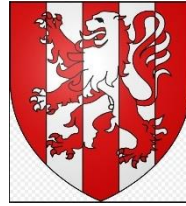


Département des Hautes-Alpes



Commune de La Fare en Champsaur

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 17 août 2018

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2019

Le Maire
Alain IVALDY

Avril 2019

PLU approuvé

Auteurs : DD / CK / AK



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. Orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)**

Table des matières

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES 1

La préservation du Bocage	2
Objectifs	3
Périmètre de l'OAP thématique	3
Gestion de la trame bocagère	4
Entretien des haies bocagères	4
Le maintien des ouvertures paysagères : cônes de vue et panoramas sur les sommets et la vallée du Champsaur	5
Objectifs	5
Perspectives visuelles sur lesquelles s'applique l'OAP thématique « maintien des ouvertures paysagères »	6
Cônes de vue sur les zones A et N : recommandations pour le maintien des ouvertures paysagères	7
Cas particulier du cône de vue identifié impactant la zone 2AUe	9
La réappropriation des Berges du Drac ou comment lier le cours d'eau à la vie communale	10
Objectifs	11
Recommandations pour l'aménagement et la valorisation du Drac	12

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS 13

Zones U soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble	14
Secteur en zone U soumis à OAP aux Barraques	14
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme	16
Zone AU soumise à une modification ou à une révision du PLU	18
Zone 2AUe du secteur « Bonnette »	18
Zone soumise uniquement à OAP pouvant s'urbaniser par opérations d'aménagement d'ensemble	19
Zone AU _p : secteur à projet « Cœur de Bourg »	19

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

LA PRESERVATION DU BOCAGE

Le versant de la commune, depuis la route nationale jusqu'aux hameaux historiques de La Fare et des Farelles, s'inscrit dans le système bocager du Champsaur.

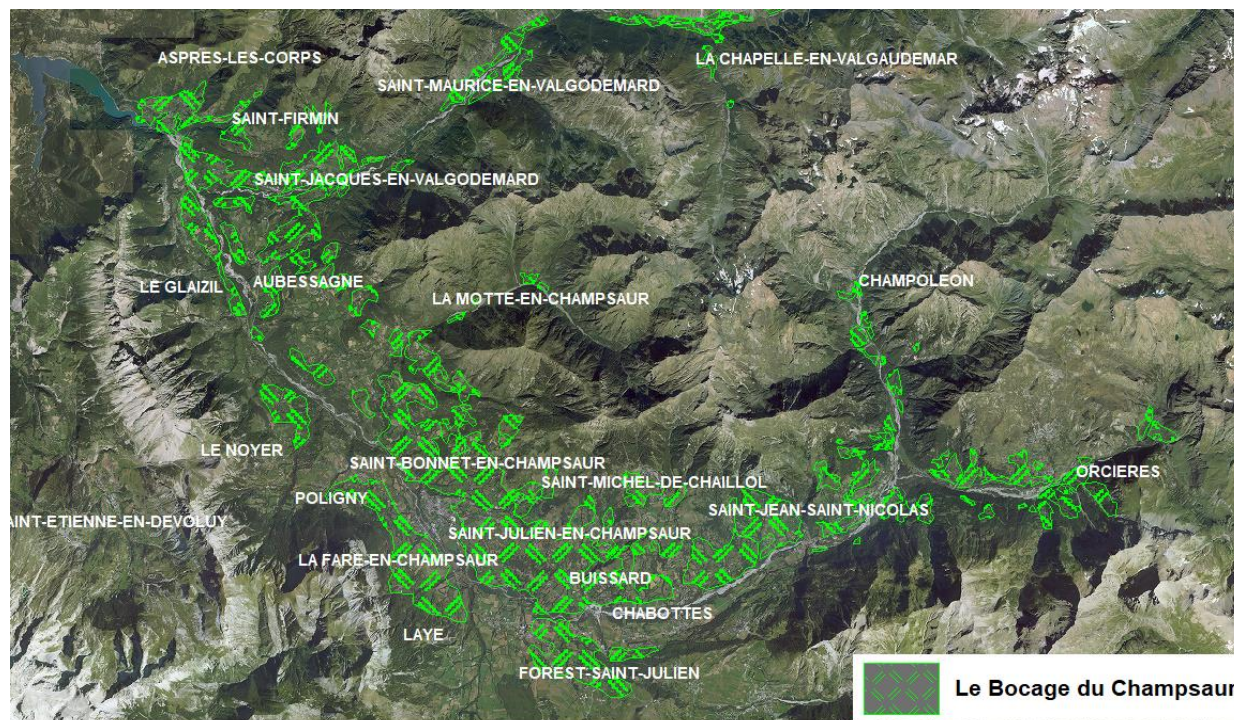
Façonné par l'homme au fil du temps, le bocage est le témoin de l'activité agricole du Champsaur. Initialement composé d'un véritable maillage de haies, des discontinuités apparaissent aujourd'hui. Or, le bocage a un rôle fonctionnel et paysager fort :

- ⇒ Ces haies permettent non seulement la délimitation des parcelles mais elles assurent la filtration des eaux, une protection contre le vent, elles limitent l'érosion des sols agricoles et servent d'abris à la faune sauvage.
- ⇒ L'articulation d'espaces fermés et ouverts créée par la structure même du bocage offre différentes échelles de paysage : cônes de vue/ panoramas sur les sommets et la vallée du Champsaur croisées avec des ambiances plus intimistes dans lesquelles le paysage se referme sur lui-même.

La trame bocagère est ainsi une opportunité qui permet d'intégrer la gestion des risques (érosion des sols et protection contre le vent) tout en facilitant l'intégration paysagère du développement et de l'aménagement du territoire.

Plus spécifiquement, les haies du bocage sont constituées essentiellement d'essences champêtres, spontanées et indigènes héritées d'anciennes pratiques agricoles (les frênes notamment en complément fourrager) et/ou déjà remplacées, faute d'entretien régulier, par d'autres essences de recolonisation.

Implantation du système bocager du Champsaur identifiée par le SCOT de l'Aire Gapençaise



Objectifs

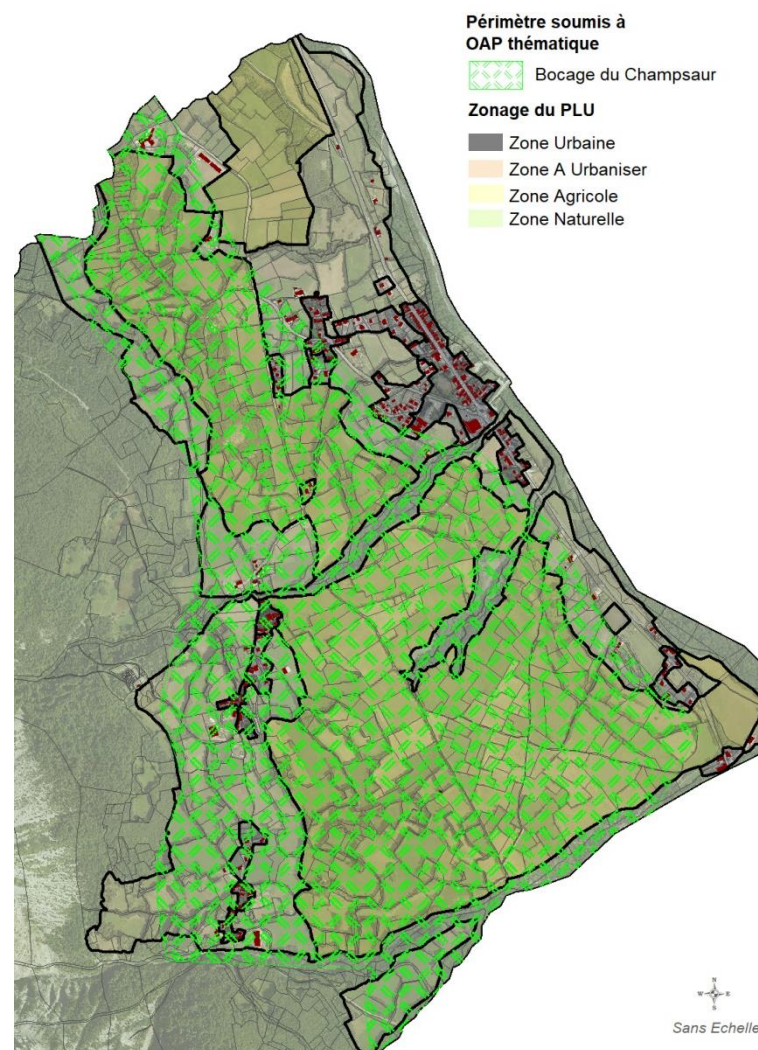
En cohérence avec le PADD et notamment :

