

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune D'ESPINASSES

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 : 7 Février 1989

Rendu caduc au 27 Mars 2017

### ELABORATION

Arrêtée par délibération du conseil municipal du :

3 Septembre 2019

**Francine MICHEL, Maire**

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

8 Octobre 2020

**Francine MICHEL, Maire**





# Sommaire

<b>LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT</b>	<b>1</b>
<b>LES SECTEURS D'AMENAGEMENT</b>	<b>2</b>
<b>Secteurs et conditions de réalisation</b>	<b>2</b>
<b>1- Secteur AUbae3 n°1 - Le (vieux) Village</b>	<b>5</b>
<b>2- Secteur AUba3 n°2 - Le Clap (village)</b>	<b>8</b>
<b>3- Secteur AUbae3 n°3 - Le Verger</b>	<b>12</b>
<b>4- Secteur AUba2 n°4 – Le Clap (village)</b>	<b>15</b>
<b>5 - Secteur AUba3 n°5 - Le (vieux)Village</b>	<b>19</b>
<b>6 - Secteur AUca - Le Clap (village)</b>	<b>23</b>

**Rappel** : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclaration préalable) 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 :

- Concentrer le développement sur le bas (Sud) de la commune tout en respectant la plaine agricole,
- Préserver la partie haute (Nord) de la commune,
- Favoriser la densification,
- Améliorer l'urbanité (renforcement de l'offre commerciale et de services, traitement de l'entrée Ouest du village du Clap (L 111-8 du CU), espaces partagés, liaisons douces, ...),
- Préserver les abords de la Durance (berges, digues, ...),
- Assurer les continuités de la Durance, du Merdarel et du torrent de Trente Pas... (trames bleues),
- Prendre en compte les risques naturels.

## L'urbanisation est :

- Renforcée dans et autour du "pôle" principal d'urbanisation du Clap (sur la RD 900b),
- Complétée et renouvelée au vieux village et à la Cité du Claps (utilisation des petites dents creuse et extensions limitées),
- Stabilisée dans les secteurs à fort impact ou à risques ou isolés en milieu naturel, avec pas ou très peu de constructions supplémentaires (Vièrre, Pierrefeu, Chantossel, Hameau du Serre, Les Aymes, La Faure)

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

- Une urbanisation qui se développe dans et autour des noyaux d'urbanisation existants,
- Un éloignement réciproque des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations,
- Un recensement 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.

En termes de **transports et de déplacements**, il est à rappeler que la majorité des secteurs à urbaniser (par leur nombre et par leur densité urbaine) sont non seulement situés au plus près du tissu existant mais également en continuité des "pôles" majeurs d'urbanisation de la commune au sud de la commune (le Clap, le vieux village).

Les principaux espaces de vie sont par conséquent situés à proximité des principaux équipements de transport et de desserte de la commune.

Ces secteurs ne contribuent pas ou peu à étendre les limites actuelles de l'urbanisation mais sont situés soit à l'intérieur de ces limites (le Clap), soit en frange urbaine immédiate.

Depuis tous les secteurs à urbaniser, des déplacements en mode doux pour rejoindre les centre-villages sont proposés dans les orientations d'aménagement.

Les accès sont, autant que possible, mutualisés à partir des accès existants.

# Les secteurs d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) font partie intégrante du PLU. Elles sont prescriptives, et s'imposent donc aux autorisations d'urbanisme qui doivent être **compatibles** avec elles.

La commune définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs AU (À Urbaniser), c'est à dire pour les grandes "dents creuses" situées dans le tissu urbain existant et pour les extensions d'urbanisation.

Les secteurs couverts par une OAP devront faire l'objet d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur la totalité du foncier disponible à urbaniser, soit en une seule opération, soit par tranches successives.

L'OAP traduit l'obligation qui est faite au propriétaire ou à l'aménageur de respecter les principes d'aménagement définis.

Un des intérêts de l'OAP est de permettre le désenclavement et l'équipement du secteur. Dès lors, l'OAP facilite l'urbanisation de tous les terrains, sans laisser de reliquat. Par ailleurs, il est fréquent qu'un secteur couvert par une OAP soit constitué de parcelles appartenant à différents propriétaires. L'OAP permet aux propriétaires de s'associer (association foncière urbaine, ...) pour réaliser l'urbanisation du secteur sans obligation de recours à un aménageur.

## Secteurs et conditions de réalisation

Les secteurs concernés sont les suivants :

N° sur plan	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Nombre d'opérations possibles	Densité mini. (Nbre de logts/ha)	Nombre minimum de logements
1	AUbae3	Le (vieux) Village	0,23	0,22	1	15	4
2	AUba3	Le Clap (village)	0,68	0,64	1	15	10
3	AUbae3	Le Verger	2,23	2,00	4	15	30
4	AUba2	Les Hôtels (mutation)	0,19	0,19	1	15 + Mixité 20 %	3
5	AUba	Le (vieux) Village	0,27	0,27	1	15	4
1	AUca	Le Clap (village) (mutation)	0,46	0,45	2	Activités économiques	S.O

Les conditions de réseaux pour le secteur AUbe sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Conditions d'équipements (indice "e")
1	AUbae3	Le Village	Oui - Voirie de desserte et raccordement assainissement collectif
3	AUbae3	Le Verger	Oui – Aménagement de la RD 900b pour en sécuriser l'accès depuis le secteur à urbaniser

- En **AUba**, l'urbanisation est conditionnée à au moins une **opération d'aménagement d'ensemble** portant soit sur la totalité du secteur, soit sur **au moins 5000 m<sup>2</sup>** d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.
- En **AUbae**, l'urbanisation est conditionnée à au moins une opération d'aménagement d'ensemble **et** à la réalisation ou l'amélioration préalable des équipements de viabilisation (Voirie et/ou Réseaux Divers).

- **Le secteur AUbae3 du Verger** (n°3 sur le document graphique du PLU) est situé en entrée de village, en bordure de RD 900b, route classée à grande circulation mais hors des espaces urbanisés de la commune. Une partie de ce secteur (75 m de profondeur depuis l'axe de la route) est inconstructible du fait de l'application des articles L 111-6 et L 111-8 du Code l'Urbanisme. Conformément à l'article L 111-8, l'étude annexée au présent document justifie une dérogation à l'article L 111-6 (inconstructibilité) en fixant de nouvelles règles d'implantation compatibles avec les exigences de sécurité, de salubrité et de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.
- **En AUca** cette surface minimale d'opération d'ensemble est ramenée à **2000 m<sup>2</sup>**. Ces opérations d'ensemble peuvent correspondre, le cas échéant, à des tranches successives d'aménagement (phasage). Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement décrites ci-après pour chaque secteur. La densité brute minimale de logements par opération est également fixée dans le tableau ci-dessus, en fonction du secteur concerné.

Les formes urbaines proposées, selon la densité attendue, répondent aux grands types d'habitat les plus courants en France aujourd'hui :

**Habitat intermédiaire** (ou semi collectif)

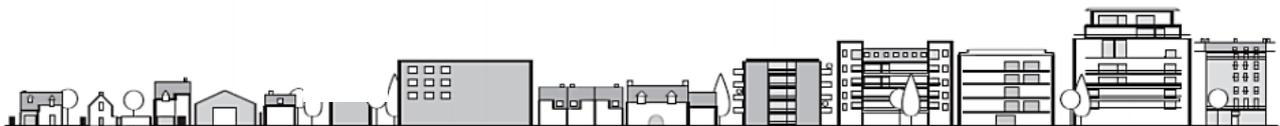
**Habitat individuel.**

Chaque typologie peut également être caractérisée par 2 formes courantes de disposition spatiale + leur combinaison :

**Ordre continu** (collectifs mitoyens ou en îlots fermés, maisons groupées, en bande, maisons de ville).

**Ordre discontinu** (lotissements pavillonnaires, petits groupements, collectifs isolés ou en îlots ouverts).

**Forme mixte** (combinaison des précédentes).



Densité faible (5 à 20 logts/ha)

Densité intermédiaire (25 à 40)

