

Département des Hautes-Alpes



Commune de Jarjayes

PLAN LOCAL D'URBANISME

***Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du :
14/05/2019***

***Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du :
18/12/2019***

***Mme le Maire
Christelle MAECHLER***

PLU initial approuvé le 25 Juillet 2005 – dernière modification 19 juillet 2013

Décembre 2019

PLU approuvé



Auteurs : 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

**5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Table des matières

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE 2

« Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »	3
Contexte	3
Cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD	3
Principe retenu	3
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	4
Parcelles soumises à l'OAP « Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »	6
Transports et déplacements	6
Desserte et réseaux	6

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR 7

Zones AU1 et AU2 de « Champ Long »	8
Contexte	8
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	9
Transports et déplacements	9
Desserte et réseaux	9
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	10
Respect des vues	11
Cotes d'implantation et altimétriques	12
Mises en situation dans le paysage	12
Zone AU3 du « Chef Lieu – centre »	13
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	13
Transports et déplacements	13
Desserte et réseaux	13
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	13
Zone AU3 du « Chef-Lieu - sud »	14
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	14
Transports et déplacements	14
Desserte et réseaux	14
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	15
Zone AU3 de « la sentinelle »	16
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	16
Transports et déplacements	16
Desserte et réseaux	16
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	16

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

« MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN »

Contexte

Pour mettre en œuvre ces objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, 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 ainsi que la possibilité de mise en œuvre de petites opérations denses (petits collectifs et/ou maisons de village de 2-4 logements, maisons mitoyennes).

Cohérence de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

Cette orientation d'aménagement et de programmation est en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD suivant :

Offrir à chacun les possibilités d'évoluer dans son parcours résidentiel

- ⇒ Être acteur d'un développement de l'habitat qui appréhende la mixité dans ses composantes sociales et intergénérationnelles :
 - Maintenir et développer l'offre de logements locatifs en travaillant sur leur attractivité,
 - Développer différentes formes d'habitat pour permettre à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel (accès au logement et logement adapté à toutes les étapes de la vie).

Préserver le cadre de vie

- ⇒ Renforcer le lien social en retravaillant qualitativement la centralité du Chef-lieu

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- ⇒ Définir des espaces prioritaires d'urbanisation,
- ⇒ Comblent les espaces déjà urbanisés tout en respectant l'articulation entre espaces bâtis et espaces ouverts (souvent agricoles),
- ⇒ Favoriser des extensions urbaines judicieuses : greffer l'urbanisation nouvelle à celle existante tout en préservant ce sentiment d'être en contact direct avec la nature.

Principe retenu

En cohérence avec les orientations et objectifs du PADD cités ci-dessus, le principe retenu est d'instaurer un nombre de logements minimum à atteindre pour les parcelles non bâties dépassant le seuil de 2000 m² constructibles sur le Chef-Lieu de Jarjayes. Ces parcelles sont identifiées comme présentant un réel enjeu de densification et la possibilité de mise en œuvre de petites opérations denses répondant aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

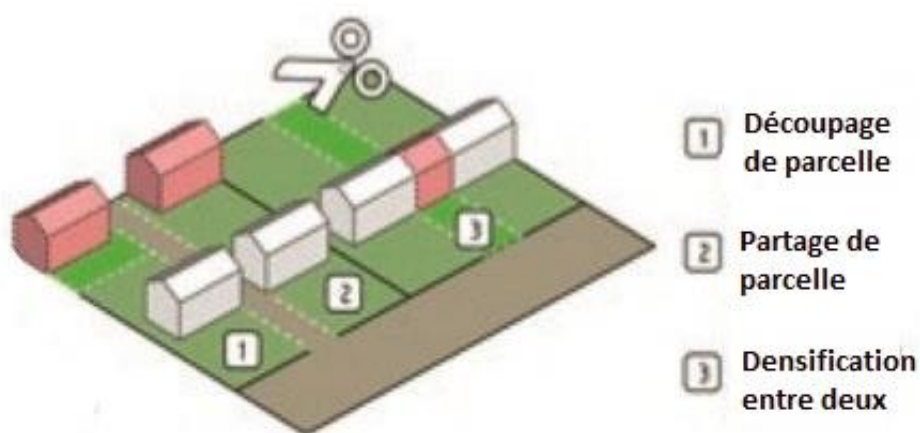
Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre pour les parcelles non bâties du chef-lieu de plus de 2000 m².