- ⇒ Valoriser la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue du SCOT de l'Aire Gapençaise
 - Protéger la trame verte depuis le Drac jusqu'au plateau agricole,
- ⇒ Soutenir l'agriculture en préservant l'identité rurale et environnementale
 - Définir des objectifs de gestion des haies et espaces boisés pour valoriser le bocage,

L'objectif principal est d'affirmer le bocage comme une structure paysagère forte et dynamique sur laquelle les logiques de développement doivent impérativement se fonder et s'appuyer.

Périmètre de l'OAP thématique

Le périmètre de l'OAP thématique « La Préservation du Bocage » s'appuie sur l'espace identitaire « Le Bocage » défini par le SCOT de l'Aire Gapençaise.



Gestion de la trame bocagère

Recommandations

Le principe général à mettre en œuvre est celui-ci :

- ⇒ Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction des haies,
- ⇒ Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact,
- ⇒ Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution du bocage.

Prescriptions

- ⇒ L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- ⇒ En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.).

Entretien des haies bocagères

Les recommandations ci-dessous concernent les haies bocagères en complément et/ou en renouvellement ou en entretien du maillage existant. Ces préconisations sont à adapter aux pratiques agricoles contemporaines en considérant aussi les autres qualités du bocage indispensables à la valeur du terroir et du paysage du Champsaur.

Recommandations

- ⇒ Pour de nouvelles plantations, choisir les essences déjà présentes dans le bocage en fonction de l'usage recherché, prolongement/reconstitution du maillage champêtre, haie brise-vent, ombre... Le frêne, le saule, le peuplier, le chêne, l'érable, le merisier, le sorbier, le tremble, l'aulne.
- ⇒ Favoriser en étage bas les espèces à petits fruits profitables à la faune : noisetier, prunellier, églantier, sureau, amélanchier, bourdaine, chèvrefeuille....
- ⇒ Planter en adoptant des bonnes pratiques, le paillage naturel notamment en toile de feutre biodégradable ou en broyat végétal.
- ⇒ Mettre en œuvre un entretien spécifique à la trame bocagère :
 - Utiliser un lamier à couteaux ou à scies circulaires, ou une tailleuse à barre de coupe à sections, composée d'une lame mobile et d'une contre-lame (ou sécateurs). Ces différents outils réalisent des coupes franches pour des branches de 3/10 cm de diamètre.
 - Proscrire les épareuses à rotor, à marteaux ou à fléaux, trop traumatisantes pour les végétaux et responsables d'un broyage inesthétique et destructeur.
 - Programmer un passage fréquent qui permet d'éviter de couper des branches de diamètre trop important et de diminuer l'importance des débris végétaux, qui dans ce cas, pourront éventuellement rester sur place.
 - Adapter l'outil et la vitesse de taille à la nature de la haie, haie mixte (arbustes et feuillus), haie ligneuse, fréquence de taille, diamètre des bois...

LE MAINTIEN DES OUVERTURES PAYSAGERES : CONES DE VUE ET PANORAMAS SUR LES SOMMETS ET LA VALLEE DU CHAMPSAUR

La commune a identifié, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, plusieurs cônes de vue pour maintenir des fenêtres paysagères le long de la route nationale et autour du site de Bois Vert.

Ces cônes de vue n'ont pas une traduction réglementaire qui consisterait à classer les parcelles situées dans les perspectives visuelles en agricole totalement inconstructible (As). Ce classement a été réservé aux terres agricoles de très bonne qualité (peu de relief, mécanisable et qualité de la terre). Ce classement As, comme évoqué précédemment et dans les différents chapitres de justification du rapport de présentation du PLU, couvre déjà 24% du territoire communal et plus de 50% de la zone agricole.

Les dispositions particulières édictées par le règlement pour ces cônes de vue identifiés consistent à soumettre ces perspectives visuelles à cette présente orientation d'aménagement et de programmation « maintien des ouvertures paysagères ».

Objectifs

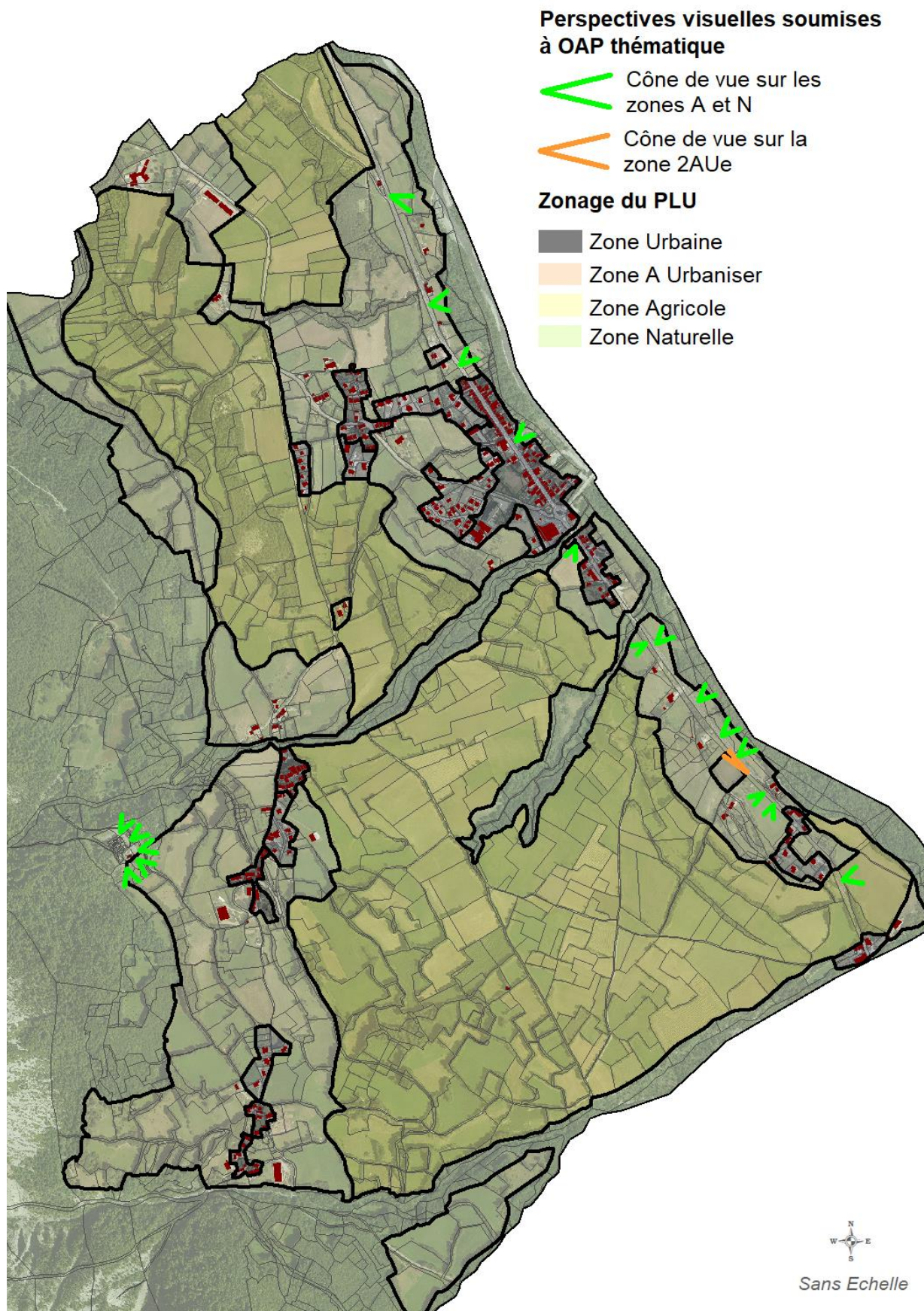
En lien avec l'état initial de l'environnement et les objectifs du PADD dont particulièrement :

