



SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

ETUDE DE REVITALISATION URBAINE // PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN



PHASE 1 / ETAT DES LIEUX



SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
1.1 Contexte territorial	
1.2 Comptabilité de l'ORT avec les documents d'urbanisme	
2. ETAT DES LIEUX	15
2.1 Analyse urbaine et paysagère	
2.2 Analyse économique	
2.3 Analyse des réseaux secs et humides	
3. SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS	49
3.1 Définition du périmètre	
3.2 Orientations	

1. CONTEXTE

1.1 Contexte territorial

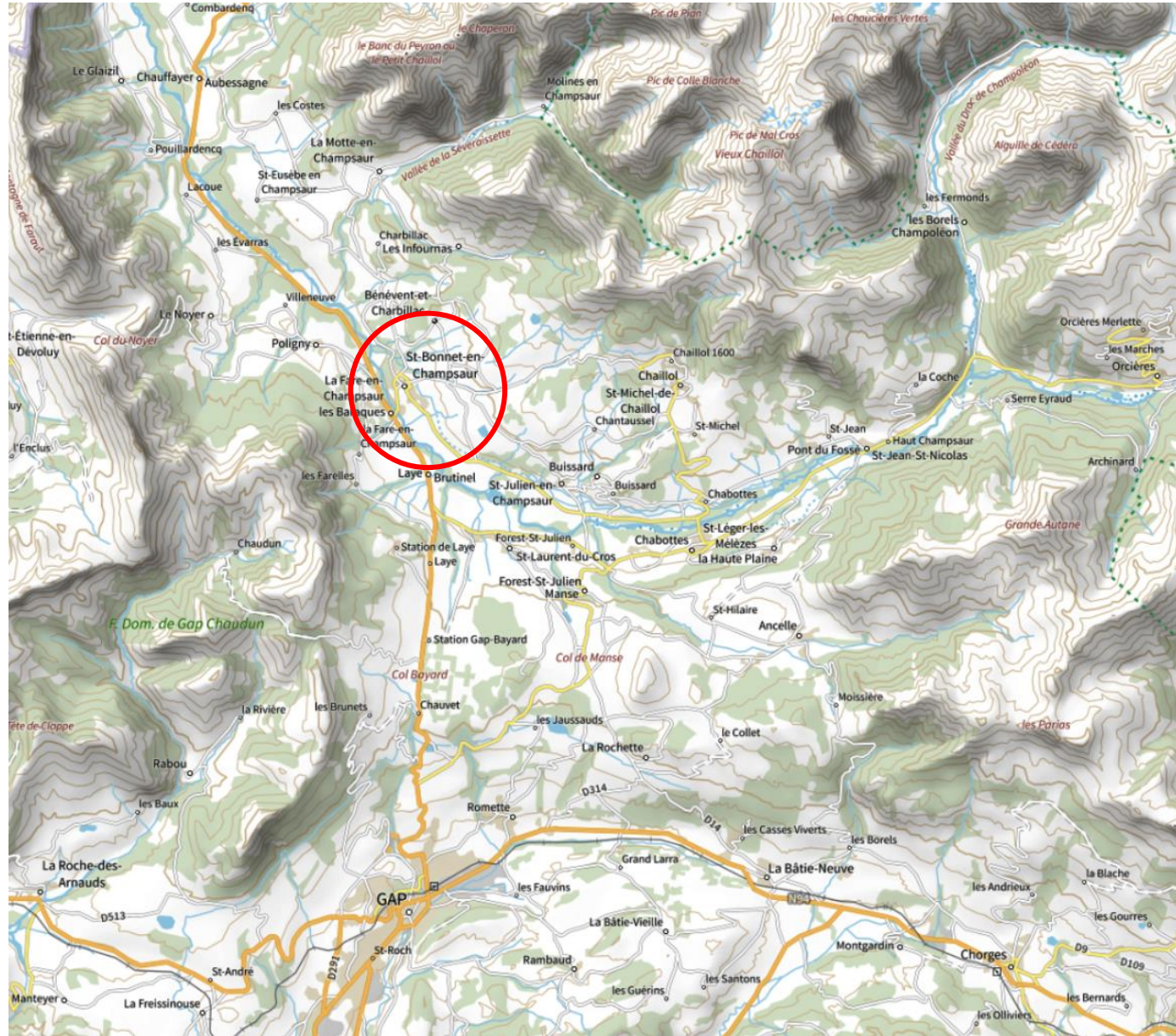
1.2 Comptabilité de l'ORT avec les documents d'urbanisme

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL

POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE

Saint-Bonnet en Champsaur est le centre principal de la vallée du Champsaur, situé en amont de la ville Gap, qui elle fait office de capitale du Département. La polarité de Saint Bonnet est complétée par la commune limitrophe de La Fare, traversée par la N85. Ces deux communes comptent environ 2 550 habitants (recensement de 2015). Leur aire d'influence s'étend sur la quasi-totalité du Champsaur ainsi que sur la vallée du Valgaudemar plus au Nord.

Saint Bonnet assume un rôle de bourg principal dans l'armature urbaine gapençaise. Le village à caractère rural est attractif pour sa proximité de l'Aire Gapençaise et pour son cadre naturel et préservé. Cette position double doit être confortée et anticiper, afin de permettre à la fois à la commune de bénéficier de la proximité de l'Aire Gapençaise, tout en restant attractive à l'échelle du Champsaur.



1.1 CONTEXTE TERRITORIAL

LA DÉMARCHE PETITE VILLE DE DEMAIN

Le programme Petite Ville de Demain a pour objectif de renforcer les moyens des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant fonctions de centralités afin de bâtir et concrétiser leurs projets de territoires, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Il répond à un triple enjeu : **améliorer les conditions de vie des habitants et usagers du territoires, enclencher les dynamiques de revitalisation transverses, outiller les élus et techniciens pour l'élaboration d'une stratégie phasée, sur-mesure, coconstruite et respectueuse de l'environnement.**

Lauréate du programme PVD, la commune de Saint Bonnet bénéficie ainsi d'un soutien financier et en ingénierie pour définir et mettre en œuvre la revitalisation de son territoire.

Le dispositif PVD apparaît parfaitement adapté pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire de Saint Bonnet :

- La redynamisation du centre-bourg par la densification et la mutation du bâti, l'exploitation des dents creuses ;
- L'adaptation de l'offre de logement et de services (commerces, services à la personne...) aux besoins actuels et permettant d'attirer les jeunes ménages, pour maintenir la vie sociale et économique du bourg, lutter contre la vacance et la dégradation des biens bâtis ;
- La préservation et le renforcement de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du bourg
- La réflexion sur les localisations préférentielles des extensions urbaines dans un souci de maîtrise de la consommation foncière en articulation avec la préservation des éléments patrimoniaux, naturels, agricoles et paysagers en tenant compte des documents d'urbanisme et des évolutions qu'il serait nécessaire d'y apporter
- Le renforcement de la lisibilité et de la qualité des entrées de ville
- L'aménagement de la traversée d'agglomération, pour envisager le passage de la « route à la rue » et plus généralement pour favoriser la qualité du cadre de vie social et individuel notamment en prenant en compte l'accessibilité, la qualité de l'espace public, les liaisons douces et la sécurité des cheminements

La **Convention d'adhésion** a été signée entre la commune, la CCCV / Etat / Banque des Territoires lors du conseil communautaire du 25/05/2021.

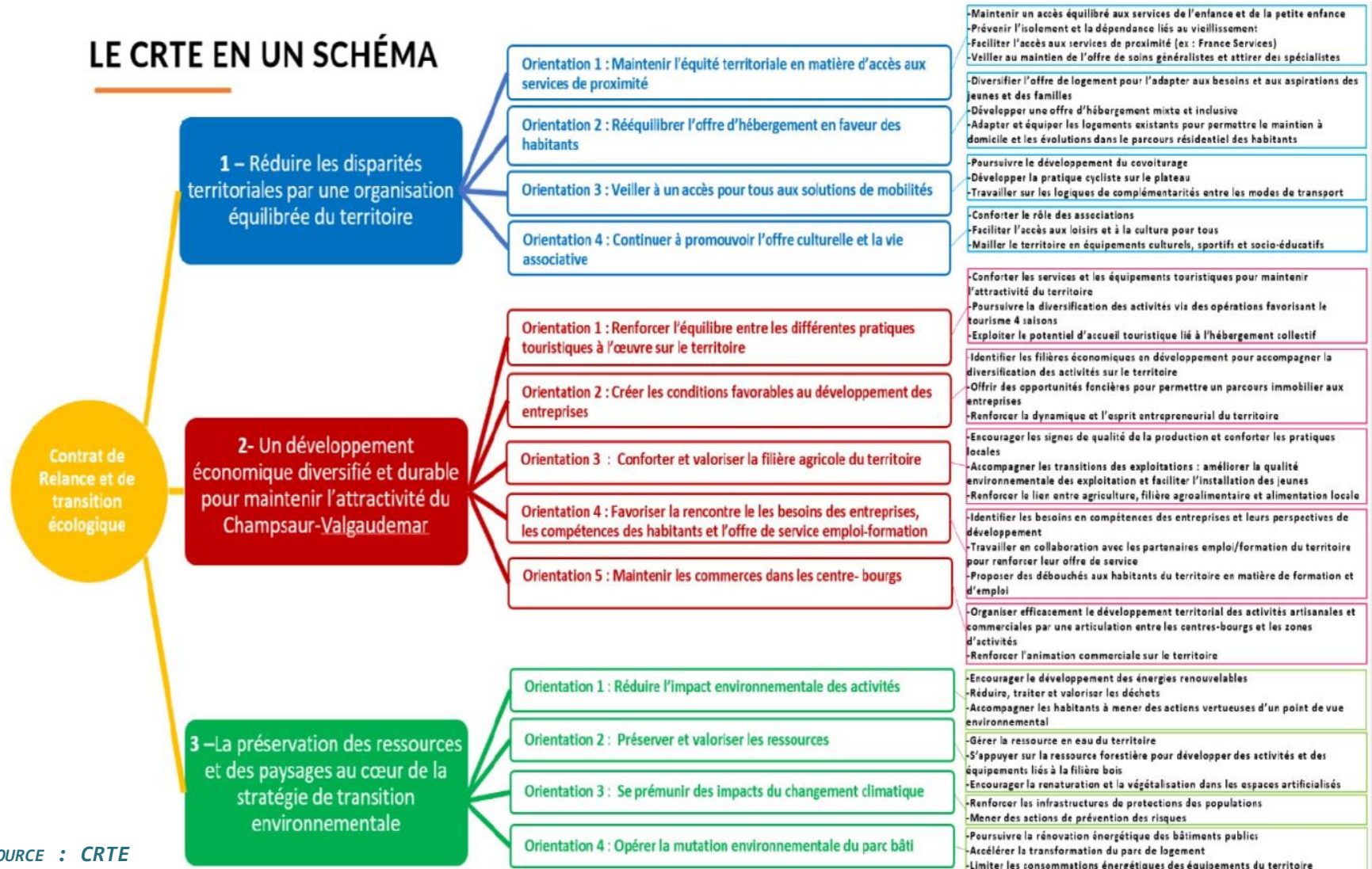
1.2 DOCUMENTS CADRES

COMPTABILITE DE L'ORT AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

CONTRAT DE RELANCE ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) définit un cadre de partenariat et ses modalités de mise en œuvre pour réussir collectivement la transition écologique, économique, sociale et culturelle du territoire

LE CRTE EN UN SCHÉMA



SOURCE : CRTE

1.2 DOCUMENTS CADRES

COMPTABILITE DE L'ORT AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est actuellement en cours de révision.

L'objectif de logements retenu au SCOT de l'Aire Gapençaise pour la commune de St Bonnet en Champsaur est largement supérieur aux simples projections dans le temps des tendances passées au niveau communal : **entre 330 et 445 logements projetés sur les 18 ans de prévision du SCOT (2013-2032)**

Soit un objectif de développement ramené à une échéance de 15 ans compris entre 275 et 371 nouveaux logements.

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Non disponible.

1.2 DOCUMENTS CADRES

COMPTABILITE DE L'ORT AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune a été approuvé le 19 février 2020.

Les différents documents du PLU offrent à la fois une vision prospective et réglementaire à laquelle il convient de se conformer pour l'élaboration du programme PVD. Nous élaborerons néanmoins une lecture critique des documents afin d'interroger leur compatibilité avec les objectifs portés par le programme PVD.

La vision prospective esquissée dans le PADD apparaît à première vue cohérente avec les enjeux identifiés lors de l'élaboration de la convention d'adhésion au programme.

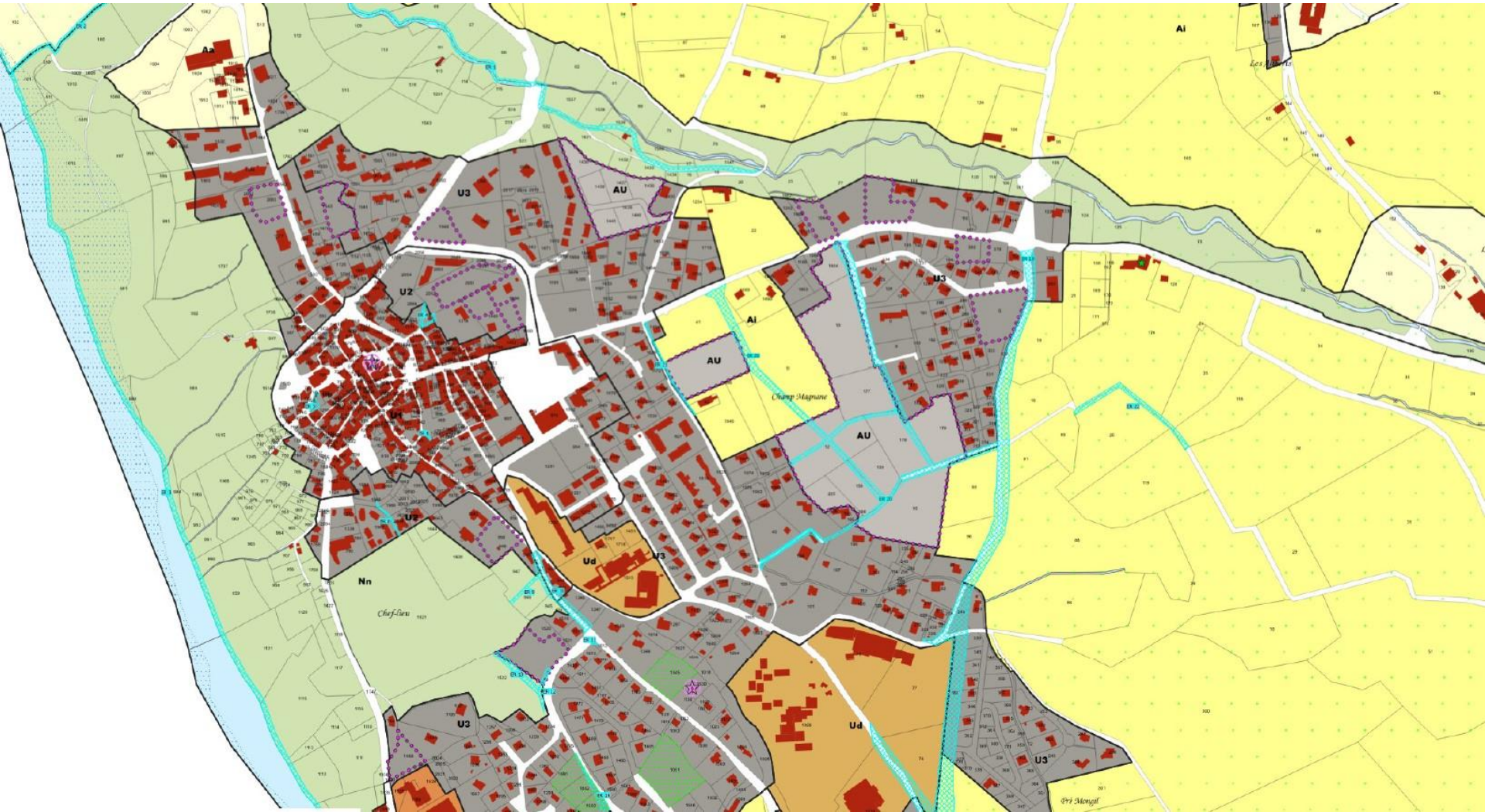
Sommaire du PADD :

- Saint-Bonnet—La Fare, un pôle urbain reliant les 2 rives du Drac
- Saint Bonnet, pôle d'attractivité du Champsaur Valgaudemar
- Redéfinir une organisation territoriale au sein du Champsaur Valgaudemar
- Avoir des espaces prioritaires d'urbanisation tout en intégrant une organisation urbaine héritée
- Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Offrir une forme d'habitat adaptée aux enjeux de demain
- Favoriser la mixité et le lien social
- Améliorer qualitativement les transitions entre le Chef Lieu et les environs
- Renforcer le rayonnement économique
- Assurer le maintien d'une agriculture forte
- Compléter et améliorer l'offre touristique et de loisirs
- Valoriser la biodiversité en intégrant toutes les composantes de l'environnement
- Se réapproprier les sites et les paysages
- Gérer les ressources comme un capital commun