Densité forte  
>50

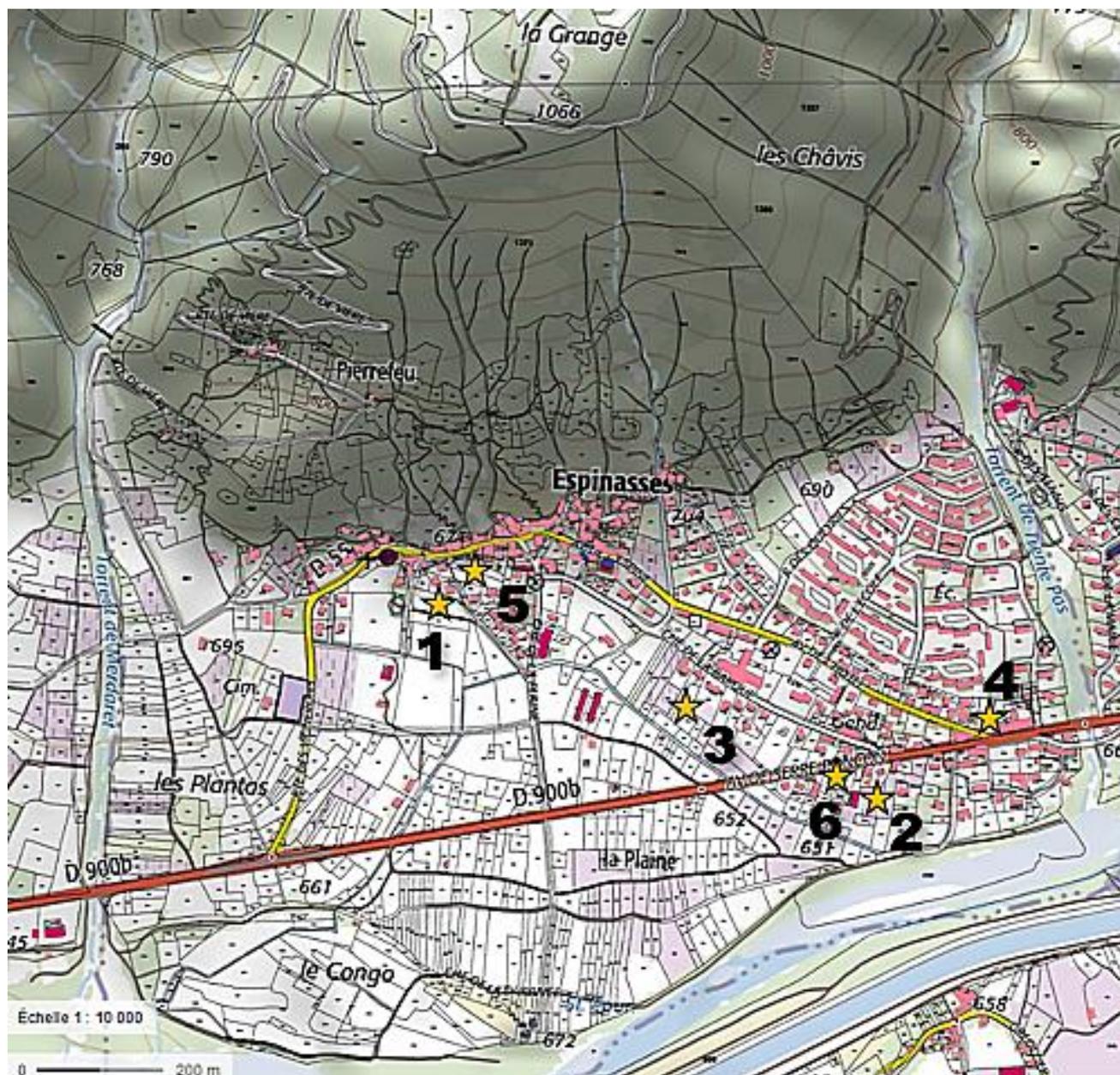
**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".**

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...)*

**Article R 151-20 du Code de l'urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.**

**LOCALISATION DES SECTEURS D'EXTENSION D'URBANISATION AVEC OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**



Base carto : IGN - Géoportail

Six secteurs sont classés en zone à urbaniser, dont trois secteurs dédiés à l'habitat, un secteur de mixité fonctionnelle (Les Hôtels) et un secteur d'activités commerciales et service (le Clap), soit environ 4,06 ha de surface totale.

- 1. Le (vieux) Village (AUbae3)**
- 2. Le Clap (village - AUba3)**
- 3. Le Verger (AUbae3)**
- 4. Les Hôtels (AUba2)**
- 5. Le (vieux) Village (AUba3)**
- 6. Le Clap (village - AUca)**

# 1- Secteur AUbae3 n°1 - Le (vieux) Village

## Problématique

### Contexte :

Ce secteur d'environ 0,23 ha complète l'urbanisation au sud du (vieux) village. Il s'agit d'une petite extension d'urbanisation située en limite d'urbanisation, sur des terres agricoles (céréales) à faible pente, en bordure Nord de la plaine agricole. Le secteur n'est cependant pas déclaré à la PAC (2017).

Il constitue le premier plan visuel et paysager du village depuis la RD 900b (très fréquentée). Il n'est cependant pas dans le cône de visibilité de l'église paroissiale située à proximité (hachures roses sur le plan extrait du PLU – cf. ci-avant).

Le secteur est impacté par un aléa torrentiel moyen lié aux écoulements provenant du torrent de Merdanel, à l'Ouest (T2 sur la CIPTM – carroyage bleu ciel sur l'extrait de PLU ci-après).

### L'aménagement devra tenir compte :

- de la condition d'équipement préalable (indice "e") qui concerne l'amélioration de la voirie,
- De la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare),
- D'une condition d'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble,
- de la présence du risque naturel torrentiel (T2),
- de l'aspect paysager (nouvelle façade urbaine (partielle) Sud de la zone Ub3),

## Orientations retenues

Le secteur AUbae3 est adossé au vieux village et s'ouvre sur la plaine agricole. Une rupture de pente marque la limite Nord entre le village et le secteur. Une haie d'arbres la souligne. La pente du secteur AUbae3 est très faible (3 % en moyenne).

L'exposition visuelle du secteur depuis la RD 900b justifie de limiter la hauteur des futures constructions d'habitations à 2 niveaux + combles (R + 1+ combles), soit environ 6 m à l'égout du toit et 8, 50 m de hauteur totale, du fait de la présence du vieux village en arrière-plan.

L'implantation des constructions principales (au moins 4 logements selon la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare) sera sensiblement la même que celle de la majorité des constructions du village et ne devra pas présenter de façade pignon au Sud.

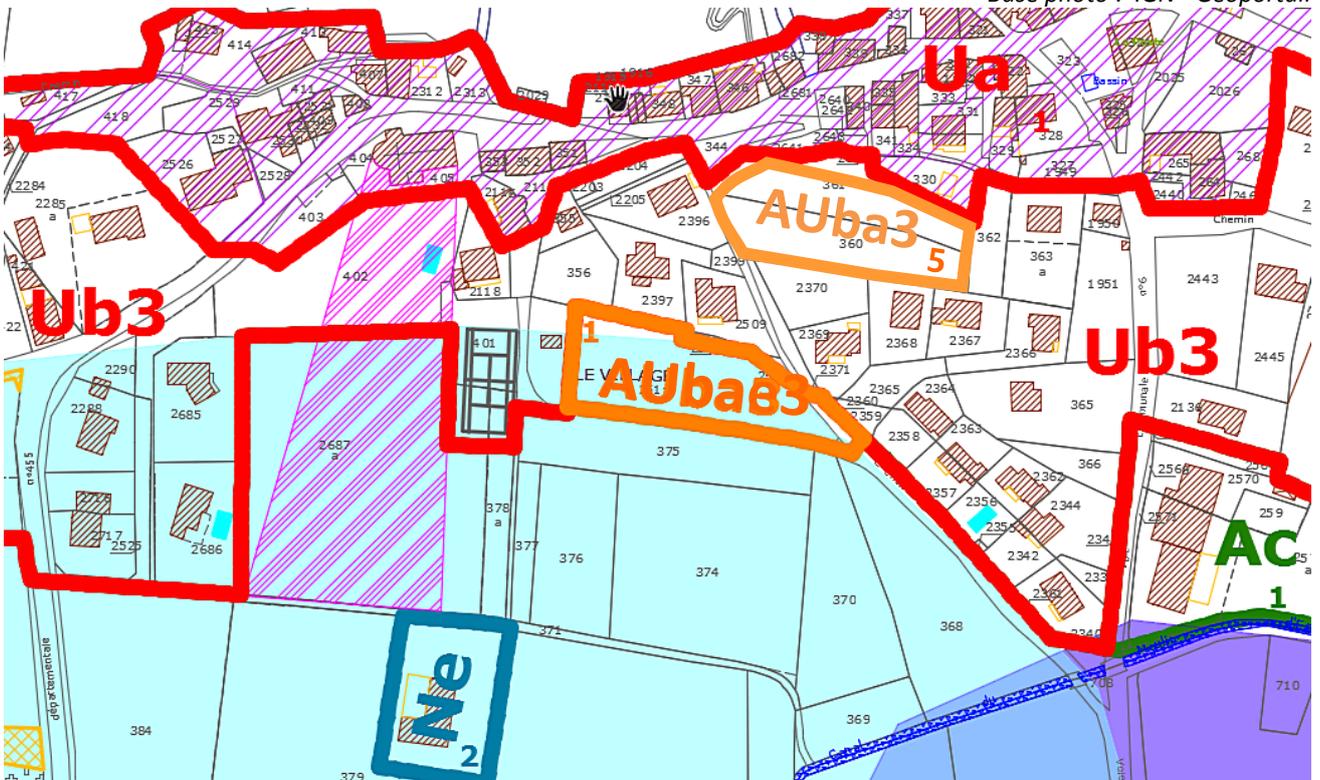


*En venant du Sud par la voie communale, le secteur à urbaniser se trouve au premier plan, en limite basse de village (et d'urbanisation)*