- ⇒ Préserver les ouvertures paysagères de part et d'autre de la route Napoléon et définir les espaces paysagers à protéger
 - Prioriser l'urbanisation à l'ouest de la route Napoléon tout en préservant les trames verte et bleue identifiées et les ouvertures paysagères,
 - Conserver les terrasses aval avec de larges points de vue sur le Drac, les coteaux de Saint-Bonnet et les sommets des montagnes des Ecrins,
- ⇒ Soutenir l'agriculture en préservant l'identité rurale et environnementale
 - Définir des objectifs de gestion des haies et espaces boisés pour valoriser le bocage,
 - Identifier et mettre en valeur le plateau cultivé,
- ⇒ Protéger le site de Bois vert
 - Qualifier le site dans toutes ses composantes
 - Repère visuel, signe d'une présence religieuse et renvoi à un imaginaire symbolique
 - Belvédère panoramique offrant une lecture du paysage de montagne

Les objectifs principaux sont :

- ⇒ Depuis la route nationale, de maintenir des respirations entre les espaces déjà mités par l'urbanisation, des ouvertures sur le grand paysage et la perception du Drac
- ⇒ Depuis le Site de Bois Vert, de maintenir des perspectives sur la diversité géographique et géologique des montagnes alpines.

Perspectives visuelles sur lesquelles s'applique l'OAP thématique « maintien des ouvertures paysagères »



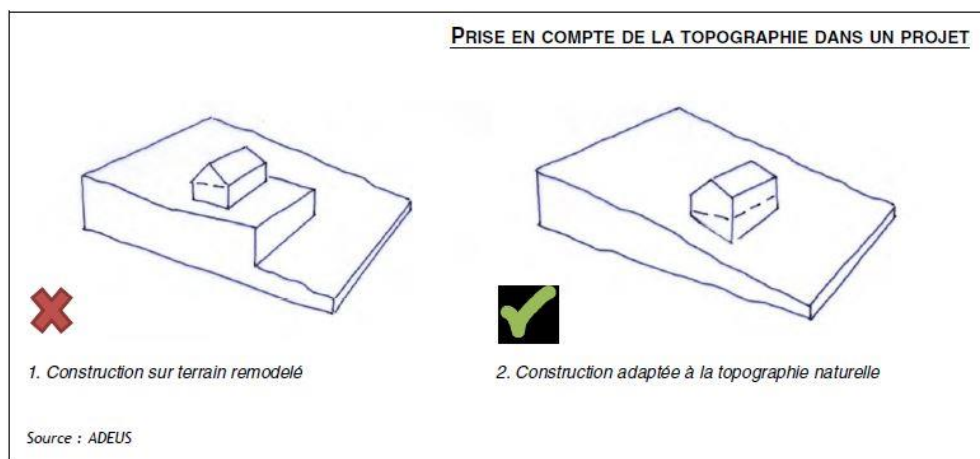
Cônes de vue sur les zones A et N : recommandations pour le maintien des ouvertures paysagères

L'ensemble des projets de constructions qui serait situé dans les perspectives visuelles identifiées ci-avant devra répondre aux éléments qualitatifs suivants :

- ⇒ prise en compte de la topographie,
- ⇒ organisation spatiale du bâti,
- ⇒ organisation des aménagements végétalisés.

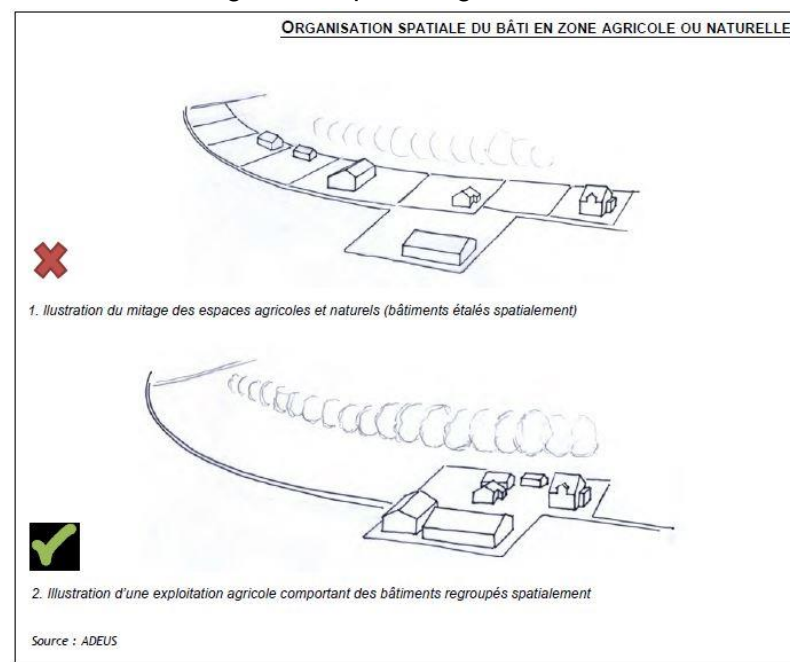
ORGANISATION DU BATI : TOPOGRAPHIE ET IMPLANTATION

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront à proscrire (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).



Illustrations graphiques informatives, non contractuelles

Les constructions admises devront être regroupées au maximum, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.



Les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :


- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie afin d'assurer une meilleure intégration paysagère ;
- Le choix des matériaux devra permettre une meilleure intégration paysagère (bois, végétalisation des façades et des toitures, ...) ;
- Le choix des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère.

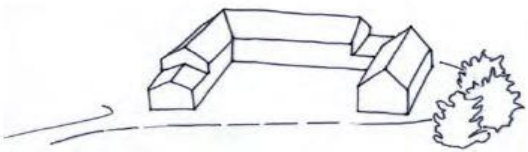
ORGANISATION DES AMÉNAGEMENTS VÉGÉTALISÉS

Recommandations


Principes d'insertion paysagère par l'organisation d'aménagements végétalisés et plantations :

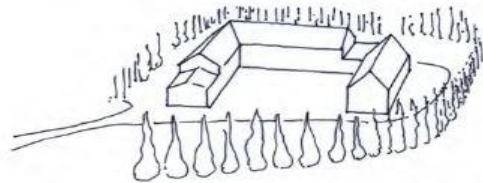
ORGANISATION DES AMÉNAGEMENTS VÉGÉTALISÉS AUTOUR DU BÂTI EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE






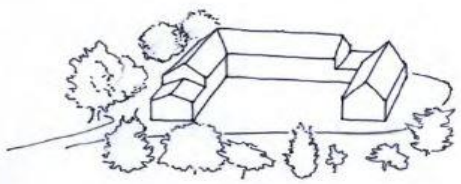
1. Aucune plantation ou de façon anecdotique






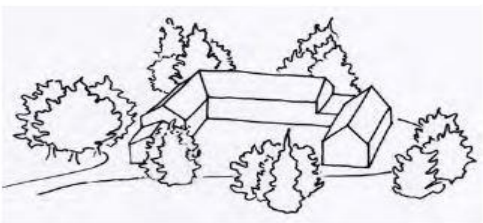
2. Cas à améliorer : plantations linéaires, imposantes et composées d'une seule essence végétale non locale





3. Plantations linéaires et composées de diverses essences végétales locales





4. Plantations sous forme de bosquets, d'arbres isolés, composées d'essences végétales locales

Source : ADEUS

Prescriptions

Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées (liste des essences locales annexée au règlement). L'emploi de conifères est déconseillé.

