

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **ROSANS**

Hautes-Alpes

### Révision allégée n°1

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

PLU

Approuvé le : 27 Novembre 2007

Révision simplifiée n°1 du : 17 Juillet 2009

Modification n°1 du : 17 Juillet 2009

#### **REVISION ALLEGEE n°1**

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 20 Janvier 2015

**Josy OLIVIER, Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 16 Novembre 2015

**Josy OLIVIER, 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 ET CONDITIONS DE REALISATION.....                 | 3  |
| LA ZONE D'ACTIVITES DES BUISSONS .....                     | 5  |
| LE SECTEUR A URBANISER DE PLAN LA CROIX.....               | 9  |
| LE SECTEUR A URBANISER DE PIGRANIER.....                   | 13 |
| LE SECTEUR A URBANISER DE SAINT ETIENNE.....               | 17 |

---

**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.

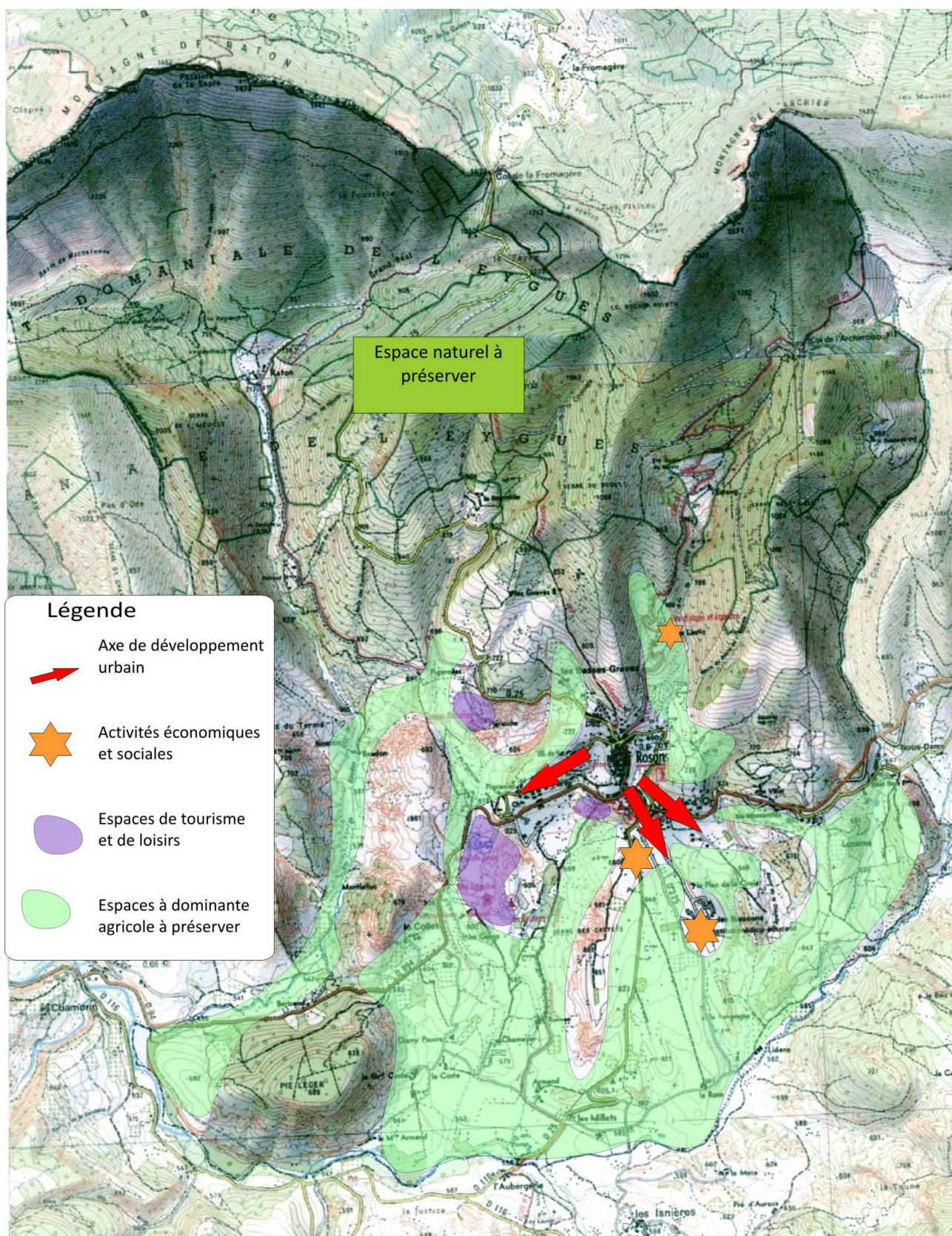
Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

---

Les évolutions liées à la révision allégée portent sur :

- la suppression d'un des deux secteurs de Plan la Croix
- le classement partiel du secteur de Pigranier en zone d'urbanisation future
- la création d'un nouveau secteur à Saint Etienne





# Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Développer l'urbanisation en utilisant en priorité les dents creuses
- Conforter le Village
- Développer les activités économiques et sociales créatrices d'emploi
- Limiter l'urbanisation à une stricte continuité de l'existant
- Préserver les bonnes terres agricoles

L'urbanisation est :

- Renforcée par utilisation prioritaire des dents creuses tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques
- Complétée à l'Est et à l'Ouest du Village, secteurs dans lequel l'impact (agriculture, paysage, environnement, équipements) reste globalement limité
- Stabilisée dans les secteurs à plus fort impact ou à risques ou isolés en milieu naturel,
- Axée sur le développement économique et social à partir des équipements existants ou en continuité du village

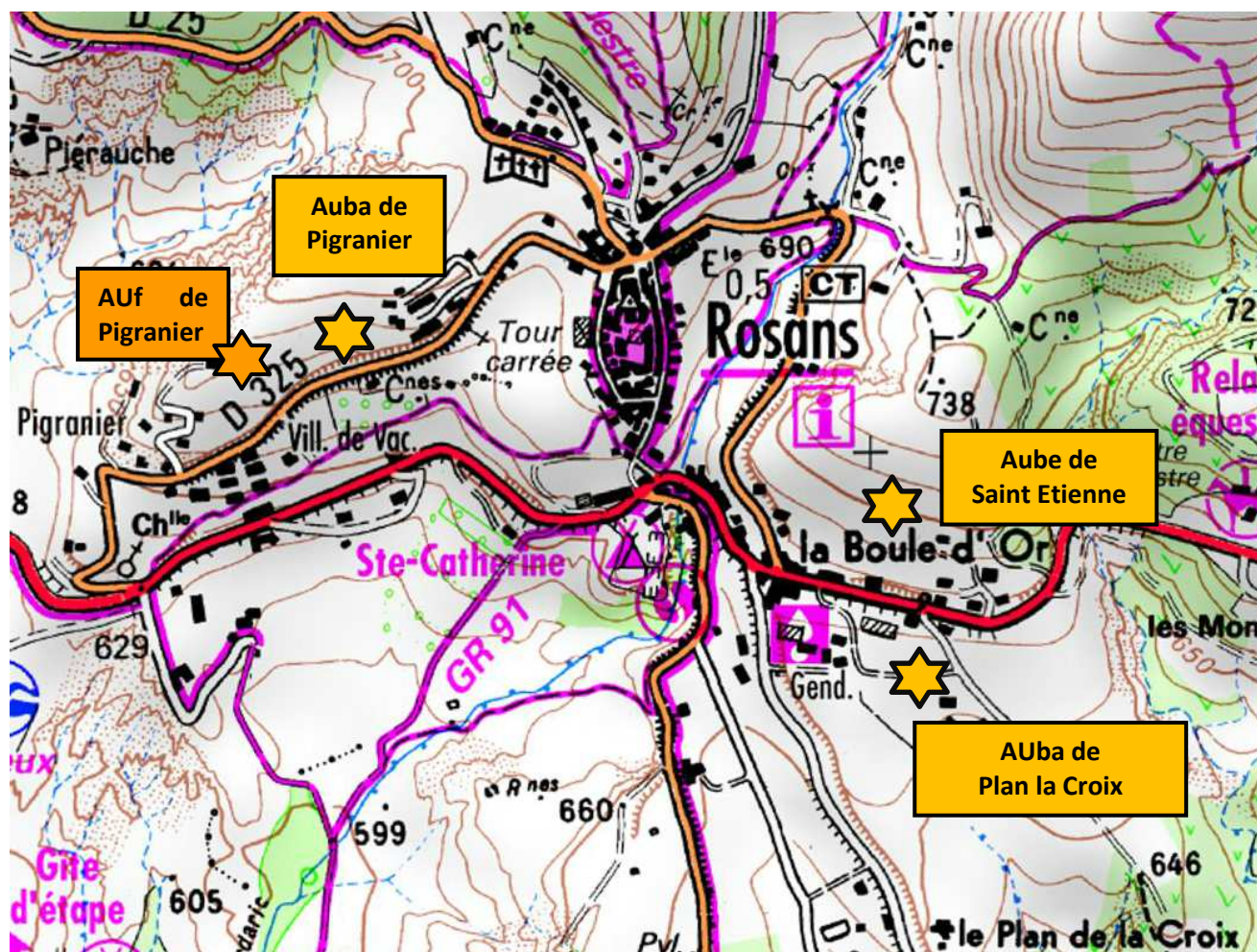
La préservation de l'**agriculture** est mise en œuvre par :

- 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
- la limitation à l'existant des secteurs à vocation particulière
- le respect des continuités écologiques





