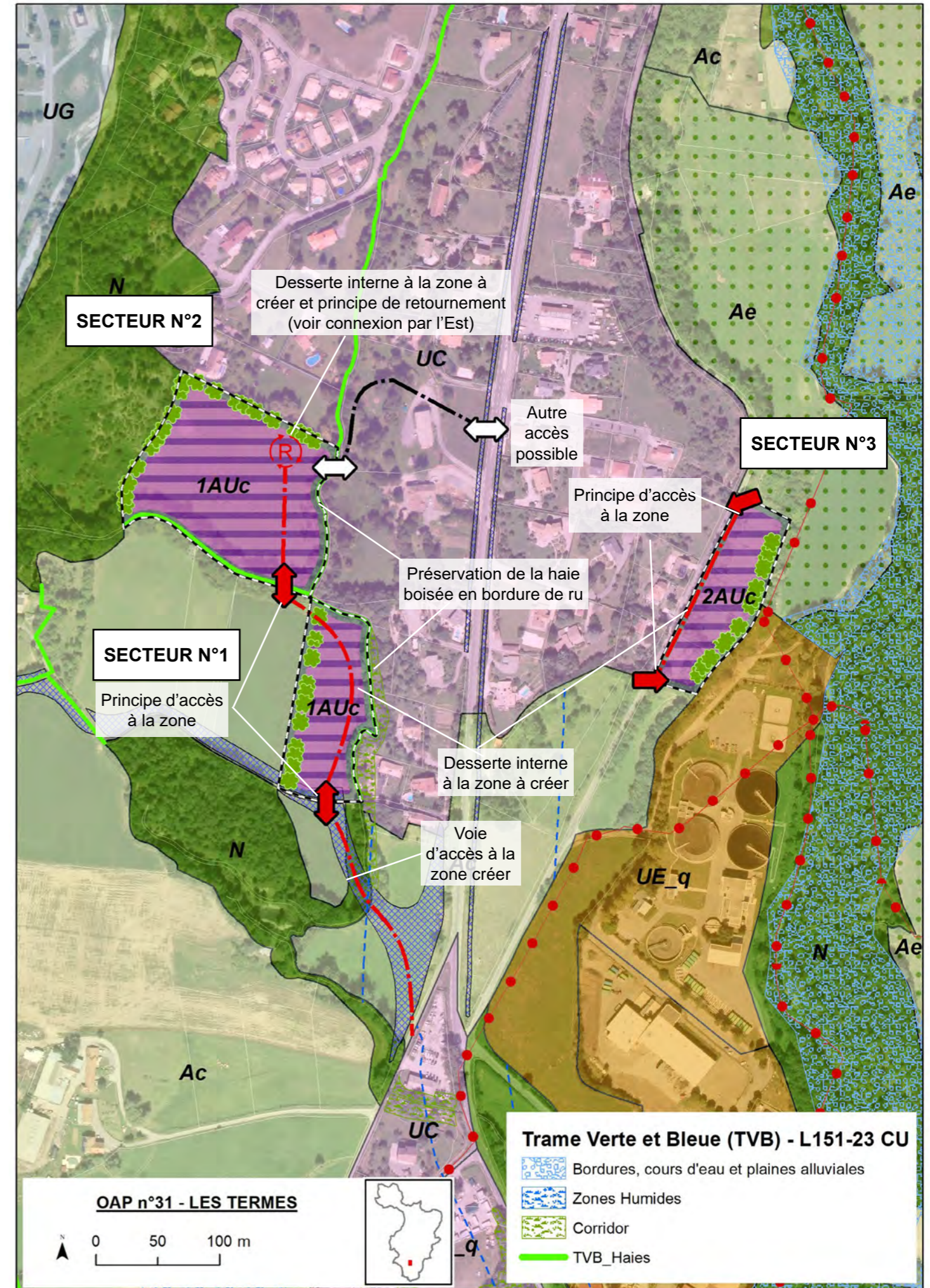
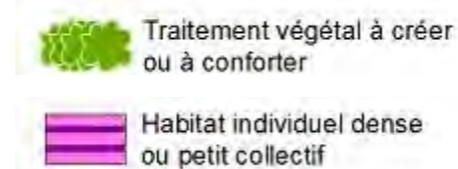
-  Noue, fossé, ru à préserver
-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Habitat rural



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°31 - LES TERMES</b>
Zone PLU	Secteurs n°1 et 2 : 1AUc Secteur n°3 : 2AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 12 logements attendus</p> <p>Sous réserve de la création d'un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global des secteurs n°1 et 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 28 logements attendus</p> <p>Sous réserve de la création d'un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global des secteurs n°1 et 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 13 logements attendus</p> <p>Sous réserve d'une modification du PLU.</p>