**Secteur AUbae3 n°1 - Le (vieux) Village**

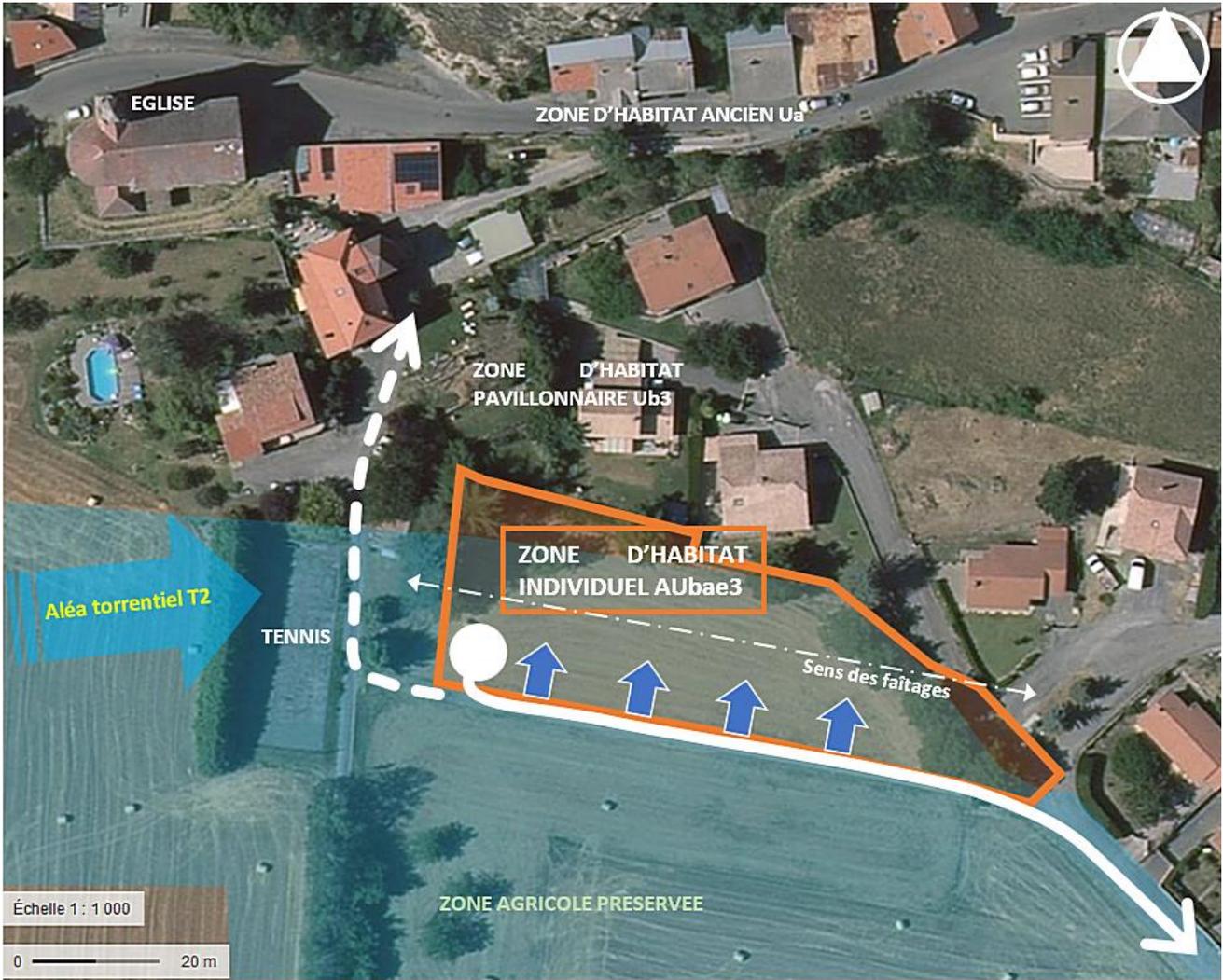


Base photo : IGN - Géoportail

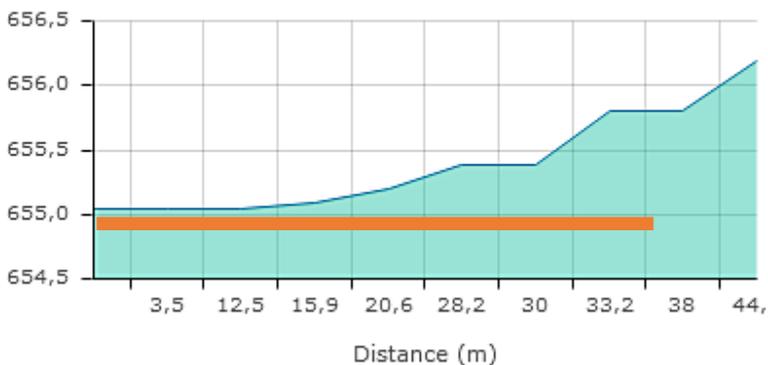


Extrait du projet de PLU

LEGENDE	
	Limite de zone AUbae3
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2)



Coupe de principe transversale Sud – Nord  
(Source IGN – Géoportail)



Dénivelé positif : 1,14 m - Dénivelé négatif : 0 m  
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 13 %

LEGENDE	
	Limite de zone à urbaniser
	Risque d'écoulement torrentiel (aléa moyen T2)
	Voie de desserte existante à améliorer & retournement
	Voie de desserte à créer
	Accès indicatifs

## 2- Secteur AUba3 n°2 - Le Clap (village)

### Problématique

#### Contexte :

Ce secteur d'environ 0,68 ha est en partie une "dent creuse" et une extension d'urbanisation située en frange Sud-Ouest du village du Clap, en bordure de Durance. Le secteur est peu visible depuis la RD 900b.

La pente du terrain est de faible inclinaison vers le Sud (6 % en moyenne).

Un canal d'irrigation (canal du Moulin) forme la limite Sud du secteur (répertorié comme corridor écologique aquatique ou "trame bleue" (intérêt faunistique notamment : insectes et amphibiens).

Le secteur est accessible par le Sud (voie communale) et indirectement par le Nord (accès à la RD 900b par la zone Ub2 (emplacement réservé n°11) ou par la zone AUca.

Le secteur est un secteur agricole secondaire, vu notamment son imbrication dans la zone urbaine.

Il est constitué de 5 parcelles cadastrales et déclaré à la PAC 2017 pour un peu plus de la moitié de sa surface (vignes, pâtures, prairie temporaire et friches). Du bâti est déjà présent sur ce secteur (hangar, bâti désaffecté).

Le classement du secteur en zone à urbaniser permettra le comblement d'une "dent creuse" dans et aux abords du village.

D'un point de vue environnemental, le secteur est très anthropisé. Le terrain renferme des cortèges floristiques d'herbacées vivaces, déjà apparentés à des friches bien qu'encore en partie fauchées, des groupements végétaux artificialisés résultant de perturbations régulières.

Aux alentours, les espaces sont également de faible intérêt (vergers de pommiers à l'abandon, friches anciennes où apparaissent des fourrés à aubépines et Prunelliers épineux),

En revanche, les habitats de bord de Durance présentent plus d'intérêt. La ripisylve de la Durance (forêt bordant le cours d'eau) s'étend au sud du secteur et au-delà. Elle renferme quant à elle, des habitats naturels patrimoniaux d'intérêt communautaire notamment en tant qu'habitat d'espèces animales (saulaies blanches pionnières et riveraines, aulnaies blanches).

La Durance représente un corridor écologique d'intérêt national tant aquatique que terrestre (berges).

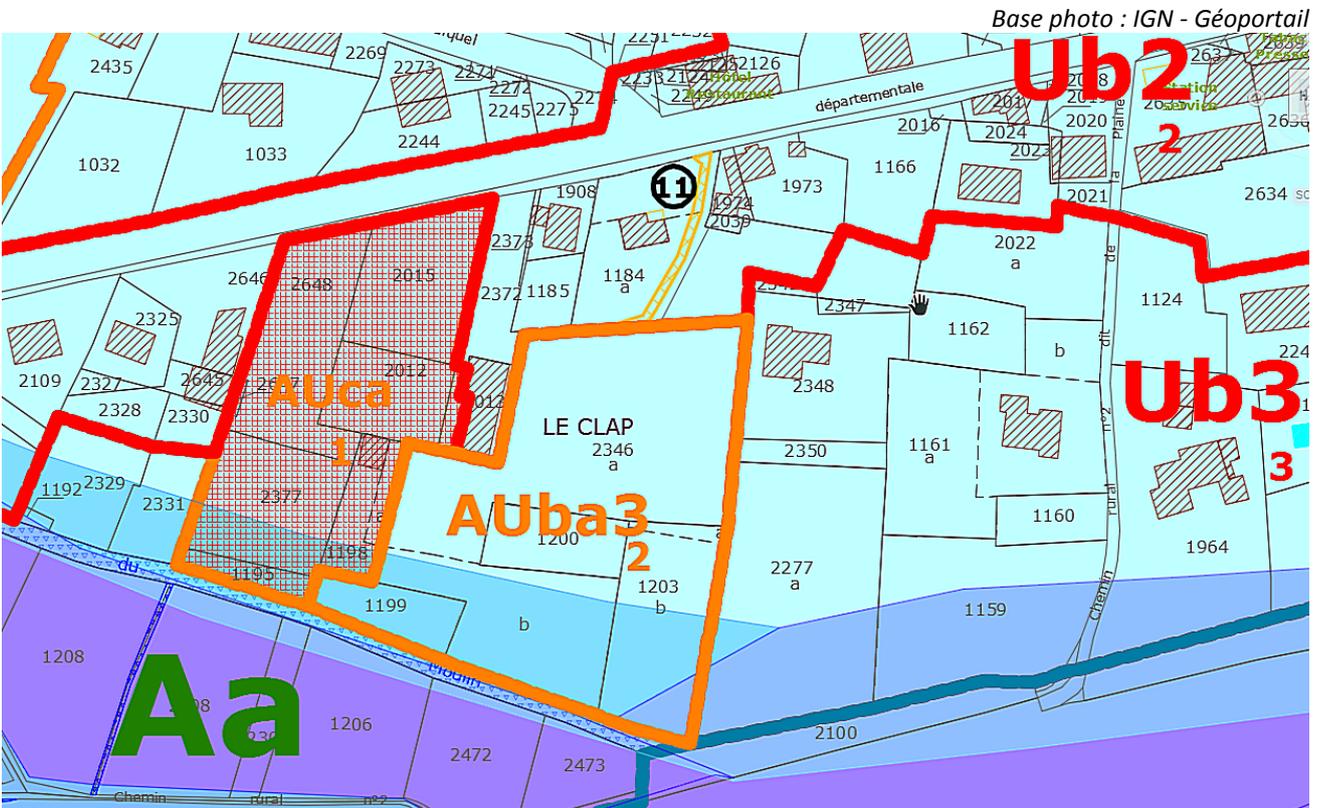
Le secteur est impacté par deux types de risques naturels pour environ un tiers de sa superficie :

- Un risque d'inondation d'aléa faible (crues exceptionnelles) qui concerne le Sud du secteur (grand corroyage bleu sur l'extrait du document graphique PLU) et un aléa moyen (crues fréquentes), également recensé au plus près de la Durance sur une petite extrémité Sud-Est du secteur.
- Un risque torrentiel d'aléa moyen concerne l'ensemble du secteur (T2 sur la CIPTM – carroyage bleu ciel) lié aux écoulements provenant du torrent de Trente Pas au Nord-Est.

