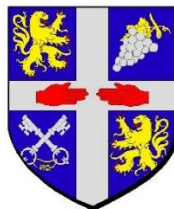


Département des Hautes-Alpes



Commune de Fouillouse

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 26 Juin 2017

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 26 Février 2018

Le Maire
Serge AYACHE

POS initial approuvé : 8 avril 1988	PLU approuvé
Février 2018	Auteur : DD / CK
	Atelier d'urbanisme et environnement CHADO 1 impasse du muséum 05000 GAP ☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62 atelierchado@orange.fr

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

SOMMAIRE

PRESENTATION DES SECTEURS SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p 2
PARCELLES SOUMISES A OAP SUR LE VILLAGE	p 3
PARCELLES SOUMISES A OAP SUR PRE BONNET	p 4
OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p 5

Présentation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU de la commune de Fouillouse, le bilan de la construction à 10 ans (période 2003-2012) fait état de 43 nouveaux logements avec une densité de 7,86 logements/ha.

Depuis 2013, la commune a déjà enregistré une dizaine de nouveaux logements pour une densité inférieure à 7 logements à l'hectare.

La commune est consciente des enjeux de densification qu'elle doit mettre en place dans le cadre de son projet de PLU pour atteindre les objectifs de densité fixés par le SCOT de l'air Gapençaise.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune a mobilisé plusieurs outils pour favoriser une densité plus importante :

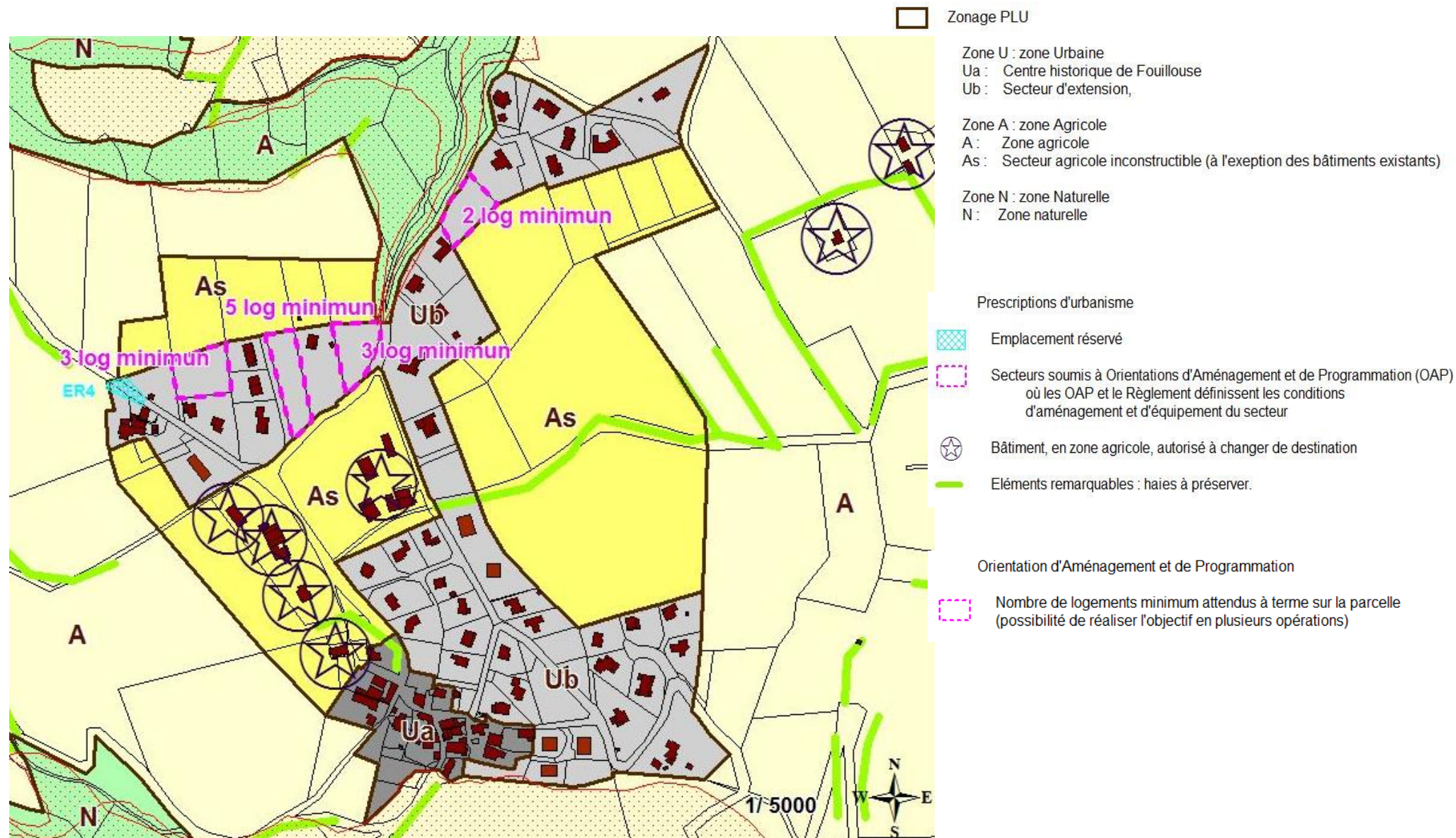
- Un zonage retenu au PLU qui applique un principe de réduction de la surface ouverte à la construction. Ce projet de zonage se restreint au maintien de parcelles en zone U.
 - o Toutes les parcelles du zonage constructible sont desservies par les réseaux et ont accès à la voirie publique.
 - o Aucune parcelle non bâtie ne dépasse les 2 700 m².
 - o Il s'agit de parcelles individuelles encadrées de parcelles déjà bâties.