1.2 DOCUMENTS CADRES

COMPTABILITE DE L'ORT AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



SOURCE : PLU DE LA COMMUNE

1.2 DOCUMENTS CADRES

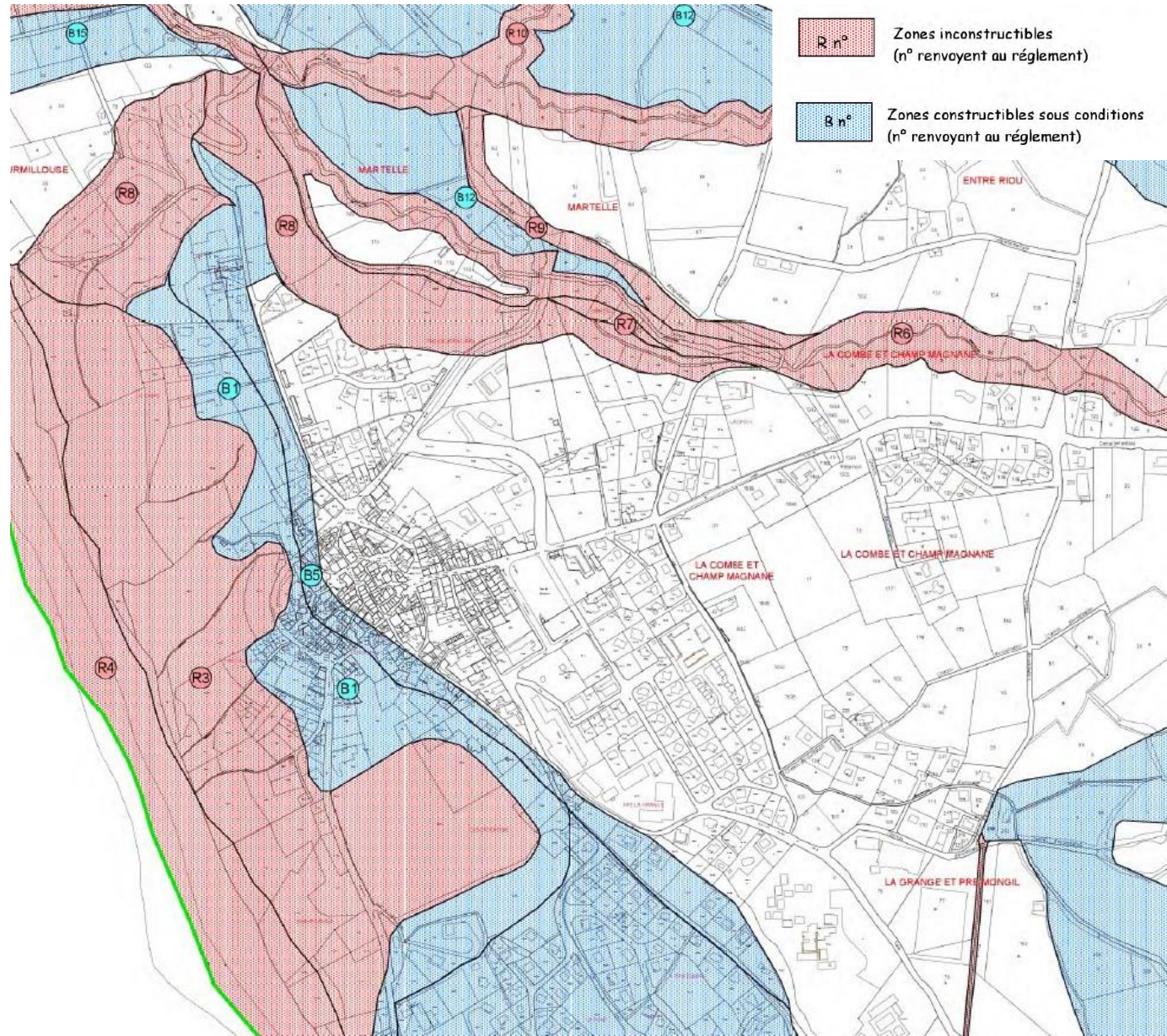
COMPTABILITE DE L'ORT AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

RISQUES ET ALÉAS

La commune de Saint Bonnet en Champsaur est largement exposée au risque inondation, y compris le centre ville dans sa partie basse.

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé le 29 juin 2006.

Le centre ville et sa périphérie sont concernées par des zones où toute nouvelle construction est interdite, et par des zones où la construction est autorisée sous réserve de respect de prescriptions (zone B1 et B5 notamment).

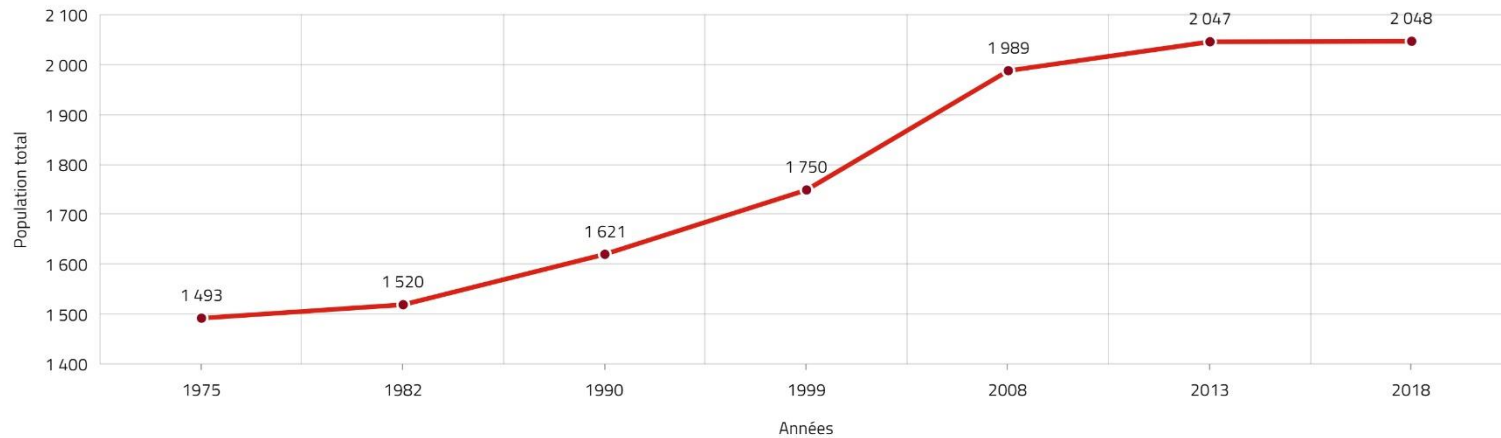


1.3 CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Quelques données socio-démographiques permettent de mettre en évidence les dynamiques à l'œuvre, et de dresser un rapide portrait des habitants et modes de vie.

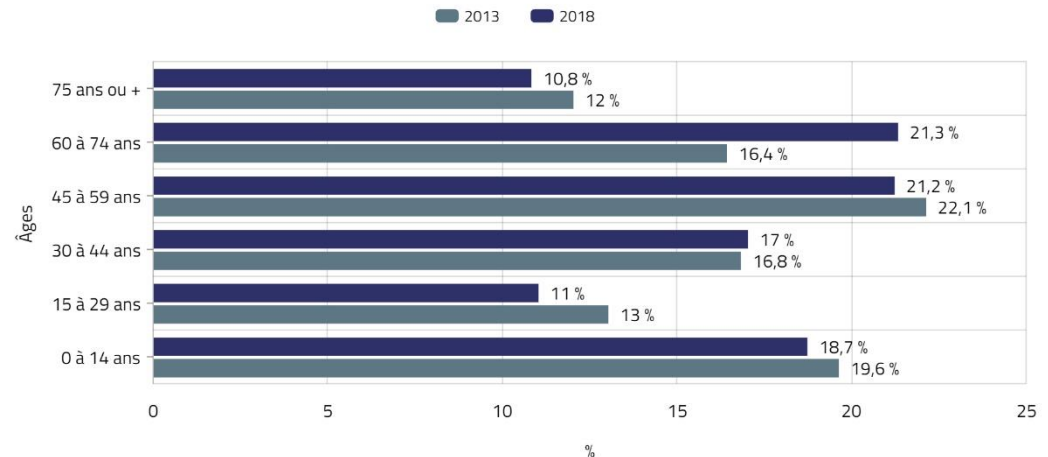
Évolution de la population entre 1975 et 2018



Une population qui ne croît plus depuis une dizaine d'années, après une forte croissance sur la période 1980 – 2010.

Une forte augmentation de la part des 60-75ans, signe d'un vieillissement de la population.

Évolution de la structure de la population par âge entre 2013 et 2018

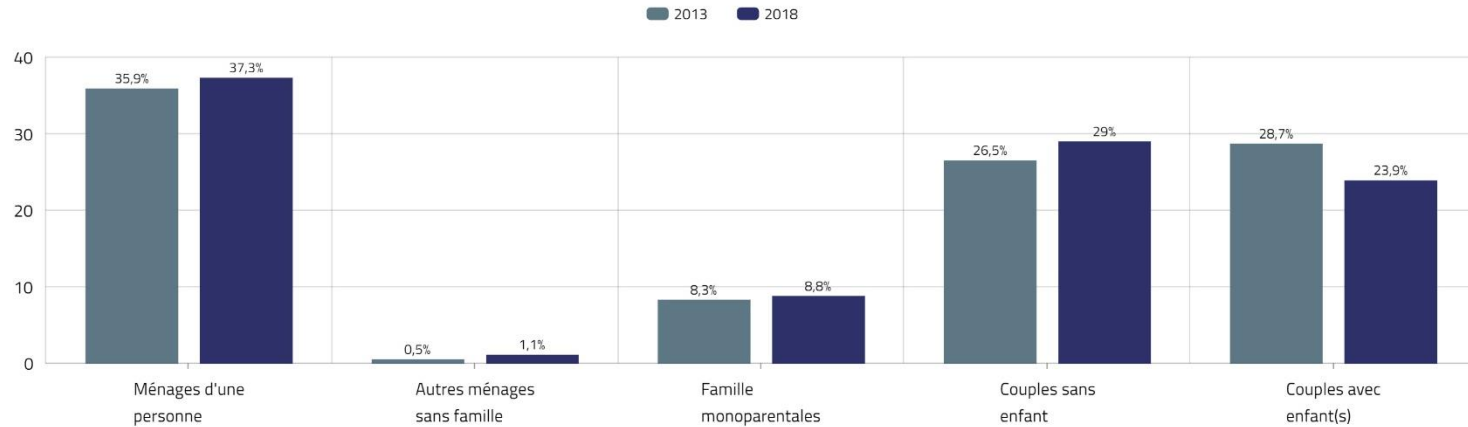


1.3 CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

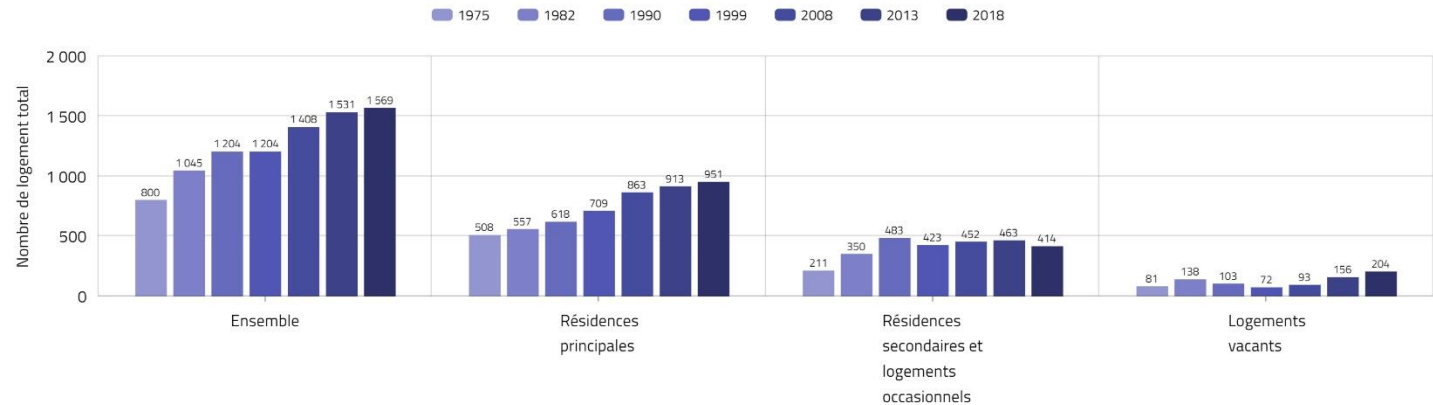
Une diminution de la taille des ménages, qui peut poser la problématique d'une inadéquation de l'offre.

Évolution de la composition des ménages entre 2013 et 2018



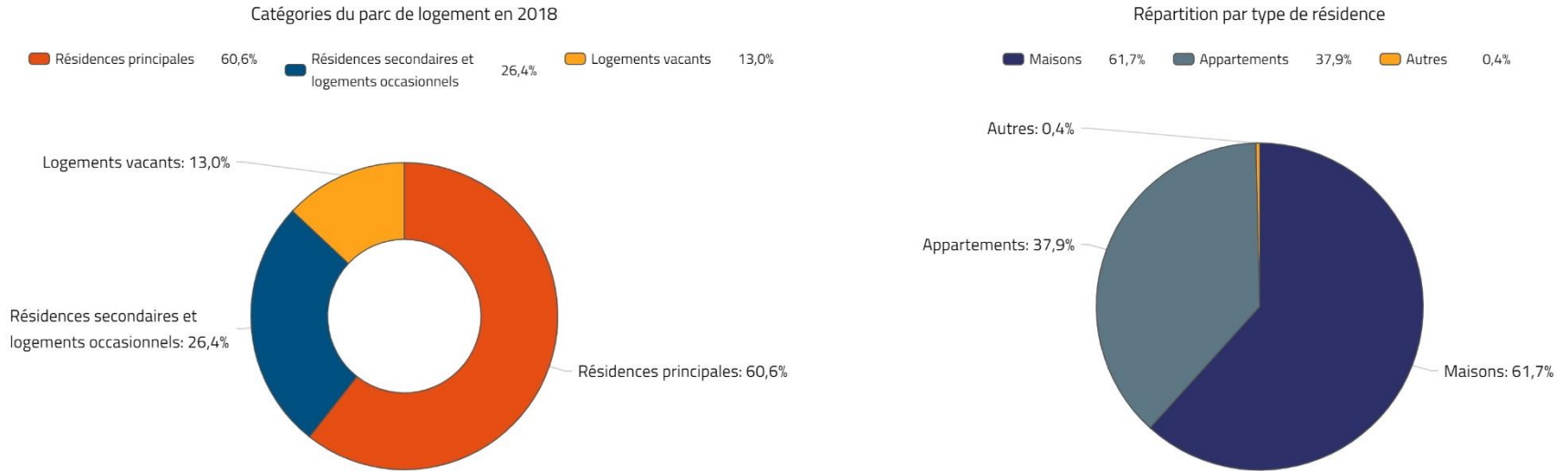
Un parc de logement qui continue de croître malgré une stagnation du nombre d'habitant. Une part de logement secondaire stable, mais une vacance qui a fortement augmentée lors de la dernière décennie.

Évolution du parc de logement par catégorie



1.3 CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

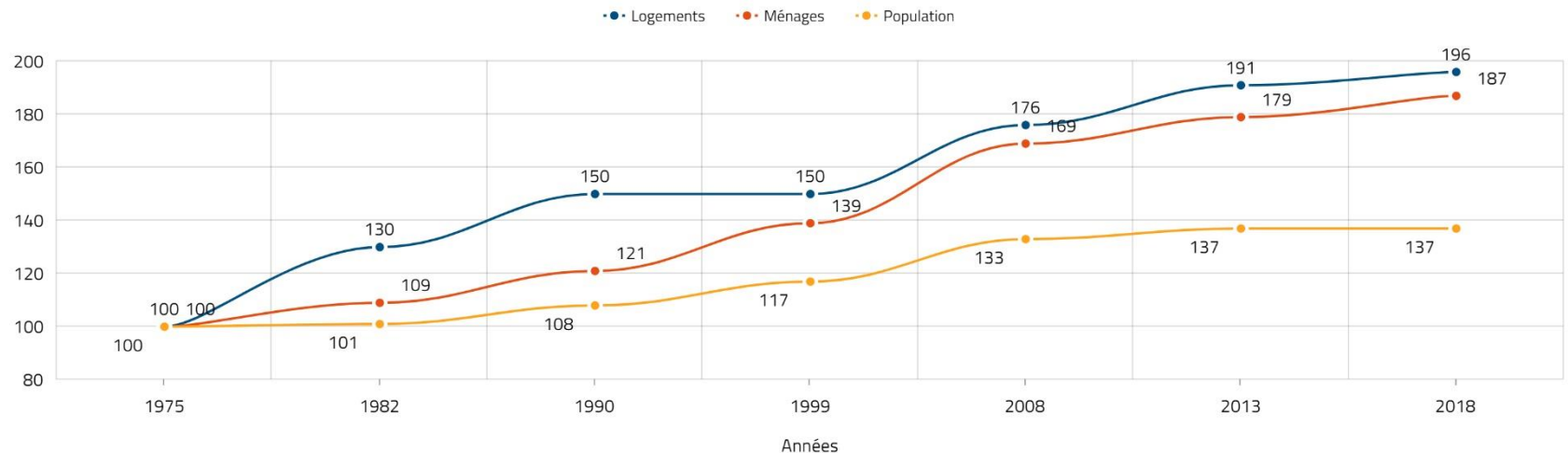


Une part importante des logements existants hors du marché : vacance + secondaires représentent environ 40% du parc.

Les maisons individuelles représentent la majorité du parc.

Malgré l'augmentation du nombre de logement, la population n'augmente pas principalement du fait du desserrement des ménages.

