

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **SAINT-FIRMIN**

Hautes-Alpes

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

### POS initial

Approuvé le : 27 Mars 1981  
Révision générale du : 20 Mars 1987  
Modification n°1 du : 28 Février 2005  
Modification n°2 du : 14 Mars 2005  
Modification n°3 du : 27 Juin 2008  
Révision simplifiée n°1 du : 27 Juin 2008  
Modification n°4 du : 3 Mai 2012

### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 18 Mai 2017

**Alain FREYNET, Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 16 Juillet 2018

**Alain FREYNET, Maire**



**SCOP EURECAT, Urbanistes**

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : [contact.eurecat@gmail.com](mailto:contact.eurecat@gmail.com)

---

# Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT .....	1
SECTEUR D'AMENAGEMENT .....	2
Conditions de réalisation .....	2
Etat des lieux et problématique .....	3
Objectifs d'aménagement .....	5

---

**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 orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Conforter l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés et principalement au Bourg et à proximité.
- Maintenir et conforter le développement économique, l'emploi et l'offre de services de proximité dans le village et dans les zones d'activités existantes.
- Préserver et valoriser les richesses et ressources agricoles, naturelles et culturelles (paysage) de la commune.

**L'urbanisation** est :

- Renforcée là où cela est possible (utilisation des « dents creuses » et extensions) tant pour l'habitat que pour les activités économiques en bas et en entrée de la commune.
- Complétée par un secteur à urbaniser (AUbae) relativement bien exposé en haut et à proximité du village dans lequel l'impact (agriculture, paysage, environnement, équipements, risques) reste globalement limité.

Le développement économique est conforté par :

- Le maintien voire le développement des commerces et services dans le Bourg.
- Le confortement des zones d'activités économiques en cours d'aménagement.

La préservation des richesses naturelles et agricoles est assurée par :

- La non consommation, voire la restitution à leur vocation des espaces agricoles et naturels.
- Le respect et la préservation des coupures naturelles d'urbanisation et des continuités écologiques jusque dans les secteurs urbanisés.

# Secteur d'aménagement

2

## Conditions de réalisation

Le secteur concerné est le suivant :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Condition d'équipements	Nombre d'opérations	Nombre minimum de logements supplémentaires
----	---------	--------------	------------------------	----------------------------	-------------------------	---------------------	---

### Habitat périphérique

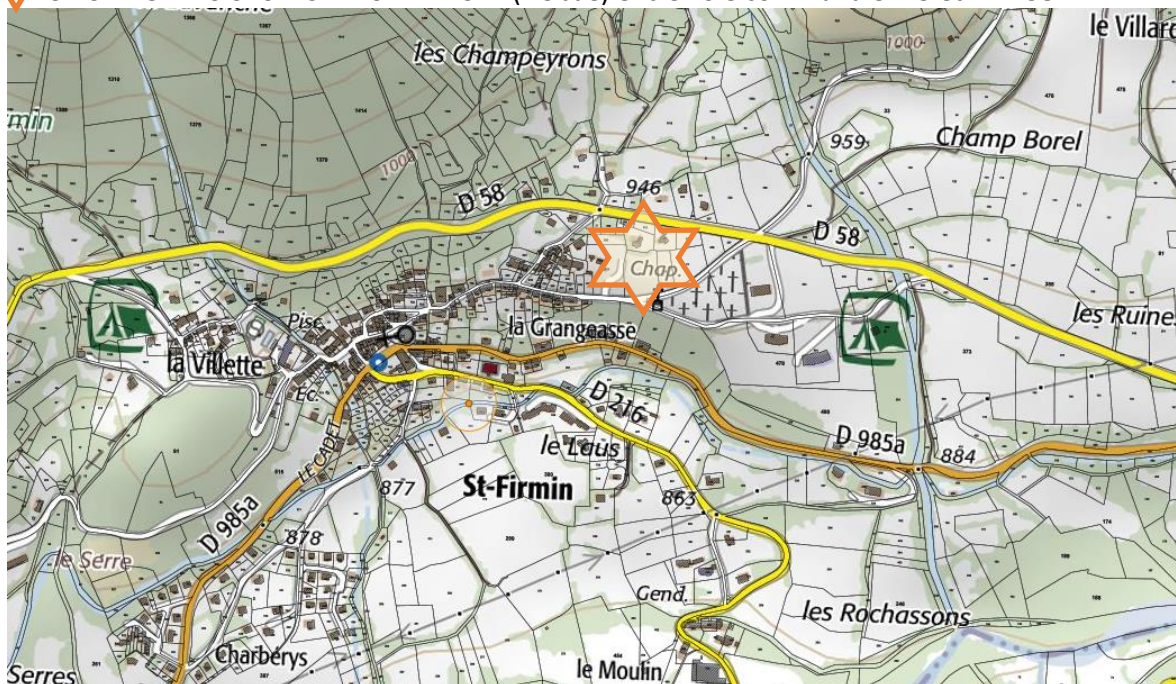
1	AUbae	La Grangeasse	0,88	0,88	Oui	2	13 *
---	-------	---------------	------	------	-----	---	------

N°	Secteur	Localisation	Condition d'équipements
1	AUbae	La Grangeasse	Adaptation de la voie (recalibrage)

\* la densité (brute) minimum est de 15 logements à l'hectare, soit un logement par tranche de 670 m<sup>2</sup> d'unité foncière.