# Les secteurs d'aménagement

2

## SECTEURS ET CONDITIONS DE REALISATION

Les secteurs concernés sont les suivants :

| Secteur | Localisation  | Superficie totale (ha) | Nombre d'opérations possibles | Nombre minimum de logements |
|---------|---------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| AUba    | Plan la Croix | 1,27                   | 1                             | 15                          |
| AUba    | Pigranier     | 0,69                   | 1                             | 8                           |
| AUbe    | Saint Etienne | 1,15                   |                               | *                           |
| AUf     | Pigranier     | 2,47                   |                               |                             |

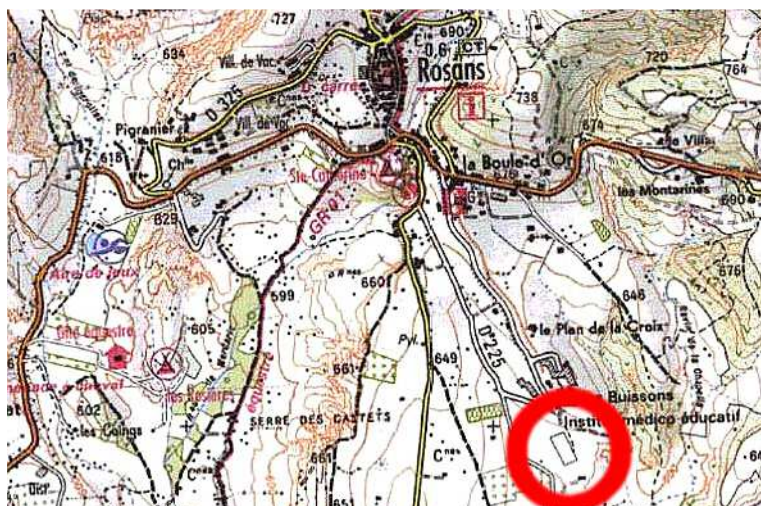
\* : au moins un logement pour les premiers 1 000 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 800 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les secteurs AUba sont soumis à obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.

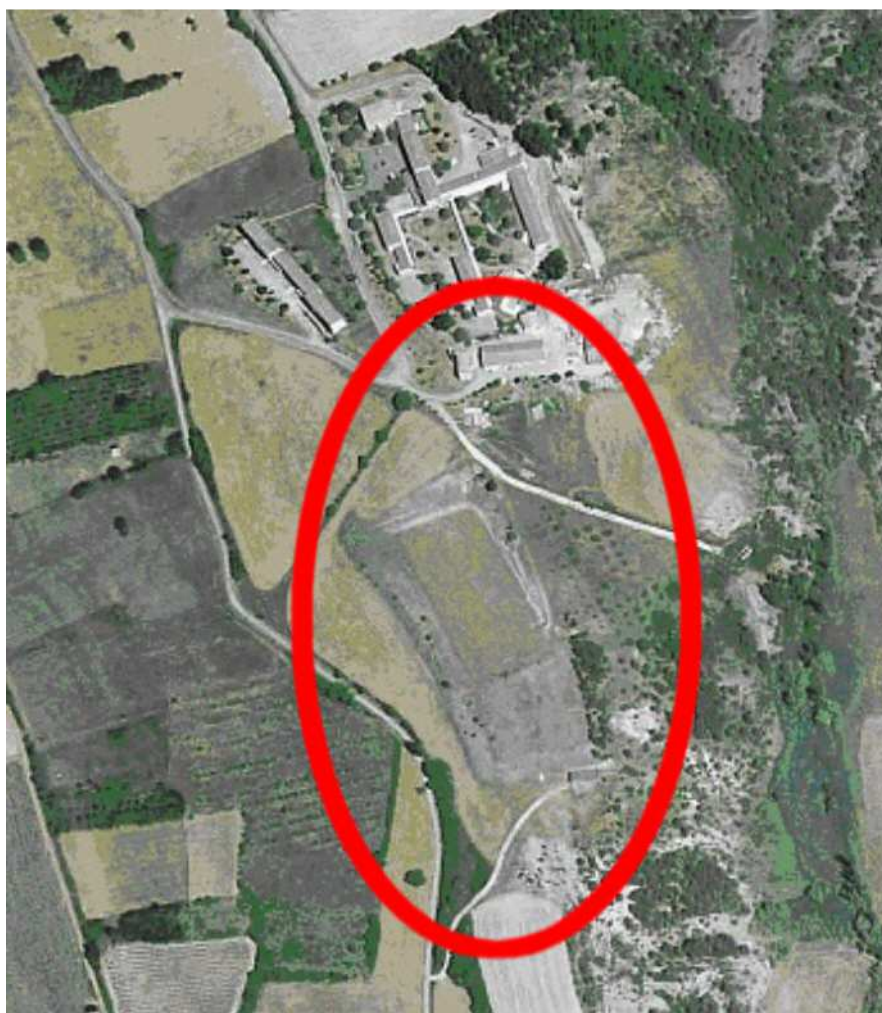
Le secteur AUbe est soumis à condition préalable de réalisation d'équipements.

