

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **THEZE**

Alpes de Haute-Provence

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

Carte Communale initiale

Approuvée le : 20 Avril 2006

ELABORATION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 20 Février 2013

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 19 Décembre 2013

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

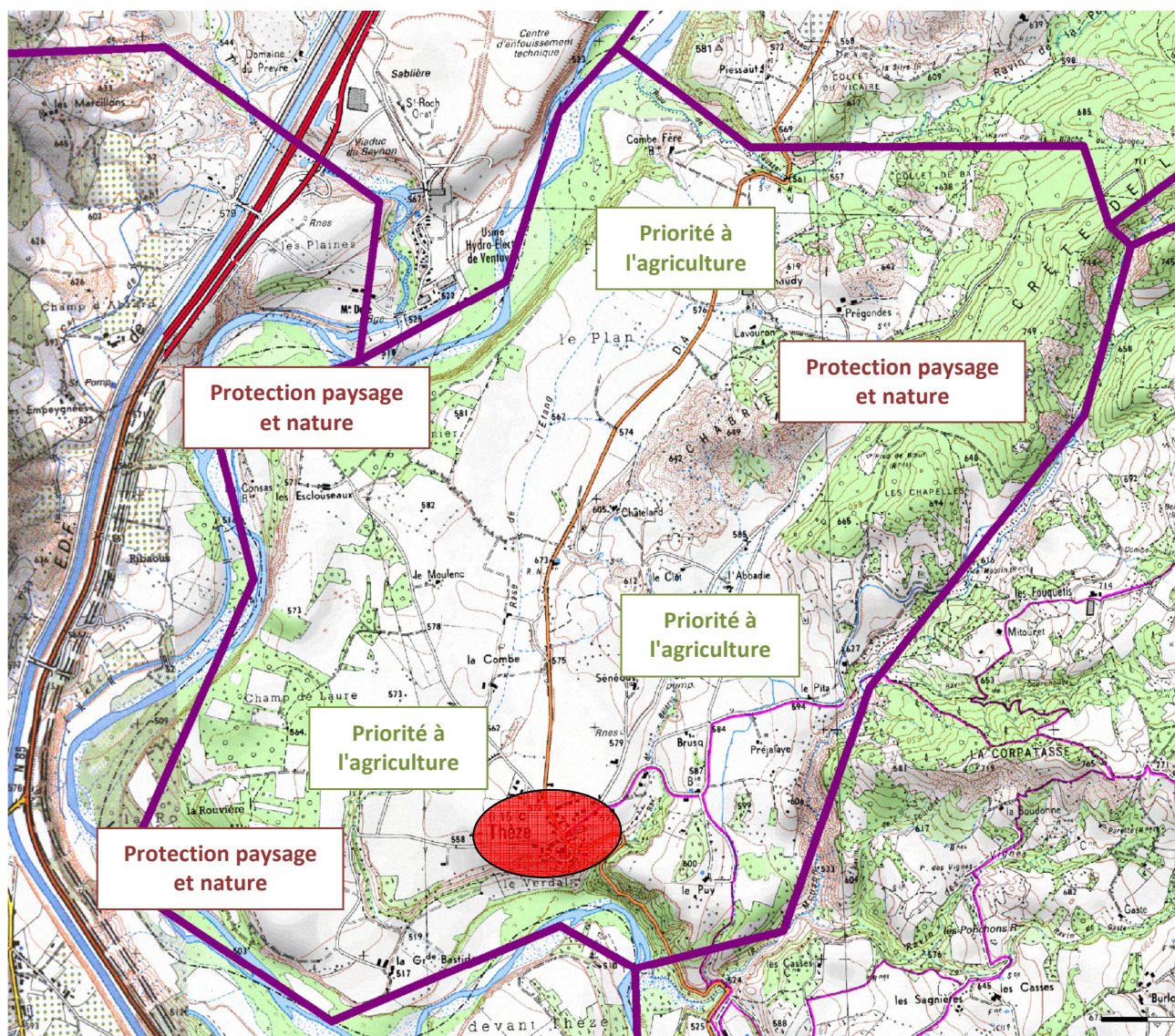
EURECAT
Karine CAZETTES



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	3
Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation.....	3
1 –L'ouest du Village.....	5
Problématique	5
Orientations retenues.....	6
2 –L'Est du Village	9
Problématique	9
Orientations retenues.....	9

Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.