Le stockage sera fait préférentiellement sous abris et non sur les espaces libres. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et réseaux de haies seront entretenues afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.

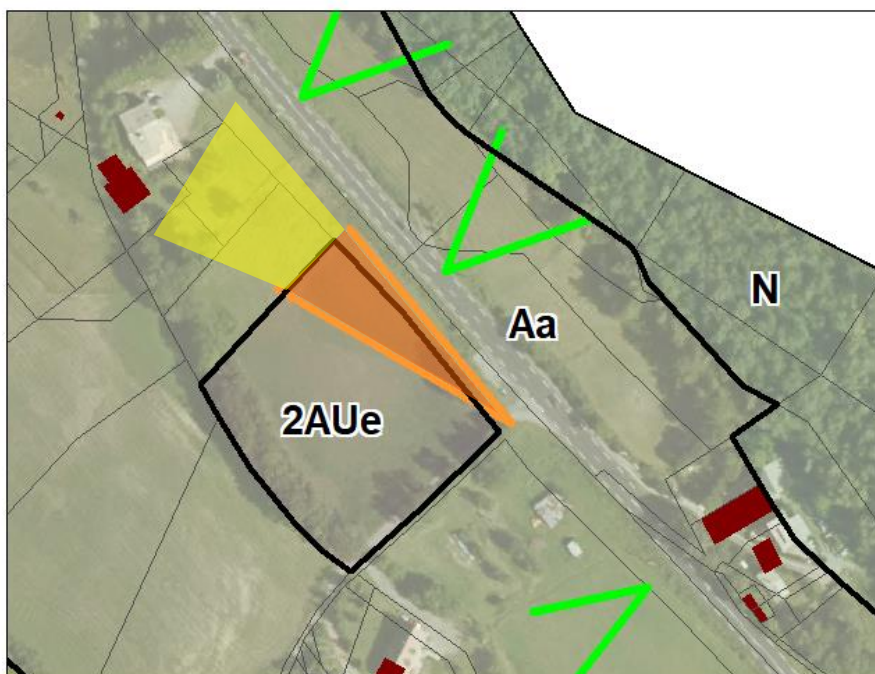
La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailante, Ambrosie...

Illustrations graphiques informatives, non contractuelles



Cas particulier du cône de vue identifié impactant la zone 2AUe

Le cône de vue identifié impactant la zone 2AUe génère une prescription d'inconstructibilité. Sur le secteur inconstructible de la zone 2AUe le pétitionnaire devra réaliser un aménagement paysager avec une végétation limitée en hauteur pour maintenir le cône de vue.





Cette inconstructibilité s'applique uniquement sur le secteur de la zone 2AUe concerné par le cône de vue sur les contreforts du Dévoluy. La continuité du cône de vue, au-delà de la zone 2AUe est soumise aux recommandations pour le maintien des ouvertures paysagères présentées aux pages précédentes.



Perspectives visuelles soumises à OAP thématique

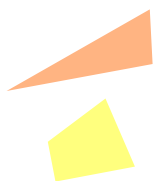
-  Cône de vue sur les zones A et N
-  Cône de vue sur la zone 2AUe

Zonage du PLU

-  Zone Urbaine
-  Zone A Urbaniser
-  Zone Agricole
-  Zone Naturelle



Sans Echelle



Secteur inconstructible avec nécessité d'un traitement paysager

Continuité du cône de vue soumise aux recommandations pour le maintien des ouvertures paysagères présentées aux pages précédentes.

LA REAPPROPRIATION DES BERGES DU DRAC OU COMMENT LIER LE COURS D'EAU A LA VIE COMMUNALE

Une ripisylve est une formation végétale arborescente qui longe les cours d'eau.

Les ripisylves sont d'une importance considérable d'un point de vue écologique puisqu'elles remplissent de nombreuses fonctions :

- ⇒ filtration des eaux,
- ⇒ effet tampon sur les crues,
- ⇒ prévention de l'érosion des berges,
- ⇒ diversité des habitats pour la faune fluviatile,
- ⇒ corridor écologique,
- ⇒ qualité paysagère.

Les cours d'eaux et leurs habitats associés (zones humides et ripisylves) participent aux dynamiques écologiques et possèdent de nombreuses autres fonctions qu'elles soient écologiques, paysagères, identitaires ou touristiques.

Ces milieux sont à préserver. Les berges des cours d'eau sont des zones situées à l'interface des milieux aquatiques et terrestres. Ces milieux de transition sont très favorables à la présence de la faune et représentent un site de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces. Ils constituent la trame « bleu » d'un réseau de corridors écologiques.



Source des photos : Diagnostic architectural, urbain et paysager de la commune, 2009, réalisé par JF Lyon Caen, R. Anthoine et C. Somm

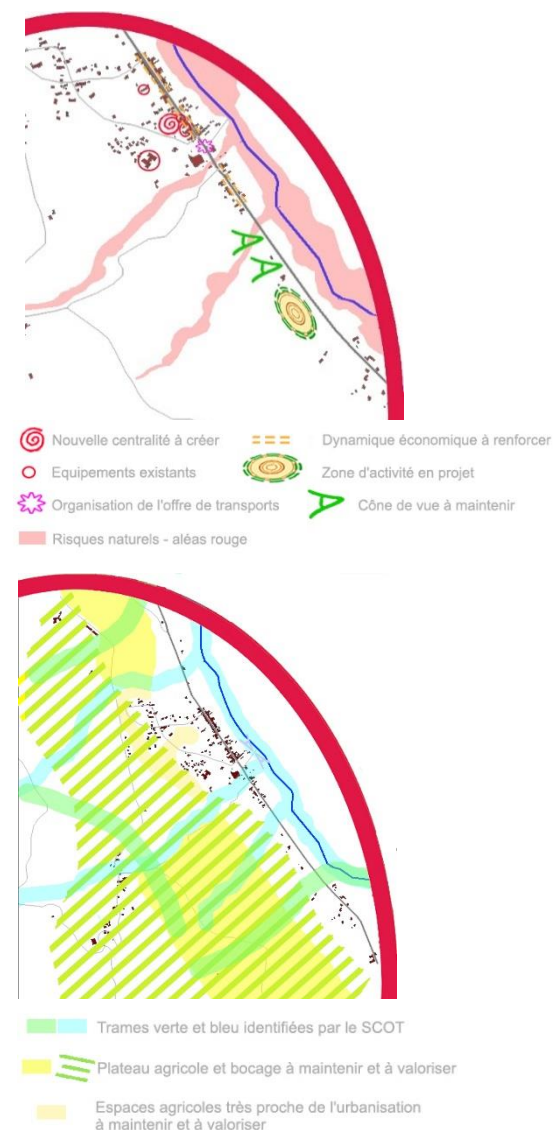
Objectifs

En lien avec l'état initial de l'environnement et les objectifs du PADD dont particulièrement :