#### L'aménagement devra par conséquent tenir compte :

- De l'insertion du projet dans le village (bâti existant, zones Ub2 et Ub3) et d'un projet adjacent en zone AUca (continuité),
- Des accès existants et des possibilités de dessertes mutualisables avec notamment celles du secteur AUca,
- De la présence des risques naturels, bien qu'ils ne le rendent pas inconstructible,
- De la présence d'enjeux écologiques, notamment faunistiques, liés à la proximité de la Durance et à ses berges,
- De la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare),
- De la condition d'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

**Secteur AUba3 n°2 - Le Clap (village)**



Extrait du projet de PLU

LEGENDE	
	Limite de zone AUba3
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2)
	Risque d'inondation d'aléa fort (I3) : inconstructible



*Vignes et friches fauchées*



*Pelouses rases sur sol tassé par circulation*



*Ripisylve de la Durance*

## Orientations retenues

Ce secteur AUba3 s'inscrit en continuité de secteurs urbains existants (Ub2 et Ub3) et en devenir (AUca). Il s'agit d'un espace anthropisé.

La présence de risques naturels sur le secteur, notamment en son extrémité Sud-Est (crues fréquentes de la Durance) recommande une marge de recul des constructions par rapport à la limite Sud.

La présence du canal d'irrigation du Moulin en limite Sud impose d'en laisser les berges libres d'accès sur au moins 3 m de large (accès et entretien, risques).

La présence d'enjeux écologiques en berges de Durance recommande une marge de recul formant un tampon naturel ou agricole entre l'urbanisation et les berges afin de garantir le fonctionnement de la trame verte et bleue (tranquillité de la faune inféodée à ce milieu humide).

La surface disponible à la construction du secteur est ainsi ramenée **de 0,68 ha à 0,64 ha** environ, soit au moins **10** logements.

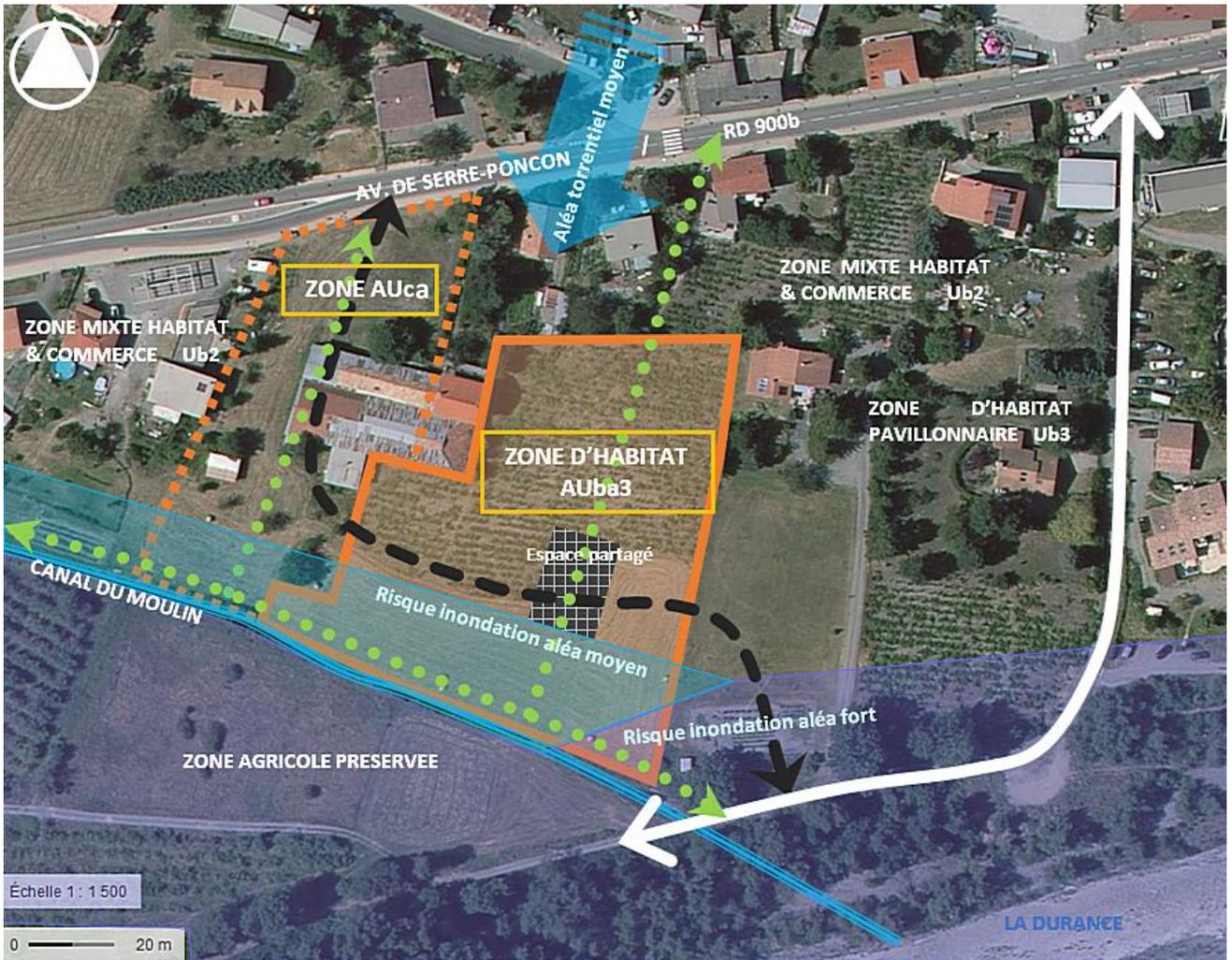
La partie non disponible, par ailleurs inondable, pourra cependant supporter l'aménagement d'une desserte "douce", (cheminement piéton, accès au canal, etc).

Le désenclavement du secteur est principalement assuré par la voie communale existante à l'Est. Cette desserte pourra être connectée à celle du secteur AUca prévu à l'Ouest.

Au moins une liaison piétonne avec le village (Nord) est à prévoir.

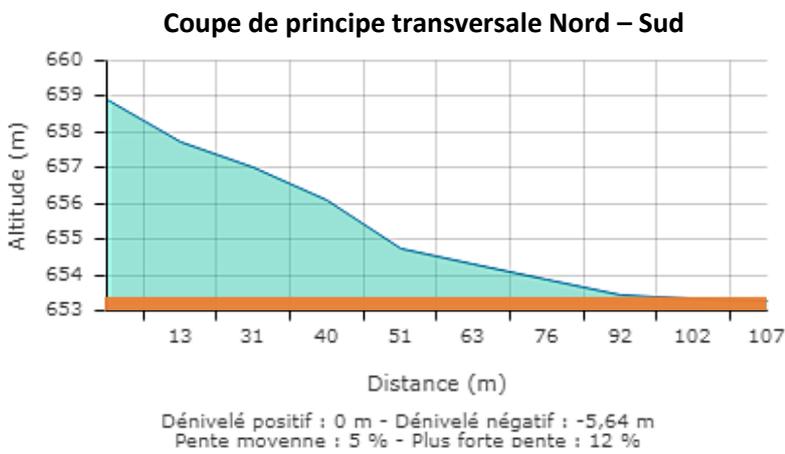
Un espace partagé d'au moins 3 % (hors voies de circulation) de la surface totale de la zone est à créer pour accueillir les équipements collectifs de convivialité, le retournement, le stationnement visiteurs, ...

Le principe de continuité architecturale justifie de limiter la hauteur des futures constructions d'habitations à 2 niveaux + combles (R + 1+ combles), soit environ 6 m à l'égout du toit et 8,50 m de hauteur totale.



Orientation d'Aménagement – Base photo : IGN - Géoportail

**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



LEGENDE	
	Limite de zone A Urbaniser
	Voie de desserte existante
	Voie de desserte à créer
	Espace partagé (Placette, stationnement, équipements collectifs...) – emplacement indicatif
	Liaison "douce" (piétons, vélos, ...)

## 3- Secteur AUbae3 n°3 - Le Verger

### Problématique

#### Contexte :

Ce secteur d'environ 2,23 ha est situé en frange Sud-Ouest de l'agglomération d'Espinasses, en entrée de village et en bordure de la RD 900b (ou Avenue de Serre-Ponçon).

C'est un secteur agricole constitué d'une vingtaine de parcelles (verger, prairie à fourrage, pâtures, vignes, ...) délimité par le Chemin de la Barque (VC), au Nord, et par un canal principal d'irrigation (canal du Moulin) répertorié comme corridor écologique aquatique ou "trame bleue", au Sud.

Le terrain présente une pente vers le canal d'environ 7 à 10 %.

Plus de la moitié de la surface du secteur est déclarée à la PAC 2017.

Le secteur est accessible par le Chemin de la Barque, au Nord et par la RD 900b.

Il constitue le prolongement naturel de l'urbanisation récente de la zone Ub3 et de la zone Ue, en amont.