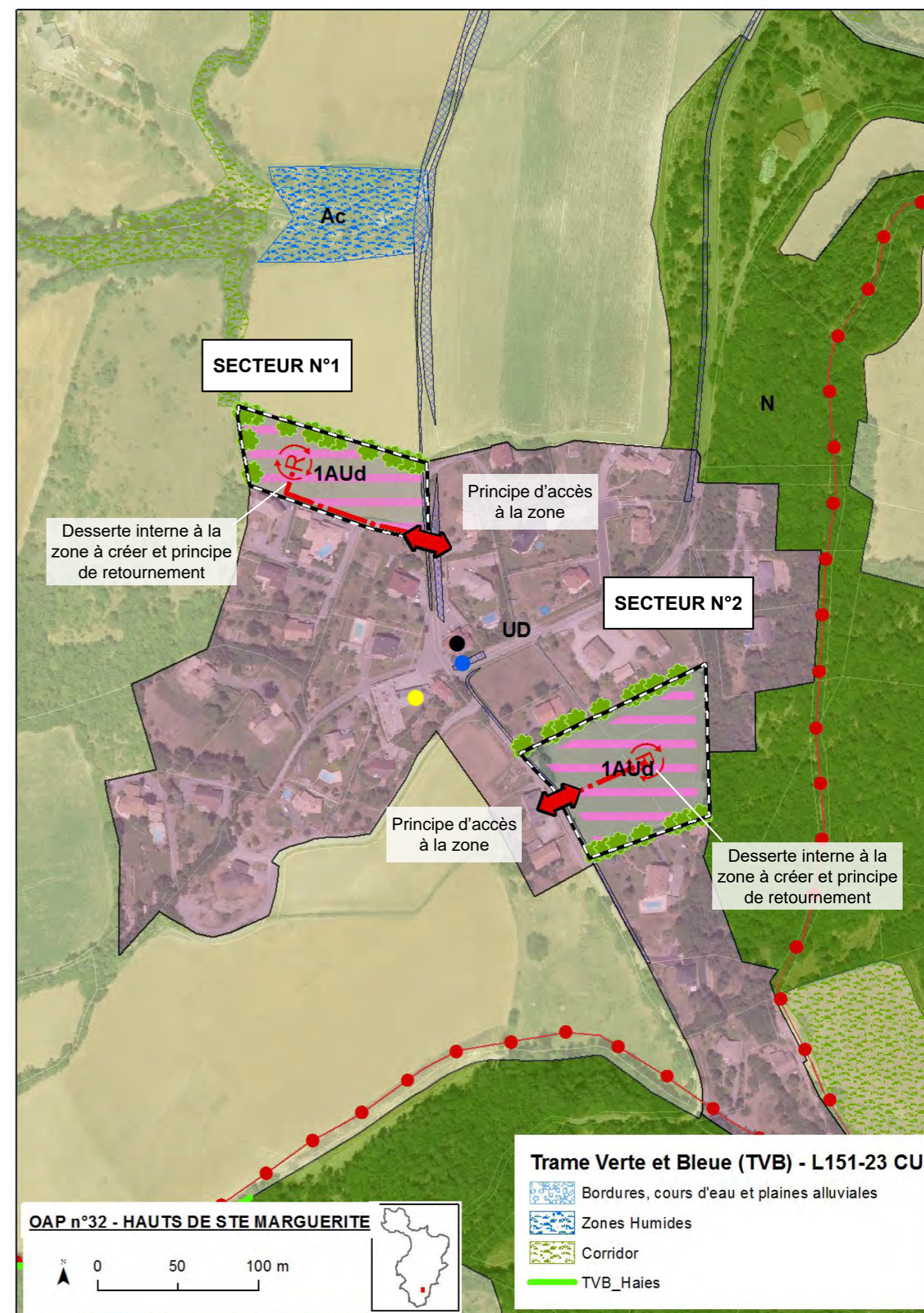
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°32 - LES HAUTS DE SAINTE MARGUERITE</b>
Zone PLU	1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 6 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 10 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

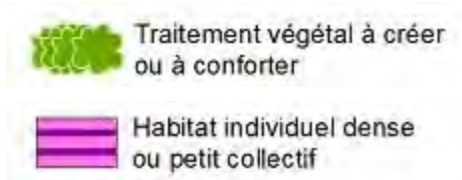
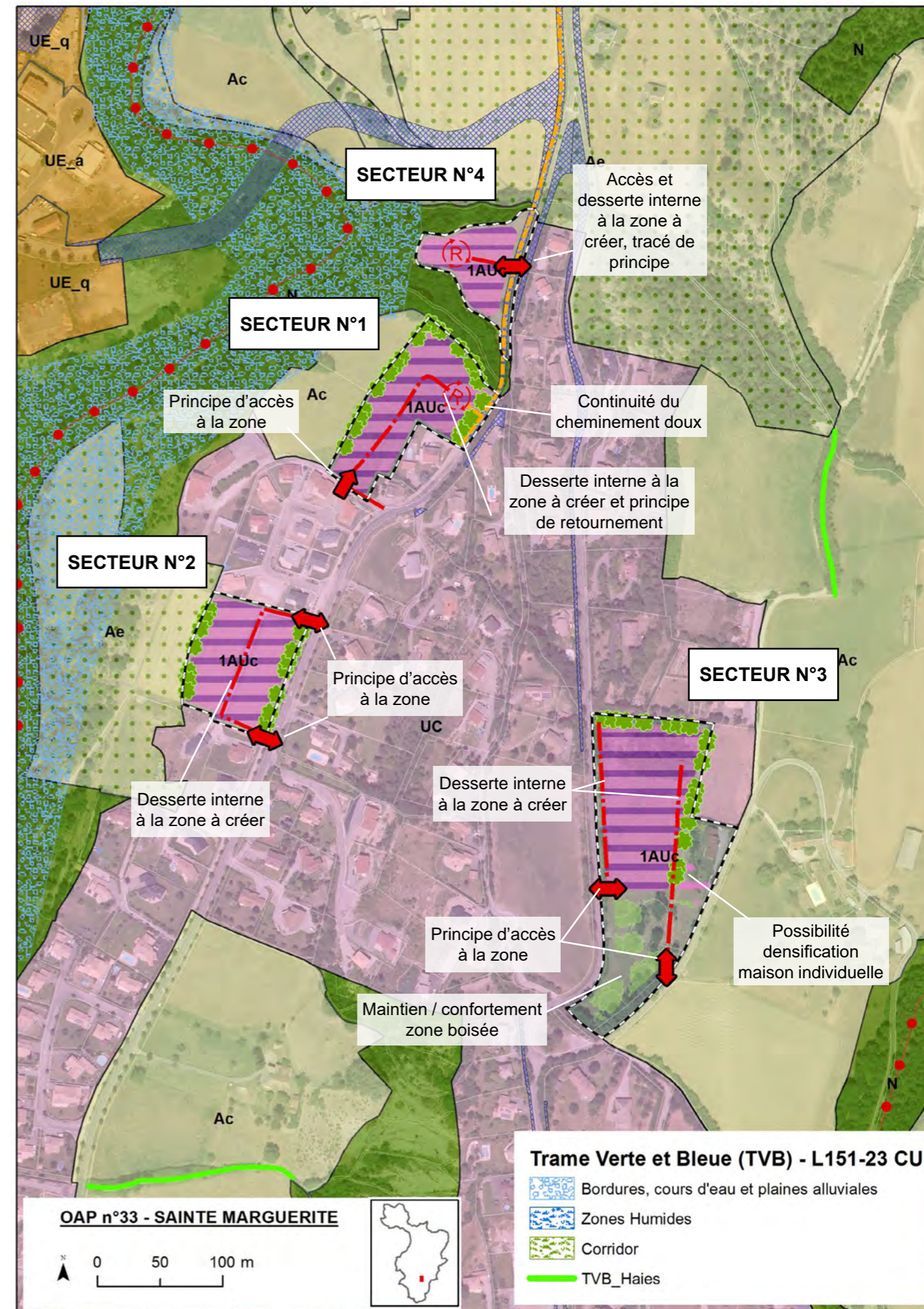