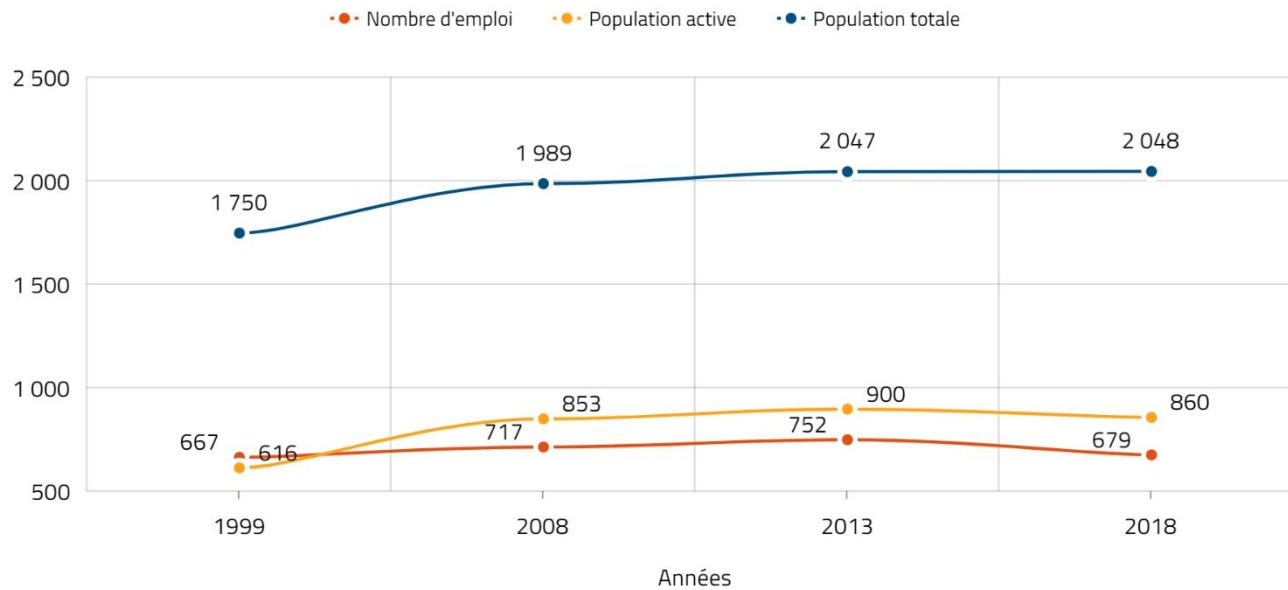
Évolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la population entre 1975 et 2018



1.3 CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale



Une diminution du nombre d'emplois et de la population active plus rapide que la baisse du nombre d'habitants.

Un revenu médian en 2018 supérieur à la moyenne nationale (21 250€).

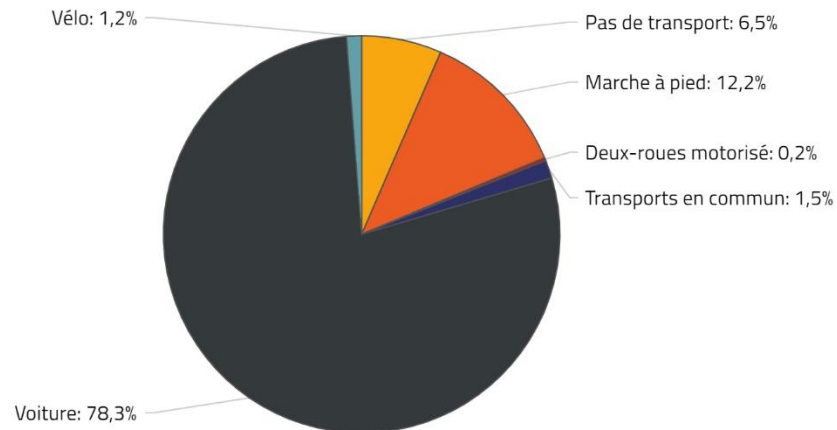
Des déplacements domicile-travail majoritairement effectués en voiture.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018

■ Pas de transport 6,5%
 ■ Marche à pied 12,2%
 ■ Deux-roues motorisé 0,2%
 ■ Transports en commun 1,5%
 ■ Voiture 78,3%
 ■ Vélo 1,2%

Revenu médian disponible par unité de consommation en 2018 en €/an

21 680 €



2. ETAT DES LIEUX

2.1 Analyse urbaine

2.2 Analyse paysagère

2.3 Analyse économique

2.3 Analyse des réseaux

2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

ANALYSE MORPHOLOGIQUE

Morphologie urbaine

La structure urbaine de la Commune de Saint Bonnet en Champsaur est composée d'un Chef-lieu et de différents hameaux : Charbillac, Pisançon, Les Gentillons- Les Astiers, les Payas – Les Pelloux, L'Aulagnier, Le Domaine, Les Infournas haut et bas, Villard Trottier, Les Aliberts, Les Combes, etc.

La Fare en Champsaur, sur l'autre rive du Drac, constitue une entité administrative distincte, mais son fonctionnement ne peut être appréhendé sans prendre en compte le bourg de Saint Bonnet.

Le centre bourg est composé de deux ensembles urbains aux morphologies distinctes :

- Le centre historique
- Les pourtours du centre historique, qui rassemblent les différentes extensions urbaines et les secteurs d'équipements publics : quartier de la communauté de communes dans le 1er faubourg, secteur de la maison du département – poste à l'entrée ouest, quartier du collège, de la piscine et du gymnase coté est, et entrée sud par la zone d'activités et de commerces.



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

ANALYSE MORPHOLOGIQUE

Le centre historique est compact et clairement délimité par les voies qui le ceinturent : rue de la corniche, rue du Pranon-rue du Coq, rue sainte Eusèbe. Sa partie Est présente une rupture morphologique avec un prolongement linéaire le long de la rue de Chaillol.

Il présente une forme urbaine dense : le rapport des pleins et des vides fait apparaître peu d'espace non bâtis. Les constructions sont implantées à l'alignement et en double mitoyenneté, et occupent donc généralement la totalité de la surface parcellaire (absence de cours ou jardins arrières).

A cette densité bâtie très importante, s'ajoute une étroitesse des vides entre les masses bâties : les rues sont majoritairement très étroites (souvent environ 4m), et les respirations sont peu nombreuses : places publiques de tailles modestes, absence de parc / square en hypercentre, peu d'ouvertures visuelles vers des jardins privés, etc. Ceci participe à l'ambiance très compacte du centre historique, et laisse présager d'une qualité résidentielle faible d'une partie des logements (faiblesse de l'ensoleillement et de la ventilation, vis-à-vis, mono-orientation, etc).

L'épannelage est relativement homogène avec une majorité des constructions en R+2+combles, et quelques constructions en R+1 ou R+3.



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

ANALYSE MORPHOLOGIQUE



La trame bâtie du vieux centre, à l'extrémité Ouest du Centre bourg est encore plus resserré et les hauteurs sensiblement plus faibles.



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

CAPACITÉ D'ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

La question de l'attractivité de l'habitat dans le centre bourg doit être prise en compte dans la problématique de redynamisation et densification. En effet, au-delà des opportunités foncières et des opportunités d'intervention (dans le cadre d'une OPAH notamment), il est primordial de s'interroger sur le confort résidentiel concurrentiel par rapport à l'offre extérieure au centre bourg (en logement individuel comme collectif), notamment selon les critères de :

- Luminosité
- Logement traversants
- Espace d'agrément
- Accessibilité (Ascenseur)
- Isolation
- Etc

Des recompositions lourdes d'ilots (curetage notamment) pourraient apparaître nécessaires pour retrouver une attractivité.



Des formes bâties inadaptées aux attentes contemporaines en terme de confort résidentiel ?

Des capacités d'intervention dans le centre historique qui nécessite de toucher à l'existant.

Une densité élevée qui doit trouver des contreparties : respiration, qualité des espaces extérieurs, etc.

2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

FONCTIONS ET ANIMATION

Patrimoine architectural

Le tissu urbain vernaculaire de Saint Bonnet présente un intérêt patrimonial au-delà des éléments officiellement classés / labélisés, qui peut être moteur pour son attractivité notamment touristique.

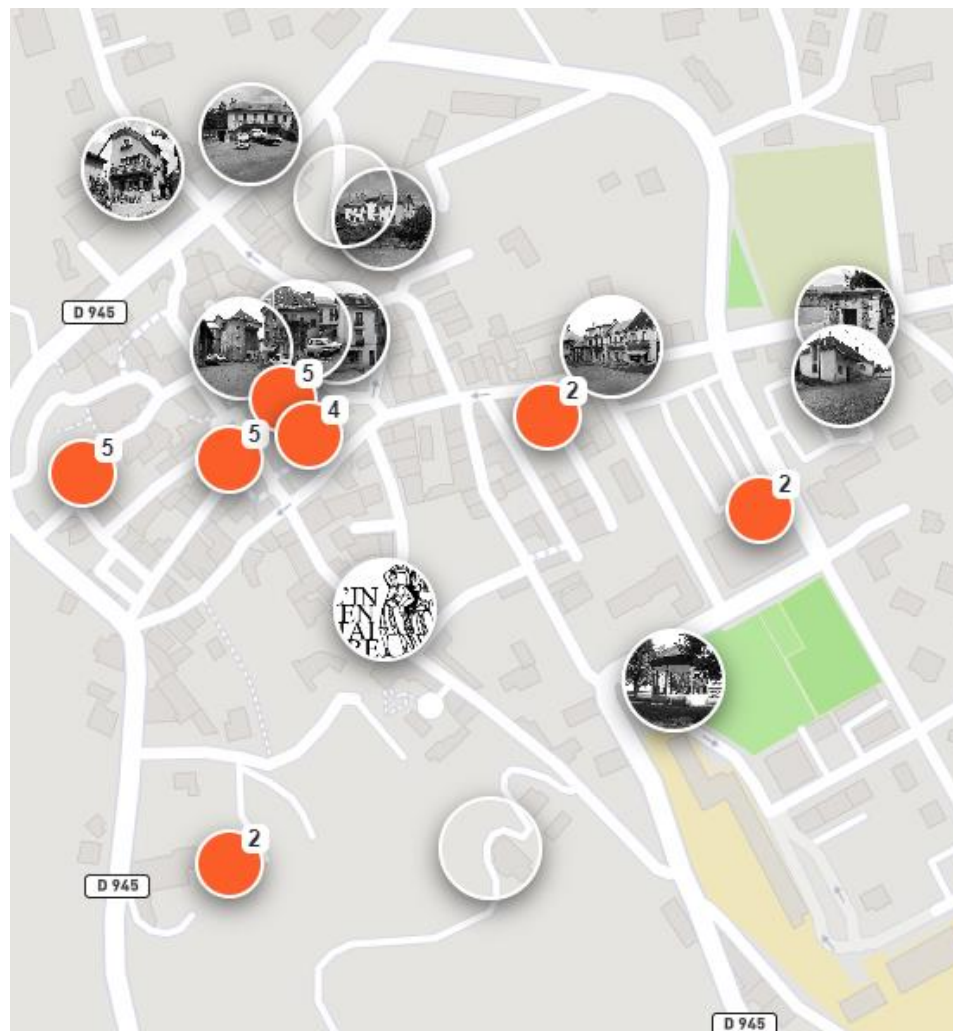
Les façades sont, de plus, majoritairement en bon état dans le centre ancien, probablement grâce aux accompagnements qui ont été proposés dans le passé.

La commune de Saint Bonnet en Champsaur compte par ailleurs plusieurs éléments identifiables au titre du patrimoine :

- La chapelle Saint-Grégoire ou chapelle des Pétètes, située au hameau de l'Aubérie est classée monument historique depuis le 19/05/1994.
- Chalet, rue des Lagerons, St Bonnet, Patrimoine du XXe siècle.
- Lotissement Champ Clavel, Bénévent et Charbillac, Patrimoine du XXe siècle.

La base « Mérimée » liste de nombreux éléments remarquables :

- Cabane à outils (quartier des jardins)
- Kiosque à musique (enclos Pauchon)
- Maison de journalier
- Fontaine (place aux herbes)
- Halle
- Abattoir
- Lavoir (route de la Corniche)
- Kiosque
- Eglise paroissiale de L'Assomption de la Vierge
- Château Daillon
- Des maisons, des immeubles, des demeures datant de différentes périodes
- Plusieurs puits.



SOURCE : BASE MÉRIMÉE

2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES



Typologies et fonctions

La commune accueille un nombre important d'activités, qui participent à son attractivité, y compris à l'échelle large du Champsaur (agences bancaires, pôle de santé, etc). Le centre bourg accueille de nombreuses activités qui sont essentielles à son dynamisme. Elles sont essentiellement concentrées sur la partie haute du centre bourg, autour des lieux structurants : rue de Chaillol, rue saint Eusèbe, place du Chevreril, place Grenette.

Une seconde polarité d'activité est présente en entrée de ville, et de l'autre côté du Drac sur la commune de la Fare. Elle accueille des activités de plus grandes dimensions (supermarché, magasin de bricolage, etc). Elle constitue un complément, mais aussi une potentielle concurrence à l'offre développée dans le cœur de ville, notamment pour les habitants effectuant la navette vers Gap.

Le développement futur de la zone, et la nature des activités accueillies doit être un point de vigilance.



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

La commune de Saint-Bonnet possède tous les attraits d'une ville centre (équipements, commerces, services) et assure une fonction sociale et commerciale à l'échelle du Champsaur.

La commune présente une offre attractive au niveau :

- de la santé : maison médicale, cabinets dentaires, cabinet d'infirmières, kinésithérapeutes, ostéopathes, pharmacies.
- de l'éducation : accueil de la petite enfance jusqu'à la troisième, ainsi qu'un centre social.
- de la culture : une bibliothèque, un musée, une école de musique et un cinéma.
- du sport : les associations sont nombreuses et utilisent les infrastructures : le centre aquatique, le plan d'eau, la patinoire, le stade, les deux gymnases, le dojo, les quatre courts de tennis, les deux boulodromes, et les nombreux sentiers de randonnées. La proximité du golf de Bayard en été et des stations de ski en hiver permettent d'enrichir les offres sportive et touristique.
- du tourisme : un office de tourisme pour les deux vallées, le Champsaur et le Valgaudemar comprenant un bureau d'accueil dans le bourg pour informer les vacanciers. Des structures d'hébergements diverses : un VVF, deux hôtels, des chambres d'hôtes et de nombreux meublés, un plan d'eau avec de nombreuses activités : kayak, stand up paddles, toboggan aquatique, minigolf, pédalos, trampoline, parcours forestiers, wake parc...



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES



2.1 ANALYSE URBAINE

APPROCHE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES



Un centre bien équipé et doté d'un offre commerciale attractive à l'échelle de la vallée.

Mais une animation commerciale et urbaine concentrée sur un périmètre très réduit du centre.

Une animation inégale dans le temps, avec des pics d'attractivité : le marché, les sorties d'école et du collège.

Conjuguer saisonnalité et quotidien dans les aménagements et le développement.

Vigilance sur le développement d'un pôle secondaire autour du Drac

2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT

ANALYSE FONCIÈRE



Carte des emprises publiques

Domanialités publiques

La commune de Saint Bonnet possède un patrimoine foncier important, en particulier en première ceinture du centre bourg, ainsi qu'au niveau de la ZAC du Moulin. La majorité de ce foncier est soit dédié aux équipements publics, soit déjà bâti, soit classés en zone non constructible et n'est donc pas mobilisable pour accueillir des projets de développement. Certaines parcelles présentent cependant des capacités de densification intéressante.

Foncier Mutable (en attente étude OPAH)

- Identifier, définir et analyser la vacance dans le centre-bourg (cartographie de la vacance en centre-bourg et analyse des conditions de la vacance). Sur ce point le prestataire devra se coordonner avec le bureau d'étude en charge de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.
- Identifier des pleins potentiellement réutilisables, parcelles bâties en déshérence, inoccupées, constructions à démolir notamment en vue d'aménagement d'espaces publics. Sur ce point, le prestataire devra se coordonner avec le bureau d'étude en charge de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.



Domanialité publique

2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT

ANALYSE FONCIÈRE



Dents creuses

Le tissu urbain du centre bourg présente un nombre très faible de vide. Cette situation s'explique par son ancienneté et sa compacité.

Les vides identifiés se composent principalement de jardins privés et d'arrières cours.

Leur mobilisation est par conséquent à interroger du fait d'une part de l'intérêt de leur préservation dans une trame bâtie déjà très minérale et peu aérée, de leur taille souvent réduite inférieure au « plancher opérationnel », et de la complexité de mise en œuvre d'une maîtrise foncière.