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 jardinet ou terrasse...
- ⇒ Maisons mitoyennes,
- ⇒ Division parcellaire,
- ⇒ Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements,

Illustrations de l'esprit de densification recherché



PNR Haut Jura – Ecole architecture de Nancy

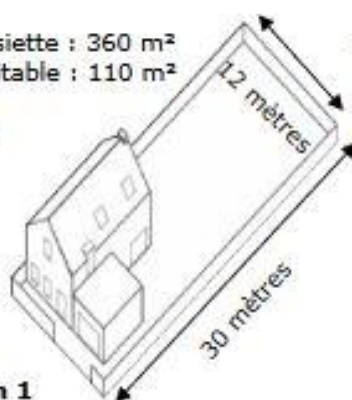
Pour une même surface habitable...

Optimisation de l'usage du terrain

Terrain d'assiette : 360 m²
Surface habitable : 110 m²

22 lgts/ha

Maison 1

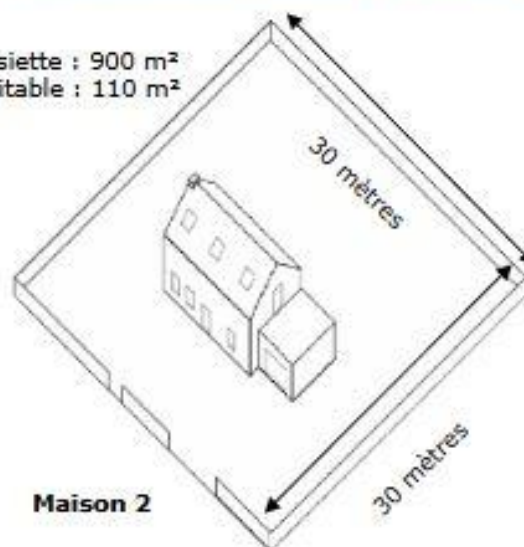


Consommation foncière excessive

Terrain d'assiette : 900 m²
Surface habitable : 110 m²

9 lgts/ha

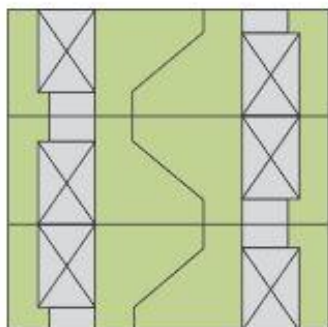
Maison 2



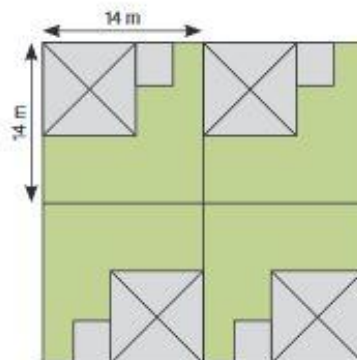
Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen Métropole, 2008

Illustrations de l'esprit de densification recherché

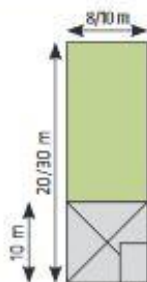
Différents types de parcellaires



Des parcelles imbriquées qui permettent de gagner en profondeur et en perspective depuis les pièces de l'habitation



Des parcelles carrées avec Implantation des habitations en quinconce afin de préserver l'intimité



Implantation du bâti à l'alignement de la rue, avec possibilité d'intégration du garage dans le volume principal



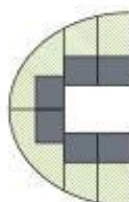
Implantation du bâti avec recul sur rue permettant de préserver un "sas" entre la rue et la maison et de prévoir une aire de stationnement non couverte devant la maison