Urbanisation renforcée

Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- développer l'urbanisation uniquement au village
- limiter dans toute la mesure du possible la consommation des terres agricoles
- préserver les espaces naturels tant pour leur valeur environnementale que pour les paysages.

L'urbanisation est :

- renforcée au Village (utilisation des petites dents creuse et extensions limitées) tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques
- stoppée ailleurs, sauf activités agricole et bâtiments patrimoniaux.

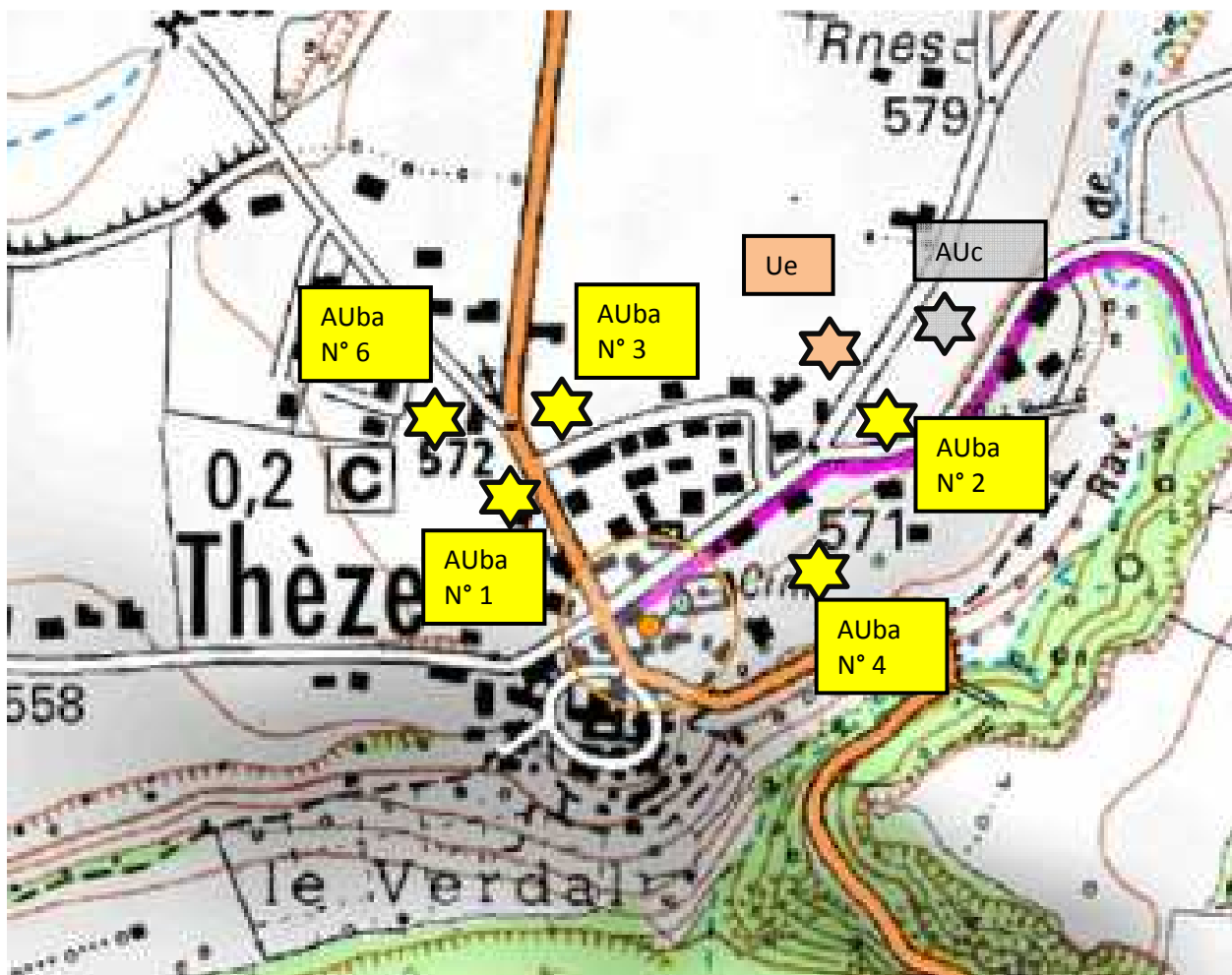
La préservation de l'**agriculture** est mise en œuvre par :