Le secteur AUf est "gelé".





Carte de situation IGN 25 – La Zone d'Activités des Buissons



Extrait Orthophoto – La Zone d'Activités des Buissons



## LA ZONE D'ACTIVITES DES BUISSONS

### Problématique

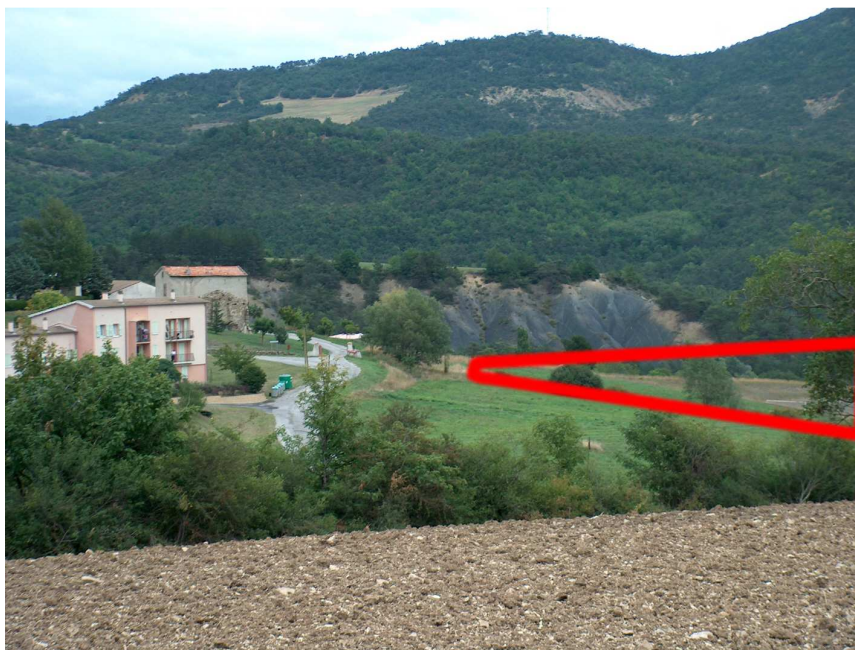
La Commune ne dispose pas actuellement de terrain pour accueillir des activités économiques peu compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le secteur à retenir devait présenter trois caractéristiques :

- un éloignement relatif des secteurs d'habitat dense, sans toutefois être repoussé à l'autre extrémité de la commune
- un impact paysager compatible avec la préservation du vieux village et de son environnement
- une desserte satisfaisante par les réseaux.

Après analyse de plusieurs secteurs, c'est celui situé sous l'établissement des Buissons qui a été retenu.

Il correspond pour partie à un ancien terrain de sport parfaitement plat et à l'Est à un secteur au relief un peu plus mouvementé et partiellement boisé. On y accède par la route qui dessert les Buissons.



*Sous Les Buissons*



*Schéma d'aménagement de la ZA des Buissons*

## **Orientations retenues**

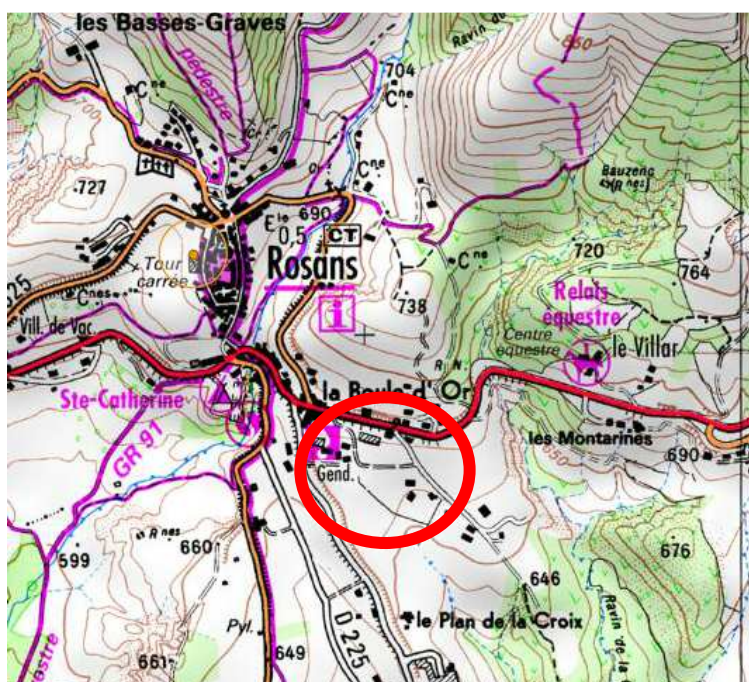
Le secteur de la zone d'activités des Buissons sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux qui comporteront :

- la desserte en eau,
- la réalisation de l'assainissement collectif (destiné à remplacer le système d'assainissement propre aux Buissons actuellement en service),
- l'amélioration de la route d'accès.