Implantation du bâti avec recul sur rue et garage mis à l'alignement



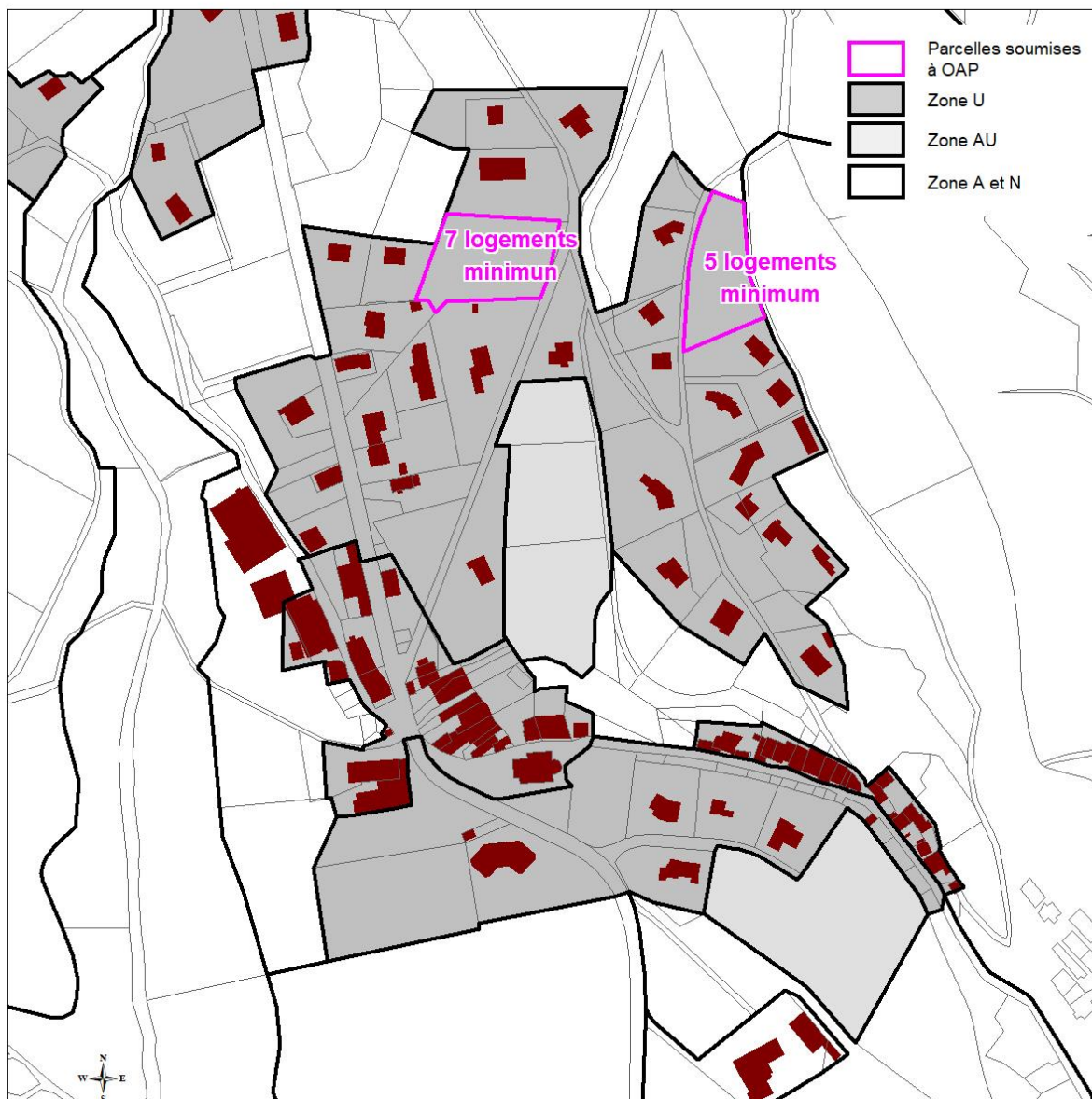
Implantation en décalé, selon la pente par exemple



Implantation autour d'une cour, sur l'exemple des béguinages

Depuis la crise de l'immobilier en 2008, les acquéreurs privilégient la taille de la maison plutôt que celle de la parcelle pour préserver leur budget. De plus, depuis plusieurs années, de nombreux ménages souhaitent disposer d'espaces extérieurs pas trop grands pour que l'entretien du jardin ne représente pas une charge trop importante.

Parcelles soumises à l'OAP « Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »



Transports et déplacements

Le Chef-lieu est aujourd'hui desservi par le réseau de transport de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance. Ces transports sont gratuits. Un bus part sur Gap le matin du lundi au vendredi. Le retour de Gap peut s'effectuer le soir le lundi, mardi, jeudi et vendredi et le midi le mercredi.

L'utilisation de la voiture individuelle reste le moyen de transport le plus utilisé.

Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

Orientation d'Aménagement et de Programmation par secteur

Les volets liés aux qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones AU sont traités dans la section 2 du règlement du PLU « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

ZONES AU1 ET AU2 DE « CHAMP LONG »

Contexte

Le secteur de « Champ Long » est « un coup parti » du PLU de 2005 révisé en 2013. Ce secteur composé de 2 zones AU a fait l'objet en 2013 d'une demande de dérogation au titre de l'article L122-7 pour déroger au principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante imposé par la loi montagne.

Le dossier de demande de dérogation au titre du L122-7 pour le secteur de Champ Long est passé devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 22 janvier 2017. Ce projet a alors reçu un avis favorable de la CDNPS.

Depuis un permis d'aménager a été accordé sur la zone AU1 en cohérence avec les OAP définies dans le dossier de CDNPS, la viabilisation du secteur est en cours et les lots sont également en cours de commercialisation.

Les propriétaires de la zone AU2 sont prêts à réaliser la seconde phase, ils attendent comme le définissait le règlement du PLU de 2007 révisé en 2013 que la première phase soit terminée pour que leur permis d'aménager soit accordé.