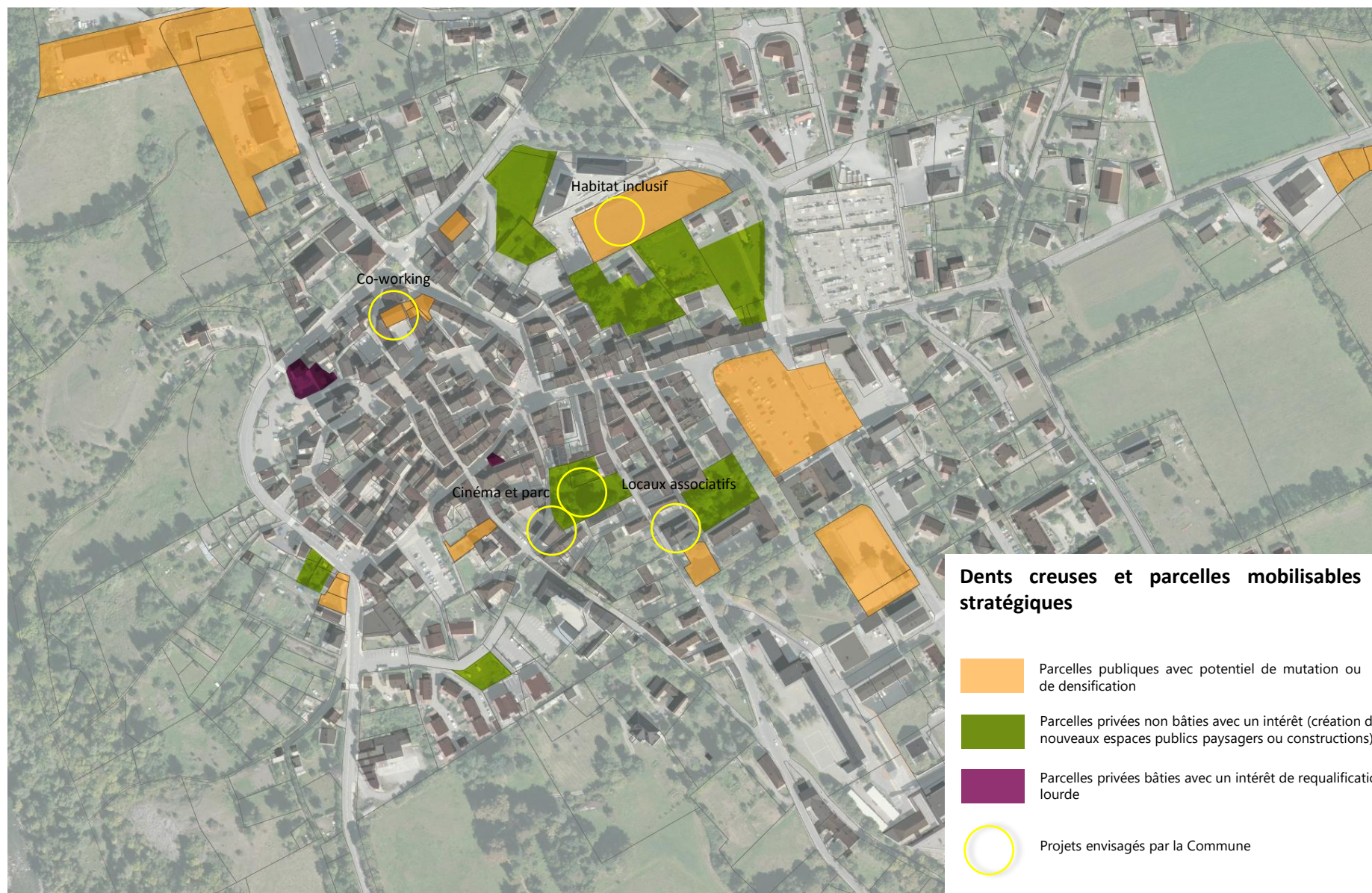
Les principales opportunités foncières sont en définitive constituées des bâtiments en friche identifiés, ou des parcelles non bâties sans couvert végétal ni usage de jardin.

- Domanialité publique en zone U ou AU et présentant une constructibilité résiduelle ou un potentiel de mutation
- Dent creuse verte : jardins privés, reliquat ou délaissé végétalisés,
- Dent creuse : terrain non bâti, parking non viabilisé
- Friches (recensement à compléter avec étude pré opérationnelle OPAH)

2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT

ANALYSE FONCIÈRE



2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT / DENSIFICATION

Extrait du rapport de présentation du PLU (source Atelier CHADO)

Le PLU identifie sur le Bourg centre deux secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces deux secteurs déjà urbanisés, bâtis et aménagés, font près de 10 hectares soit 7,3% de la zone urbaine de la commune et 10 % des zones U et AU du centre bourg.

*Suite aux choix et aux arbitrages effectués au sein de la communauté de communes du Champsaur Valgaudemar, en cohérence avec le statut de Bourg Principal de Saint-Bonnet / La Fare, la répartition des 15 ha de foncier économique a défini que **la commune de Saint Bonnet en Champsaur avait une enveloppe de 4,41 ha localisée en continuité de la zone Ue existante** et comportant une part en ZACOM et une part en zone d'activités.*

*La très large majorité des espaces en extension concerne le projet d'aménagement et de développement du quartier de Champ Magnane qui constitue le pôle de développement stratégique de la commune. Ce secteur a fait l'objet d'une étude de programmation portée par la commune et le SCOT de l'aire gapençaise, retranscrite au sein des OAP du PLU. **Le secteur de Champ Magnane représente 68 % de la surface restant à bâtir située en extension (hors espace bâti identifié).***

Conformément aux enjeux du PADD de « Créer les conditions du développement résidentiel qui favorisent le maintien voire le développement de l'offre en commerces, services et équipements », la retranscription au règlement – zonage du PLU retient le principe d'un gisement foncier résidentiel majoritairement localisé sur le Chef-lieu représentant 72 % de la surface restant à bâtir.

La très large majorité des espaces en extension concerne le projet d'aménagement et de développement du quartier de Champ Magnane qui constitue le pôle de développement stratégique de la commune.

Le projet de PLU présente une réduction de 27 ha de zone restant à bâtir impactant des terres naturelles, agricoles et forestières, soit une réduction de 72,5 % de l'enveloppe existante aux PLUs actuels.

Une surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat de 23,28 ha à l'échelle des 15 prochaines années mais pouvant être ramenée à une surface réellement mobilisable de 17 ha.

Plus de 50 % de la surface restant à bâtir est soumise à des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) de densité soit 12,13 ha.

Un développement de la ZA qui devrait se faire sans créer une concurrence au centre bourg.

Une capacité d'extension urbaine maîtrisée pour les 15 prochaines années : 23 ha = environ 460 logements (pour une densité basse de 20 log/ha) soit 30 logements par an (RAPPEL SCOT : entre 330 et 445 logements projetés sur les 18 ans de prévision du SCOT (2013-2032)

Soit un objectif de développement ramené à une échéance de 15 ans compris entre 275 et 371 nouveaux logements).

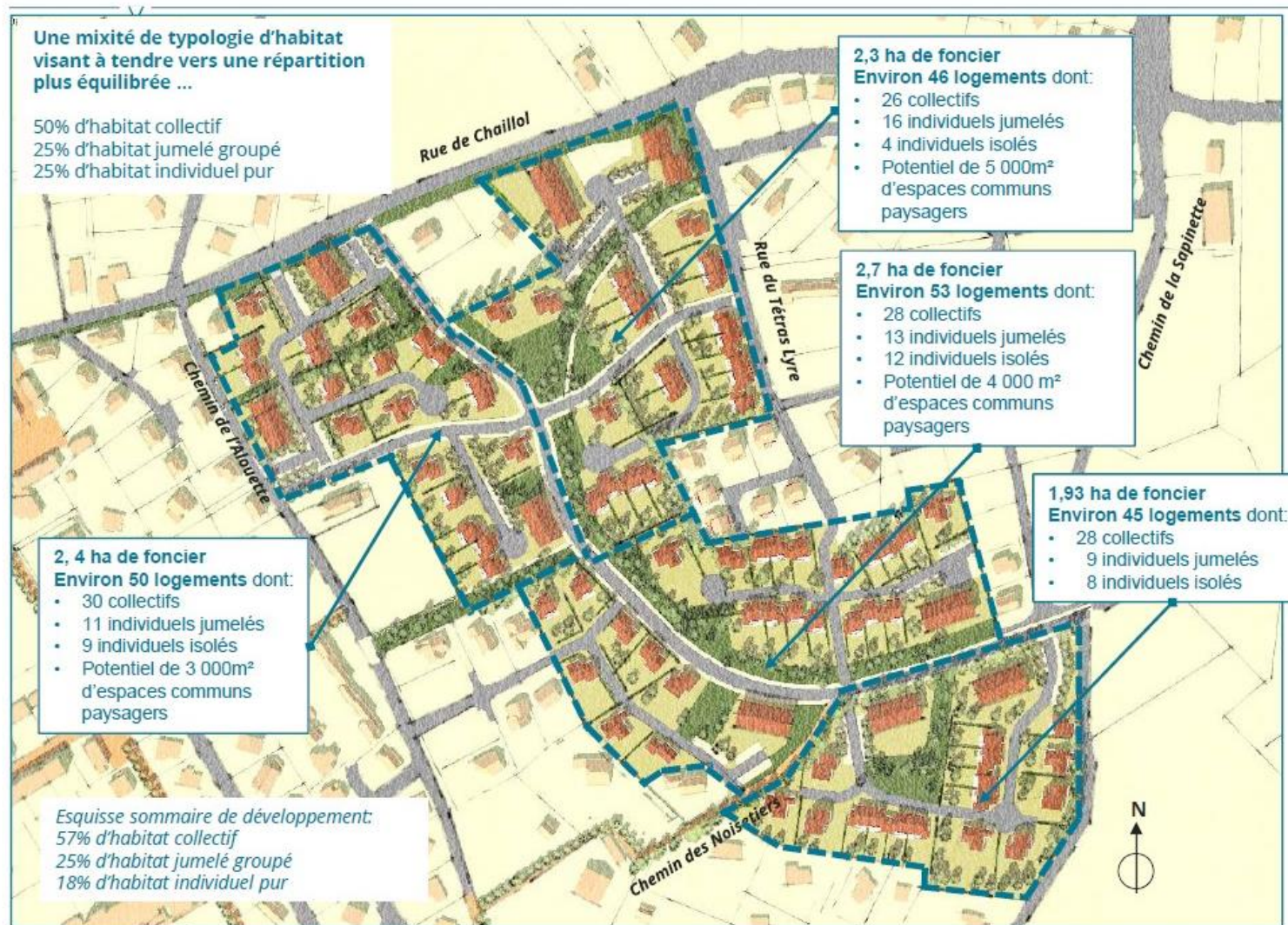
Un développement essentiellement prévu sur le secteur de Champ Magnane, avec une programmation envisagée de 194 logements. Un positionnement à proximité immédiate du centre bourg bénéfique (augmentation de la population, centre bourg accessible à pied), mais qui va aspirer une grande partie de la demande et complexifier le développement d'opérations en hyper centre.

2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT / DENSIFICATION

HYPOTHÈSE SOMMAIRE DE DÉVELOPPEMENT: 20 À 25 LOGEMENTS/HECTARES: 194 logts.



2.1 ANALYSE URBAINE

OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT

La dynamique de développement urbain attendue pour les quinze prochaines années est donc forte, et le regain d'attractivité de la commune (notamment lié à l'effet Covid) renforce encore cette perspective.

La qualité de vie à Saint Bonnet et l'un des piliers de son attractivité, est sa nature de bourg rural avec un cadre de vie préservé. La perpétuation de cette qualité implique nécessite des anticipations quant à l'aménagement global de la commune que le développement à venir va rendre nécessaire :

- Quels aménagements sont nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants tout en conservant la qualité de vie actuelle ?
- Quels changements d'usages dans la façon d'habiter, de se déplacer, de consommer seront à subir ou à anticiper ? Sans anticipation les risques suivants sont identifiés :
 - Changement morphologique de la ville ;
 - Changement sociologique : sur représentation des résidents secondaires
 - Perte du sentiment de vivre ensemble ;
 - Surfréquentation des espaces publics ;
 - Augmentation du trafic automobile et congestion du au modèle actuel du porte à porte ;
 - Etc.
- Quels produits immobiliers développer pour permettre d'accueillir les familles et jeunes actifs (et pas seulement certaines catégories de population : jeunes retraités ou résidents secondaires).

L'analyse du potentiel de mutabilité dans le centre bourg fait apparaître des opportunités de projet, qui appellent néanmoins pour la plupart une démarche de projet complexe :

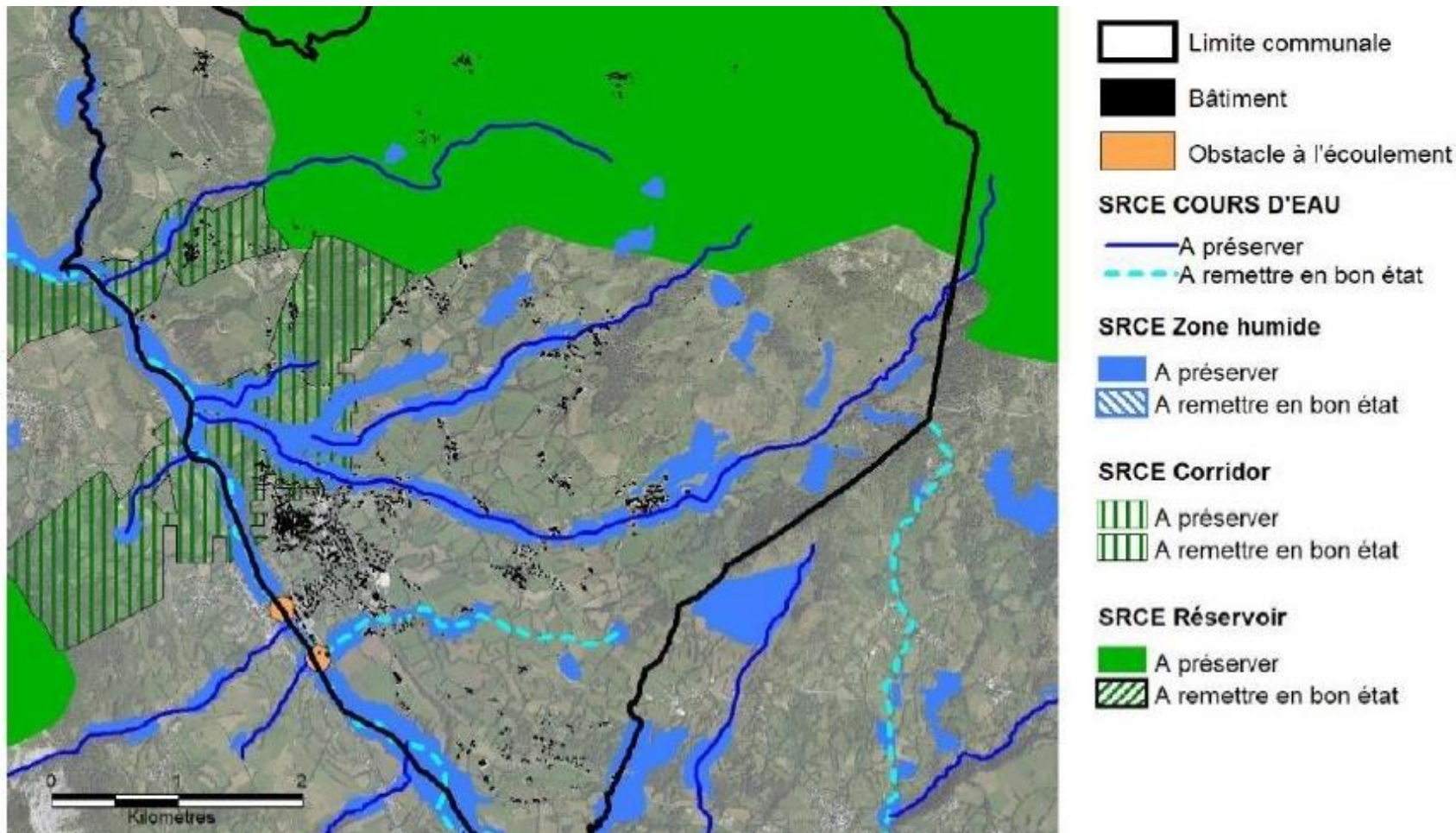
- Maîtrise foncière
- Requalification lourde / démolition reconstruction
- Densification de parcelles partiellement occupées
- Equilibre d'opération complexe

Le cadre de projet de PVD est l'occasion d'envisager ce type d'intervention dans la mesure où la Banque des Territoires peut apporter un soutien financier ou être co-investisseur selon la nature des programmes.

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

TRAME VERTE ET BLEU



Carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

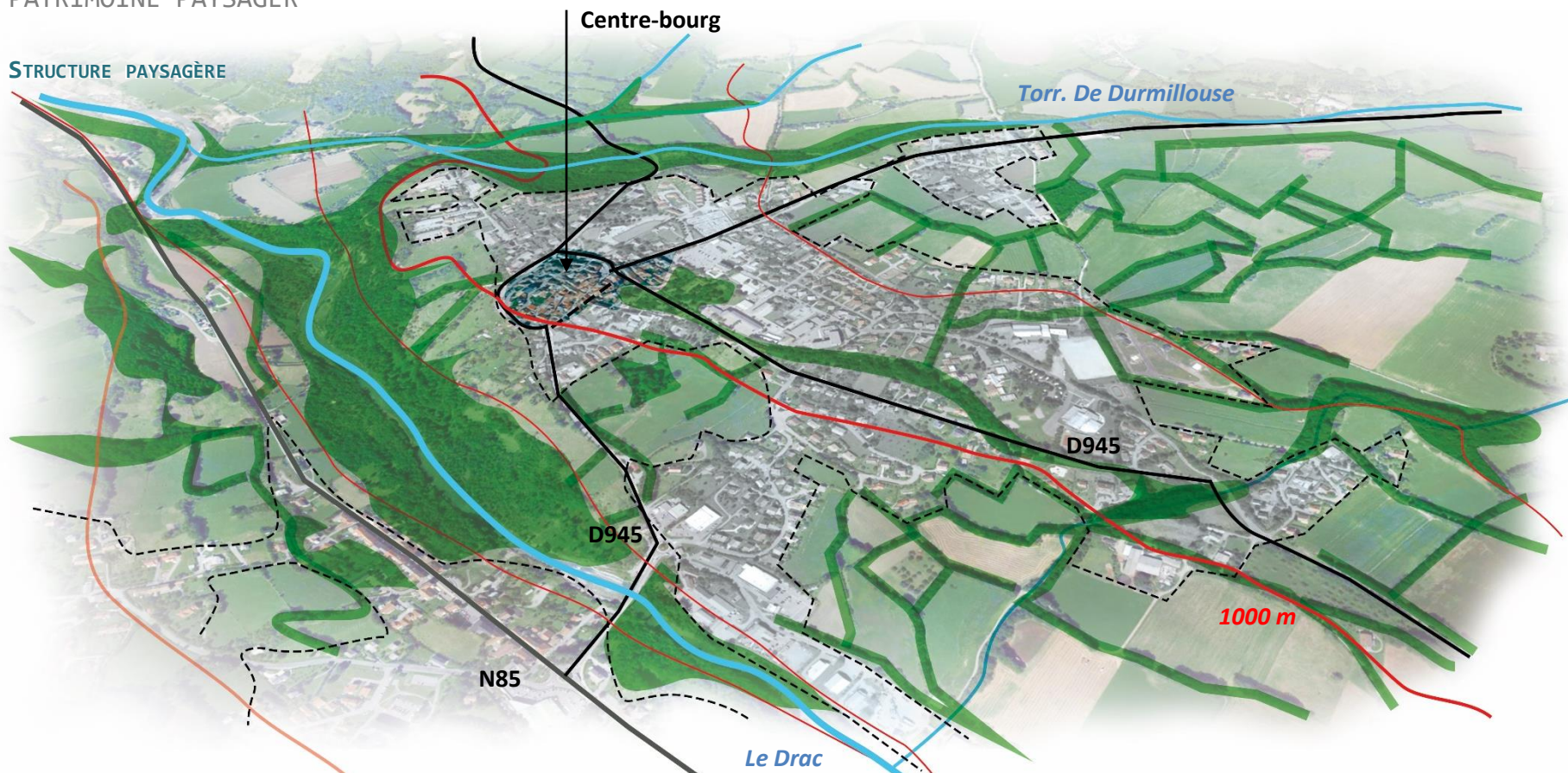
Sur la commune de Saint-Bonnet-en-Champsaur, le SRCE identifie :

- Deux réservoirs de biodiversité (de la trame forestière) répertoriés comme « à préserver » au nord de la commune ;
- Deux réservoirs identifiés comme « à remettre en bon état » à l'ouest de la commune ;
- Des continuités écologiques aquatiques à divers endroits de la commune (le long des cours d'eau et sur le plateau).