L'aménagement de la zone sera réalisé selon le principe suivant :

- L'accès se fera par le haut à partir de la route de desserte des Buissons.
- La voirie longera la partie extérieure de la plate forme pour éloigner des talus les bâtiments et ainsi les rendre moins directement visibles.
- Une voirie secondaire suivra le relief pour desservir la partie Est de la zone.
- Des plantations seront réalisées sous forme de haies, d'arbres de haute tige, par renforcement de la haie existante d'orientation Nord-Sud et création de haies sur la partie "terrain de sport" et par la réalisation de bosquets sur le "terrain de sport" pour éviter une structuration trop rigide de l'espace tout en procurant un peu d'animation "paysagère" entre les bâtiments d'activités.





*Carte de situation du secteur A Urbaniser de Plan Lacroix*



**Extrait Orthophoto Plan La Croix – Source : Bing**

## LE SECTEUR A URBANISER DE PLAN LA CROIX

### Problématique

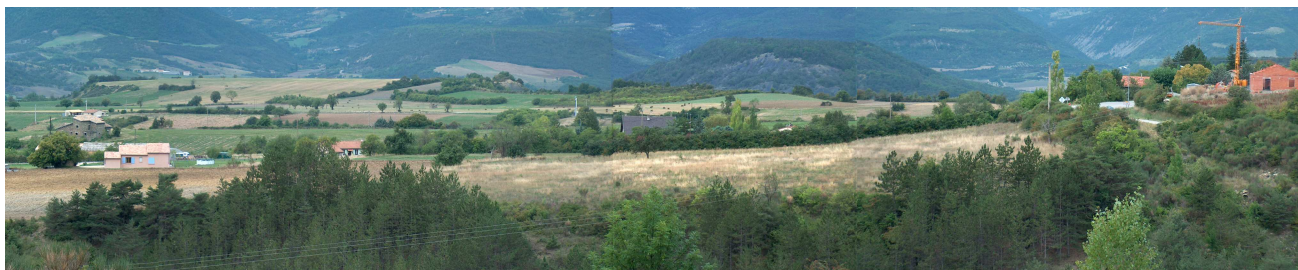
Le secteur de Plan La Croix est situé sur l'entrée Est du village. Il est actuellement en partie agricole mais on y trouve un certain nombre de constructions récentes à usage d'habitation et parfois d'activités économiques.

Il reste cependant un secteur homogène et continu dépourvu de construction et partiellement structuré par des haies.

Les limites Nord et Sud du secteur correspondent à des constructions existantes, de même que partiellement à l'Ouest.

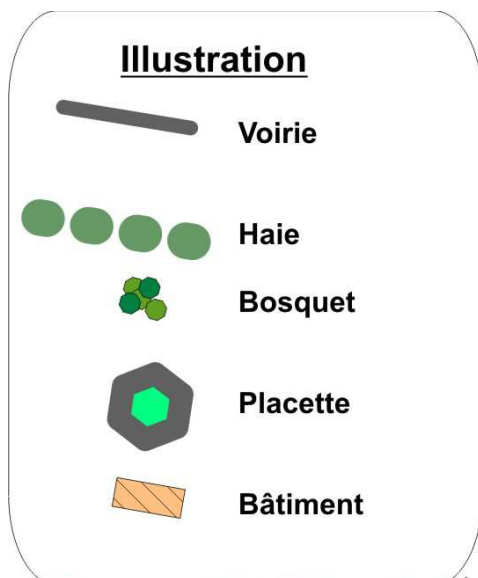
Du côté Est, la limite du secteur correspond à la route de Plan La Croix.

La partie à l'Est de la route a été rendue à l'agriculture au titre de la présente révision allégée.



*Vue panoramique de Plan La Croix*





## Schéma d'aménagement Plan La Croix



*Schéma d'aménagement de Plan La Croix*



## **Orientations retenues**

Le secteur de Plan La Croix correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation se fera par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface. En effet il convient d'organiser au mieux l'aménagement, en l'absence de repères naturels suffisamment forts pour supposer une organisation spontanée de la construction qui soit économe de l'espace.

Au moins 15 logements doivent y prendre place.

Une voie centrale se terminant par une placette permet de desservir les constructions des deux côtés, elle pourra éventuellement être prolongée pour assurer une sortie de sécurité si un accord peut être trouvé avec les propriétaires situés entre le sous-secteur et la RD 994.

En complément des haies existantes sur la voie communale de desserte, il sera créé au moins une haie orientée Est-Ouest et un boisement par bosquet.



Carte de situation du secteur A Urbaniser de Pigranier



Extrait Orthophoto Pigrannier



## LE SECTEUR A URBANISER DE PIGRANIER

### **Problématique**

Il s'agit d'un secteur entièrement situé sur un terrain communal entre l'ancien VVF et le lotissement de Pigranier plus récent. Il vient achever l'urbanisation dans un secteur déjà habité en complément de l'ancien village de vacances transformé en habitat principal ou secondaire.