Ce projet est donc un coup parti du PLU précédent avec lequel ce PLU doit composer. Il s'avère que la superficie totale du secteur de « Champ Long » est de 2,7 hectares ce qui représente plus de 50% de l'enveloppe d'urbanisation définie pour la commune par le SCOT de l'Aire Gapençaise en cohérence avec les lois en vigueur. L'impact de ce projet a donc été conséquent sur la définition du PADD, les possibilités de réflexions en termes d'aménagement et de développement étant réduite de 50 %.

Zone AU1 et AU2 de Champ Long



Source : L'intégralité de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de « Champ Long » est issue du dossier présenté à la CDNPS complété des demandes de la CDNPS. Ce dossier et ces OAP ont été réalisés en 2013 par le bureau d'études François Estrangin / Eurecat – Karine Cazettes.

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

L'aménagement du site de Champ Long se fera en deux opérations d'aménagements d'ensemble coordonnées. Les deux tranches, la première de 1,4 ha puis la seconde de 1,1 ha seront aménagées sans délais. La réalisation de la zone AU2 est subordonnée à la réalisation de la zone AU1.

Une placette sera créée aux abords de la voie de desserte. Les maisons s'organiseront autour de cette placette de manière à conforter sa délimitation. Cette placette permettra de structurer l'organisation du quartier.

L'implantation des maisons sera calée sur les voiries internes de la zone qui tiendront compte de la pente. L'Alignement des façades nord structurera les implantations (à 3 mètres de l'alignement pour les constructions au sud des voies et 17 ou 20 mètres selon la pente pour les autres constructions, pour garder un espace utile au sud). Plusieurs maisons seront mitoyennes pour rappeler les constructions accolées de l'ancien village, pour renforcer la densité et donner plus de consistance à ce nouveau quartier. Il est attendu à minima 18 logements sur la zone AU1 et 12 logements sur la zone AU2.

La haie le long de la limite nord du site sera maintenue, voire densifiée, afin de réduire la vision sur le futur quartier. Cette haie structure le paysage et a un effet de coupure verte entre la RD 942a et le site.

La haie classée en EBC le long de la limite sud-est du projet sera conservée ; cette haie aura un « effet masquant » important quant à la perception du futur quartier.

Une visibilité suffisante sera cependant maintenue au niveau de l'accès du quartier pour privilégier la sécurité. De plus, la vue sur le village depuis le virage supérieur de la RD 942a sera préservée (plan d'épannelage).

Des arbres existants sur le site devront être conservés ou remplacés afin de réduire la visibilité des constructions. D'autres pourront être plantés en fonction de l'aménagement des espaces publics du site (placette, bordure des voies de desserte...)

Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc les zones AU1 et AU2 sont aujourd'hui desservis par le réseau de transport de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance. Ces transports sont gratuits. Un bus part sur Gap le matin du lundi au vendredi. Le retour de Gap peut s'effectuer le soir le lundi, mardi, jeudi et vendredi et le midi le mercredi.

L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a. L'utilisation de la voiture individuelle reste le moyen de transport le plus utilisé.

Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

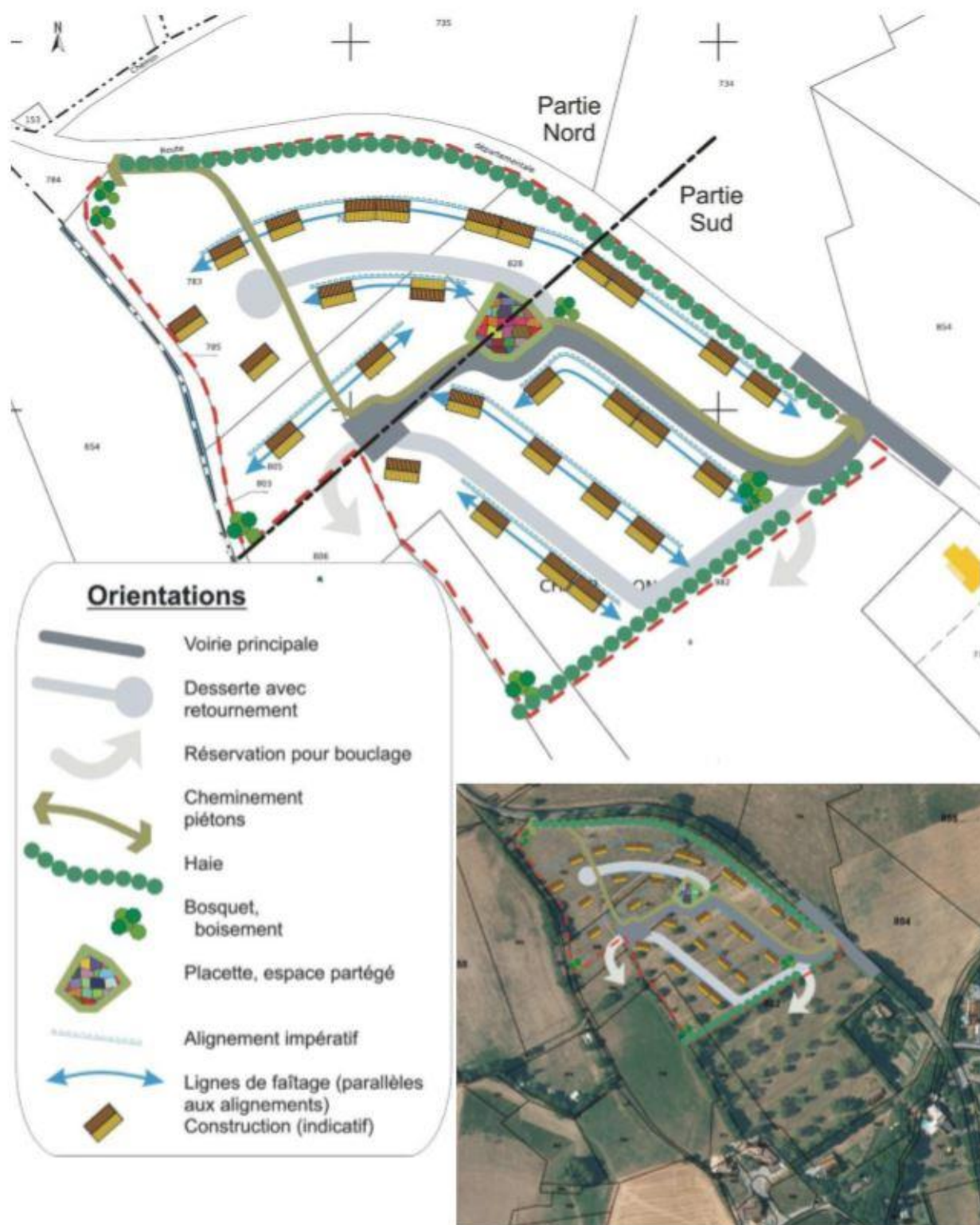
Un cheminement piéton sera prévu et permettra de traverser le site, depuis son entrée au sud-est à son extrémité au nord-ouest. Il passera par l'espace de retournement pour « ouvrir » celui-ci.

Desserte et réseaux

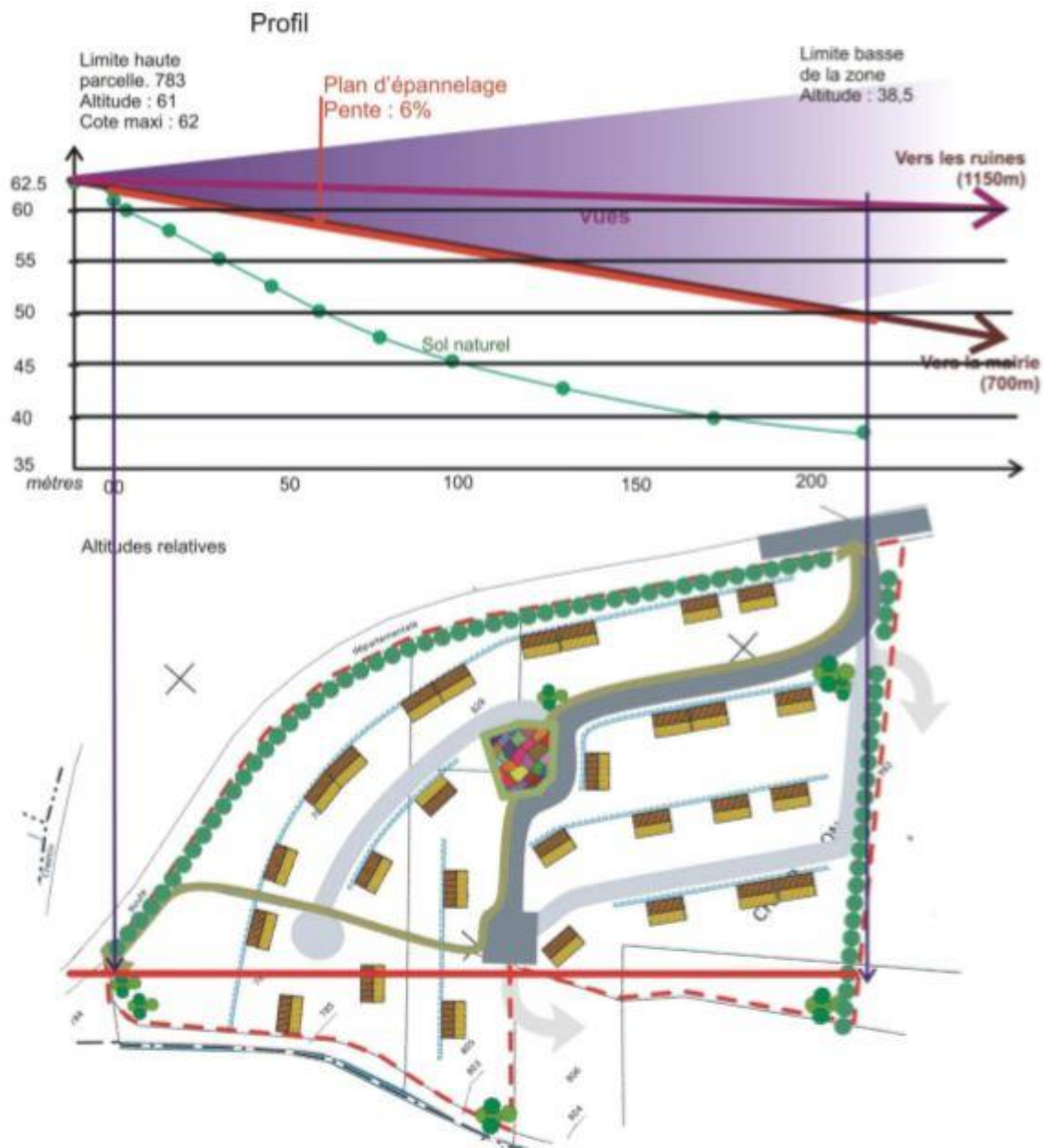
L'accès (entrée et sortie unique) se fera par la RD 942a au nord-est du site. Il convient d'envisager également pour le futur un bouclage par l'ouest. En plus de cette voie structurante seront réalisées une boucle secondaire en partie sud et une voie en impasse au nord. Un espace de retournement sera prévu à l'extrémité de cette voie. Cet espace de retournement sera réduit pour limiter l'impact visuel des terrassements et la consommation de terrain constructible.