 Traitement végétal à créer ou à conforter  
 Habitat rural

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°33 - SAINTE MARGUERITE</b>
Zone PLU	1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 15 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 15 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 26 logements attendus</p> <p>Sous réserve de la mise en oeuvre de systèmes d'évacuation des eaux pluviales compatibles avec la réglementation de la zone bleue « glissement de terrain » du PPR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser, à préciser selon projet, tirer parti de la topographie,</li> <li>- Préservation d'une trame boisée au niveau du risque « rouge » glissement de terrain.</li> </ul> <p>Secteur n°4 : environ 8 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



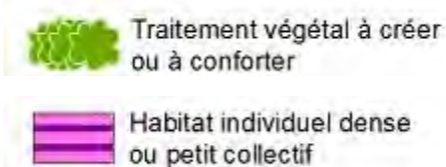
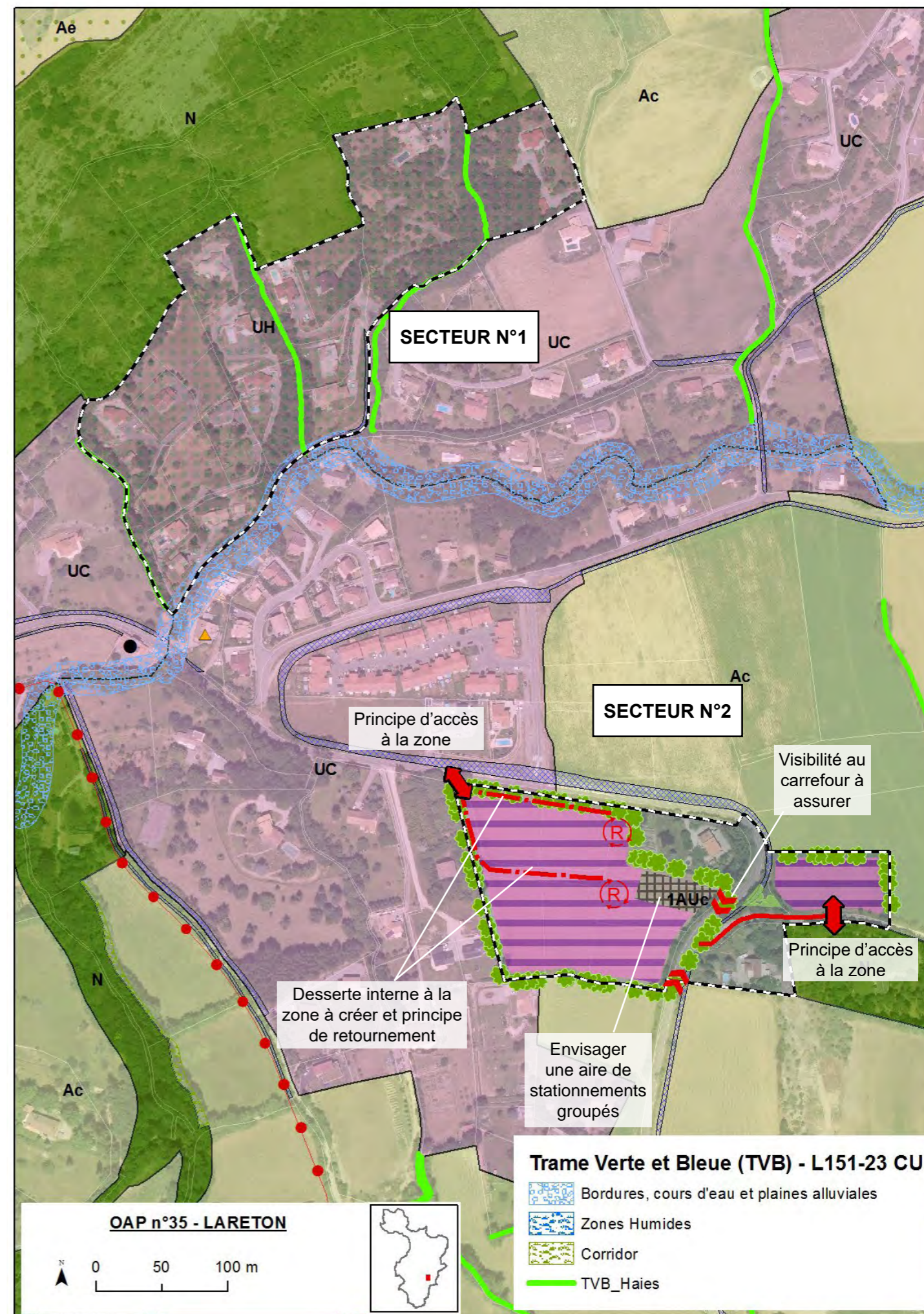