- l'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations
- une approche fine des bâtiments agricoles en fonction des usages actuels et des besoins futurs

La protection des **espaces naturels** est assurée par :

- un zonage le plus continu possible des zones naturelles
- le gel des constructions dans la zone naturelle
- le respect des continuités écologiques

Situation des secteurs d'aménagement



Les secteurs d'aménagement

2

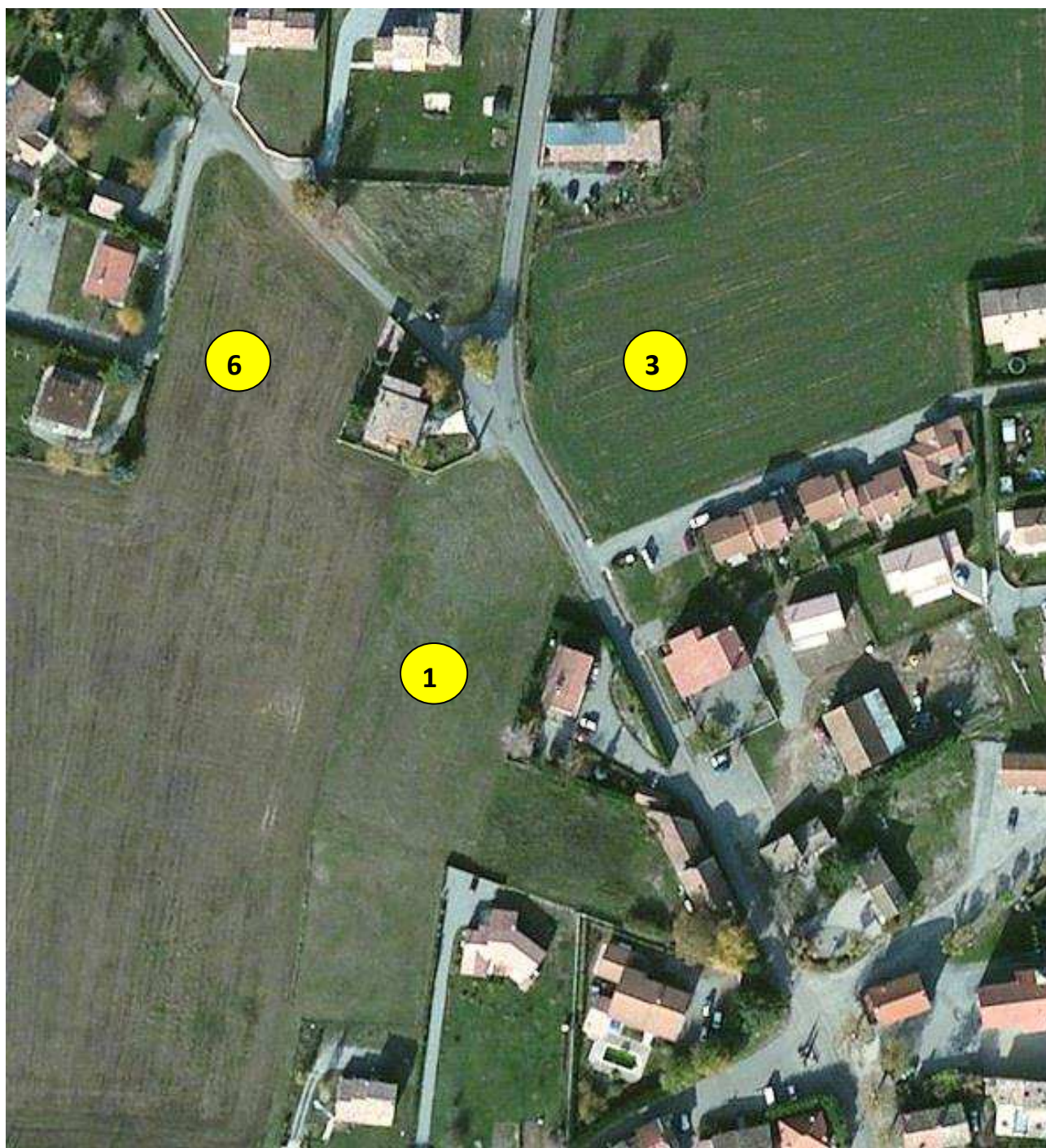
Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation

Les secteurs concernés sont les suivants :

N°	Type	Localisation	Surf (ha)	Localisation
	Ue	Peissier	0,46	Est Village
1	AUba	Village	0,36	Ouest Village
2	AUba	L'Ecluse	0,50	Est Village
3	AUba	Pré la Cour	0,39	Ouest Village
4	AUba	Village	0,43	Est Village
6	AUba	Pré la Cour	0,44	Ouest Village
1	AUc	Les Peissiers	1,02	Est Village

Tous les secteurs AU doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

Tous les secteurs AUb doivent comporter un nombre de logements compris dans une fourchette précisée pour chacun d'entre eux.



1 - L'ouest du Village

(Cf. illustration en face)

Problématique

Il s'agit de trois secteurs de terrains aujourd'hui agricoles mais imbriqués dans l'urbanisation, en prolongement d'ensembles pavillonnaires

Les terrains présentent une pente quasi nulle.

Ils sont desservis par tous les réseaux et par les voiries.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes, de moyennement denses à denses (pour du pavillonnaire)
- de la nécessité de ne pas gaspiller les terres agricoles
- de la visibilité du secteur depuis le Nord (essentiellement pour le secteur 3 (au bout de la plaine agricole) et pour le secteur 1 (dans l'axe de la RD)
- d'une bonne « accroche » au tissu actuel tout en préservant l'avenir

Chaque secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de sa surface.

La fourchette du nombre de logements retenu est indiquée secteur par secteur.

A noter que le secteur 1 appartient à la Commune et que celle-ci envisage d'y développer une opération de mixité (sociale locatif aidé ou libre, accession à la propriété aidée ou libre).



Source : Google Street



Orientations retenues

Du fait de la différence de statut foncier des terrains (public d'un côté, privé de l'autre), il est prévu deux opérations distinctes pour la zone comprenant les secteurs 1 et 2. Cependant, l'harmonisation des aménagements devra être recherchée.

Secteur AUba(1)

Les orientations portent sur quatre points :

- la desserte sera réalisée à partir de la RD 4 et permettra à la fois une éventuelle liaison avec le secteur AUba6 et une ouverture sur le reste de la parcelle 132. Cette desserte sera suffisamment large pour assurer le passage d'un trafic traversant (5 m de chaussée minimum et au moins un espace « circulations douces de 1,5 m de large). Il convient de prévoir, en plus des stationnements privatifs, des espaces partagés correspondant à environ une place par logement.
- un espace de retournement sera réalisé en extrémité de voirie. Il pourra comporter du stationnement commun et les constructions seront structurées autour de cet espace.
- les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux limites les plus longues du secteur.
- la partie basse sera traitée avec une haie et des plantations seront réalisées pour "habiller" ce secteur sans relief particulier.

Il doit y être réalisé entre 3 et 6 logements.

Secteur AUba(6)

Les orientations portent sur quatre points :

- la desserte sera réalisée à partir de la voie communale n°3 et permettra à la fois une éventuelle liaison avec le secteur AUba6 et une ouverture sur le reste de la parcelle 132. Cette desserte sera suffisamment large pour assurer le passage d'un trafic traversant (5 m de chaussée minimum et au moins un espace "circulations douces" de 1,5 m de large). Il convient de prévoir, en plus des stationnements privatifs, des espaces partagés correspondant à environ une place par logement.
- un espace de retournement sera réalisé en extrémité de voirie. Il pourra comporter du stationnement commun et les constructions seront structurées autour de cet espace.
- les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux limites les plus longues du secteur.
- les parties haute et basse (pour assurer une délimitation franche avec la partie agricole) seront traitées avec une haie et des plantations seront réalisées pour « habiller » ce secteur sans relief particulier.