- ⇒ Préserver les ouvertures paysagères de part et d'autre de la route Napoléon et définir les espaces paysagers à protéger
 - Prioriser l'urbanisation à l'ouest de la route Napoléon tout en préservant les trames verte et bleue identifiées et les ouvertures paysagères,
 - Conserver les terrasses aval avec de larges points de vue sur le Drac, les coteaux de Saint-Bonnet et les sommets des montagnes des Ecrins,
- ⇒ Aménager les Baraques en révélant chaque séquence
 - Protéger et valoriser les équipements liés à la gestion de l'eau : fontaine, bassin, canal, franchissements souterrains,
- ⇒ Valoriser la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue du SCOT de l'Aire Gapençaise
 - Se réapproprier le Drac à travers :
 - Le pont sur le Drac, un belvédère au-dessus de l'eau, offrant :
 - Un lieu de contemplation et de compréhension de la vitalité d'une rivière torrentielle.
 - Une situation panoramique révélant le cœur de la vallée et la rencontre des deux versants adret et ubac avec, en retrait, la complexité des implantations humaines.
 - Une rencontre entre les témoins des ouvrages historiques (pont, digue, soutènement, plateforme, canal, monument aux morts, hôtels et auberges, ateliers et moulins) et l'accumulation des ouvrages contemporains (rond-point et stationnement, commerces, tri, dépôts, sculpture, signalétique).
 - Les terrasses du Drac, lieux multiples de découverte au contact de l'eau, offrant :
 - Des promenades de grande proximité au fil de l'eau.
 - Des bases d'activités sportives et de loisirs.
 - Des belvédères spectacles sur la rivière torrentielle.
 - Des points de vue sur les micros paysages au fil de l'eau et les grands paysages de la vallée.
 - Un « ailleurs » à deux pas de la route nationale.

Les objectifs principaux sont :

- ⇒ Mener une gestion respectueuse du site et de ses enjeux par la mise en valeur des rives (digues de protection, végétalisation des berges) respectant la sensibilité environnementale et paysagère du Drac,
- ⇒ Conforter le Drac en tant que corridor écologique structurant,
- ⇒ Créer des liens, des percées visuelles depuis les Baraques et plus largement depuis la route Départementale vers le Drac,
- ⇒ Ouvrir des espaces au public en intégrant une démarche pédagogique.



Recommandations pour l'aménagement et la valorisation du Drac

Dans tous projets d'aménagements et de constructions entre la Route Napoléon et le Drac, il conviendra de traiter avec une attention particulière : la qualité environnementale, la prise en compte des cônes de vue et la gestion des accès et cheminements. Ces principes devront s'appliquer tant au niveau des terrasses du Drac présentes en amont et en aval du village des Baraques qu'au niveau des Baraques.

Plus spécifiquement, au niveau des Baraques, les nouveaux projets favoriseront la mise en scène et le confortement de l'identité générale des bords du Drac. Pour cela, il s'agira de :

- ⇒ Prendre appui sur l'histoire du lieu et le contexte. Par exemple, dans tout projet de protection et de valorisation des équipements liés à la gestion de l'eau, fontaine, bassin, canal, franchissements souterrains, penser à lier ces aménagements avec le Drac (lien visuel, continuité du traitement paysager depuis l'équipement jusqu'au Drac,...).
- ⇒ Aménager les berges du Drac en prenant en compte les différentes séquences, fonctions, spécificités et potentiels des espaces qui bordent cet élément structurant et central du territoire. Dans ce sens, le secteur situé entre l'espace Napoléon et le Drac bénéficie d'un véritable potentiel qu'il conviendra de valoriser.

Qualité environnementale

Le caractère naturel et la continuité des berges du Drac doivent être maintenus et si possible restaurés. Il convient d'éviter les aménagements à proximité des cours d'eau comme les enrochements le long des berges qui vont imperméabiliser le milieu. En l'absence de ripisylve et dans la mesure du possible, il est intéressant de laisser un passage terrestre le long de la berge ce qui crée un corridor écologique pour la faune terrestre.

En conséquence, lorsque des projets sont réalisés à proximité du Drac, ils doivent favoriser :

- ⇒ la création d'aménagements permettant le passage de la faune et le développement de la flore. Majoritairement, les aménagements ne doivent donc pas être réalisés à proximité immédiate des berges du cours d'eau, un recul d'au moins 10 à 15 m est préconisé. Dans le même sens, le franchissement du Drac par la RD 945 est à traiter avec une attention particulière.
- ⇒ le maintien des composantes végétales historiques (haies bocagères, boisements) qui participent à la biodiversité et à la gestion des eaux de pluie.

Prise en compte des cônes de vue

Les projets d'aménagements et de constructions doivent veiller à minimiser leur impact visuel et à préserver le paysage naturel des bords du cours d'eau.

Tous les projets doivent préserver et valoriser les vues et les perspectives sur le Drac, les coteaux dont le bourg historique de Saint-Bonnet et les sommets des montagnes des Ecrins.

Accès et cheminements

Les projets d'aménagements et de constructions vont générer de nouveaux accès au Drac. Ces nouveaux accès devront être aménagés de manière à développer la biodiversité, à participer à la gestion de l'eau et à intégrer pleinement :

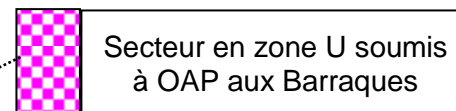
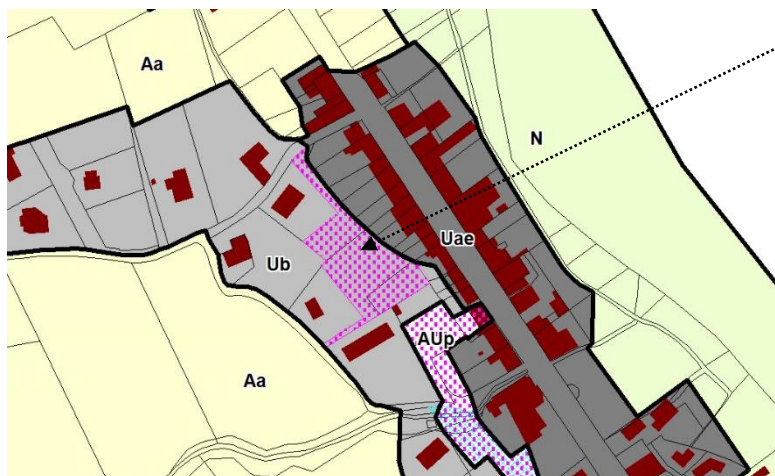
- ⇒ l'amélioration voire le développement de cheminements piétons pour faciliter l'accès au Drac et compléter la trame des cheminements doux en renforçant le lien entre le Drac et la commune,
- ⇒ les besoins liés aux pratiques nautiques de loisirs ou sportives (pêche, kayak etc...),
- ⇒ la création de sites d'animation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

ZONES U SOUMISES A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Secteur en zone U soumis à OAP aux Barraques

Situation du secteur soumis à OAP aux Barraques



Zonage du PLU

- Uae : zone urbaine - bourg centre (habitat et activités)
- Ua : zone urbaine - centre ancien à dominante habitat
- Ub : zone urbaine - extension récente
- Aa : zone agricole classique
- As : zone agricole totalement inconstructible
- Ae : secteur de taille et de capacité limitées - activité existante
- N : zone naturelle

Transports et déplacements

Les Barraques sont aujourd'hui desservies par des lignes d'autobus régulières vers Gap et Grenoble. L'arrêt de bus se situe à 400 mètres du secteur soumis à densité. La RN 85 passe à proximité immédiate du secteur. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui très important sur le territoire communal.