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°35 - LARETON</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : UH / Secteur n° 2 : 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification possible sous réserve de la capacité du réseau d'alimentation en électricité.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 42 logements attendus</p> <p>Ouest :</p> <p>Sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé sur le RD942a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Est :</p> <p>Sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé sur le RD942a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

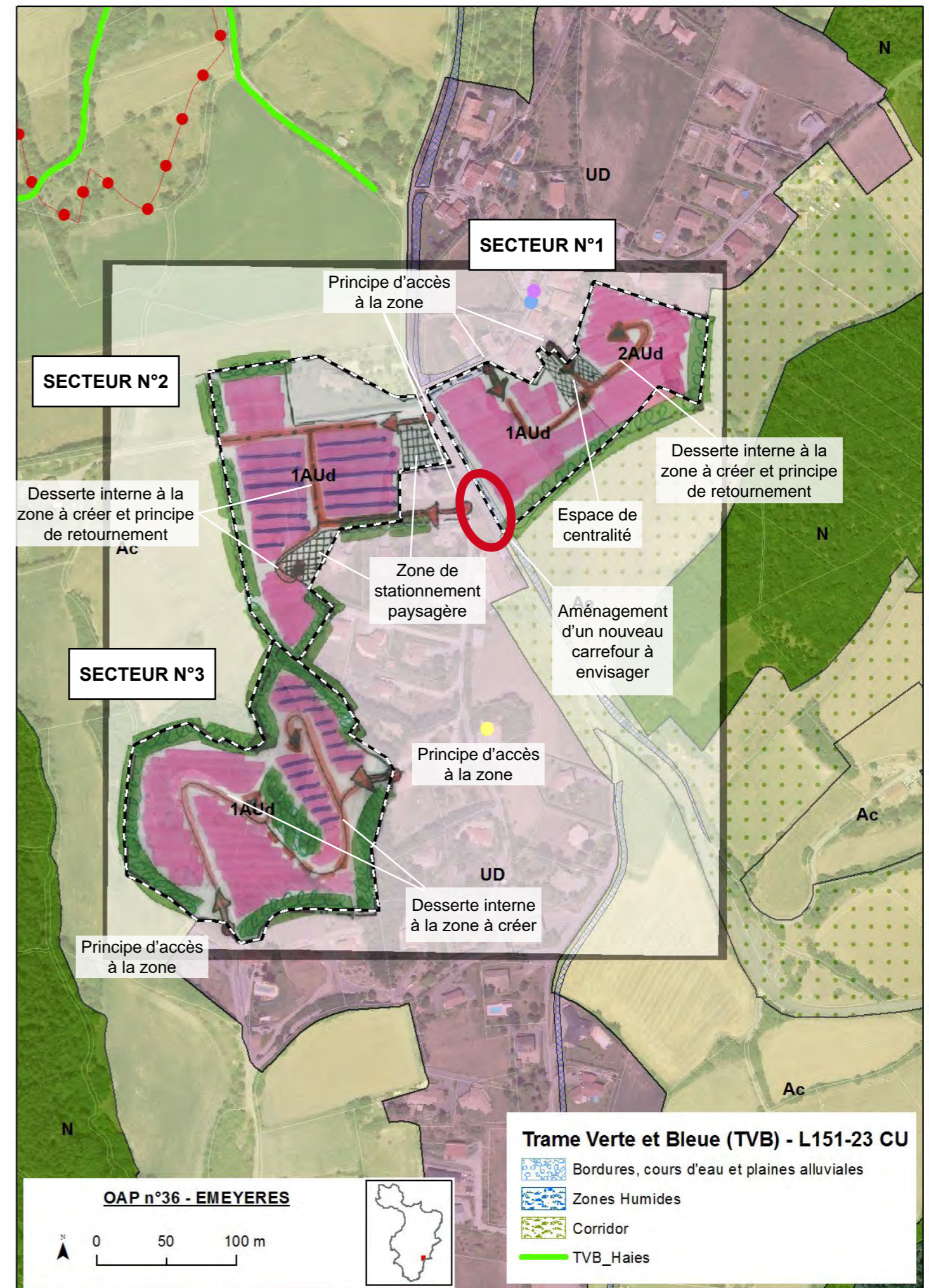
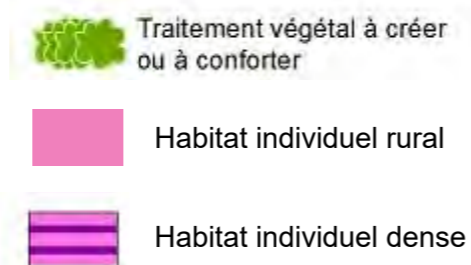
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°36 - EMEYERES</b>
Zone PLU	Secteur n°1 : 1AUd / 2AUd / Secteurs n° 2 et 3 : 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 10 logements (1AUd) + 7 logements (2AUd) attendus Sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé sur le RD942a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser,</li> <li>- Création d'un espace de centralité à la jonction des 2 secteurs,</li> <li>- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sous réserve d'une modification du PLU.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 20 logements attendus Sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé sur le RD942a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 26 logements attendus Sous réserve de l'aménagement des voies d'accès existantes, permettant un accès sécurisé et adapté au potentiel de développement global du quartier (Chemin des Grillons)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