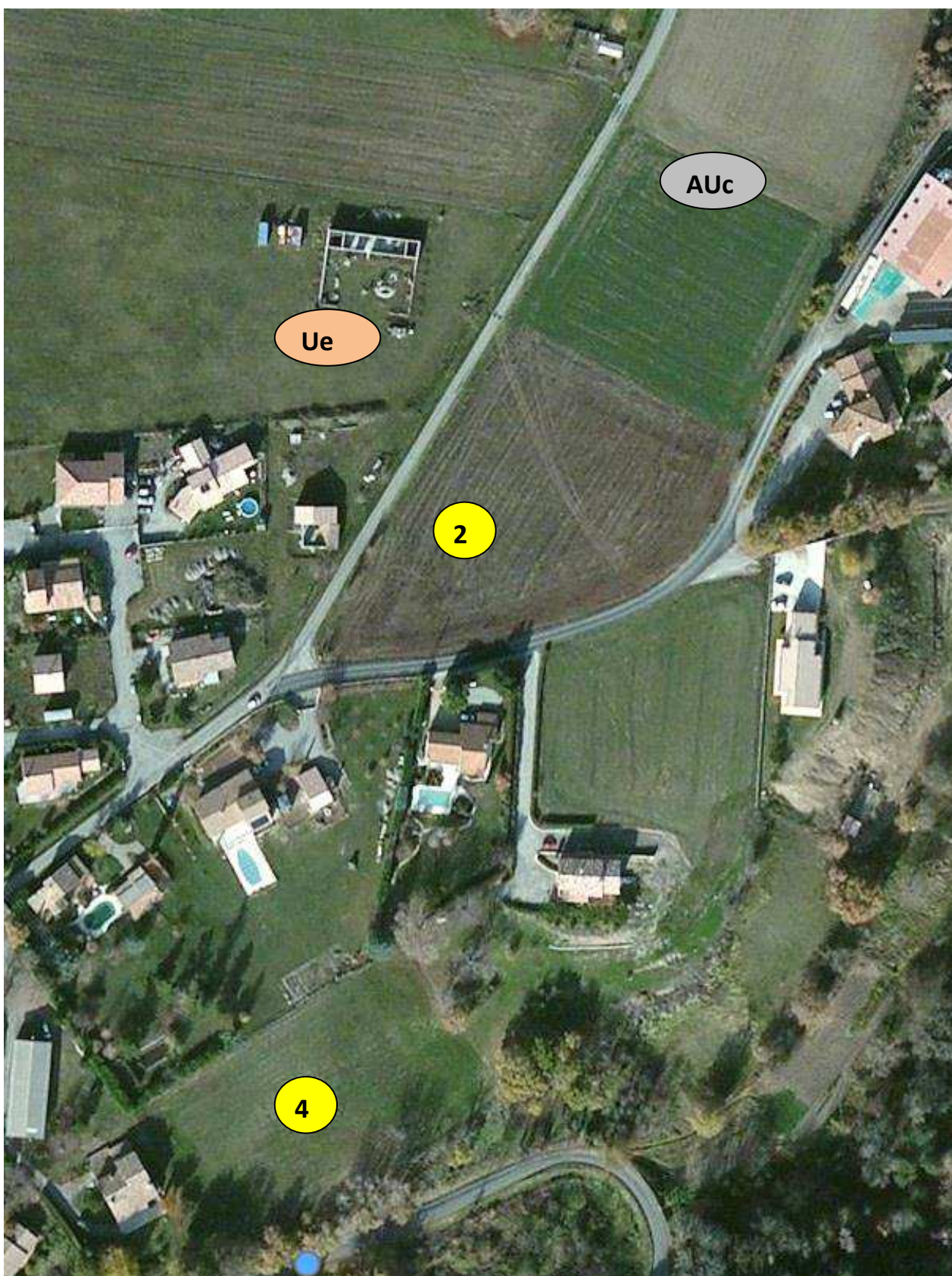
Il doit y être réalisé entre 4 et 7 logements.