Desserte et réseaux

La desserte de la zone peut se faire par, au nord, au sud et à l'ouest du secteur. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau, à l'assainissement et au réseau électrique se feront depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

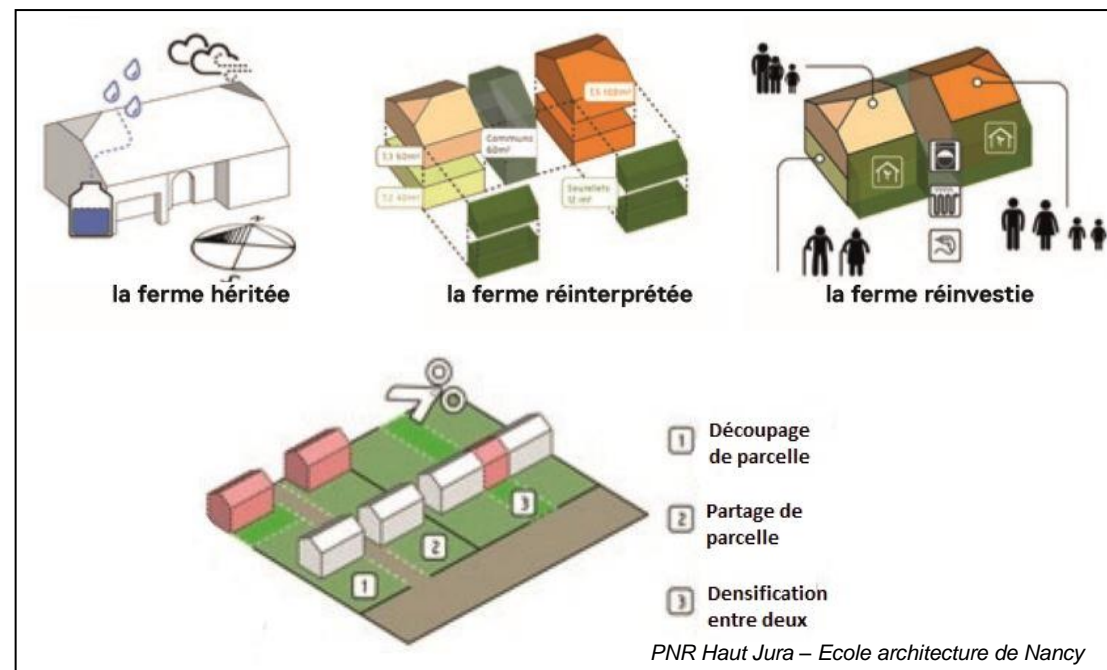
la densité de logements attendus ce tènement foncier non bâti d'environ 2400 m² au sein de la zone constructible doit être au moins égale à 20 logements à l'hectare. La densité sur ce secteur se calcule après déduction faite des voies d'accès et cheminements doux.

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

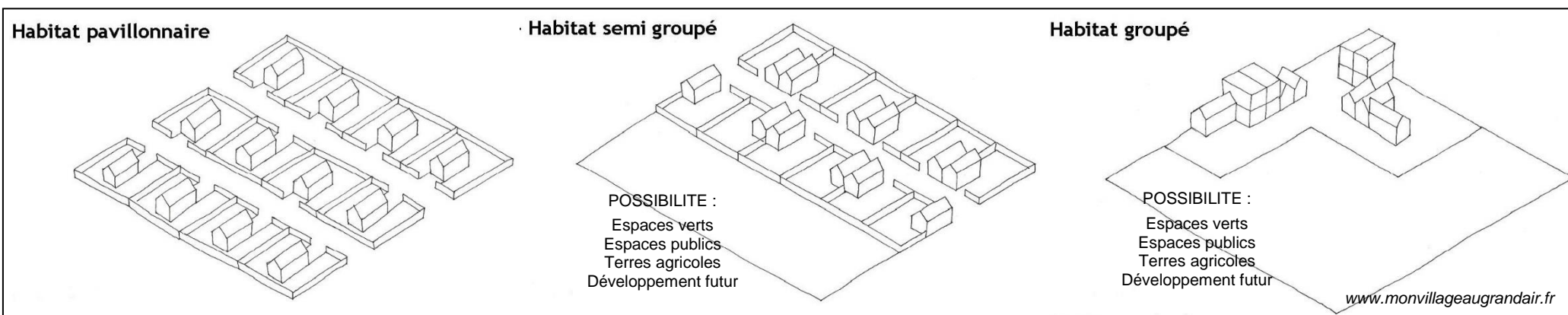
La mise en œuvre de petites opérations denses peut passer par différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

- Petits collectifs offrant appartement avec jardinnet ou terrasse...
- Maisons mitoyennes,
- Division parcellaire,
- Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements,

Illustrations d'exemples de densification du bâti



Enjeu d'un habitat plus dense



TYPE DE ZONE AU EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-20 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-6 du code de l'urbanisme définit que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Les articles réglementaires du code de l'urbanisme offrent ensuite la possibilité de définir des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU).

Suivant l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, les conditions d'urbanisation des zones AU définies par le code de l'urbanisme sont :

- ⇒ Soit par des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU,
- ⇒ Soit par une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Suivant ces deux catégories de conditions d'urbanisation :

- ⇒ Si la zone est soumise à une modification ou à une révision du PLU alors elle ne comporte pas d'OAP et pas de règlement. Ces deux éléments seront définis lors de la modification ou la révision du PLU.
- ⇒ Si la zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU cela signifie qu'elle peut s'urbaniser sans modification ou révision du PLU. Plusieurs scénarios sont alors offerts par le code de l'urbanisation :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble alors la zone doit faire l'objet d'un permis d'aménager qui suit les OAP et le règlement définis.
 - 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.

Lorsque le scénario est retenu, il convient alors, en application de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, de définir si la zone est soumise à des OAP et à un règlement ou uniquement à des OAP :

- ⇒ si la zone est soumise à des OAP et à un règlement. Les OAP comporteront alors des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L151-6). Le règlement de la zone sera inséré dans la pièce « Règlement » du PLU.
- ⇒ si la zone est soumise uniquement à OAP (article R151-8). Les OAP comporteront alors un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et porteront au moins sur :
 - la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - la mixité fonctionnelle et sociale,
 - la qualité environnementale et la prévention des risques,
 - les besoins en matière de stationnement,
 - la desserte par les transports en commun,
 - la desserte des terrains par les voies et réseaux.

En conclusion, plusieurs profils de zones AU sont possibles :

- ⇒ soumises à une modification ou à une révision du PLU,
- ⇒ soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser soit par opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,
- ⇒ soumises uniquement à des OAP pouvant s'urbaniser soit par opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

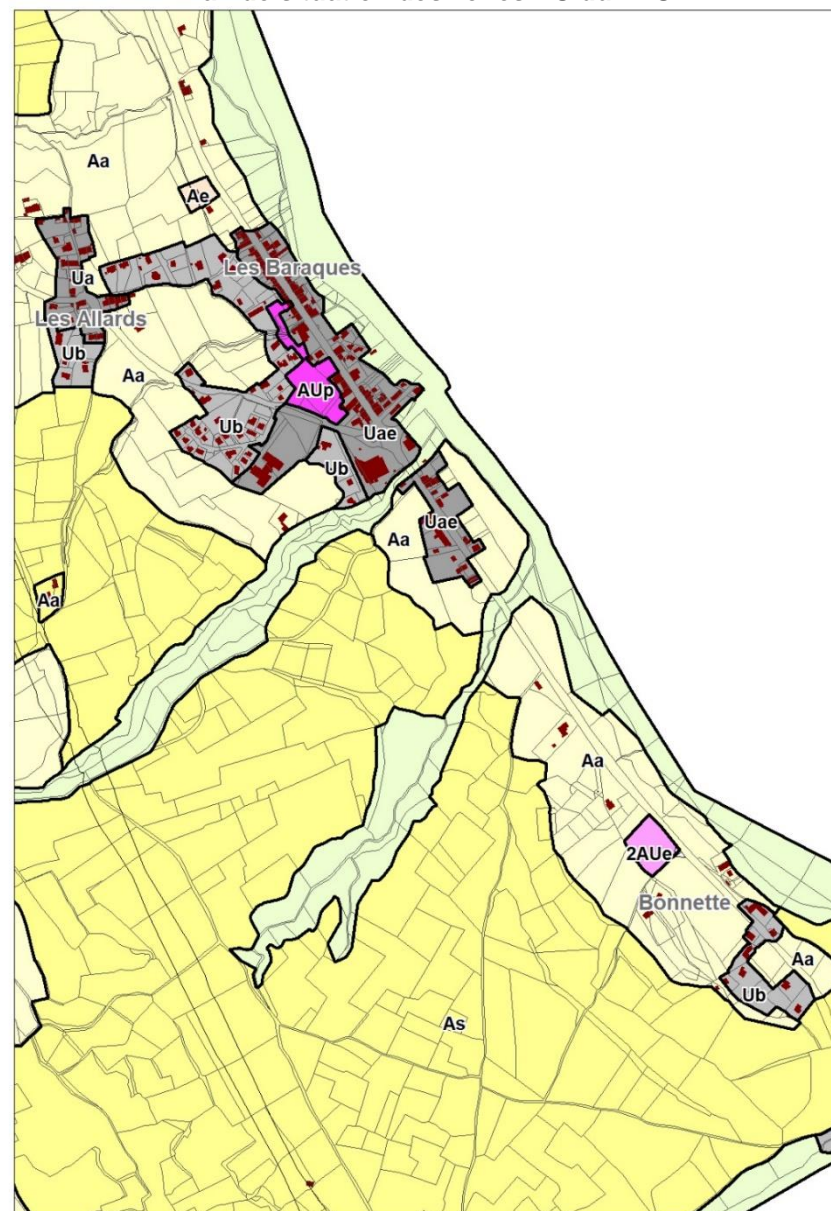
Le PLU compte 2 zones classées en à urbaniser (zones AU).