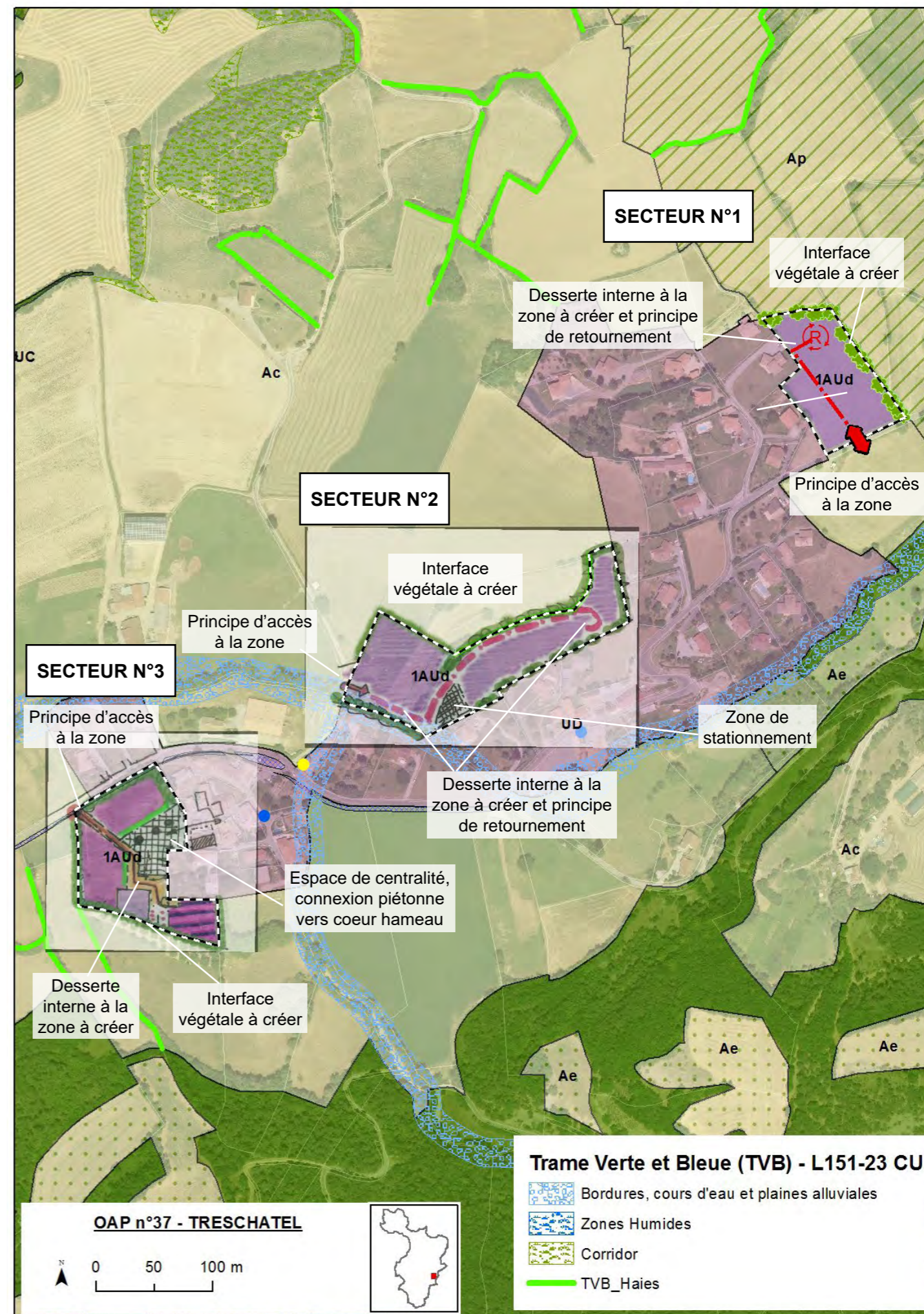
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°37 - TRESCHATEL
Zone PLU	Secteurs n°1, n°2 et n°3 : 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 9 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 14 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul> <p>Secteur n°3 : environ 11 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global type « greffe villagoise » et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble : travailler autour d'un espace de centralité et proposer des formes urbaines rappelant les coeurs de hameaux ruraux,</li> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser.</li> </ul>