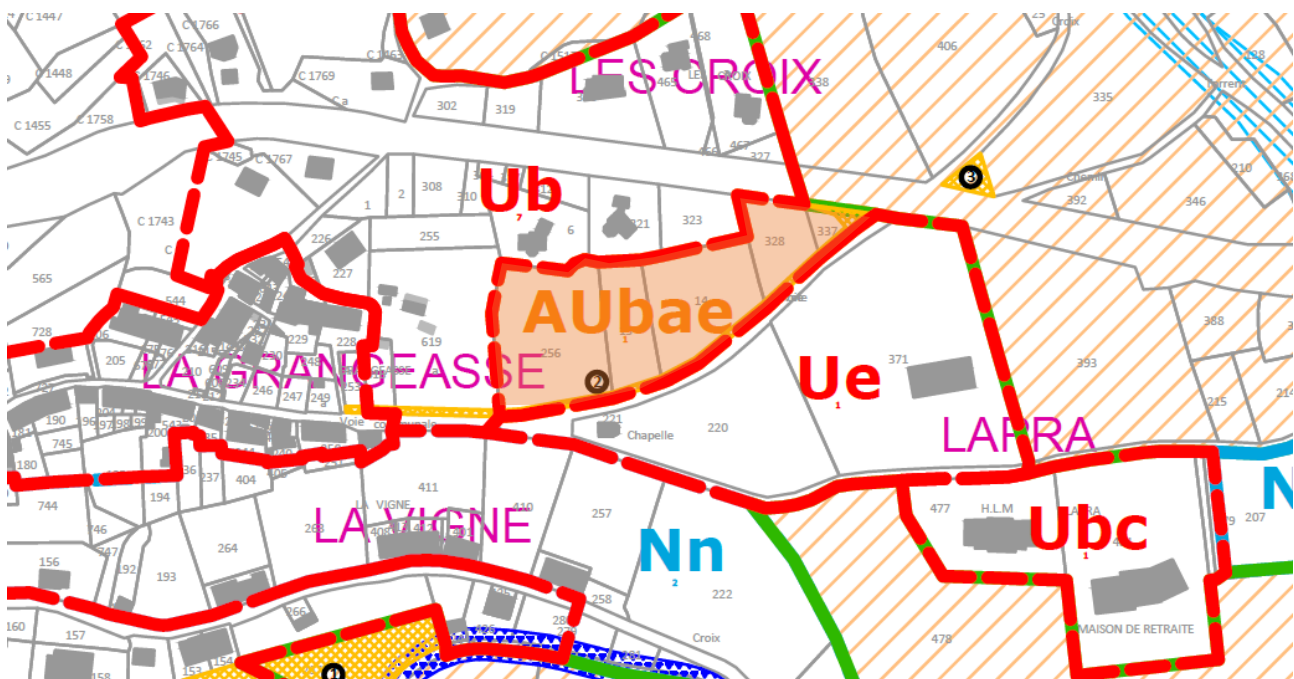
SITUATION DU SECTEUR A URBANISER (AUbae) entre voie communale n°5 et RD 458



VUE AERIENNE DU SECTEUR A URBANISER (AUbae).



DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU (PROJET DE ZONAGE)



## Etat des lieux et problématique

Il s'agit d'un secteur situé au nord-est du Bourg (la Grangeasse), constitué de 5 parcelles, d'une superficie totale de près de 0,9 ha. Le secteur s'inscrit entre deux voies (RD n°458 au nord et VC n°5 au sud).

Il présente une pente vers le sud.

Il possède actuellement un usage agricole.

Il est situé en contiguïté d'un secteur Ub qui le sépare d'une centaine de mètres du secteur d'urbanisation ancienne et dense du Bourg (zone Ua).

Ce secteur est grevé d'un emplacement réservé en prévision d'un élargissement de voirie communale n°5 (emplacement réservé n°2).



---

# Objectifs d'aménagement

**Compléter l'urbanisation** périphérique à proximité du village, le long de la voie communale, par un ensemble urbain relativement dense (15 logements à l'hectare) et continu (constitution d'un front bâti) semblable à ceux visibles dans le Bourg et à la Grangeasse.

Ce secteur AUbae est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager ou lotissement, permis groupé, AFU, etc.) et à condition de réalisation d'équipements.

L'équipement concerné est la voirie de desserte du secteur, laquelle doit être améliorée.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles.

**L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec la présente orientation d'aménagement et de programmation.**

L'aménagement doit tenir compte :

- de la proximité du bourg, à l'ouest (zone Ua de la Grangeasse),
- des sensibilités paysagère et écologique (haie d'intérêt faunistique au sud du secteur à conserver ou à reconstituer),
- de la topographie du terrain (pente) et de son exposition,
- de la bonne desserte des parcelles.

## Orientations retenues

Les choix d'urbanisation résultent de la nécessité de trouver un lieu de développement urbain, très rare sur la commune.

### Principes d'aménagement

La desserte du secteur est privilégiée par le sud (voie communale n°5).

Les constructions seront implantées en partie basse du terrain afin de constituer un front bâti continu ou semi continu en bordure de voie sera constitué. Il pourra être matérialisé sur l'alignement par les constructions principales, par des annexes (garages, dépendances...) ou encore par les clôtures.

Pour les constructions, un recul par rapport à l'alignement de la voie est possible afin de ménager un espace "tampon" entre la voie publique et la façade principale. Cette marge de recul est définie entre 0 m (alignement) et 7 mètres afin de permettre notamment l'aménagement d'une petite cour, jardinet, parvis etc. ou encore de stationnements.

L'implantation des constructions tiendra compte de la pente en adaptant les constructions au dénivelé de terrain, en limitant les terrassements (et les soutènements lourds) et en orientant les façades du bâtiment principal tels que parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les mitoyennetés sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie sont permises afin d'optimiser l'espace, comme dans tout type de bâti villageois.

### Conditions de réalisation

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après recalibrage et aménagement de la voie de desserte communale.

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du secteur (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC, ...) sur la base d'un logement au moins par tranche de 670 m<sup>2</sup> de terrain disponible, soit environ 13 logements.