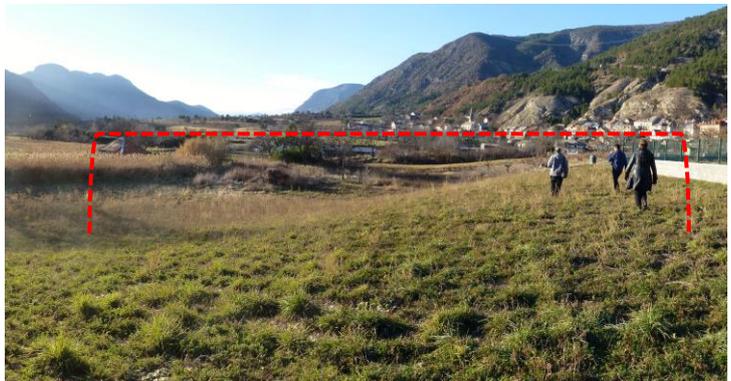
D'un point de vue environnemental, le secteur, encore en culture, renferme des habitats de faible intérêt patrimonial.

Le secteur est impacté par deux types de risques naturels :

- Un risque d'inondation d'aléa moyen (préssumé) localisé en extrémité Sud, le long du canal.
- Un risque torrentiel d'aléa moyen (préssumé) concerne l'ensemble du secteur (T2 sur la CIPTM) lié notamment aux écoulements provenant du torrent situé en amont.

#### L'aménagement devra par conséquent tenir compte :

- De la proximité du quartier pavillonnaire Ub3,
- De la présence de la RD 900b, des accès existants ou potentiels et des possibilités de dessertes,
- De la topographie générale (pente),
- De la présence des risques naturels, bien qu'ils ne rendent pas inconstructible le secteur,
- De la présence d'enjeux paysagers (exposition visuelle depuis la RD 900b, entrée de village, canal à préserver),
- De la nécessité d'assurer une desserte sécurisée à partir de la RD 900b (route à grande circulation).
- De la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare),
- De la condition d'urbanisation par opérations d'aménagement d'ensemble.



Topographie générale du secteur entre urbanisation et canal (à gauche)

### Orientations retenues

Ce secteur AUba3 s'inscrit en continuité de secteurs urbains existants (Ub3 et Ue) avec un potentiel minimal de **30** logements (pour une surface disponible de 2 ha et une densité minimale de 15 logements à l'hectare). La présence du canal d'irrigation du Moulin en limite Sud-Ouest impose d'en laisser les berges libres d'accès sur au moins 3 m de large (accès et entretien, risques...).

La présence et la proximité de la RD 900b, route à grande circulation, nécessite un aménagement sécurisé de celle-ci afin de permettre le raccordement du secteur du Verger. Cette sécurisation est une condition de l'ouverture à l'urbanisation du secteur (indice "e" : AUbae3). Une étude de type Loi Barnier (30b entrée de ville/art. L111-8 du Code de l'urbanisme) est requise pour ce secteur situé en dehors des parties urbanisées de la commune.

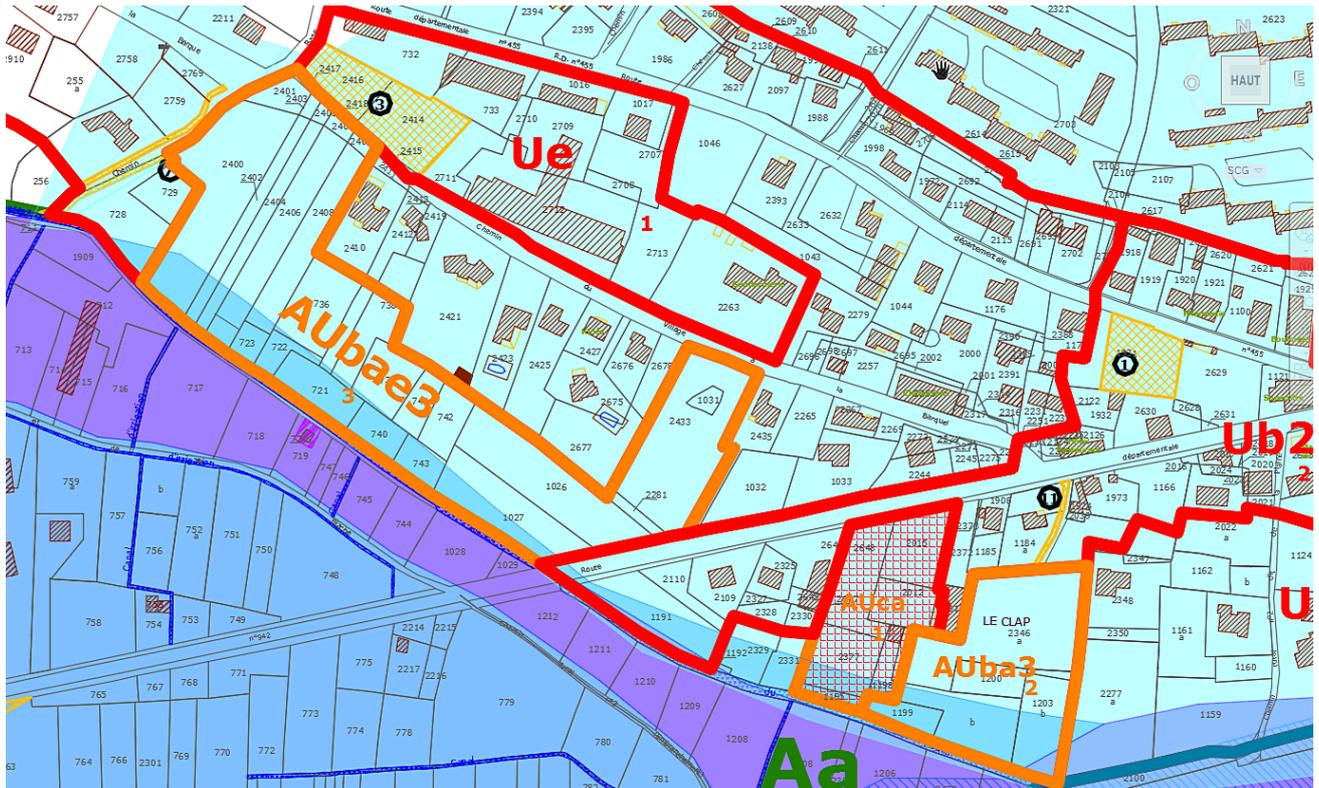
Elle définit les orientations d'aménagement retenues et est jointe en annexe du présent dossier.

Une marge de recul de 25 m de l'axe de la route départementale permet d'éloigner les futures constructions des nuisances de la route au moyen d'un espace planté faisant tampon avec la route.  
La présence de risques naturels sur le secteur ne s'avère pas incompatible avec son urbanisation.



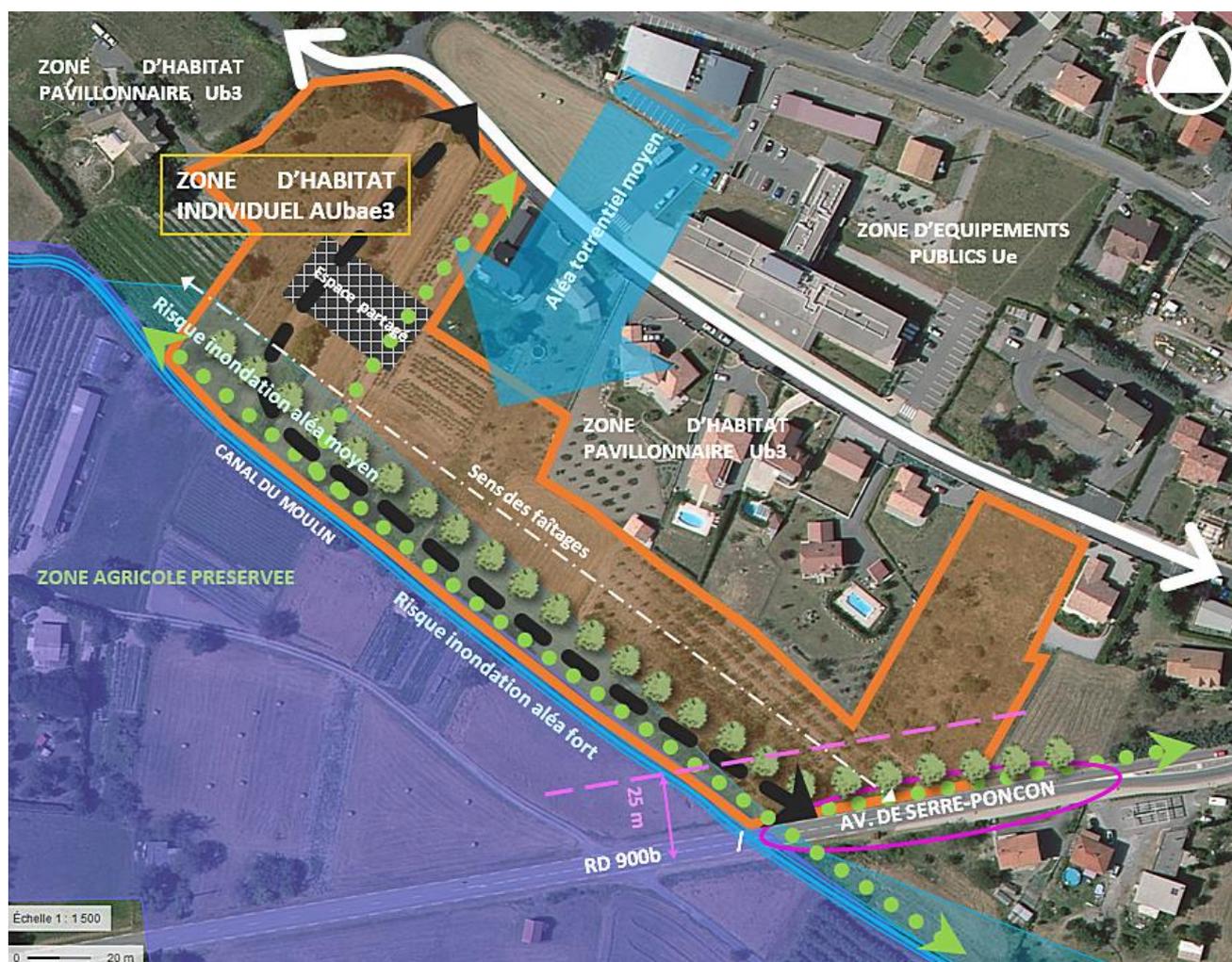
Secteur AUBae3 n°3 – Le Verger

Base photo : IGN – Géoportail



Extrait du projet de PLU

LEGENDE	
	Limite de zone AUbae3
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2)
	Risque d'inondation d'aléa fort (I3) : inconstructible