La gestion des eaux pluviales tiendra compte de la zone humide.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



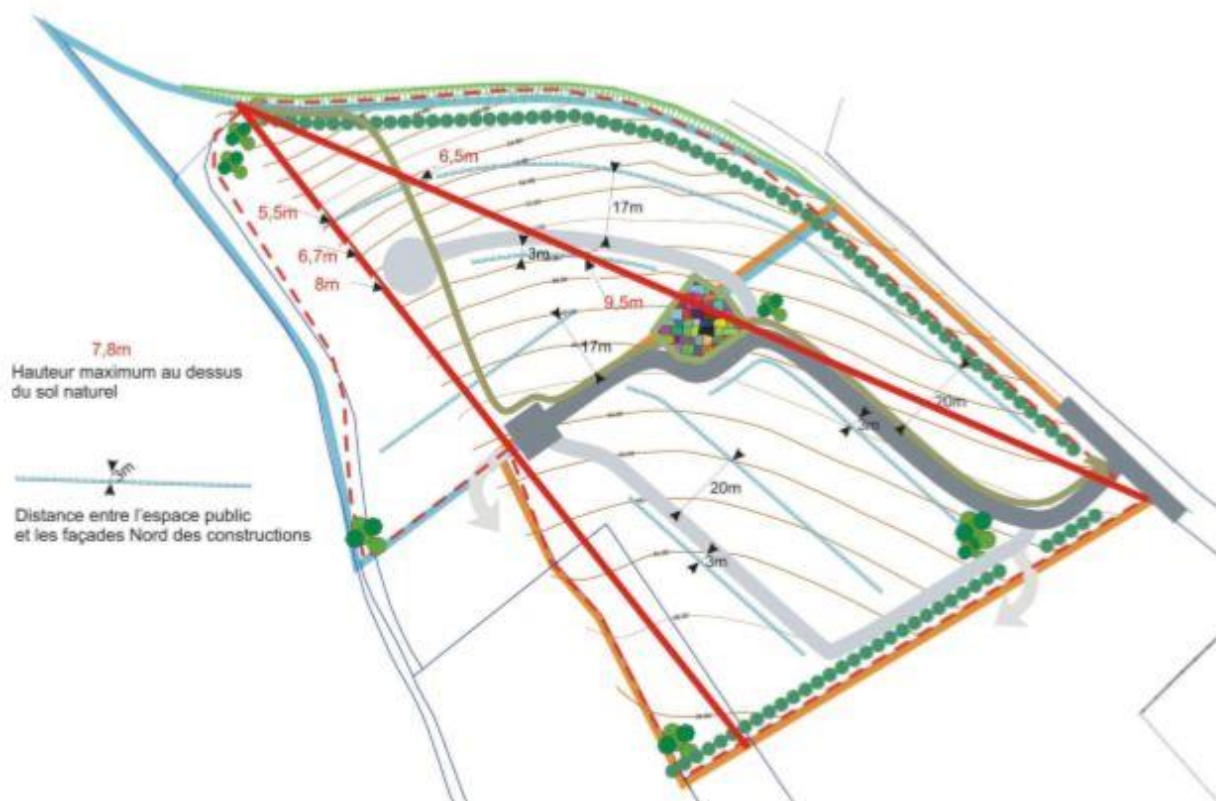
Respect des vues



Vue plongeante depuis la RD 942a (Street View)

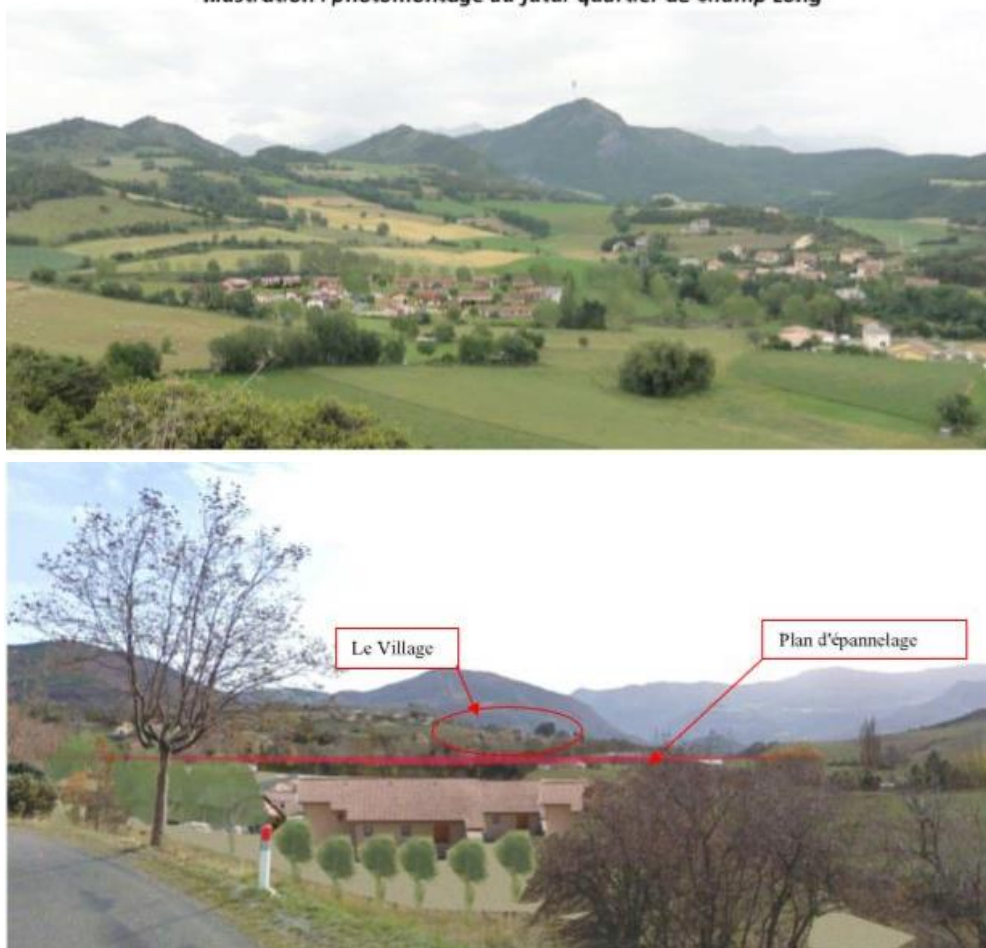


Cotes d'implantation et altimétriques



Mises en situation dans le paysage

Illustration : photomontage du futur quartier de Champ Long



ZONE AU3 DU « CHEF-LIEU – CENTRE »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur est situé au centre du Chef-lieu et positionné le long de la RD 211 menant à Notre Dame du Laus par le col du Tourrond. Le relief l'oriente plein ouest.

Ce secteur connaît un relief important notamment dans sa partie nord.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, le nombre de logements attendus doit être au moins égale à 8. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble.

Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc la zone AU3 « Chef-Lieu – centre » sont aujourd'hui desservis par le réseau de transport de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance. Ces transports sont gratuits. Un bus part sur Gap le matin du lundi au vendredi. Le retour de Gap peut s'effectuer le soir le lundi, mardi, jeudi et vendredi et le midi le mercredi.