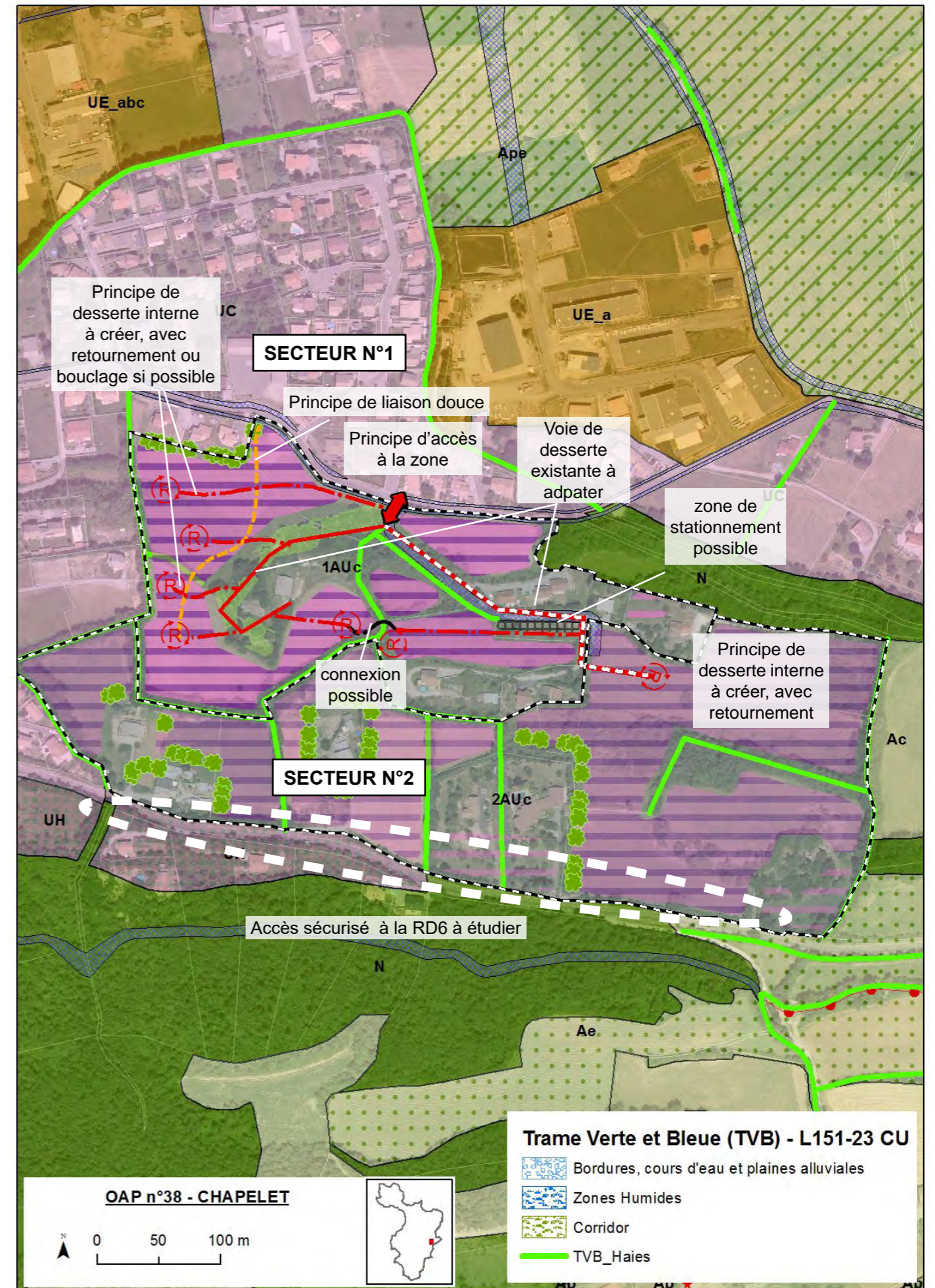
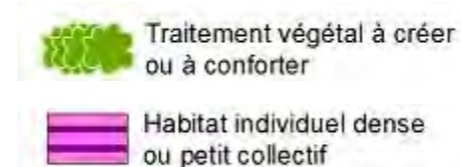
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°38 - CHAPELET</b>
Zone PLU	Secteur 1 : 1AUc / Secteur 2 : 2AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1 : environ 75 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation sous réserve d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,</li> <li>- Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser,</li> <li>- A l'ouest : voiries en peigne en cohérence avec les courbes de niveaux, ou préférer un «bouclage» si possible techniquement, prévoir un maillage nord / sud des réseaux</li> <li>- Tirer partie de la topographie en s'appuyant sur les «terrasses», conforter les interfaces paysagères (talus, haies...),</li> <li>- Proposer une diversité des formes urbaines pour atteindre les objectifs de densité,</li> <li>- Connexions douces nord / sud à créer.</li> </ul> <p>Secteur n°2 : environ 125 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une modification du PLU, sous réserve de l'étude d'un schéma de desserte permettant un accès sécurisé sur la RD6 - route de Rambaud.</li> </ul>

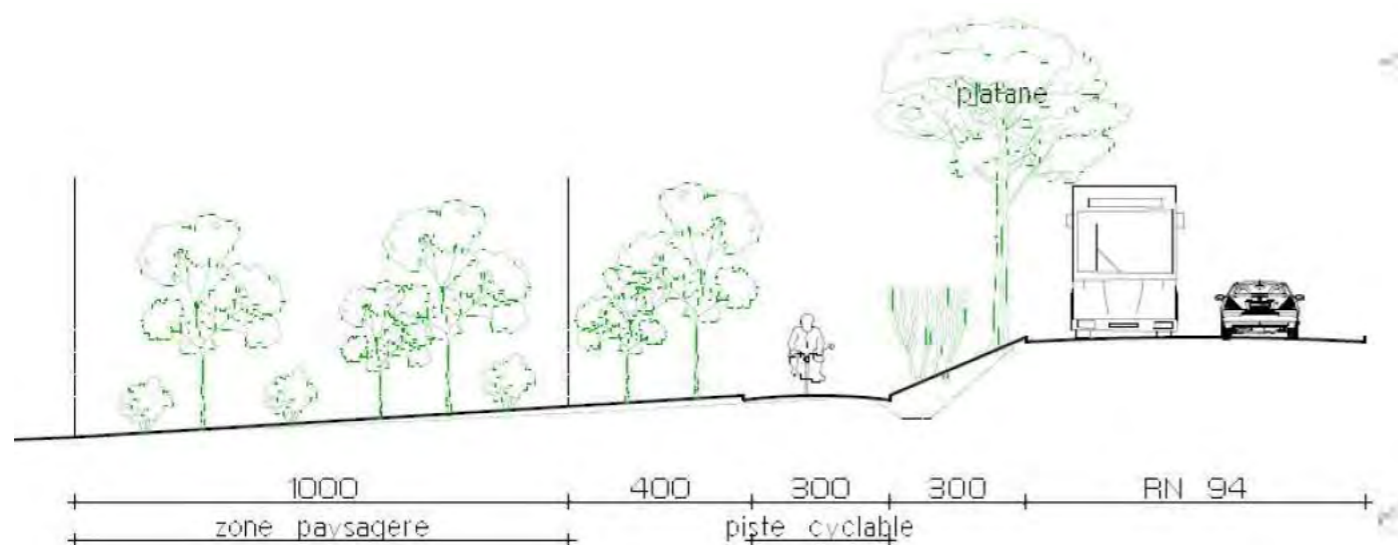
Se reporter également aux OAP Générales thématiques.