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

STRUCTURE PAYSAGÈRE



La ville de Saint Bonnet en Champsaur s'articule entre le torrent de Durmillouse au Nord (qui dessine les contours du plateau haut) et le Drac qui s'écoule en contre-bas du noyau historique.

Ces cours d'eau forment de larges ripisylves lisibles dans le grand paysage. Ces dernières s'affinent au contact des parcelles cultivées puis se poursuivent par un réseau de bocages encore structuré au sein du territoire communal.

Si la ville s'est étendue moins densément au sud du plateau, les limites entre paysage urbain, agricole et naturel sont franches.

En résulte une proximité frontale entre ville, campagne et nature, renforcée par la présence des contreforts montagneux qui ferme le paysage à l'ouest.

Néanmoins, cette proximité n'est que peu ressentie au sein d'un tissu urbain particulièrement dense (centre-bourg) ou structuré par des axes Est/Ouest qui fragmentent les vues sur la vallée.

Les plus belles vue sur le massif du Dévoluy, depuis la rue en corniche et le parking de la place de Waldems sont peu mises en valeur

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

UNE PROXIMITÉ ENTRE VILLE, CAMPAGNE ET ESPACES NATURELS SUR LES POURTOURS DU CENTRE-VILLE



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

NATURE EN VILLE



Le paysage urbain de Saint-Bonnet-en-Champsaur illustre une dichotomie entre un centre-bourg très minéral (commun aux centres-bourgs alpins) et une couronne dans laquelle jardins, rues et parc public forment ensemble une entité plus arborée. Les Avenues du 8 mai et du 11 Novembre, en complément du parc, forment en effet une sous entité plus agréable avec des alignements matures et des trottoirs confortables).

Si les sommets alentours et les espaces de nature sont omniprésents à la lecture du grand paysage, les sites qui permettent de les observer restent assez rares en ville (peu d'interpénétration entre la ville et son environnement proche).

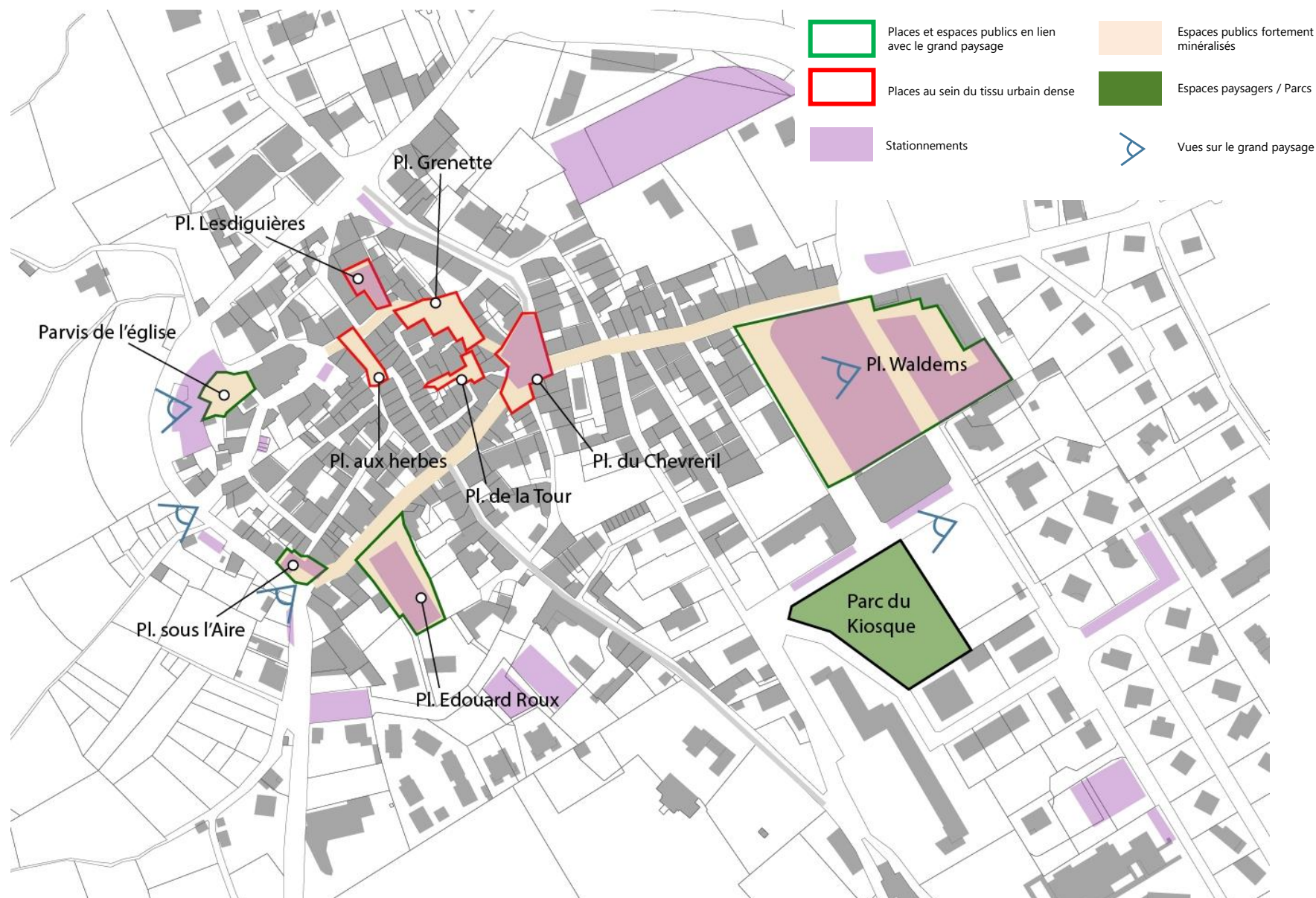
Le rapport à la nature reste donc sporadique au sein de l'enveloppe urbaine.

De cette situation résulte un sentiment de forte minéralité, et de manque d'espace arboré accessible en cœur de bourg.

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME DES ESPACES PUBLICS

ESPACES PUBLICS ET USAGES



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME DES ESPACES PUBLICS

ESPACES PUBLICS ET USAGES



Les espaces publics de Saint Bonnet en Champsaur sont globalement bien répartis à l'échelle du centre bourg avec un réseau de places et placettes modestes dans l'enveloppe du centre ancien particulièrement dense. Cependant, la vocation de ces espaces publics diffère grandement en fonction de leur localisation :

- Stationnements en pourtour du centre-ville
- Espaces de rencontre et lieux de pause plus ou moins animés en cœur de bourg;
- Parc urbain à proximité des polarités éducatives.

Le chef-lieu a une fonction sociale et commerciale à l'échelle du Champsaur. Deux places polarisent ces fonctions :

- La place du Chevreril, véritable point de rencontre de toutes les rues du centre ancien
- La place Waldems, dans le haut du village, qui accueille le marché le Lundi et une large zone de stationnement. Elle constitue la véritable porte d'entrée du Centre bourg pour la majorité des visiteurs qui viennent en voiture.

A l'exception du seul parc urbain de la commune, les espaces publics sont totalement minéralisés et si certains observent un lien particulier avec le grand paysage, ils sont aujourd'hui colonisés par l'automobile (Place sous l'Aire, pied du parvis de l'Eglise, Place de Waldems).

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME DES ESPACES PUBLICS

Place de Waldems

Comprise entre l'Avenue du 11 Novembre et l'Hôtel de Ville, la Place de Waldems constitue un lieu central dans le fonctionnement de la commune :

- Plus grand parking aménagé du centre bourg
- Porte d'entrée du centre pour les visiteurs motorisés
- Desserte de l'hôtel de ville et de la bibliothèque,
- Proximité des établissements scolaires et du parc public
- Marché hebdomadaire tous les lundis,
- Situé au débouché de la rue de Chaillol et donc de l'offre commerciale
- Lieu de convivialité avec la terrasse d'un café et présence d'un salon urbain

Malgré la présence de quelques massifs paysagers et d'un alignement de platanes remarquable sur l'avenue du 11 Novembre, la place s'apparente à un vaste parc de stationnement sous-utilisé la plupart du temps. Son traitement uniforme (bitume) et sa segmentation par deux axes de circulation lui confère une atmosphère très routière où le piéton penne à circuler et à s'orienter. Du fait de sa position dominante, les vues sur les massifs montagneux sont marquantes mais aucun aménagement ne permet ici de s'installer confortablement à l'exception d'un petit salon urbain.

En tant qu'espace public majeur de la commune, la Place de Waldems présente un fort potentiel de transformation au service de l'attractivité du centre-bourg.



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

Place du Chevreril

Véritable cœur battant du centre bourg, la Place du Chevreril dessine une respiration urbaine bienvenue et une polarité animée et commerçante à la croisée des rues de Chaillol, des Maréchaux, Saint-Eusèbe et de la Trésorerie.

Si la place est épargnée d'un trafic trop soutenu (contournement du centre-bourg par l'Avenue des Droits de l'Homme), son organisation et son traitement l'inscrivent dans un vocabulaire routier peu valorisant :

- Nombreuses zones de stationnement, y compris en plein centre de la place ;
- Cohabitation peu qualitative des terrasses des restaurants et des véhicules ;
- Fontaine sans réelle vocation ;
- Bitume en pied de façade (pas de parvis commercial marqué) ;
- Circulations piétonnes non organisées et peu sécurisées.

Une réorganisation du site accompagnée d'un traitement soigné des revêtements et des circulations affirmerait son statut de carrefour commerçant et permettrait d'amorcer un parcours lisible et qualitatif à la rencontre des micros espaces publics qui composent le centre-bourg.



Ambiance urbaine



Qualité des Espaces publics



Qualité des déplacements doux



Offre en stationnement

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

Rue de Chaillol

La rue de Chaillol est l'artère commerçante principale, et draine la plupart des usagers et visiteurs jusqu'à la place de Chrevreril.

Son traitement est qualitatif et fonctionnel.

La place accordée aux stationnements est à interroger : celui-ci créer une barrière physique entre les vitrines / accès des commerces et les piétons qui nuit à l'usage, et il complique le partage de la chaussée en particulier pour les piétons lorsqu'un véhicule est en circulation.



Un projet de requalification d'une partie de la rue de Chaillol est programmé dès 2023. Il apparaît primordial d'étudier le projet et sa compatibilité avec les orientations du Plan guide global qui doit être élaboré dans le cadre de la présente étude.



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

PATRIMOINE PAYSAGER

Entrée de ville

L'entrée de ville est aujourd'hui peu qualitative. Son ambiance est routière et fonctionnelle, avec la présence de locaux d'activités fortement visible dans le paysage, et d'infrastructures/édicules peu intégrés : giratoire, panneaux de signalisation et publicitaires, espaces de stationnement non paysagers, etc.

Pour autant l'environnement immédiat présente des qualités évidentes : berges du Drac, vues sur les massifs, etc.

En tant que village étape, il apparaît primordial de retravailler l'aménagement de l'entrée de ville afin de constituer une vitrine plus qualitative pour le village.



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS

MAILLAGE VIAIRE



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS

MAILLAGE VIAIRE

La structure viaire de la commune est marquée par un nombre limité d'axes primaires qui structurent les déplacements mais également la trame urbaine :

- Une voie d'accès principale, qui fait également office de voie d'enceinte : Rue de la corniche et Avenue des Droits de l'Homme. Ces voies présentent un profil très routier et ne signifie pas de portes ou de seuils d'entrée de ville.
- Des voies secondaires qui permettent d'innervier le centre bourg et ses abords immédiats.
- Des voies de desserte au gabarit très contraint
- Quelques voies piétonnes, principalement car le gabarit n'est pas suffisant pour être circulaire.

On remarque qu'au sein du périmètre du centre bourg les Axes Nord - Sud sont beaucoup moins affirmés que les axes Est – Ouest, créant ainsi un sens de fonctionnement naturel du haut vers le bas, sans trouver de liaisons perpendiculaires complémentaires. C'est particulièrement le cas sur la rue de Chaillol.

Par ailleurs le chapelet de places et placettes au sein du centre bourg manque d'un lien efficace et lisible, qui permettrait de signifier un vrai parcours du haut au bas du village, jusqu'à la vue en belvédère sur le bocage et le Dévoluy, et de diffuser l'animation qui peine aujourd'hui à franchir la place Grenette.

Le maillage des cheminements piétons et voies piétonnes est très limitée, contenue aux seules rues dont le gabarit ne permet pas la circulation automobile. Deux cheminements piétons font particulièrement défaut :

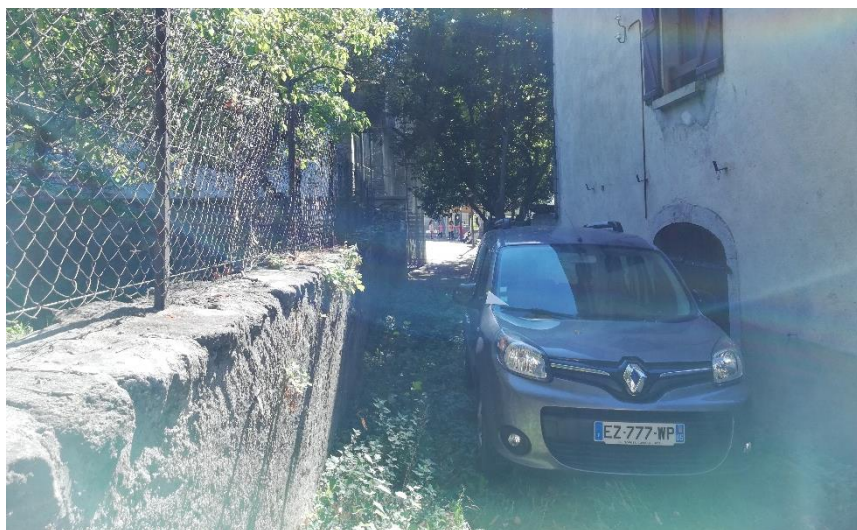
- Liaison de la rue des Lilas à la rue du 8 mai, ou via la rue Saint Julien dont le traitement est aujourd'hui dissuasif. L'un de ces deux itinéraires permettrait de capter plus directement l'animation des sorties d'école / collège, et de rapprocher les équipements sportifs de l'hyper centre.
- Liaison depuis le parking de délestage à la rue de Faudon. Cet itinéraire est aujourd'hui l'un des accès principaux point d'entrée dans le centre et son aménagement est très peu qualitatif.

Les observations de terrain ne font pas apparaître de saturation forte du réseau hors période particulière (marche du Lundi en particulier).