- Un règlement de zone U qui favorise une densification :
 - o Possibilité de construire en mitoyenneté dans le cadre d'une opération groupée, présentant un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.
 - o Recul non imposé entre les constructions au sein d'une même parcelle ni par rapport aux limites de lots au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - o Hauteur fixée à 11 m, soit pouvant présenter des petits collectifs en R+2 et pouvant être majorée à 13 m pour du logement à caractère social.
- Des orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivant en complémentarité du règlement pour accompagner les propriétaires dans une démarche de densification de leur parcelle.

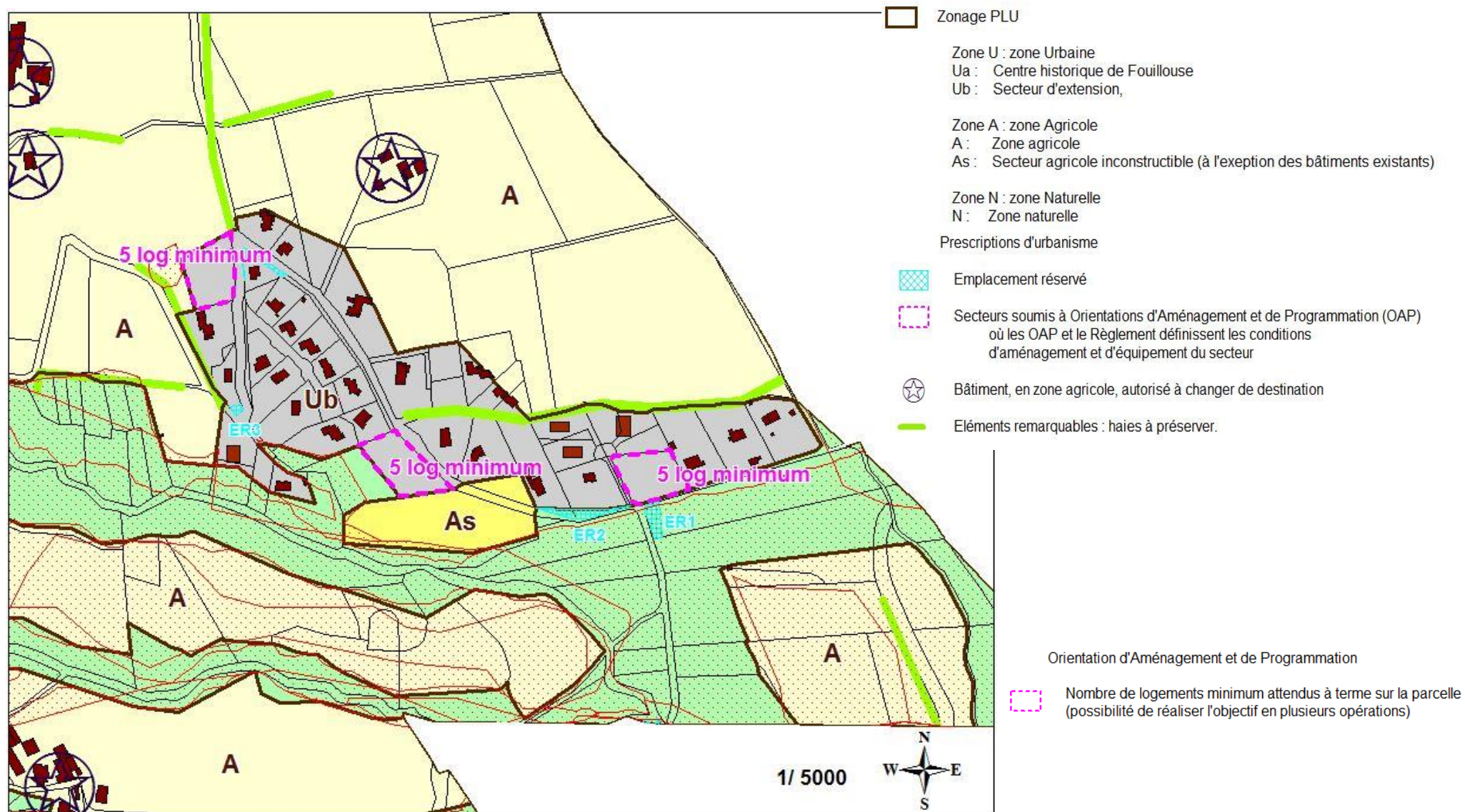
La commune a retenu le principe de fixer par orientation d'aménagement et de programmation un nombre de logements minimum à atteindre pour chacune des parcelles présentant un réel enjeu de densification et la possibilité de mise en œuvre de petites opérations denses (petits collectifs et maison de village de 2-4 logements, maisons mitoyennes).