Le secteur est donc limité au Sud-Est par l'ancienne route départementale de Nyons à Rosans, à l'Est et à l'Ouest, par les constructions existantes, et au Nord par un boisement dense qui couronne la colline sur laquelle est implantée ce secteur cette urbanisation.

Médiocrement boisé, ce secteur présente une pente transversale assez forte qui peut atteindre près de 25 % dans les parties les plus à l'Est.

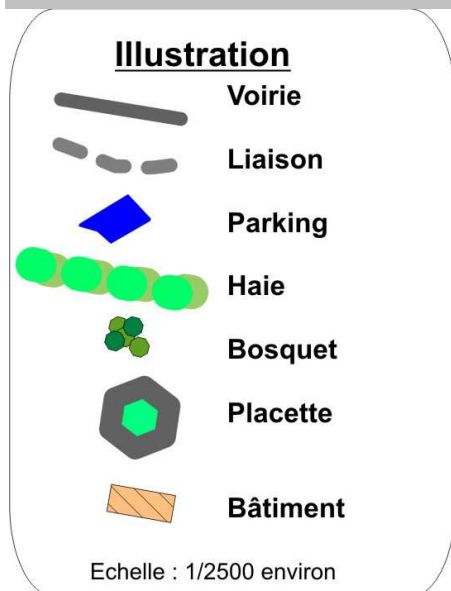


**Vue panoramique de Pigranier**

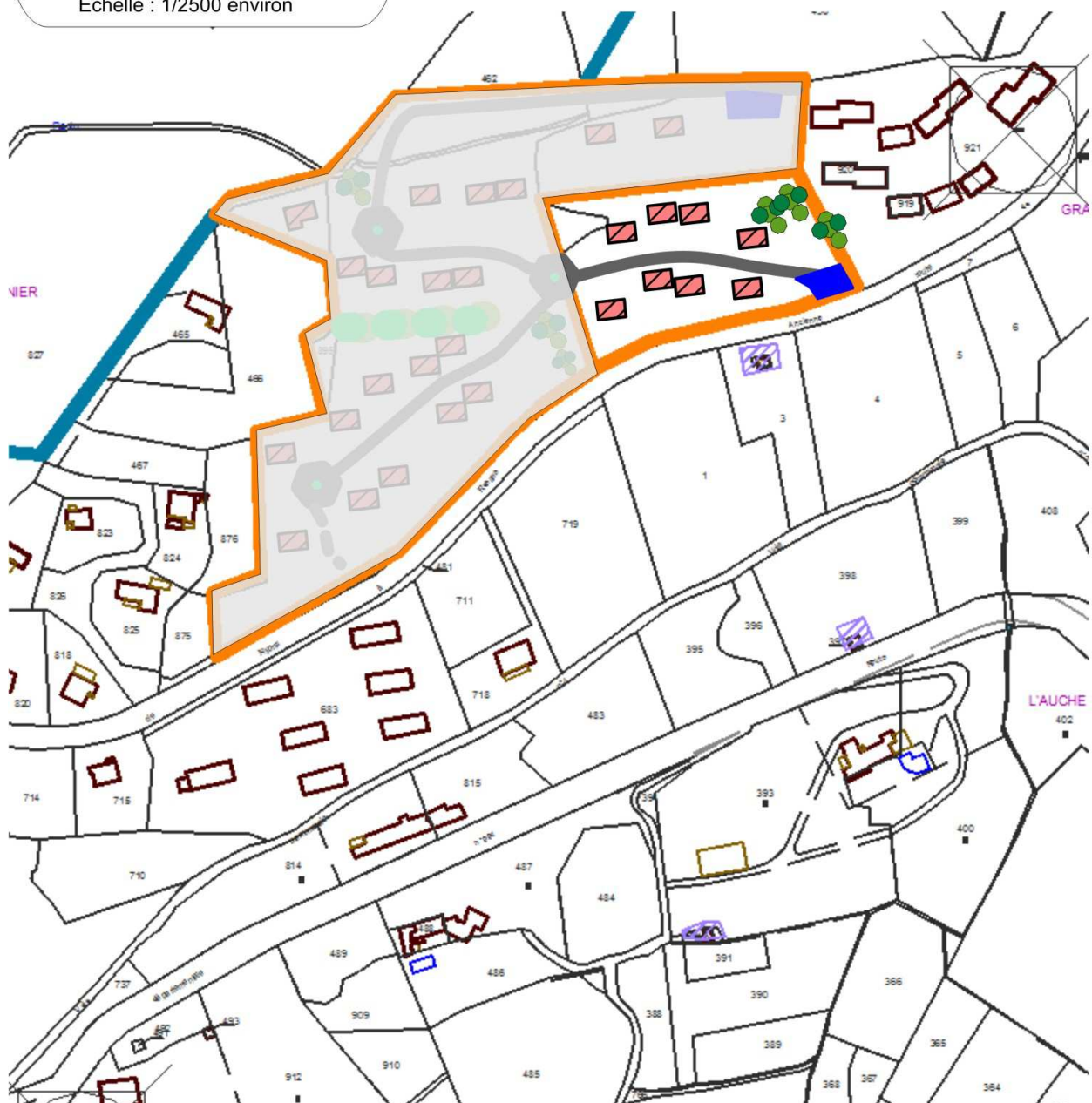


**Pigranier Centre**





## Schéma d'aménagement Pigranier



### Schéma d'aménagement de Pigranier

### **Orientations retenues**

Ce secteur a fait l'objet d'une étude d'aménagement poussée, en lien avec la création prévue à l'époque d'une maison de retraite.

Le principe d'aménagement du secteur est de trouver, comme pour l'ancien village de vacances, des implantations à peu près horizontales pour les constructions.

Le système viaire sera constitué de façon à présenter des pentes relativement limitées, quitte à ne pas mailler l'ensemble du secteur et à réaliser des sous-secteurs indépendants.