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS

MAILLAGE VIAIRE



Rue des Lilas



Débouché du parking de délestage



Rue de la corniche



Rue de la corniche

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS

OFFRE EN STATIONNEMENT



2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS



La voiture omniprésente dans le paysage du centre bourg

Périmètre de 10 mn à pied autour du centre-ville : environ 550 places de stationnement
 Rapporté au nombre de commerces ouverts sur le périmètre (47), **le ratio s'établit à près de 11,7 place par commerces (ratio d'objectif habituel : 5)**

OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN

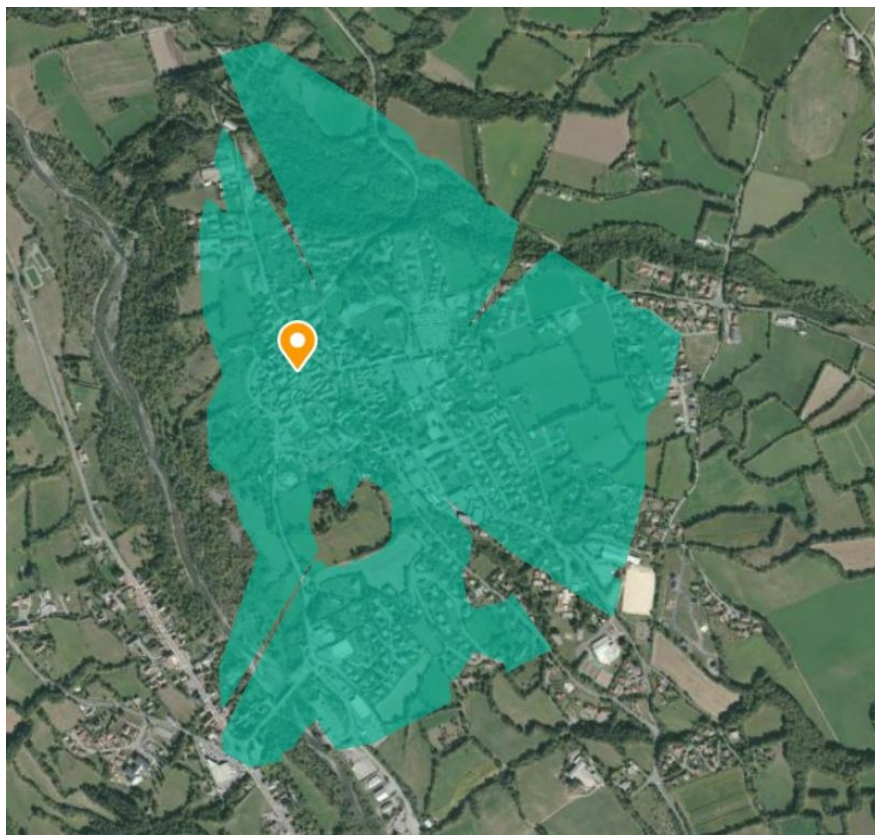
La commune n'est pas desservie par un réseau de transport collectif type urbain. Cependant le département des Hautes Alpes, par le réseau de bus « Voyageurs05 » assure des liaisons entre Saint Bonnet en Champsaur et plusieurs communes du département.

D'autre part, la commune se trouve sur la liaison Gap-Grenoble desservie le réseau Translère. Un bus passe en moyenne 2 fois par jour dans chaque sens.

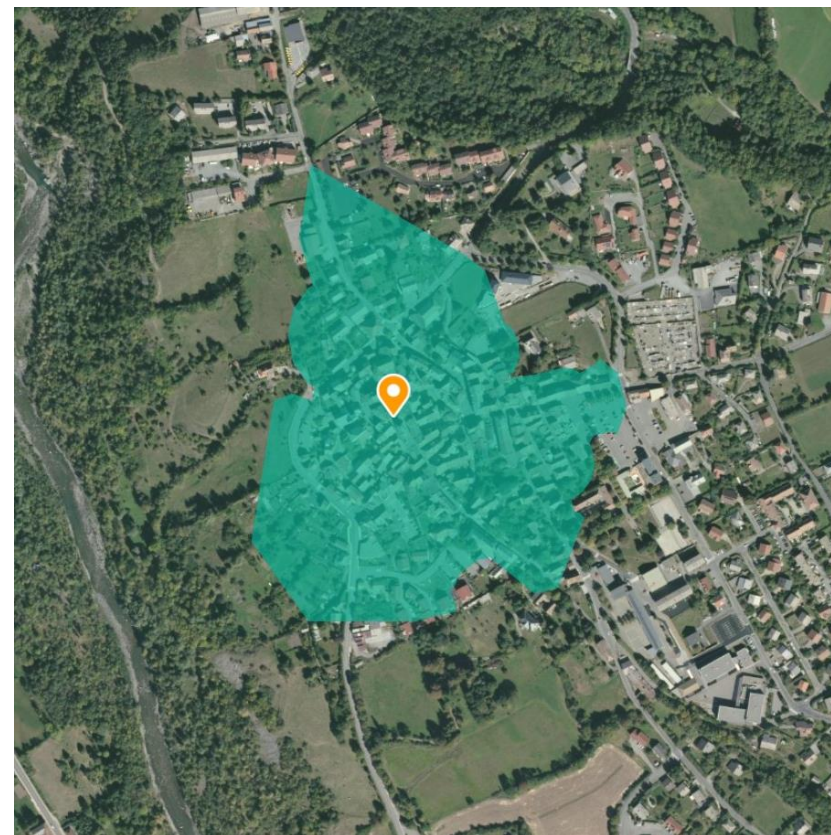
2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENTS

LES MODES ACTIFS



Isochrone 15min



Isochrone 5min

L'isochrone de 15 minutes atteste que Saint Bonnet peut s'inscrire pour une grande partie de ses habitants dans une logique de « Ville du quart d'heure », où la majorité des services et des aménités (commerces, lieux de sociabilité, etc) sont accessibles à pied. La favorisation de la marche à pied peut donc être un enjeu, dans la mesure où elle est bénéfique à l'animation urbaine, à la santé, à l'environnement, etc.

L'isochrone de 5 minutes montre que l'ensemble du centre bourg est accessible très rapidement à pied. Cette très bonne accessibilité à pied, depuis les franges immédiates du centre, peut être l'occasion de s'interroger sur l'organisation du stationnement : suppression d'une partie du stationnement dans le centre et concentration de l'offre sur les franges immédiates.

2.2 ANALYSE PAYSAGERE

TRAME DES ESPACES PUBLICS

ESPACES PUBLICS ET USAGES

Un chapelet d'espaces publics de qualité, mais un manque de qualification des espaces intermédiaires, problématiques en terme de qualité perçues mais également de sécurité (conflit d'usages entre les modes de déplacements). Certains points de blocages sont par ailleurs importants, en particulier le débouché du parking de la Gendarmerie vers la rue de Faudon via un parking privé.

Une porte d'entrée haute (place du Champs de foire / place de Waldems) qui n'est pas qualitative.

Le parcours qui se dessine naturellement, du haut vers le bas du centre bourg avec un débouché grandiose sur le relief du Dévoluy n'est pas suffisamment affirmé et perceptible. Par ailleurs l'on constate un vrai changement dans l'ambiance urbaine entre l'amont et l'aval de place Grenette.

Un manque de connexion Nord – Sud à l'échelle globale du centre bourg.

Une nature à proximité immédiate mais peu accessible, notamment le bocage en contrebas du centre bourg.

Des portes d'entrée du centre bourg peu affirmées, notamment en partie basse du village où les points d'accroches existants (parking et placettes) sont avant tout utilisés par les riverains immédiats. Leur affirmation permettrait à la fois de créer un signal pour les visiteurs, mais également de créer un deuxième point d'entrée et de redynamiser la partie basse du centre bourg et d'affirmer davantage un parcours qui innervait tout le centre.

Une offre et une gestion des temps de stationnement à rationaliser.

Un centre ville très minéral, conforme à l'identité des villages alpins, mais qui gagnerait à trouver d'autres espaces de jardins / parcs en complément de l'enclos.

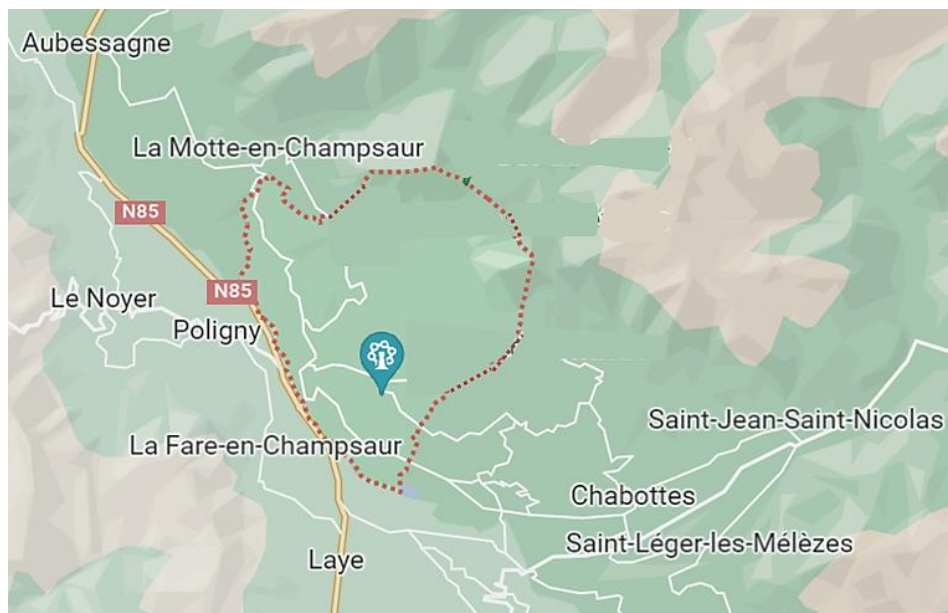
Peu de lieux de convivialité : un manque de mobilier sur certaines places pour permettre de s'asseoir, pour déjeuner, etc

CADRE

PERIMETRE RETENU

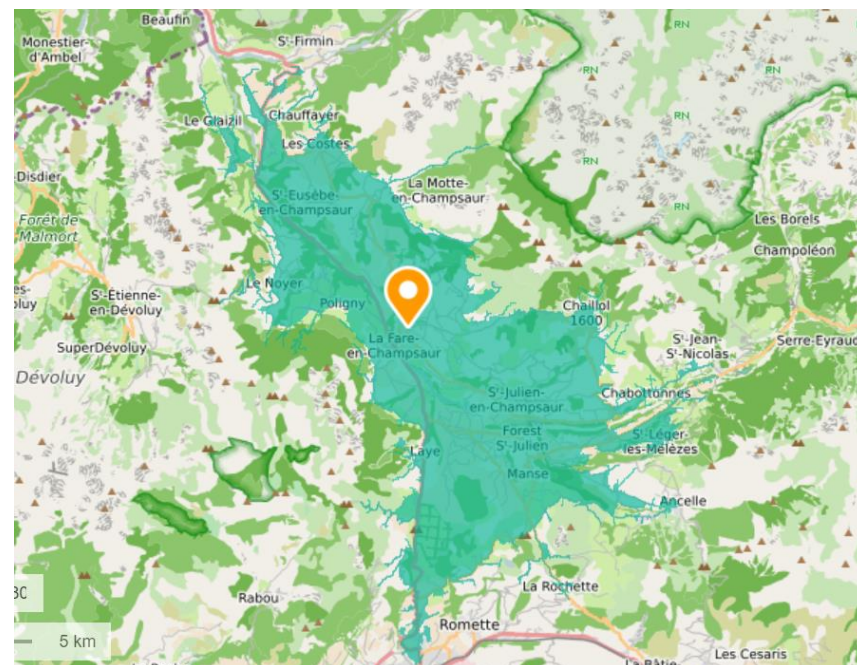
L'analyse économique se concentre sur la ville de Saint-Bonnet-en-Champsaur

Périmètre de la commune



2 063 habitants en 2019

Zone de chalandise (15 minutes en voiture)



Zone : 7964 habitants en 2019

Communes de Les Costes, Chauffayer, Le Glaizil, St-Eusèbe-en-Champsaur, Le Noyer, Poligny, La Motte-en-Champsaur, La Fare-en-Champsaur, Chaillol, St-Julien-en-Champsaur, Forest-St-Julien, Laye, Manse, St-Léger-les-Mélèzes, Chabottes, Ancelle

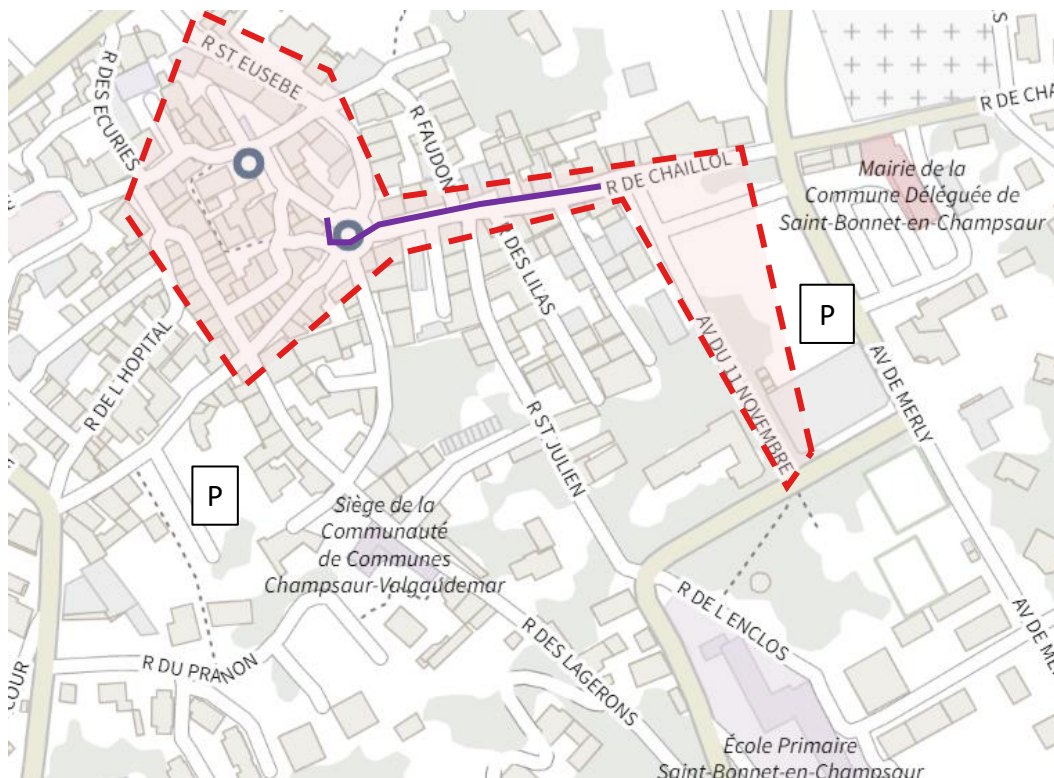
Source : SCET / GeoPortail / INSEE

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

CADRE

PERIMETRE RETENU

L'analyse commerciale se concentre sur le centre-ville de Saint-Bonnet-en-Champsaur



Un périmètre qui correspond au centre historique de Saint-Bonnet-en-Champsaur

Un axe marchand principal de la rue de Chaillol et de la place du Chevreril, et des axes secondaires historiquement commerçants mais aujourd'hui en retrait (Place Grenette)

Des places de stationnement sur tout le périmètre

Une zone commerciale périphérique en entrée de Ville : le Secteur Moulin (zone d'activité) Carrefour Market, Brico Pro



Zone relevée



Axe marchand principal



Aire de stationnement

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

CADRE

GRANDS CONSTATS SUR LE TERRITOIRE

- Véritable pôle d'attractivité du Champsaur Valgaudemar. La ville de Saint Bonnet joue le rôle de bourg principal dans l'armature urbaine de l'air gapençaise.
- La commune de Saint Bonnet en Champsaur présente une économie orientée vers un bassin de population plus large que l'échelle communale et vers le tourisme : il existe sur le territoire de la commune un panel intéressant de services et de commerces. L'importance de l'activité agricole est également un point marquant du territoire.
- La commune possède tous les attraits d'une petite ville : commerces, services et artisans. En termes de service publics elle accueille plusieurs services de proximité et équipements phares qui lui garantisse une autonomie et un rayonnement local :
 - Santé : maison médicale, cabinets dentaires, cabinet d'infirmière
 - Educatif : accueil de la petite enfance jusqu'à la 3^{ème}, présence d'un centre social
 - Culturel : bibliothèque, musée, école de musique, cinéma
 - Sportif : Centre aquatique, patinoire, stade, deux gymnases
 - Tourisme : un office de tourisme pour les deux vallées, le Champsaur et le Valgaudemar. Des structures d'hébergements diverses (VVF, deux hôtels, chambres d'hôtes)
- La ville est composée de deux ensembles :

Centre historique : hyper centre médiéval, l'entrée sud de la ville se fait par la zone d'activité et les commerces. Le centre historique a une forme urbaine dense, avec des rez-de-chaussée généralement de commerces et habitations dans les étages supérieures.

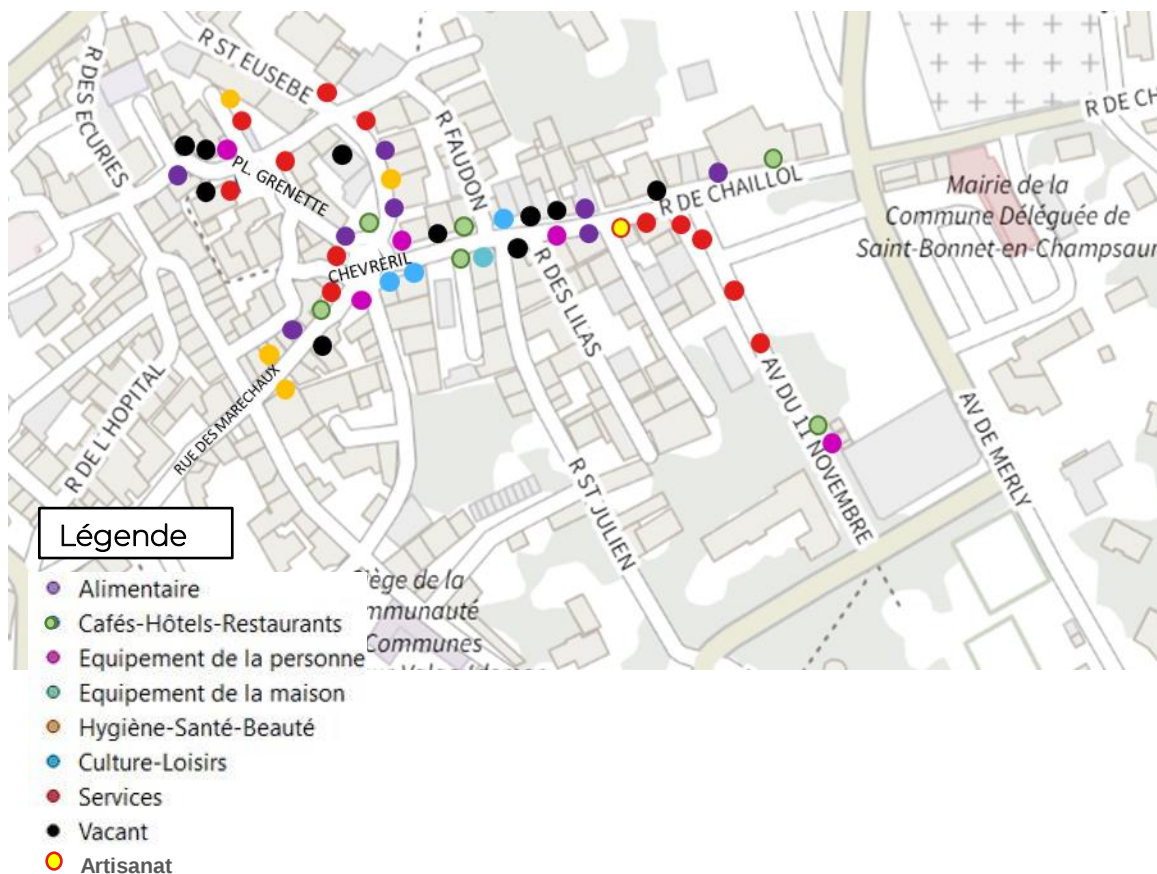
Centre bourg : reste de la ville, yc extensions urbaines et secteurs de services publics : quartier de la comcom, quartier du collège.