L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a. L'utilisation de la voiture individuelle reste le moyen de transport le plus utilisé.

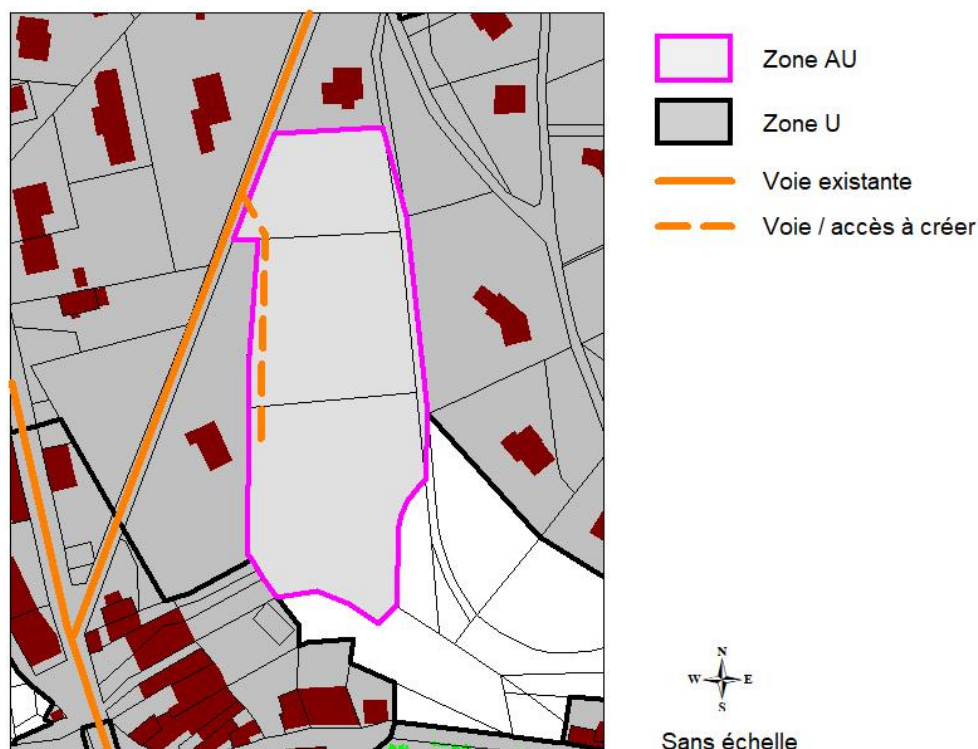
Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera en limite ouest de la zone par la création d'un accès au nord-ouest sur la RD 211. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ZONE AU3 DU « CHEF-LIEU - SUD »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur est situé au sud du Chef-lieu, orienté plein sud, il est positionné perpendiculairement à la RD 942a. Un premier accès a déjà été créé pour relier les habitations existantes entre la RD et la zone AU3 « Chef-Lieu - sud ».

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, un lien avec les volumétries, implantations et caractéristiques architecturales du centre ancien situé à proximité.

Le projet devra justifier d'une volonté de viser une excellence énergétique, chercher l'autonomie énergétique.

En termes d'aménagement, l'objectif est de garder le lieu ouvert dans sa perception globale. Aussi, les clôtures ne sont pas obligatoires et si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune et à l'écoulement des eaux de ruissellement naturel.

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, La densité de logements attendue sur le secteur doit être au moins supérieure à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble. Cette densité sera calculée par rapport à la surface résiduelle « nette », c'est-à-dire déduction faite des surfaces de l'opération dédiées à la voirie et à l'aménagement d'espaces communs.

Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc la zone AU3 « Chef-Lieu – sud » sont aujourd'hui desservis par le réseau de transport de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance. Ces transports sont gratuits. Un bus part sur Gap le matin du lundi au vendredi. Le retour de Gap peut s'effectuer le soir le lundi, mardi, jeudi et vendredi et le midi le mercredi.

L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a. L'utilisation de la voiture individuelle reste le moyen de transport le plus utilisé.

Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par le chemin existant en limite ouest de la zone. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ZONE AU3 DE « LA SENTINELLE »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le hameau de La Sentinelle est situé au nord du Chef-lieu, proche du col de la Sentinelle.

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, un lien avec les volumétries, implantations et caractéristiques architecturales des constructions existantes dans le hameau.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat.

Transports et déplacements

Le hameau de La Sentinelle n'est pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a puis une route communale. L'utilisation de la voiture individuelle reste le moyen de transport le plus utilisé.

Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par le chemin existant. Les accès des différents lots à la voirie existante pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et électricité se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents. Le secteur est en assainissement non collectif.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