- ⇒ La zone 2AUe de Bonnette, cette dernière est soumise à une modification ou à une révision du PLU,
- ⇒ La zone AU_p, cette dernière est soumise uniquement à OAP et pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Zonage du PLU

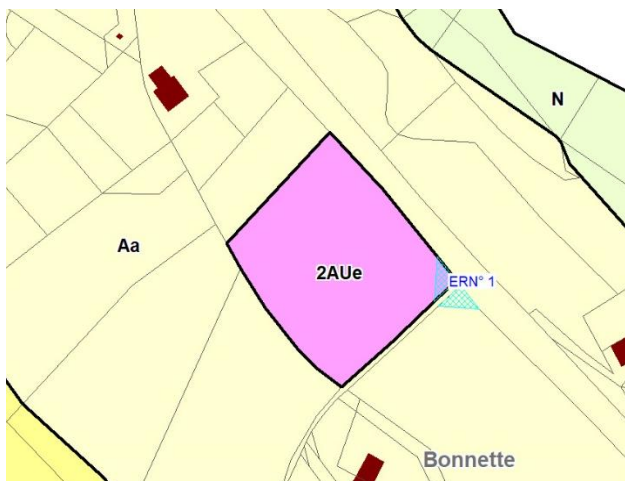
- AU_p : zone à urbaniser - projet coeur de bourg
- 2AUe : zone à urbaniser à vocation d'activité
- Uae : zone urbaine - bourg centre (habitat et activités)
- Ua : zone urbaine - centre ancien à dominante habitat
- Ub : zone urbaine - extension récente
- Aa : zone agricole classique
- As : zone agricole totalement inconstructible
- Ae : secteur de taille et de capacité limitées - activité existante
- N : zone naturelle

Plan de situation des zones AU du PLU



ZONE AU SOUMISE A UNE MODIFICATION OU A UNE REVISION DU PLU

Zone 2AUe du secteur « Bonnette »



Zonage du PLU

- 2AUe : zone à urbaniser à vocation d'activité
- Aa : zone agricole classique
- As : zone agricole totalement inconstructible
- Ae : secteur de taille et de capacité limitées - activité existante
- N : zone naturelle
- Emplacement réservé

Ce futur projet annonce des possibilités d'aménagement du secteur et donc d'urbanisation. Or, il est en discontinuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au titre de la loi Montagne. En application des articles L122-5 et L122-7 du code de l'urbanisme, une étude justifiant que l'urbanisation projetée est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels a été soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) avant l'arrêt du PLU. Comme demandé par le code de l'urbanisme, cette étude est jointe en annexe du PLU.

Les OAP minimales évoquées ci-dessus et insérées dans le rapport de présentation ont été présentées à la CDNPS.

La zone 2AUe du secteur « Bonnette » devra faire l'objet d'une modification et/ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

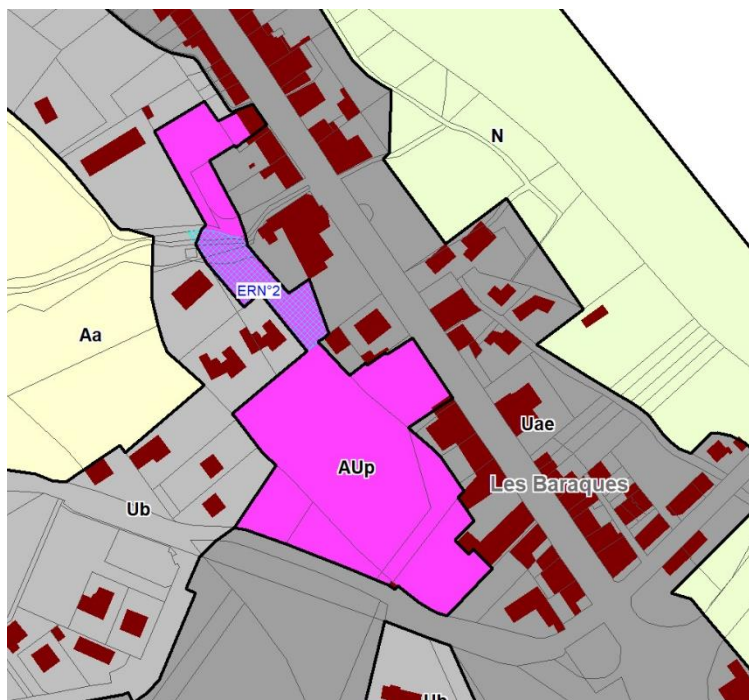
En effet, les réseaux existants au droit de la zone et notamment les réseaux d'électricité n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. C'est pourquoi, en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme qui comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et définira le règlement de la zone.

Lors de cette modification et/ou révision du PLU, il conviendra de rester en cohérence avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques définies en première partie de ce présent document et le rapport de présentation du L'ensemble des justifications des choix effectués pour le PLU dont ceux correspondants à la définition des zones AU et des OAP,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation minimales attendues sur la zone 2AUe lors de son ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

ZONE SOUMISE UNIQUEMENT A OAP POUVANT S'URBANISER PAR OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Zone AU_p : secteur à projet « Cœur de Bourg »



Zonage du PLU

- AU_p : zone à urbaniser - projet coeur de bourg
- 2AU_e : zone à urbaniser à vocation d'activité
- Uae : zone urbaine - bourg centre (habitat et activités)
- Ua : zone urbaine - centre ancien à dominante habitat
- Ub : zone urbaine - extension récente
- Aa : zone agricole classique
- As : zone agricole totalement inconstructible
- Ae : secteur de taille et de capacité limitées - activité existante
- Emplacement réservé

Sur la zone AU_p, les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Ce sont donc les orientations d'aménagement et de programmation qui garantissent la cohérence du projet d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables (article R 151-8 du code de l'urbanisme).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du quartier résidentiel doit reposer sur une mixité des fonctions urbaines tout en structurant un véritable cœur de bourg.

La réflexion doit ainsi être axée sur le positionnement d'un vaste espace vert public en continuité du jardin de la mairie. Cet espace a besoin d'être structuré par une composition architecturale forte, affichant une densité importante. La mise en œuvre de petits collectifs regroupant plusieurs logements est par conséquent fortement encouragée sur la zone.

Le nombre de logements attendu sur la zone doit être supérieur ou égal à 25 pour être en cohérence avec la densité en logements définie dans le cadre du SCOT de l'Aire Gapençaise à l'échelle de la commune. La densité sur ce secteur, après déduction faite des voies, cheminements et espaces publics nécessaires à la création d'un véritable « cœur de bourg », sera donc de 45 logements à l'hectare.