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

LA DIVERSITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Localisation des activités du centre ville



Source : SCET / relevé de commerces / septembre 2022

Le linéaire commercial se structure autour de la rue Chaillol et de la place du Chevreril

Une vacance notable dans la rue principale et vers la Place Grenette, sans information sur l'état des bâtis vacants.

Les enseignes nationales ne sont presque pas présentes, sauf sur le secteur des services (la Poste, Assurances, agences immobilières)

Une offre en cafés-hôtels-restauration (CHR) bien représentée dans le centre-ville.

Une dynamique de création de commerces non prise en compte dans l'analyse au moment du relevé (installation de nouveaux commerces prévus – boutique à l'essai, Place Grenette...)

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

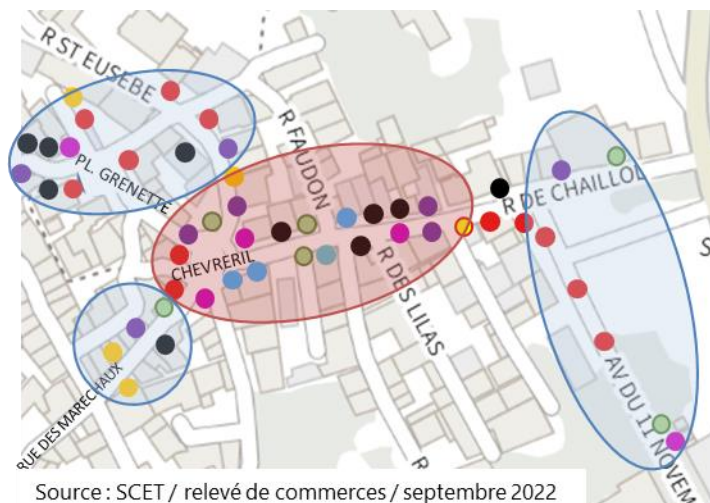
LA DIVERSITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Analyse du parcours marchand

Place Grenette, un secteur patrimonial (office du tourisme, halles). Un secteur en déprise sur le volet commercial (vacance, présence de services essentiellement) malgré des atouts certains (halles, accueil du marché durant la période estivale)



Rue Chaillol, axe commerçant principal avec une densité et une diversité commerciale, et la **Place du Chevreril**, le « cœur du village » véritable point de rencontre de toutes les rues du centre ancien.



Source : SCET / relevé de commerces / septembre 2022

Le Haut de la rue de Chaillol et l'avenue du 11 novembre, un secteur de « services », en entrée de ville.

La place Waldems, dans le haut du village, qui fait office de parking, et accueille le marché le lundi à certaines périodes de l'année.



Le haut de la rue des Maréchaux, secteur axe secondaire qui accueille quelques cellules commerciales, qui bénéficie de l'attractivité et de la continuité de la Place Chevreril

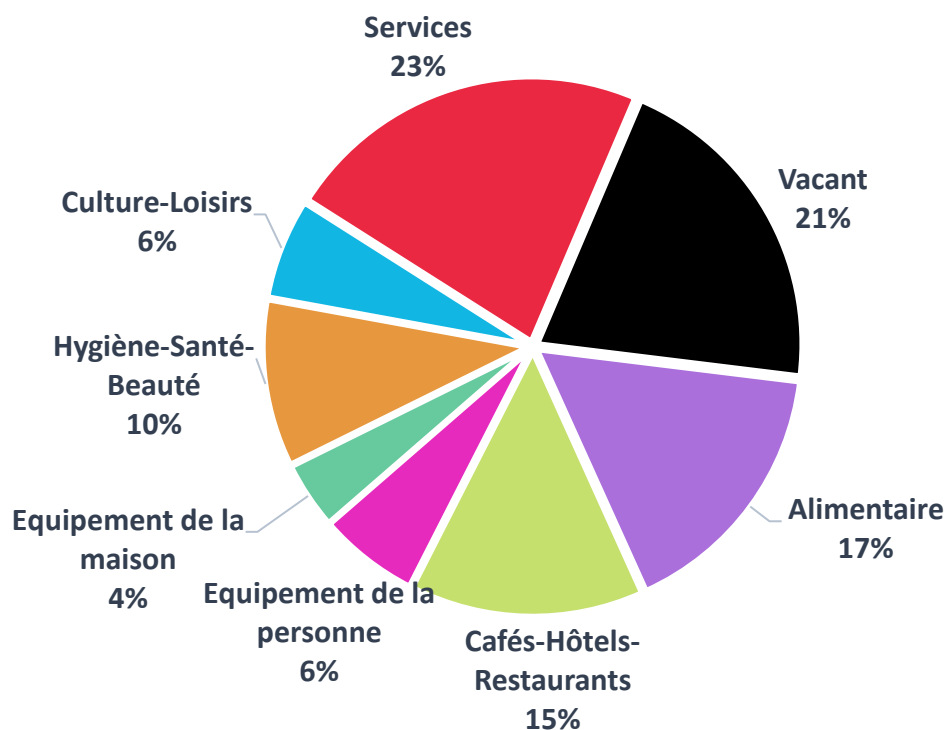


2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

LA DIVERSITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

L'occupation des locaux du centre-ville



Source : SCET / relevé de commerces / Septembre 2022

Informations clés

47

Locaux commerciaux dans le centre-ville

0

Moyenne surface

6

Enseignes nationales

Taux de commercialité*

41 %

Moyenne France : 29%

** part des commerces qui participent à l'animation commerciale : loisirs/culture, équipement de la personne, équipement de la maison, alimentaire*

Taux de vacance

21 %

Moyenne France : 12%

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

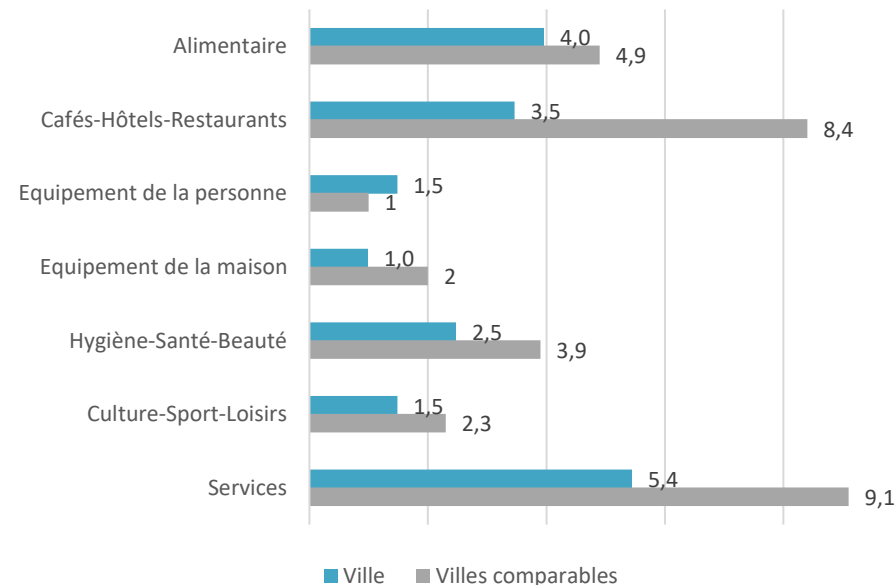
INDICATEURS CLES DU COMMERCE

LA DIVERSITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Type de commerce	% à Saint-Bonnet	Ratio offre équilibrée en CV
Alimentaire	17%	13 – 15 %
Cafés-Hôtels-Restaurants	15 %	9 – 12 %
Equipement de la personne	6 %	8 – 10 %
Equipement de la maison	4 %	6 – 8 %
Hygiène-Santé-Beauté	10 %	12 – 14%
Culture-Loisirs	6 %	NC
Services	21 %	18 – 23 %
Vacants	21 %	10 – 12 %

Source : SCET / relevé commerces / septembre 2022 // synthèse d'études SCET (PVD et ACV)

Densité commerciale



Source : SCET / Base Publique des Equipements de l'Insee – Panel de villes comparables du 05 entre 1500 et 2400 habitants. Point de vigilance : périmètre de l'ensemble de la ville

Analyse

- L'offre commerciale est complète et équilibrée en cœur de ville, qui couvre les besoins de proximité des habitants et résidents. L'ensemble des corps de métiers est représenté. Une densité commerciale en Café/Hôtels/Restaurant, Hygiène Santé Beauté et en Services inférieure à celle observée dans des villes comparables dans les Hautes-Alpes.
- La Ville envisage de renforcer le commerce alimentaire et le commerce à vocation touristique (production locale voire artisanale, vitrine du Champsaur). La ville souhaite également étudier le développement du volet artisanal. La ville accueille actuellement un local artisanal, avec une ouverture à venir (boutique à l'essai)
- Quelques commerces manquants identifiés par les personnes interrogées : cordonnier, mercerie, du prêt à porter homme/enfant, lingerie féminine.

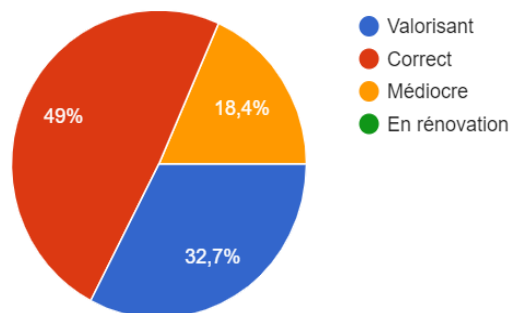
8 clients sur 10 sont agréablement surpris de l'offre de Saint Bonnet et des commerces par rapport à la taille de la Ville

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

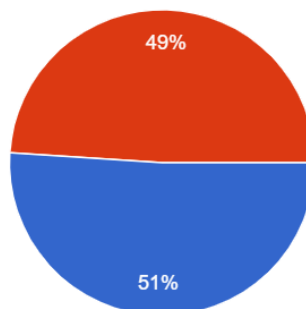
INDICATEURS CLES DU COMMERCE

CARACTERISTIQUES DES LOCAUX OCCUPES

Etat des locaux

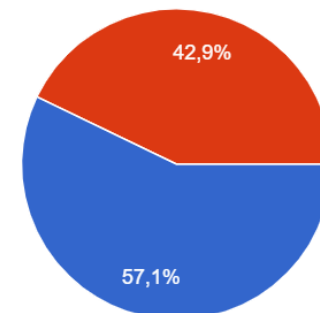


Stationnement à proximité des locaux



Accessibilité des locaux

● Oui
● Non



Source : SCET / relevé de commerces / septembre 2022

Analyse

- La très grande majorité des locaux occupés sont dans un bon état, voire valorisants pour certains rue Chaillol (L'Atelier, Le Ptit Paradis du Vin) . Ceux médiocres sont vacants.
- Bien qu'elles soient dans un état correct, une part importante des devantures nécessite d'être rénovée car peu valorisante ou défraîchie
- Autre point d'importance, beaucoup de commerces relevés bénéficient d'un stationnement à proximité immédiate (numéros impairs, rue Chaillol). Les voitures garées diminuent la visibilité des devantures des commerces, mais la possibilité de stationner devant le commerce est considéré comme un point fort pour l'attractivité des commerces du centre-ville (stationnement à moins de 100m du commerce)
- Une majorité des locaux est accessible PMR



2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

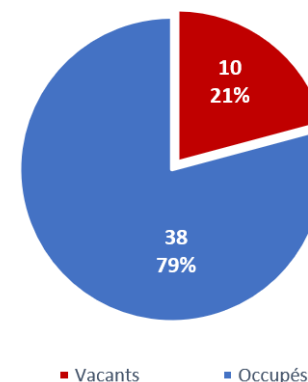
LA VACANCE COMMERCIALE

Localisation des locaux vacants



Source : SCET / relevé de commerces / septembre 2022

Statut d'occupation des locaux dans le centre



Oui, certains commerces sont vacants... A l'époque il y avait beaucoup plus de commerces ouverts mais il n'y avait pas d'Intermarché ni de Carrefour Market...



Analyse

- La vacance s'observe dans l'ensemble du centre-ville, en particulier sur l'axe commerçant principal (rue Chaillol) et vers la Place Grenette
- L'état des locaux vacants n'est à ce jour pas connu, mais ces derniers nécessitent certainement d'importants travaux de réhabilitation
- Une politique active de la commune en faveur de la réduction de la vacance avec la mise en place de 5 boutiques à l'essai, déployées par Initiative Alpes Provence, dont certaines ont pérennisé leur activité.
- Une vacance amenée à diminuer en 2023 : installation de nouveaux commerces prévus, notamment via le dispositif de boutique à l'essai (Place Grenette)

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

PROFIL DE CLIENTELE

Etat des lieux.

Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2019

Saint-Bonnet en Champsaur	Aire de chalandise	CC Champsaur Valgaudemar	Hautes Alpes	France
+0,1%	+0,47 %	+0,3 %	+0,2 %	+0,4%

Médiane du niveau de vie en 2019



Indice de vieillissement de la population (2013 et 2019)

	Saint-Bonnet-en-Champsaur	Zone de chalandise	CC Champsaur Valgaudemar	Hautes Alpes	France
2013	84,7	100,5	108,1	94,5	72
2019	98,4	111,1	121,5	113,7	82
Evolution 2013-2019	16,2%	10,5%	12,4%	20,3%	13,9%

Source : Insee - Traitement SCET

Analyse

- La population de Saint-Bonnet-en-Champsaur est stable entre 2013 et 2019. Les commerçants relèvent un impact globalement bénéfique du COVID sur la démographie locale et son attractivité (par ex. sur l'immobilier résidentiel)
- Le niveau de revenu est légèrement plus élevé qu'à l'échelle de la communauté de communes et du département.
- La population est moins âgée dans la commune qu'à l'échelle de la zone de chalandise, ou du département. L'indice de vieillissement est plus élevé dans le territoire qu'à l'échelle nationale (84 à Saint-Bonnet et 72 à l'échelle nationale).
- Les commerçants de Saint-Bonnet relèvent une clientèle variée en terme de classe d'âge : personnes âgées, familles, jeunes.

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

PROFIL DE CLIENTELE

Etat des lieux de l'immobilier local

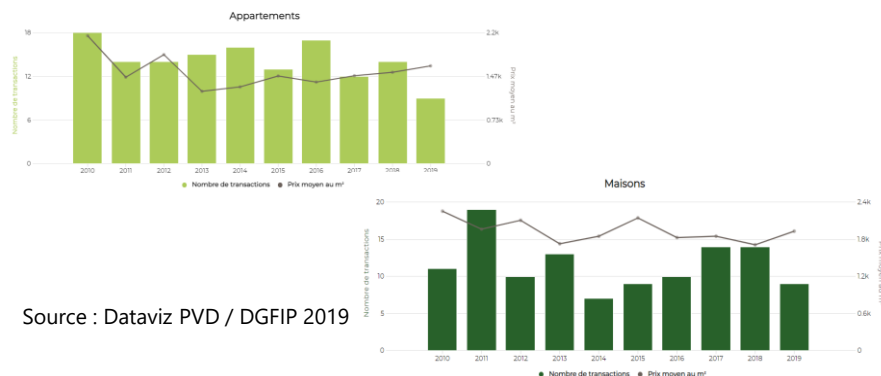
Médiane du prix du m² (€) entre octobre 2021 et Juin 2022

Saint-Bonnet-en-Champsaur	CC Champsaur Valgaudemar	Hautes Alpes
1 720 €	2 050 €	2 370 €

Source : Immobilier.notaires.fr / Période d'observations : (Janvier Décembre 2021)

Evolution du nombre de transactions immobilière et de leur prix moyen à Villecomtal entre 2010 et 2019

Evolution du nombre de transactions immobilières et de leur prix moyen à SAINT BONNET EN CHAMPSAUR



Source : Dataviz PVD / DGFIP 2019

Part des logements vacants en 2019

Saint Bonnet	Aire de chalandise	CC Champsaur Valgaudemar	Hautes Alpes
12,5 %	7,7 %	5,5 %	5,8 %

Source : Insee - Traitement SCET

Analyse

- Le marché immobilier est équitablement réparti entre la vente de maisons et d'appartements. On observe baisse des transaction en 2019 mais une augmentation du prix au m². Ce marché semble être reparti à la hausse depuis le COVID selon un agent immobilier.
- Le prix du mètre carré est inférieur aux niveaux de la communauté de communes et du reste du département.
- Le niveau de prix du m² peut refléter ici relatif déficit d'attractivité, en atteste le nombre de logements vacants (12,5%) plus élevé que sur la zone de chalandise et de la CC. La différence au niveau départemental est plutôt conséquente.