RAPPEL de l'Orientation d'Aménagement in dossier annexe 30-b – Etude d'entrée de ville – Base photo : IGN - Géoportail

LEGENDE		
	Limite de zone/secteur AUbae soumise à OAP	 Liaison "douce" (piétonne/cycles) à créer
	Voie de desserte VL à créer	 Espace partagé (Placette, stationnement, équipements collectifs...) – emplacement indicatif
	Voie de desserte existante (chemin de la Barque)	 Végétation à créer (alignement d'arbres)
	Marge de recul / route départementale (25 m de l'alignement)	 AV. DE SERRE-PONCON Aménagement et sécurisation de la RD 900b en entrée de ville comme condition préalable à l'urbanisation du secteur

## 4- Secteur AUba2 n°4 - Le Clap (village)

### Problématique

#### Contexte :

Ce secteur d'environ 0,19 ha est situé au cœur du village du Clap, au carrefour de la rue de l'Hôtel (RD 455) et de l'avenue de Serre-Ponçon (RD 900b).

C'est un petit secteur en partie déjà partiellement bâti et occupé, destiné à évoluer (espace en mutation). Il est constitué de 2 parcelles traversantes (Nord-Sud), dont une bâtie.

La pente moyenne y est d'environ 11 % avec des parties en talus présentant une certaine dénivellée par rapport à la rue de l'Hôtel par laquelle le secteur est principalement desservi (VRD).

Ce secteur constitue une "dent creuse" dans la zone Ub2.

D'un point de vue environnemental, le secteur, très anthropisé, ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Le secteur est partiellement impacté par un aléa torrentiel présumé lié notamment aux écoulements provenant du torrent de Trente Pas.

#### L'aménagement devra par conséquent tenir compte :

- De l'enclavement du secteur dans la zone Ub2,
- De son accessibilité (existante) par la rue de l'Hôtel,
- De sa topographie (pente),
- De la présence des risques naturels, bien qu'ils ne rendent pas inconstructible le secteur,
- De la présence d'enjeux urbains et paysagers (possibilité d'une implantation sur rue des constructions),
- De la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare),
- De la condition d'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

### Orientations retenues

Ce secteur AUba2 doit s'intégrer à la zone Ub2.

Plusieurs destinations, au sens du Code de l'urbanisme, sont envisagées pour ce secteur de mixité fonctionnelle à dominante d'habitat : 80 % de la surface de plancher à réaliser destinée au logement et au moins 20 % affectable au commerce et activités de service compatibles avec l'habitat.

L'enjeu urbanistique est principalement lié à la localisation du secteur dont une façade donne sur une rue commerçante (rez de chaussée avec activités).

Une implantation des constructions à l'alignement des rues de l'Hôtel (RD 455) et de Serre-Ponçon (RD 900b) est donc prescrite.

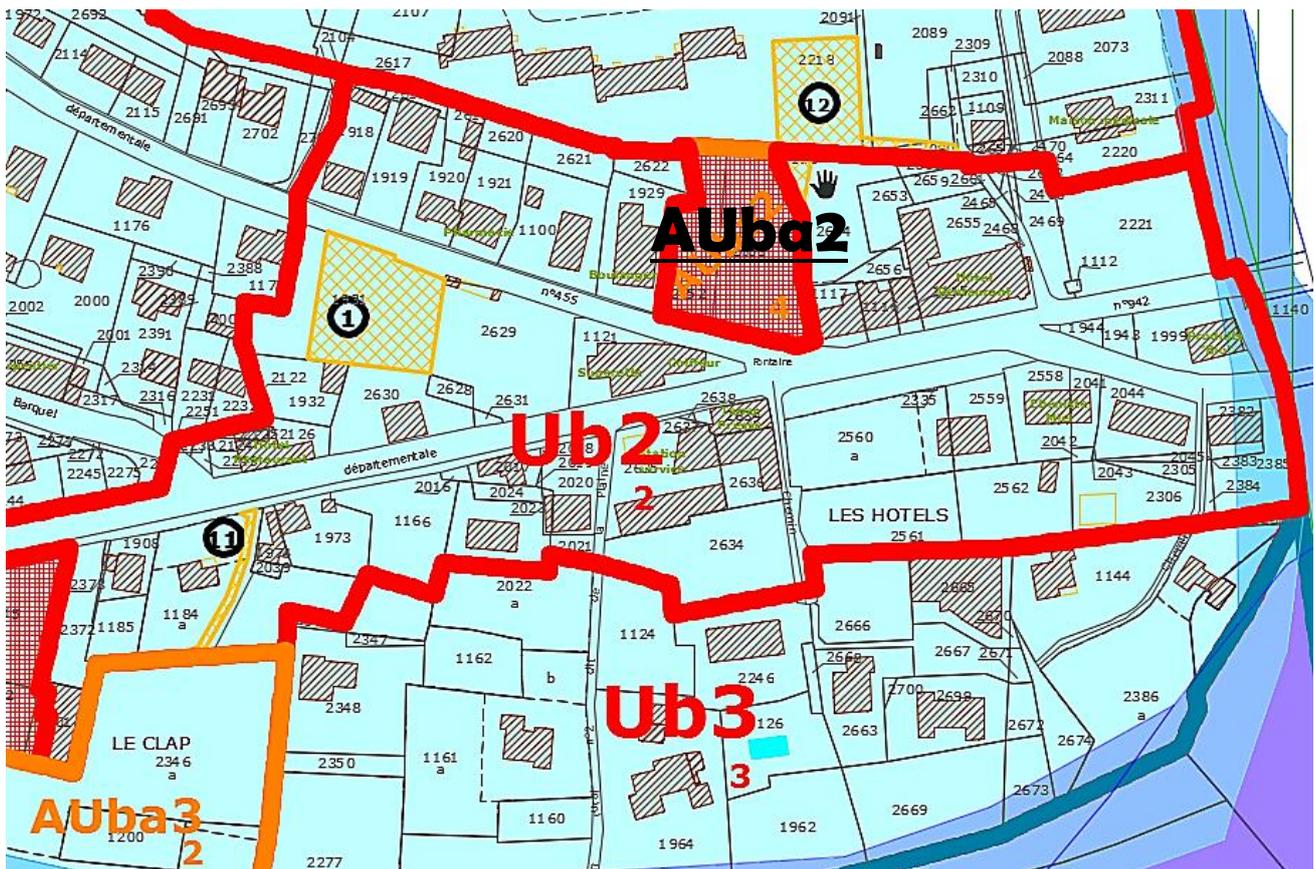
La surface disponible à la construction du secteur est maintenue à **0,19** ha du fait du potentiel de reconversion des constructions existantes (renouvellement urbain), soit au moins **3** logements (pour une densité de 15 logements à l'hectare).

Le principe de continuité urbaine justifie de limiter la hauteur des futures constructions à 3 niveaux + combles maximum (R + 2+ combles), soit environ 9 m à l'égout de toiture ou 14 m de hauteur totale.

Secteur AUba2 n°4 – Le Clap



Base photo : IGN – Géoportail



Extrait du projet de PLU

LEGENDE	
	Limite de zone AUba2
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2)
	Risque d'inondation d'aléa fort (I3) : inconstructible



Commerces existants à proximité, sur l'avenue de Serre-Ponçon (RD 900b)

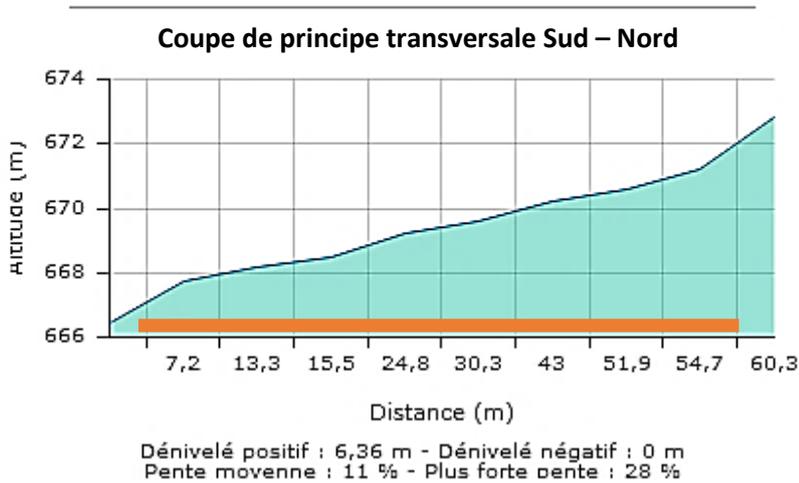


Aperçu du secteur AUba2 n°4 (en rouge) au cœur du village (vue aérienne)



Orientation d'Aménagement – Base photo : IGN - Géoportail

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



### LEGENDE

	Limite de zone à urbaniser
	Ecoulement torrentiel (aléa moyen T2)
	Voie de desserte existante
	Voie de desserte à créer
	Liaison "douce" (piétons, vélos, ...)
	Implantation des constructions à l'alignement

## 5 - Secteur AUba3 n°5 - Le (vieux) Village

### Problématique

#### Contexte :

Ce secteur d'environ **0,27 ha** (2 parcelles) est situé dans une enclave urbaine en zone Ub3 et jouxte quasiment le vieux village par le Nord (zone Ua). Il présente une inclinaison prononcée vers le Sud (pente moyenne de 24 %). Le secteur n'est pas déclaré à la PAC des 5 dernières années (2015 - 2020). Il est utilisé comme pâture.