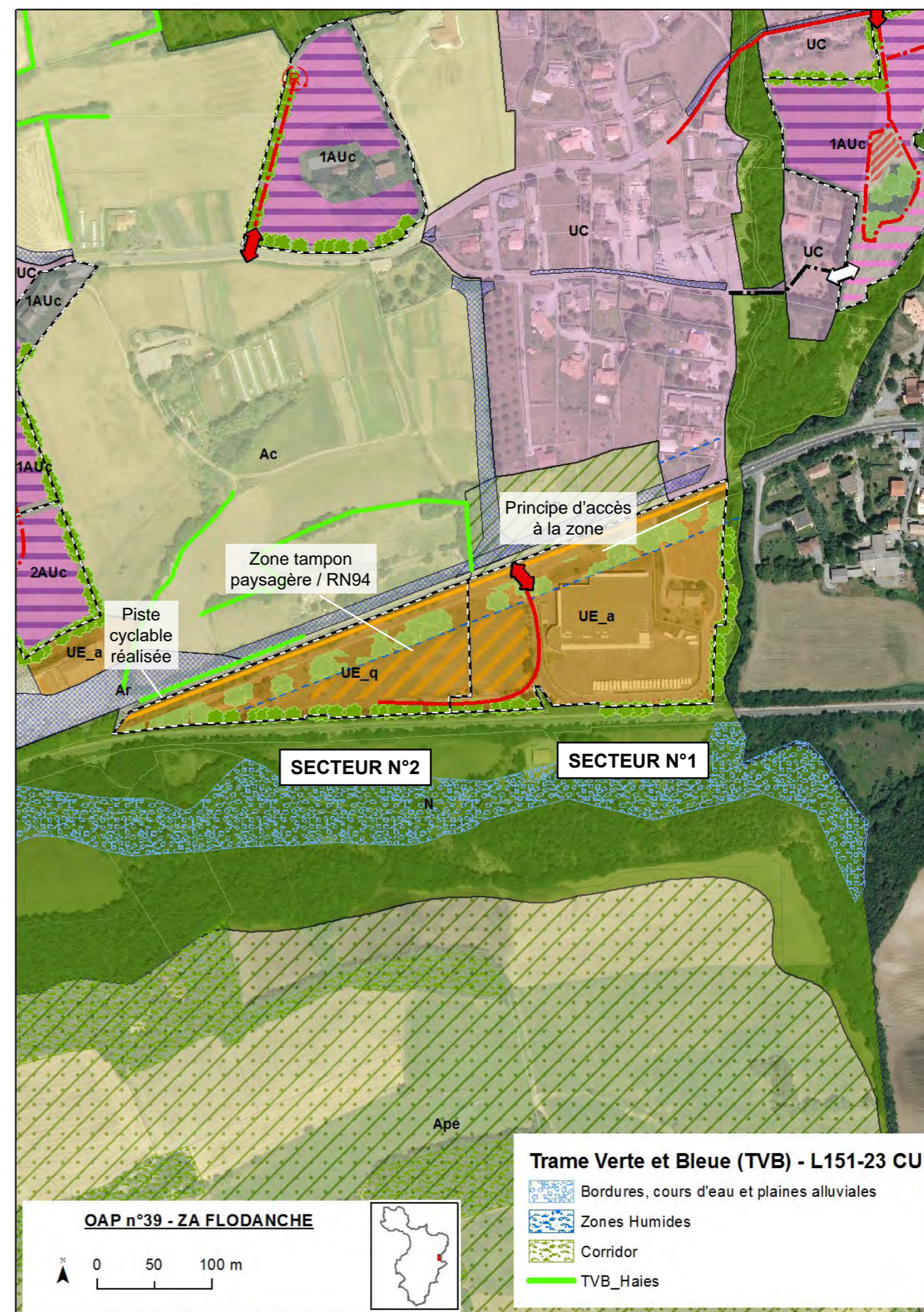
# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°39 - ZA FLODANCHE
Zone PLU	Secteur n°1 : UE_a, Secteur n°2 : UE_q
Vocation de la Zone	Dominante «Activités économiques» UE_a : artisanat de production, industrie, entrepôt, commerce de «gros» UE_q : constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics (propreté urbaine)
Conditions d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès et desserte de la zone à mutualiser, aucun nouvel accès direct à la RN94 ne pourra être demandé</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN94,</li> <li>- Assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public, dissimulation d'éventuels espaces de stockage...</li> </ul>

Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN94

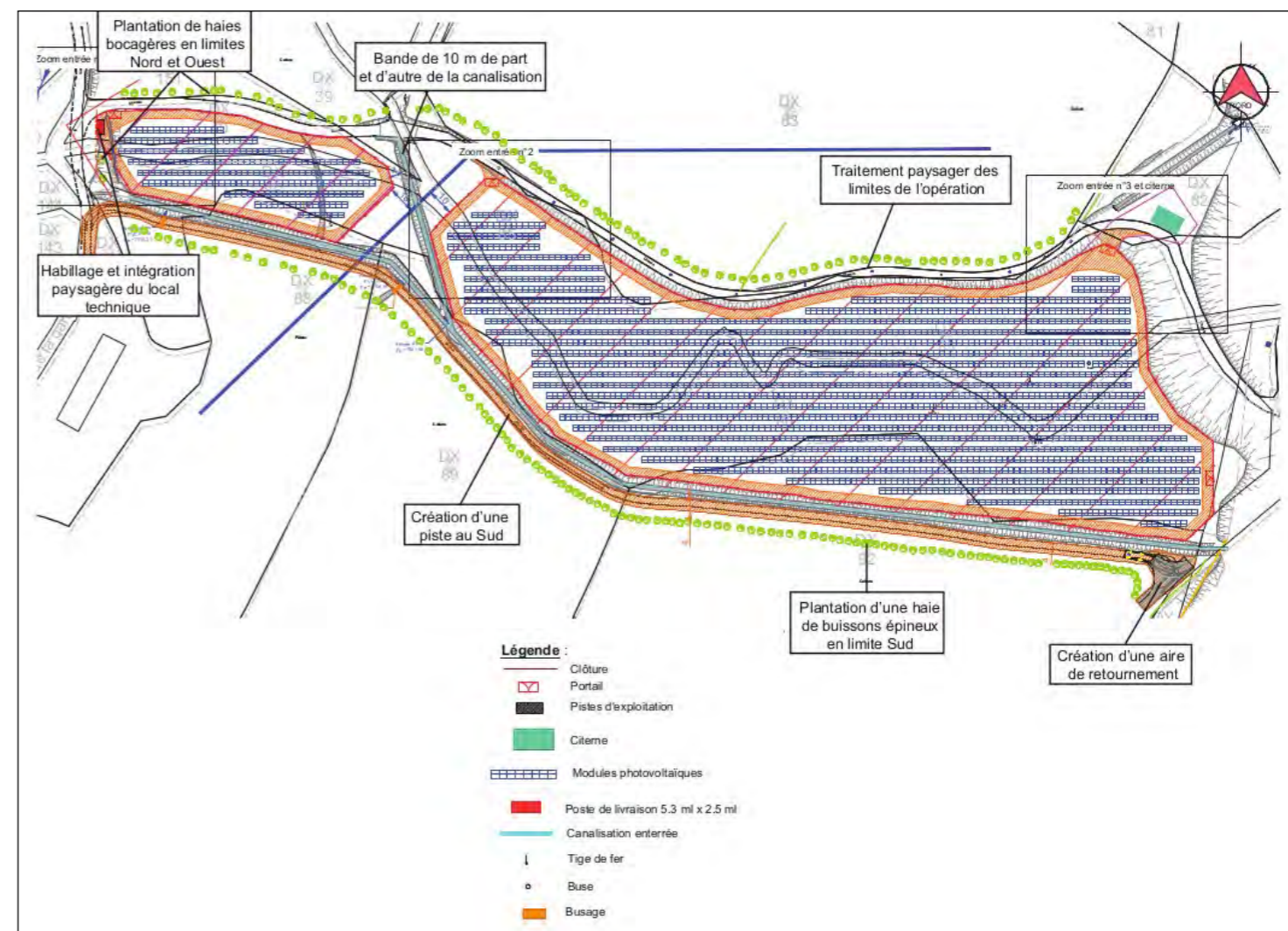


 Traitement végétal à créer ou à conforter



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► <b>N°40 - CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE LA GARDE</b>
Zone PLU	Zone 1AUpv
Vocation de la Zone	Secteur ayant vocation à accueillir des équipements de production d'énergie issue de sources renouvelables.
Conditions d'aménagement	<p>Afin de maintenir l'accès et favoriser l'entretien des canaux bétonnés et des haies qui seront plantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une piste d'exploitation au Sud du site,</li> <li>- prise en compte d'une distance de 4 m entre le canal qui traverse le site et la clôture du parc en partie Ouest,</li> <li>- création d'une aire de retournement au Sud-Est à la fin de la piste,</li> <li>- recul de 10 m de part et d'autre de la canalisation souterraine d'irrigation existante.</li> </ul> <p>Mesures d'intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plantation de haies bocagères le long des limites Nord et Ouest du parc et d'une haie de buissons épineux au Sud,</li> <li>- clôture, portails et local technique d'une teinte proche des structures photovoltaïques.</li> </ul> <p>Mesures relatives à la préservation et au renforcement de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en défens de la végétation existante à préserver en phase chantier,</li> <li>- diversification du couvert végétal du site du site à la fin des travaux d'installation (le pétitionnaire pourra utilement se référer aux propositions faites dans le volet naturel de l'étude d'impact du projet),</li> <li>- reconstitution d'un corridor entre la zone Natura 2000 et le ravin du Torrent de Malecombe par l'aménagement de haies bocagères composées d'arbres et d'arbustes en cohérence avec les espèces de boisements environnants (arbres : chêne pubescent, frêne commun, érable, noyer, etc. ; arbustes : argousier, églantier, prunellier, fusain, troène, etc.),</li> <li>- reconstitution de perchoirs pour les oiseaux par l'aménagement d'une haie arbustive d'épineux (églantier, prunellier, aubépine monogyne, argousier etc) et installation de 4 nichoirs au sein des haies,</li> <li>- implantation de la clôture avec un espacement de 10cm par rapport au sol pour favoriser le passage de la petite faune,</li> <li>- gestion de la végétation par le biais de fauches annuelles tardives et sans produits phytosanitaires.</li> </ul>



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°41 - CHAUDEFEUILLE
Zone PLU	Zone 1AUc
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 25 logts / ha Individuel dense jusqu'à petit collectif R+2
Conditions d'aménagement	Environ 6 logements attendus - Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble, - Accès et desserte de la zone à mutualiser.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°42 - CHARANCE
Zone PLU	Zone 1AUd
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 15 logts / ha Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2
Conditions d'aménagement	Environ 7 logements attendus - sur l'ensemble des limites périmétriques de la zone 1AU, les principes de traitement paysager déterminés par le règlement de PLU seront renforcés. Une haie paysagère dense, constituée d'un ensemble composites d'arbres de haute tige et d'arbustes devra être réalisée en vue de constituer une véritable écran paysager





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°43 - ZA LACHAUP SUD
Zone PLU	Zone UE_a
Vocation de la Zone	Dominante «Activités économiques» : industrie (et artisanat de production), entrepôt, commerce de «gros»
Conditions d'aménagement	<p>En partie Est de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble et d'un règlement de lotissement ou cahier de recommandations architecturales et paysagères,</li> <li>- accès et équipements à mutualiser,</li> </ul> <p>Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN85.                      Traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public.</p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN85