A l'Est du secteur seront réalisés des parkings qui serviront au nouvel aménagement et, en complément, pour les besoins de l'ancien village de vacances.

Des placettes de retournement ou des surlargeurs dans des secteurs stratégiques (lacets, carrefours) seront réalisées pour structurer l'espace.

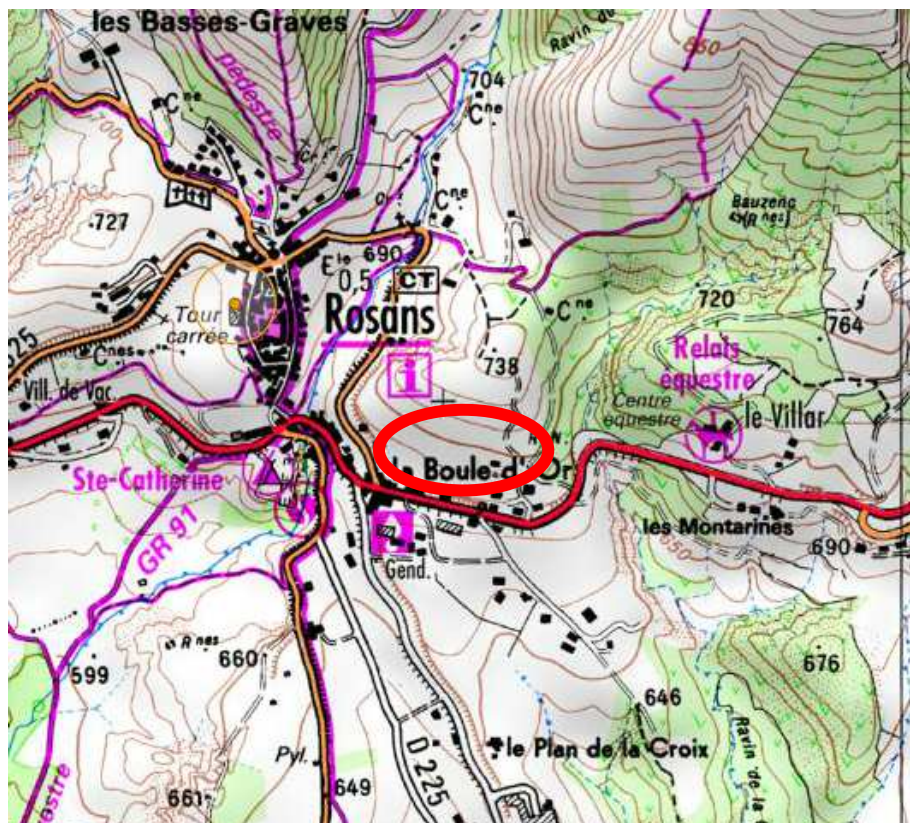
Un boisement sera renforcement sous forme de haies et d'arbres de haute tige sensiblement horizontaux pour couper l'urbanisation et sous forme de bosquets en particulier dans les parties les moins adaptées à l'implantation de constructions.

---

Compte tenu des exigences de la grenellisation d'une part et du gel du projet de maison de retraite, la Commune a choisi de n'ouvrir à l'urbanisation qu'une première tranche d'environ 0,7 ha tout en préservant la possibilité de poursuivre l'aménagement selon le schéma prévu.

Le reste du secteur (grisé) est gelé et ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.







## LE SECTEUR A URBANISER DE SAINT ETIENNE

### Problématique

Le secteur de Saint Etienne est situé au dessus de l'entrée Est du village. Il est essentiellement en nature de landes avec quelques arbres et une végétation spontanée et présente une pente moyenne de l'ordre de 10%.