D'un point de vue paysager, le secteur n'est que peu visible depuis la RD 900b. Il constitue néanmoins pour partie un l'assise visuelle du village. Il n'est cependant pas dans le cône de visibilité de l'église paroissiale située à proximité (hachures roses sur le plan extrait du PLU – cf. ci-avant).

Le secteur est un des rare secteur à ne pas être impacté par un risque naturel.

#### L'aménagement devra tenir compte :

- De l'aspect visuel et paysager du fait de sa situation en aval du vieux village,
- De la pente du terrain et de la nécessité d'optimiser la desserte et les terrassements,
- De la densité urbaine moyenne minimale attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logements / hectare, soit **au moins 4** logements),
- D'une condition d'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble,

### Orientations retenues

Le secteur AUba3 est adossé au vieux village (en arrière-plan). Une rupture de pente marque la limite Sud avec la zone Ub3.

La pente du secteur AUbae3 est relativement importante, surtout en partie haute. Cette situation justifie une orientation des constructions en travers de la pente (long pan parallèle aux courbes de niveau), c'est à dire semblable à celle des constructions anciennes du village mais également de celles de la majorité de la zone Ub3, en aval (pas de façades-pignons au Sud).

Afin de conserver la perception du vieux village depuis la voie communale qui accède au secteur (rue des Primevères) et permet d'accéder à pieds au village, la hauteur des futures constructions sera limitée à 5 m à l'égout du toit et 7,50 m de hauteur totale.

Pour une meilleure intégration paysagère, l'implantation des constructions principales, soit au moins 4 logements, pourra observer une urbanisation en ordre continu ou semi-continu (regroupement, mitoyennetés ou adossements des constructions principales par 2 ou 3, etc...).



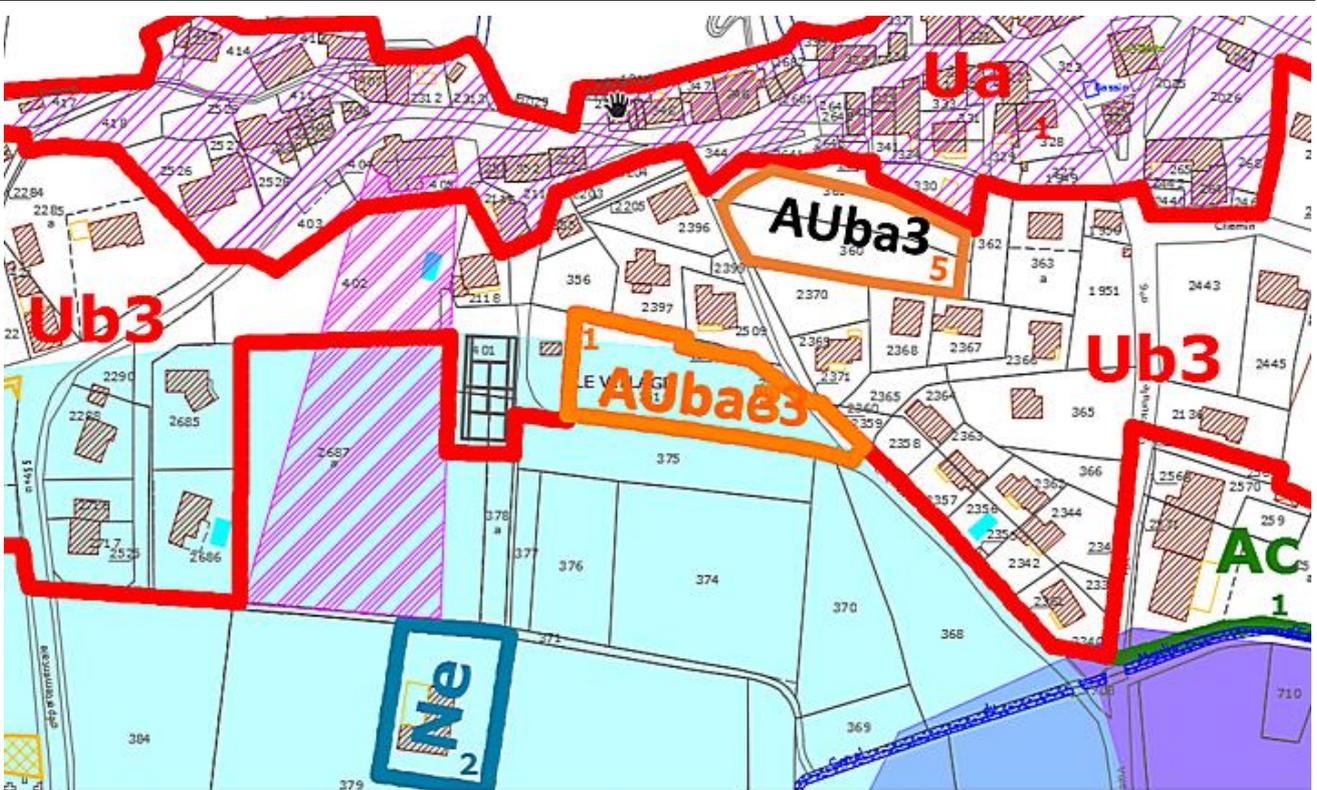
*Aperçu du secteur AUba, à droite, en montant le chemin des Primevères – Principe d'implantation des constructions*



Aperçu du secteur AUba depuis le village surplombant le site



Base photo : IGN – Géoportail

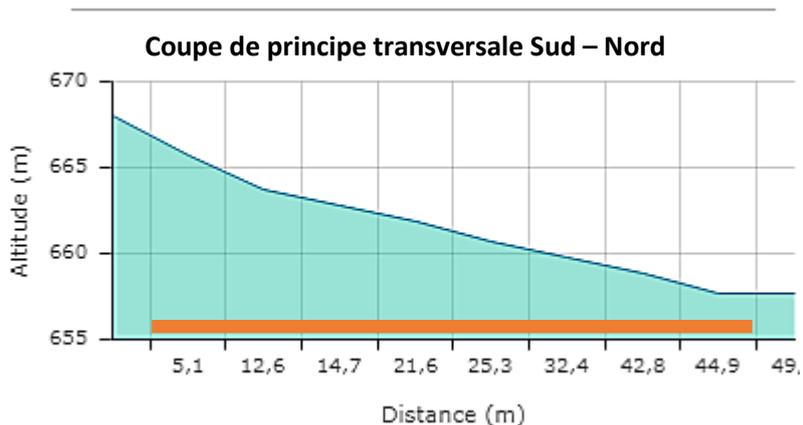


Extrait du projet de PLU



Orientation d'Aménagement – Base photo : IGN – Géoportail

## PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -10,29 m  
 Pente moyenne : 24 % - Plus forte pente : 55 %

LEGENDE	
	Limite de zone à urbaniser
	Zone à risque soumise à aléa d'inondation
	Voie de desserte existante
	Voie de desserte à créer
	Liaison "douce" (piétons, vélos, ...)
	Sens des façades

## 6 - Secteur AUca - Le Clap (village)

### Problématique

#### Contexte :

Ce secteur d'environ 0,46 ha est situé en agglomération, en bordure de RD 900b, au Sud-Ouest du village du Clap. Il est limité au Sud par un canal principal d'irrigation (répertorié comme corridor écologique aquatique ou "trame bleue" (insectes et amphibiens).

Il représente avec le secteur AUba3 n°2 voisin (habitat) un espace en mutation. En effet, il s'agit d'un espace déjà bâti appelé à un renouvellement urbain (friche artisanale).

La commune souhaite dédier ce secteur à de l'activité artisanale, commerciale ou de service. Le logement y est limité et n'y est admis que lorsqu'il est lié à l'activité.

Le secteur est accessible par l'avenue de Serre-Ponçon (RD 900b) au Nord et peut être relié au secteur AUba3 au Sud (desserte mutualisable).

Le secteur n'a plus de valeur agricole vu notamment son enclavement en zone urbaine. Il est constitué d'environ 6 parcelles cadastrales non déclarées à la PAC 2017.

Le classement du secteur en zone à urbaniser permettra notamment de reconverter le bâti en déshérence, de requalifier ce quartier et d'offrir de nouveaux commerces et services au village.

D'un point de vue environnemental, le secteur est très anthropisé. Le terrain renferme des cortèges floristiques d'herbacées vivaces, déjà apparentés à des friches bien qu'encore en partie fauchées.

Aux alentours, les espaces sont également de faible intérêt (friches anciennes où apparaissent des fourrés à aubépines et Prunelliers épineux),

Les habitats de bord de Durance sont plus éloignés de ce secteur que du secteur AUba voisin. Ils ne présentent pas d'impact écologique sur le secteur.

Le secteur est impacté par deux types de risques naturels :

- Un risque d'inondation d'aléa faible (crues exceptionnelles) concerne l'extrémité Sud du secteur, le long du canal (grand carroyage bleu sur l'extrait du document graphique du PLU)
- Un risque torrentiel d'aléa moyen concerne l'ensemble du secteur (T2 sur la CIPTM – carroyage bleu ciel) lié aux écoulements provenant du torrent de Trente Pas au Nord-Est.