Secteur AUba(3)

Les orientations portent sur trois points :

- la desserte sera réalisée à partir de la voie existante desservant déjà des constructions du quartier. Il convient de prévoir, en plus des stationnements privatifs, des espaces partagés correspondant à environ une place par logement.
- les constructions seront orientées parallèlement à la voie de desserte, de façon à présenter un aspect d'ensemble structuré vue depuis le Nord.
- la partie Nord sera traitée avec une haie pour assurer une délimitation franche avec la partie agricole et des plantations seront réalisées de façon assez dense pour « habiller » ce secteur très visible.

Il doit y être réalisé entre 4 et 5 logements.



2 - L'Est du Village

(Cf. illustration en face)

Problématique

Il s'agit de quatre secteurs de terrains aujourd'hui agricoles mais en partie imbriqués dans l'urbanisation, en prolongement d'ensembles pavillonnaires

Les terrains présentent une pente quasi nulle.

Ils sont en partie desservis par les réseaux et les voiries.

Le secteur AUba4 doit être raccordé à la voie faisant l'objet de l'emplacement réservé n°3 et le secteur AUc doit faire l'objet d'une desserte en eau et assainissement.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes, de moyennement denses (pour du pavillonnaire)
- de la nécessité de ne pas gaspiller les terres agricoles
- de la visibilité du secteur depuis le Nord (essentiellement pour le secteur Ue)
- de la cohabitation entre les activités économiques et de loisirs avec les secteurs résidentiels

Chaque secteur AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de sa surface.

La fourchette du nombre de logements retenu est indiquée secteur par secteur.

A noter que le secteur 1 appartient à la Commune et que celle-ci envisage d'y développer une opération de mixité (sociale locatif aidé ou libre, accession à la propriété aidée ou libre).

Orientations retenues

Zone Ue

Cette zone réutilise un terrain où un début de construction a été réalisé et qui n'a donc plus d'usage agricole. Il est destiné à des équipements publics et en particulier une salle des fêtes.

Les orientations d'aménagement (facultatives mais possibles en zone U) ont pour but d'organiser l'usage de ce terrain en limitant les nuisances.

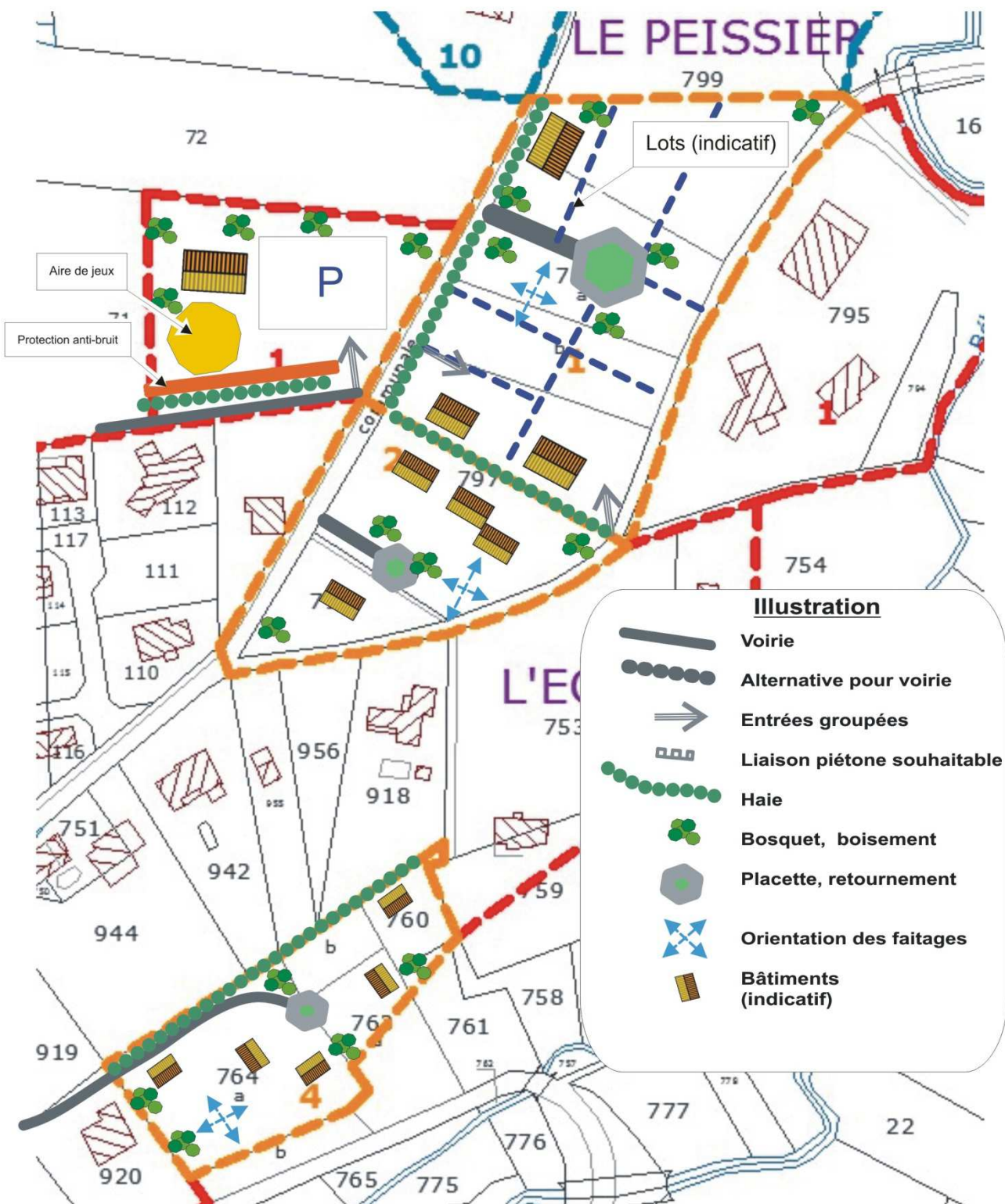
Du Sud vers le Nord, on y trouve successivement un chemin de desserte pour les parcelles agricoles limitrophes, une haie dense, un dispositif anti bruit et une aire de jeux. Le parking et le bâtiment sont repoussés au Nord de la parcelle.