Il est bordé sur trois côtés par des constructions (maisons individuelles, commerce, garage, ...).

Il n'est pas en visibilité directe avec le vieux village mais il est en covisibilité en vue lointaine. Il convient donc de rester plus "modeste" que celui-ci.

*Vues du secteur, avec le vieux village, à gauche*



*Source Google Street*

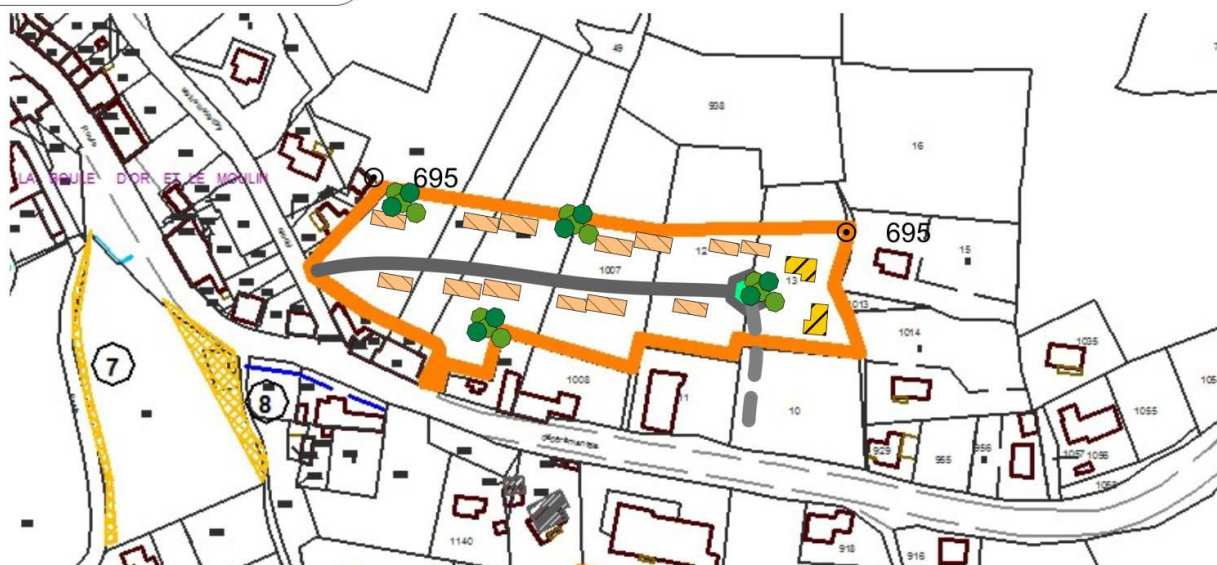


*Source : FE/KC*

### Illustration

-  Voirie
-  Liaison
-  Bosquet
-  Placette
-  Bâtiment (illustration)
-  Cote approchée (IGN)

Echelle : 1/2500 environ



## Orientations retenues

La limite haute de la zone correspond à la courbe de niveau rejoignant les constructions situées en limite à l'Est et à l'Ouest. Cette limite est située une dizaine de mètre plus bas que la place de la tour médiévale du village.

Il convient de donner une certaine densité visuelle à ce secteur. Il s'organisera autour d'une voie légèrement montante se terminant par une placette servant également de retournement. Les maisons seront ordonnées le long de la voie et autour de la placette. Une voie entre la placette et la RD 994 permettrait d'ouvrir le quartier et de sécuriser l'accès. A minima, une liaison piétonne serait utile.

Les constructions seront autant que possible groupées par deux (ou plus) ou sous forme de micro-collectifs compte tenu de la taille des bâtiments traditionnels du faubourg.

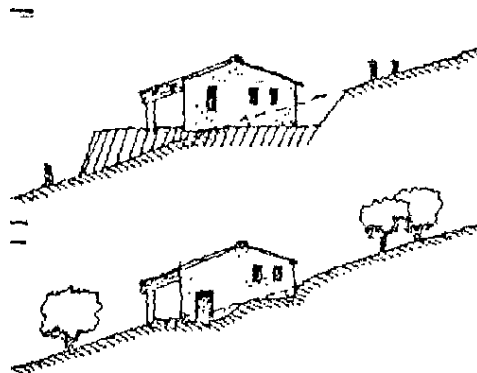
Leur adaptation au sol se fera selon les indications suivantes :

### mauvaise adaptation

- cette construction ne respecte pas le terrain
- bouleversement du terrain, création d'un talus artificiel instable
- végétation existante détruite

### adaptation correcte

- accrochage au sol étudié;
- construction 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
- limitation des terrassements à la stricte emprise au sol



La densité minimum est d'un logement pour les premiers 1 000 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 800 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les boisements intéressants seront autant que possible conservés et il sera réalisé des bosquets d'arbres de haute tige pour végétaliser le secteur actuellement d'aspect relativement aride.