A ainsi été identifié l'ensemble des parcelles non bâties dépassant le seuil de 1700 m² de constructible.

Parcelles soumises à OAP sur le Village



Parcelles soumises à OAP sur Pré Bonnet



Orientations d'aménagement et de programmation

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre pour chaque parcelle non bâtie de plus de 1700 m² au sein de la zone constructible.

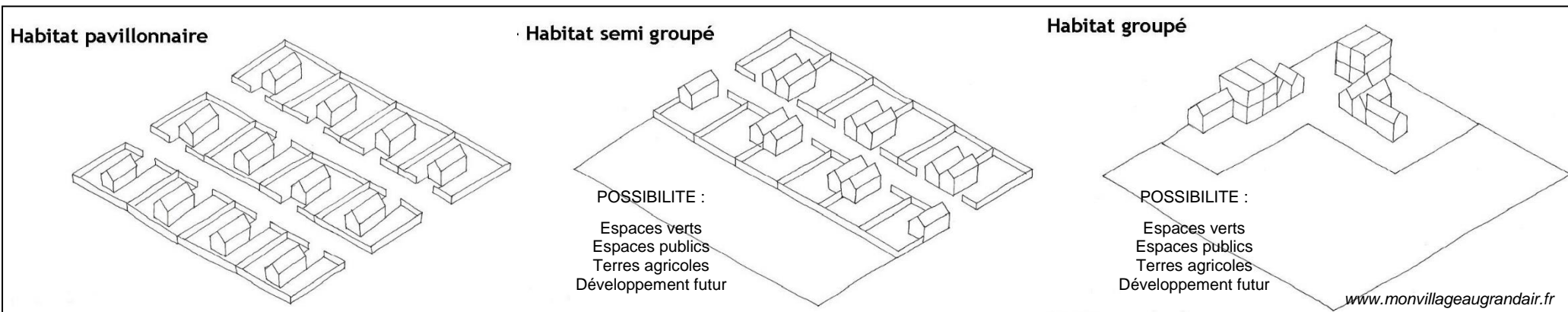
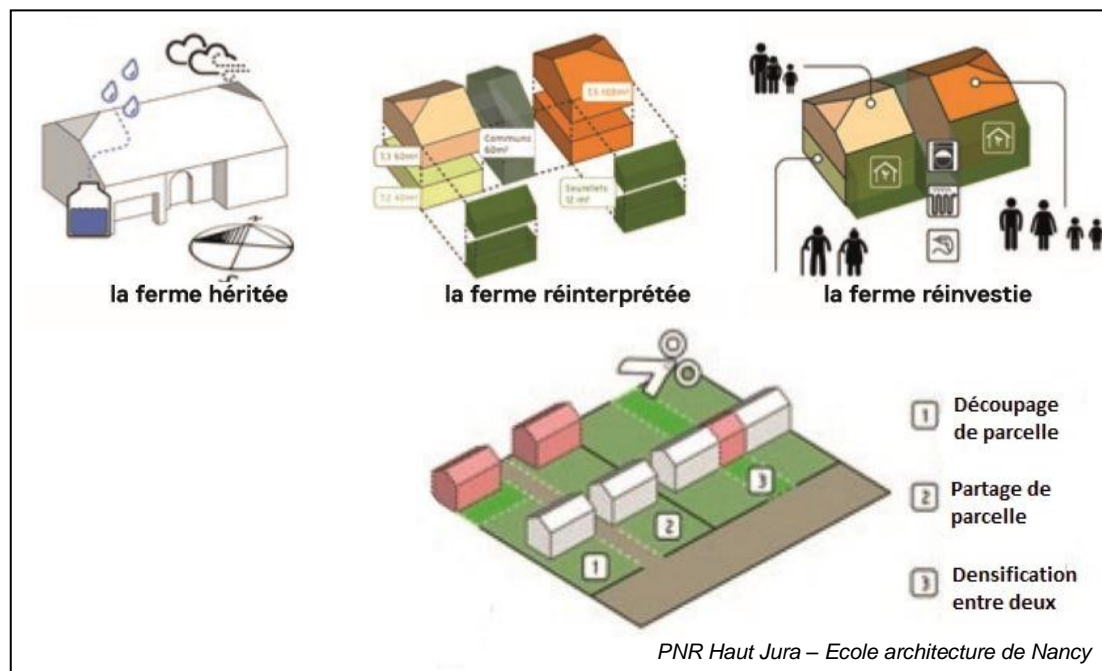
Le propriétaire reste libre des moyens retenus pour atteindre cet objectif de logement.