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 situées à proximité.

En termes d'aménagement, l'objectif est d'ouvrir un maximum les espaces publics pour créer une perception globale du « cœur de bourg ». Les clôtures seront ainsi réservées aux espaces privatifs (jardins situés en rez-de-chaussée) et aux espaces publics le nécessitant (volonté de créer un espace plus intimiste, sécurisation d'une fonction/pratique particulière,...).

La zone AU_p pourra s'urbaniser par opérations d'aménagement d'ensemble.

Mixité fonctionnelle et sociale

Comme évoqué au point précédent, la composition du quartier résidentiel doit reposer sur une mixité des fonctions urbaines tout en structurant un véritable cœur de bourg. A ce jour, il est pressenti que :

- ⇒ Les éléments bâtis les plus proches de la RN proposeront une mixité fonctionnelle, plus importante avec, par exemple, des commerces de proximité en rez-de-chaussée. Ces commerces devront bénéficier d'une visibilité et d'une accessibilité privilégiées.
- ⇒ Les éléments bâtis les plus proches du cabinet de kinésithérapie et de la maison de retraite afficheront également une mixité de fonction, avec en RDC, des locaux orientés sur le paramédical.

Qualité environnementale et la prévention des risques

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

Le coefficient de biotope est ici porté à 0,5 en travaillant par exemple sur le maintien d'espace de pleine terre, la perméabilité des aires de stationnement et accès, la récupération des eaux de toitures pour l'arrosage,... La définition et les modalités de calcul du coefficient de biotope par surface sont définies dans les dispositions générales du règlement.

Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées.

Le projet devra tenir compte de la carte des aléas naturels réalisée par la DDT 05 (carte des risques naturels). Une attention particulière devra être portée sur la qualité des sols.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins des constructions.

Le parti d'aménagement positionne les stationnements privatifs des petits collectifs à l'arrière du bâti, à l'abri des vues, afin d'ouvrir le quartier vers l'espace public de plein air. La densité est ainsi vécue agréablement.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis d'aménagement.

Desserte par les transports en commun

Des transports en commun réguliers sont présents au niveau du carrefour entre la route nationale et les routes d'accès aux Allards et à Saint Bonnet en Champsaur. Des circulations douces devront permettre de relier correctement le nouveau « cœur de bourg » aux arrêts de bus/cars (aménagements sécurisés, continuité du déplacement et présence d'éléments qualitatifs).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

La composition du quartier s'articulera autour d'une voie traversante reliant la route nationale et la route des Allards. Ce linéaire sera bordé de part et d'autre de trottoirs. Ce nouveau maillage permettra de « rapprocher » la maison de retraite des principaux équipements, à l'échelle du piéton notamment. Il sera traité comme une voie de desserte locale, à vitesse réduite.

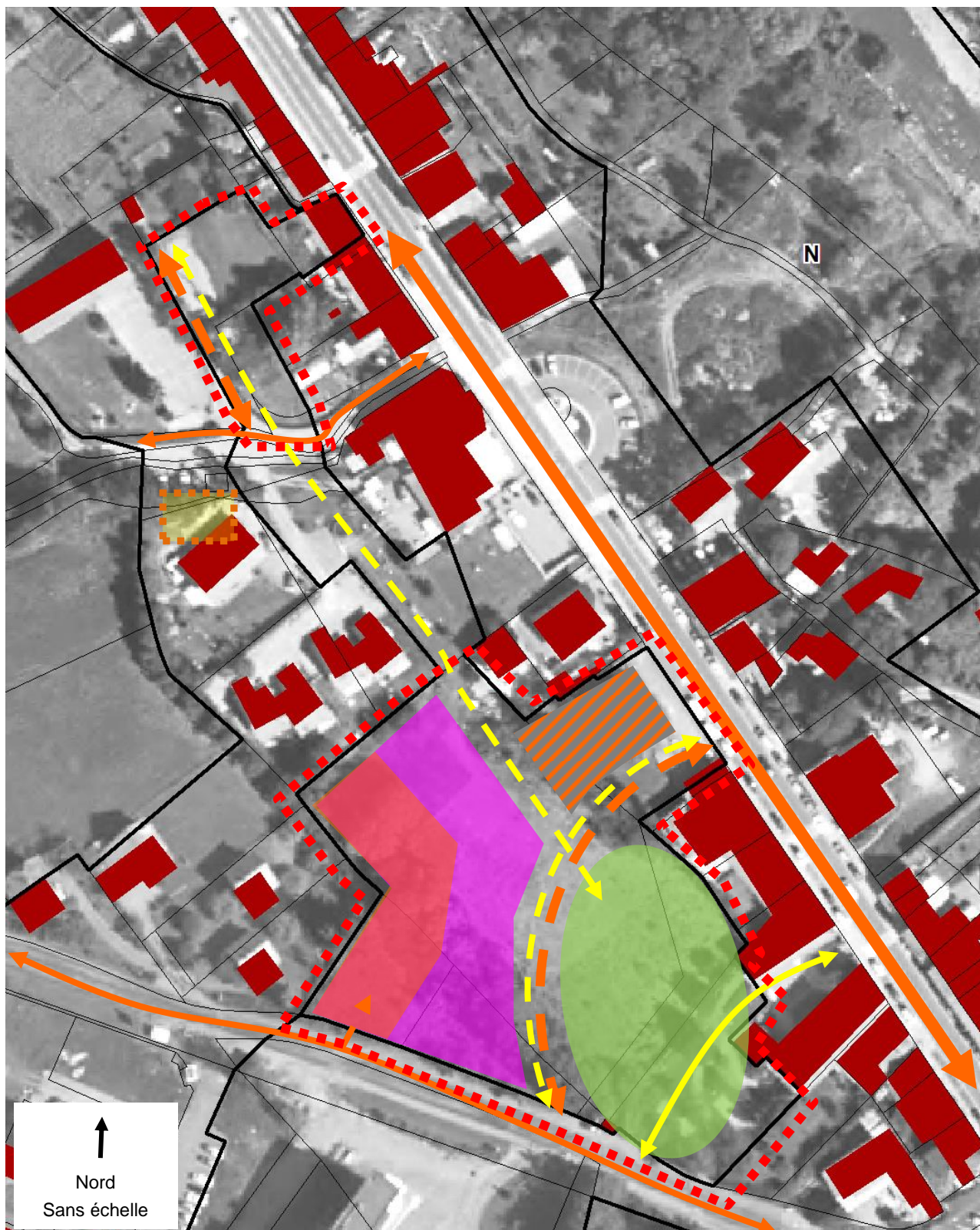
Le deuxième axe structurant du quartier devra être une liaison douce reliant l'école à la mairie en desservant le nouveau « cœur de bourg ». Cet axe devra être traité comme étant la véritable colonne vertébrale du nouveau « cœur de bourg » : largeur du cheminement conséquente, aménagements sécurisés, continuité du déplacement et présence d'éléments qualitatifs.






Le raccordement en eau et assainissement se fera sur les réseaux existants sous la voie d'accès.

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

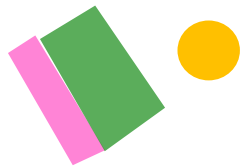
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur







<<



-  Route Départementale existante
-  Voie communale à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comporte plusieurs secteurs d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes s'articulant autour d'une orientation d'aménagement et de programmation.



-  Secteur pressenti pour accueillir le bâti
-  Secteur pressenti pour accueillir les espaces de stationnement privé
-  Secteur destiné à accueillir du bâti et/ou une place à dominante minérale
-  Secteur pressenti pour la création d'un parc urbain, centre bourg
-  Secteur pressenti pour accueillir du stationnement
-  Terrain de jeux
-  Bâtiment public pressenti pour accueillir un musée en rez-de-chaussée et un relais d'assistante maternel au premier étage