#### L'aménagement devra par conséquent tenir compte :

- De la proximité du village (zones Ub2, AUba3 et Ub3),
- De la vocation économique du secteur,
- Des accès existants et des possibilités de dessertes mutualisables avec notamment le secteur AUba3,
- De la présence des risques naturels (aléa torrentiel présumé), bien qu'ils ne le rendent pas inconstructible,
- De la présence d'enjeux urbains et paysagers (notamment depuis l'avenue de Serre-Ponçon),
- De la condition d'urbanisation par opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Orientations retenues

Ce secteur AUca est un secteur de renouvellement urbain (en mutation). Il s'inscrit dans une zone urbaine à vocation d'habitat majoritaire (Ub2 et Ub3).

La présence de risques naturels sur le secteur ne le rend pas inconstructible.

Une marge de recul d'au moins 2 m des berges du canal d'irrigation existant au Sud (canal du Moulin) est à observer par les constructions.

Le désenclavement du secteur est principalement assuré par l'avenue d Serre-Ponçon. La desserte pourra être connectée à celle du secteur AUba3 prévu à l'Est.

Au moins une liaison piétonne avec le village est à prévoir.

Un espace partagé d'au moins 5 % de la surface totale de la zone est à créer pour accueillir les équipements collectifs, le retournement, le stationnement, ...

L'exposition visuelle du secteur (une façade urbaine au moins) depuis la RD 900b est à prendre en compte pour la qualité urbaine et architecturale du village.

Le gabarit des futures constructions s'inscrira en continuité de l'existant (intégration) sans excéder 3 niveaux + combles éventuels (R + 2+ combles), soit environ 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La vocation économique du secteur est précisée dans le règlement (art. AUca 1 et AUca 2).



*Aperçu du secteur AUca (en rouge) en bords d'avenue (RD 900b - vue aérienne)*



*Façade Nord du secteur AUca sur l'avenue de Serre-Ponçon*



*Constructions sur l'avenue de Serre-Ponçon en limite de secteur (hors secteur AUca)*

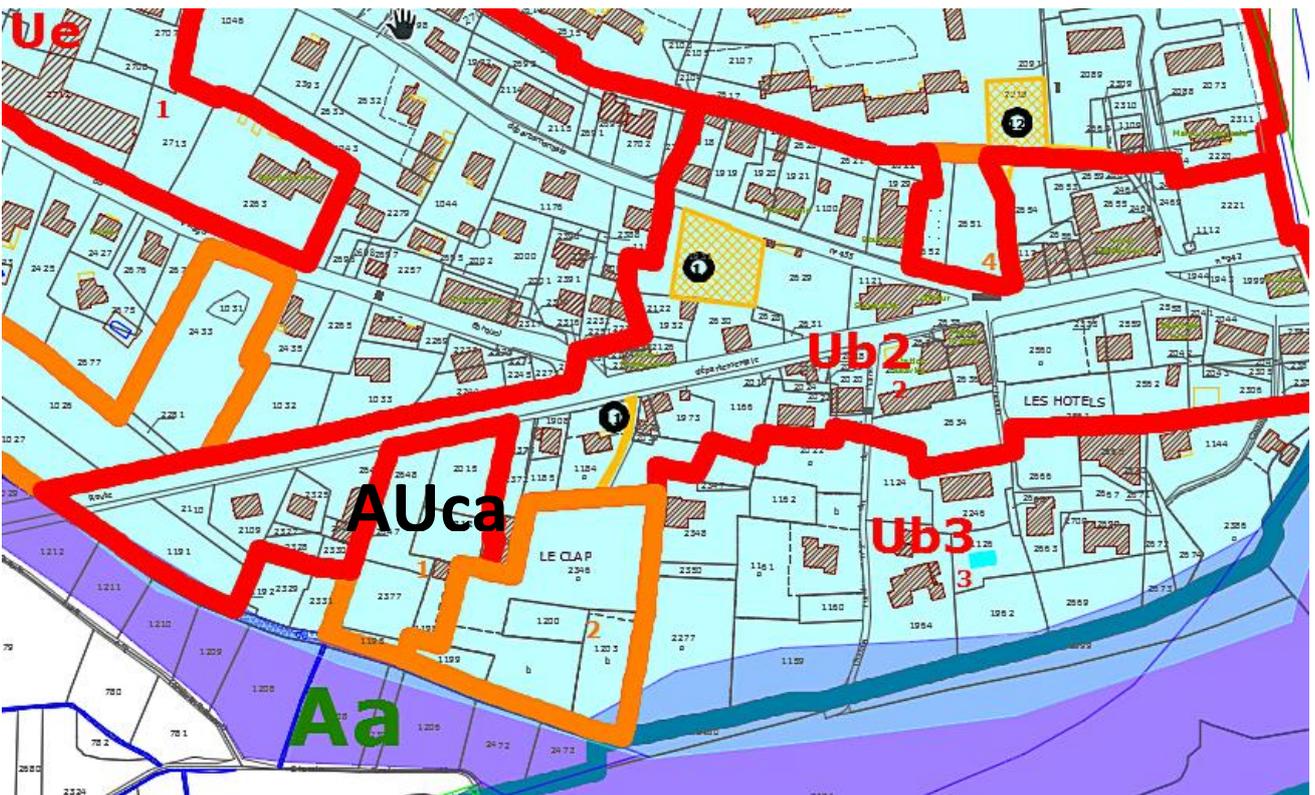


*Aperçu du secteur AUca depuis le Sud*

Secteur AUca n°1

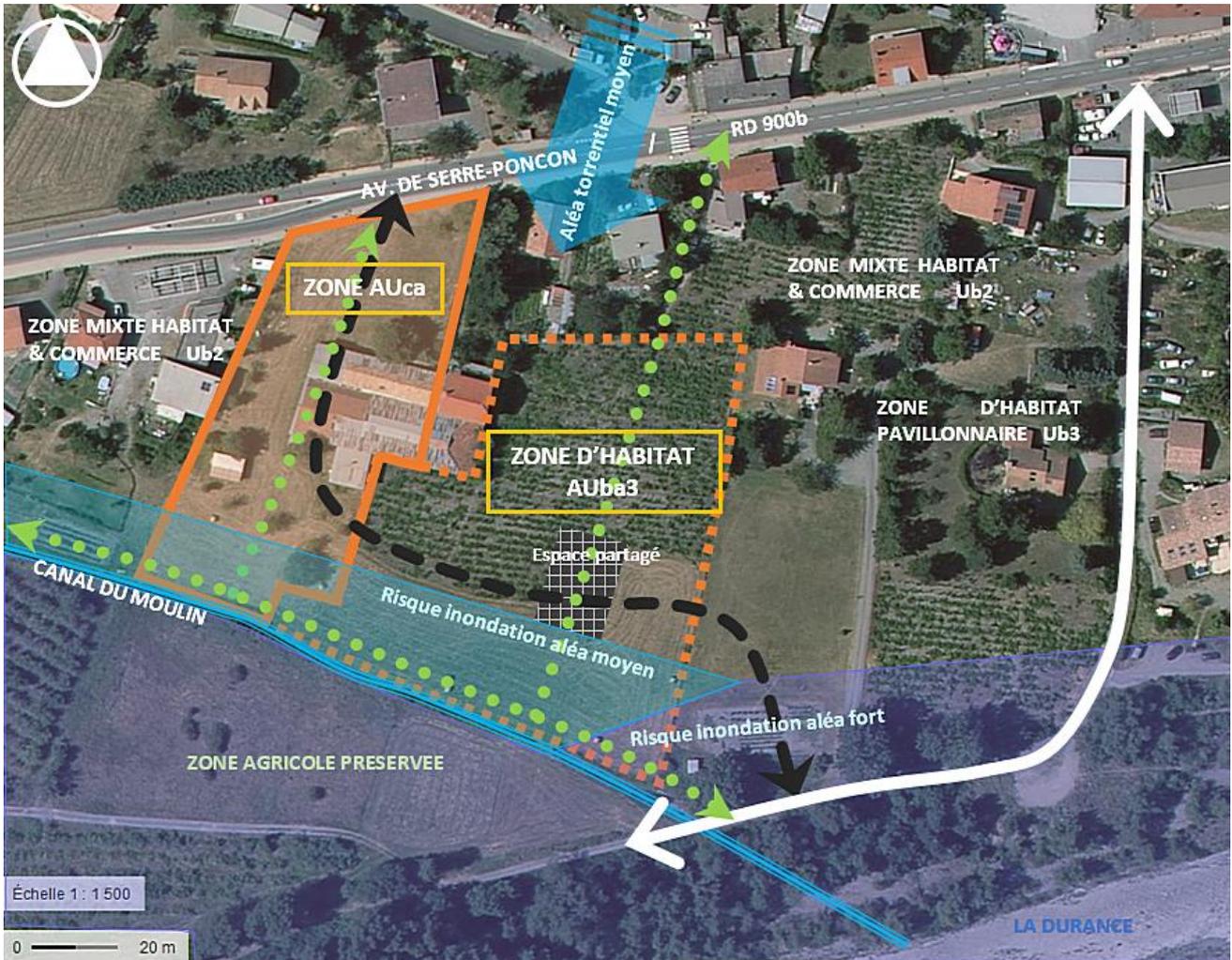


Source IGN - Géoportail



Extrait du projet de PLU

LEGENDE	
	Limite de zone AUca
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2)
	Risque d'inondation d'aléa fort (I3) : inconstructible



Orientation d'Aménagement – Base photo : IGN – Géoportail

**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



Dénivelé positif : 7,31 m - Dénivelé négatif : 0 m  
 Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 10 %

LEGENDE	
	Limite de zone à urbaniser
	Ecoulement torrentiel (aléa moyen T2)
	Zone à risque soumise à aléa d'inondation
	Voie de desserte existante
	Voie de desserte à créer
	Liaison "douce" (piétons, vélos, ...)