La mise en œuvre de petites opérations denses peut passer par différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

- Une ou plusieurs maisons de village de 2 à 4 logements, petits collectifs offrant appartement avec jardin ou terrasse...
- Maisons mitoyennes,
- Division parcellaire,
- Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements,

Enjeu d'un habitat plus dense :

Illustrations d'exemples de densification du bâti :



Transport et déplacement :

La commune n'est pas desservie par un réseau de transport collectif. Cependant le département des Hautes Alpes en mutualisant le service de transport scolaire avec le réseau de bus « transport 05 » permet d'assurer une navette journalière en période scolaire entre les 3 arrêts de bus scolaire de la commune (village – cimetière, Lotissement des grands Pins et Pré Bonnet) et la ligne cadencée A (la Saulce – Gap) au niveau de l'arrêt Tallard Aérople.

Chaque parcelle soumise à OAP est située :

Pour le secteur de Pré Bonnet :

- A moins de 100 m d'un arrêt de bus scolaire / ligne rabattement ;
- A 1,5 km de l'arrêt de la ligne cadencée A (1 bus/ 30 min pour Gap en période de pointe).

Pour le secteur du Village :

- A moins de 500 m d'un arrêt de bus scolaire / ligne rabattement ;
- A 3,5 km de l'arrêt de la ligne cadencée A.

Desserte et réseaux :

Chaque parcelle soumise à OAP est située au droit de la voirie et de l'ensemble des réseaux publics.

Comme le précise le règlement de la zone Ub, un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière. Les permis d'aménager devront minimiser leur accès.

La desserte interne de la parcelle se fera par le biais d'une voirie privée déjà existante sur la zone.

Cas particulier de la parcelle entre le lotissement des Grands Pins (zone Ub) et la zone As de Pré Bonnet.

Le regard de raccordement au réseau de collecte des eaux usées de la parcelle soumise à OAP se situe sous la route RD119 en extrémité Nord-Est. Le réseau d'eau usée bifurque au niveau de ce regard en direction des champs à l'Est de la zone urbaine de Pré Bonnet.

Ce point de raccordement au réseau d'eau usée est situé en partie amont de la parcelle. L'aménagement de la parcelle devra savoir tenir compte de cette situation : envisager des sur-profondeurs des canalisations, et/ou la mise en place d'un poste de relevage éventuel, et/ou la surélévation des parties habitables afin d'assurer un écoulement gravitairement des eaux usées jusqu'au point de raccordement.