En bordure de zone agricole, un boisement marque la limite, sous forme de haie ou de bosquets.

Secteur AUba2

Les orientations portent sur trois points :

- la desserte sera réalisée à partir de la voie communale n°1, aucune autre sortie n'étant admise. La petite voie de desserte interne se terminera par un retournement. Il convient de prévoir, en plus des stationnements privés, des espaces partagés correspondant à environ une place par logement.



-
- les constructions seront orientées comme indiqué sur le schéma.
 - la partie Nord sera traitée avec une haie et des plantations seront réalisées de façon assez dense pour "habiller" ce secteur.

Il doit y être réalisé entre 4 et 7 logements.

Secteur AUba(4)

Les orientations portent sur trois points :

- la desserte sera réalisée à partir de la voie existante prolongée. Cette voie de desserte se termine par un retournement qui structurera l'urbanisation. Il convient de prévoir, en plus des stationnements privés, des espaces partagés correspondant à environ une place par logement.
- un espace de retournement sera réalisé en extrémité de voirie. Il pourra comporter du stationnement commun et les constructions seront structurées autour de cet espace.
- les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux limites les plus longues du secteur.
- la partie Nord sera traitée avec une haie et des plantations seront réalisées de façon assez dense pour « habiller » ce secteur.

Il doit y être réalisé entre 4 et 7 logements.

Zone AUc

Cette zone d'activités nécessite en préalable la poursuite des réseaux d'eau et d'assainissement, non limitrophes.

La zone s'organise, de façon modulable, autour d'un accès principal sur la VC1 et d'une aire de retournement centrale.

Deux autres accès sont possible, l'un sur la VC 1, en cas de découpage de petits lots, l'autre au coin Sud-Est, sur l'autre voie communale.

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la VC 1. Elles seront autant que possible situées sur les parties des terrains les plus proches des habitations et des voies extérieures, de façon à constituer une protection sonore et visuelle vis-à-vis des aires de manœuvre, des dépôts, des stationnements et des accès lourds aux bâtiments.

Une haie périphérique est plantée au moins au Sud et à l'Est de la zone. Elle est complétée par des plantations d'arbres de haute tige sous forme isolée ou, mieux, de bosquets.