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

PROFIL DE CLIENTELE

Etat des lieux : concentration de l'emploi

Indicateur de concentration de l'emploi		
	St Bonnet	Villes comparables
2018	88,5 %	81,1 %

Source : Insee – Traitement SCET

Segments de clientèle potentielle du CV

Résidents à 15 min

7 964 habitants en 2019

Volumes

**+0,6 % en 6 ans
(2013-2019)**

Evolution

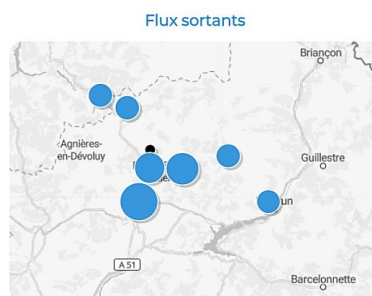
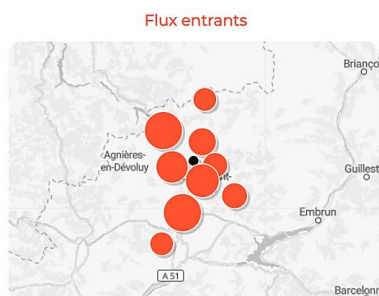
Moyenne Hautes Alpes : +0,2 %

Actifs non résidents à Saint-Bonnet-en-Champsaur

94 actifs en 2019

**+13,3 % en 6 ans
(2013-2019)**

Flux de mobilité à SAINT BONNET EN CHAMPSAUR en 2019



Source : Recensement de la population - Base flux de mobilité, INSEE 2019

Source : Dataviz PVD / INSEE 2019

Analyse

- Saint Bonnet observe des indicateurs similaires aux villes comparées en terme de concentration d'emploi. L'indicateur est peu élevé et illustre la fonction principalement résidentielle de la Ville.
- A noter l'asymétrie importante des flux pendulaires, où l'on observe plus d'entrants que de sortants. Le rôle de Saint-Bonnet dans son armature territoriale est structurant
- Les acteurs interrogés relèvent la fuite d'une partie des dépenses commercialisables vers Gap, avec un accès facilité par un bus, ou vers Pont du Fossé.
- **Une bonne situation socio-économique malgré une faible concentration de l'emploi. Une localisation stratégique et historique, une offre de commerces et de services de proximité assurant une certaine attractivité à la commune.**

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

PROFIL DE CLIENTELE

Etat des lieux : résidents occasionnels / clientèle touristique

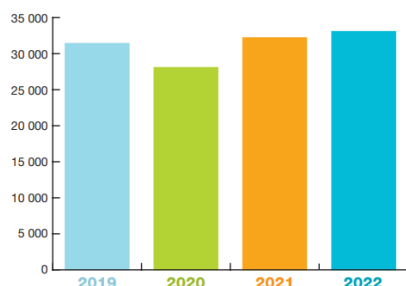
Fréquentation des bureaux d'accueil touristique



Nombre de visiteurs
accueillis de juin à août

33 191 visiteurs

↑ **+5%** vs 2019 ↑ **+18%** vs 2020 ↑ **+3%** vs 2021



BUREAUX LES + FRÉQUENTÉS :

- ▶ Pont-du-Fossé : **7 207** visiteurs
- ▶ Ancelle : **7 014** visiteurs
- ▶ Saint-Bonnet-en-Champsaur : **6 510** visiteurs
- ▶ La Chapelle-en-Valgaudemar : **5 932** visiteurs

Source : CC Champsaur Valgaudemar –bilan saison été 2022

Il y a une forte clientèle touristique. Depuis que nous avons développé un rayon « montagne » et « produits locaux » nous avons augmenté nos ventes

70% de la population touristique des Hautes-Alpes vient de PACA. Quelques étrangers arrivent en mai et en juin. Depuis le COVID on voit arriver plus de grenoblois et de lyonnais, une clientèle ayant un plus fort pouvoir d'achat

Analyse

- Les entretiens témoignent d'un dynamisme croissant de la commune sur le plan touristique.
- L'origine géographique de la clientèle touristique se décomposerait de la sorte (*données qualitatives*)
 - PACA (principalement)
 - Rhône Alpes (depuis le COVID)
 - Etrangers (période mai/juin)
- L'augmentation du nombre de visiteurs constaté au niveau de l'office du tourisme est une opportunité pour le développement d'une offre commerciale touristique en centre-ville.



Données manquantes sur la clientèle touristique à recueillir auprès de l'office de tourisme

2.2 ANALYSE ECONOMIQUE

INDICATEURS CLES DU COMMERCE

ANIMATION ET DYNAMIQUE COMMERCANTE

Animation

- **Un centre-ville animé à l'année** (pas uniquement en période hivernale ou estivale) et une animation garantie par la régularité des horaires d'ouverture des commerces et restaurants ouverts l'ensemble de la semaine.
- **Des animations organisées par les associations essentiellement** (via l'association de commerçants et le comité des fêtes), **et soutenues financièrement par la Mairie**
- **Des animations commerciales et artisanales à relancer / renforcer**
 - Un temps fort hebdomadaire dans l'animation du centre ville : le marché du lundi matin
 - Un marché de producteur/artisanal mis en place avec la chambre d'agriculture
 - Un volet artisanal à renforcer : les marchés artisanaux ont été lancés sans véritable succès, mais l'artisanat fonctionne bien durant le marché de Noël
 - L'association de commerçants organise plusieurs événements par an : marché de Noël, vide grenier, tombola estivale
 - Un programme d'animation moins dense que les années précédentes (fin du contrat de prestation de la Ville avec un prestataire en charge de l'animation)
- **Une localisation des animations qui doit prendre en compte l'évolution des besoins et des usages**
 - Certains usagers préfèrent la **tenue d'événements « en haut du village », à proximité du parking**. Certains commerçants non-sédentaires ont souhaité la tenue du marché hebdomadaire vers la rue du 11 novembre durant la période hivernale (en raison des conditions météo complexe sur la Place Grenette)
 - **Certains usagers et commerçants apprécient la tenue d'événement dans le bourg historique**, vers la Place Grenette, pour son côté patrimonial et sa proximité du cœur de ville commerçant (Place Chevreril, rue de Chaillol)

Dynamique

- **Une association de commerçants historique mais un manque de mobilisation collective, et un manque de ressources pour mener à bien les actions** (peu d'adhésions en 2022, peu d'investissement dans l'organisation/la logistique des événements, peu de présence aux AG de l'association)
- **Un besoin de coordination** entre la Mairie, l'association de commerçants et le Comité des Fêtes pour renforcer les actions communes en termes d'animations et de communication sur le centre-ville

POINTS FORTS	FAIBLESSES
• Une offre commerciale complète en centre-ville avec une dynamique de création de commerces • Une lisibilité du linéaire commerçant et un aspect patrimonial du cœur de village (par ex. Halle) • Un centre-ville commerçant qui reste dynamique dans un environnement concurrentiel tendu (zone d'activité Moulins, avec Carrefour Market et BricoPro)	• Une vacance dans le bourg favorisant le sentiment de perte de vitesse sur la rue de Chaillol, et de déprise sur la Place Grenette • Des locaux en bon état, mais une part conséquente de façades défraichies ou peu qualitatives • Un public de commerçants peu investis dans l'animation locale
OPPORTUNITES	RISQUES
• Une dynamique d'implantations ou de projets de nouvelles activités avec des porteurs de projets locaux déjà identifiés et au profil « solide » (Initiative Alpes Provence) • Une attractivité résidentielle en développement • Un potentiel touristique à structurer via l'offre commerciale et l'animation du centre-ville (développement de nouveaux concepts, valorisation du patrimoine) • Des artisans d'art sur le territoire avec un souhait de la Ville de développer ce secteur en cœur de ville	• Une fuite des dépenses commercialisables (Gap) qui pourraient être captées par le centre-ville • Un risque d'augmentation/de pérennisation de la vacance dans le centre-ville historique (Place Grenette) • Un essoufflement des pratiques évènementielles et de l'animation en centre-ville, du au manque de ressources des acteurs

2.4 ANALYSE DES RESEAUX

ANALYSE DES RESEAUX SECS ET HUMIDES EXISTANTS



- Eaux Usées**
- Branchement
 - Collecte
 - Transfert
 - Rejet
 - Abandonnée
- AEP - Canalisations**
- Branchement
 - Distribution
 - Adduction
 - Vidange
 - Abandonnée



Données manquantes pour le réseau d'eau pluvial

3. ENJEUX ET ORIENTATIONS

3.1 Enjeux et Orientations

ENJEUX

Habitat, formes urbaines

- Développer des programmes qui répondent aux besoins d'une partie de la population exclue du marché immobilier. Favoriser les parcours résidentiels, faciliter l'entrée des jeunes actifs et offrir des solutions de sortie aux personnes en perte d'autonomie (BRS pour les jeunes actifs, Résidence service sociale) ;
- Une dynamique forte de développement urbain attendue pour les quinze prochaines années, et le un regain d'attractivité de la commune (notamment lié à l'effet Covid) qui renforce encore cette perspective.
- La qualité de vie à Saint Bonnet et l'un des piliers de son attractivité, est sa nature de bourg rural avec un cadre de vie préservé. La perpétuation de cette qualité implique nécessite des anticipations quant à l'aménagement global de la commune que le développement à venir va rendre nécessaire. Anticiper l'augmentation démographique pour limiter l'impact sur la qualité de vie : redéfinir la place de la voiture, offrir des espaces publics plus nombreux et qualitatifs, etc ;
- Des formes bâties dans le centre ancien inadaptées aux attentes contemporaines en terme de confort résidentiel, et qui vont nécessiter des interventions lourdes (curetage d'ilots, dispositif d'OPAH) et vont subir la concurrence des autres projets de développement (Champ magnane notamment).
- Une vacance globalement faible, mais concentrée spatialement sur certains secteurs du centre ancien, avec un effet
- L'analyse du potentiel de mutabilité dans le centre bourg fait apparaître des opportunités de projet, qui appellent néanmoins pour la plupart une démarche de projet complexe : Maîtrise foncière / Requalification lourde / Démolition reconstruction / Densification de parcelles partiellement occupées / Equilibre d'opération complexe.

Urbanité et paysage

- Un chapelet d'espaces publics de qualité, mais un manque de qualification des espaces intermédiaires, problématiques en terme de qualité perçues mais également de sécurité (conflit d'usages entre les modes de déplacements). Certains points de blocages sont par ailleurs importants, en particulier le débouché du parking de la Gendarmerie vers la rue de Faudon via un parking privé.
- Certaines places qui manquent de qualification pour trouver des usages : Place Grenette, Place aux herbes.
- Une porte d'entrée haute (place du Champs de foire / place de Waldems) qui n'est pas qualitative, malgré des qualités certaines : présence d'équipement, d'un café, vue sur le grand paysage, etc.
- Le parcours qui se dessine naturellement, du haut vers le bas du centre bourg avec un débouché grandiose sur le relief du Dévoluy n'est pas suffisamment affirmé et perceptible. Par ailleurs l'on constate un vrai changement dans l'ambiance urbaine entre l'amont et l'aval de place Grenette.
- Un manque de connexion Nord – Sud à l'échelle globale du centre bourg.

ORIENTATIONS

Habitat, formes urbaines

- Appel à projet sur un foncier public pour un programme d'habitat inclusif.
- Recours à une OPAH dans un premier temps pour faire revenir des biens sur le marché dans le centre bourg et lutter contre le phénomène de volets clos.
- Des opérations lourdes de restructuration d'ilots à envisager sur les ilots les plus dégradés – les moins adaptés à une réhabilitation.
- Appel à projet sur un foncier public pour un programme de BRS.
- Autres orientations à définir suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.

Urbanité et paysage

- Requalification du Champs de foire / place de Waldems en vraie place et porte d'entrée haute du centre bourg.
- Requalification des liaisons Nord-Sud : rue des Lilas, rue Saint Julien. Liaison parking rue Faudon.
- Affirmation d'un parcours Est – Ouest à travers l'intégralité du centre bourg et innervant les différents espaces publics stratégiques, et affirmation d'usages sur certaines des places.
- Une diminution / réorganisation de l'offre de stationnement sur les espaces publics majeurs : place de Waldems – rue de Chaillol – place du Chevreril.
- Offrir de nouveaux espaces arborés en centre-bourg : acquisition et aménagement d'un jardin/parc.
- Création de lieux de pleine nature accessibles en contrebas du centre-bourg dans le bocage.
- Mise en valeur des vues en belvédère sur le Dévoluy, et signification d'une porte d'entrée basse du village.
- Réaménagement de la porte d'entrée du village au niveau du Drac et de la zone d'activités.

ENJEUX

Urbanité et paysage (suite)

- Une nature à proximité immédiate mais peu accessible, notamment le bocage en contrebas du centre bourg.
- Des portes d'entrée du centre bourg peu affirmées, notamment en partie basse du village où les points d'accroches existants (parking et placettes) sont avant tout utilisés par les riverains immédiats. Leur affirmation permettrait à la fois de créer un signal pour les visiteurs, mais également de créer un deuxième point d'entrée et de redynamiser la partie basse du centre bourg et d'affirmer davantage un parcours qui innerve tout le centre.
- Une offre et une gestion des temps de stationnement à rationaliser.
- Un centre ville très minéral, conforme à l'identité des villages alpins, mais qui gagnerait à trouver d'autres espaces de jardins / parcs en complément de l'enclos.
- Peu de lieux de convivialité : un manque de mobilier sur certaines places pour permettre de s'asseoir, pour déjeuner, etc

Equipements, services publics, culture et loisirs

- Un niveau et une diversité d'équipements et de services important, qui positionne la commune comme capitale du Champsaur.
- Un programme d'équipements supplémentaires à intégrer au projet PVD : requalification du cinéma/théâtre, développement d'un programme de coworking, nouveaux locaux associatifs,
- Des équipements sportifs à proximité immédiate du centre bourg, mais une offre absente dans l'hypercentre.
- Un équipement vieillissant qui peut constituer une opportunité d'intervention importante : site de la patinoire et du boulodrome au Nord de l'enclos.
- Un potentiel touristique fort à réaffirmer et valoriser – positionnement privilégié.

ORIENTATIONS

Urbanité et paysage (suite)

- Piétonnisation partielle ou complète des rues stratégiques, mise en place d'expérimentations via des opérations d'urbanisme transitoire ;
- Développer les modes actifs afin de limiter l'impact de la voiture et de conserver l'image de village à la campagne ;
- Rationaliser et signaler les aires de stationnement afin de limiter la place de la voiture en centre-ville – bénéficier d'un centre-ville plus apaisé ;
- Développer le réseau cyclable ;

Equipements, services publics, culture et loisirs

- Réhabilitation du Cinéma - théâtre
- Des équipements sportifs insuffisants et saturés face à la croissance démographique forte (écoles, loisirs, parcs...)
- Soigner ce que les visiteurs attendent d'une destination touristique : signalétique adaptée, offre de services et de commerces, confort d'usage, authenticité, etc.

ENJEUX

Attractivité et autres fonctions

- Un centre bien équipé et doté d'un offre commerciale attractive à l'échelle de la vallée mais une animation commerciale et urbaine concentrée sur un périmètre très réduit du centre.
- Une animation inégale dans le temps, avec des pics d'attractivité : le marché, les sorties d'école et du collège.
- Conjuguer saisonnalité et quotidien dans les aménagements et le développement.
- Créer des espaces de coworking et permettre aux jeunes actifs et aux saisonniers de travailler et de se loger sur la commune ;
- Vigilance sur le développement d'un pôle secondaire autour du Drac

ORIENTATIONS

Attractivité et autres fonctions

- Favoriser la diffusion de l'animation dans la partie basse du centre bourg.
- Créer des espaces de coworking et permettre aux jeunes actifs et aux saisonniers de travailler et de se loger sur la commune

Enjeux et orientations relatifs aux commerces

Indicateur	Constats	Pistes d'actions
Offre		
Diversité commerciale	- Une offre diverse et un bon taux de commercialité (41%) par rapport à des villes comparables. - Un linéaire commercial structuré autour de la rue Chaillol et de la place du Chevreril.	Valider un plan de merchandising et intégrer des évolutions urbaines (cheminements piétons) en lien avec ce plan
Caractéristiques des locaux occupés	- Des locaux occupés majoritairement en bon état, voire valorisants. Ceux médiocres sont vacants. - Bien qu'en état correct, une part importante des devantures nécessite d'être rénovée car peu valorisante ou défraîchie	Subvention à la rénovation des façades Charte des façades ou grandes orientations/préconisations à recueillir de l'ABF. - Lien de la démarche à faire avec l'OPAH
Vacance commerciale	- Un taux de vacance notable (21%), qui s'observe dans l'ensemble du centre-ville, en particulier sur l'axe commerçant principal (rue Chaillol) et vers la Place Grenette - Une politique active de la commune contre la vacance, avec 5 boutiques à l'essai par Initiative Alpes Provence	- Poursuivre les actions entreprises sur le dispositif Boutique à l'Essai - Mettre en place une taxe sur les locaux vacants
Animation commerçante	Un essoufflement des pratiques événementielles, du au manque de ressources des acteurs (logistique/humain)	Concertation avec les commerçants sur le sujet marché, revue du périmètre et renforcement du calendrier d'animations
Demande		
Profil de clientèle résidente	- Une clientèle résidente variée en terme de classe d'âge : personnes âgées, familles, jeunes. Une fonction principalement résidentielle de la ville, s'illustrant dans indice de concentration de l'emploi peu élevé, et similaire aux villes comparées.	Compléter l'offre du centre-ville pour éviter la fuite de dépenses commercialisables (Gap) qui pourraient être captées par le centre-ville
Profil de clientèle extérieure	Un dynamisme croissant de la commune sur le plan touristique, avec une clientèle originaire de PACA majoritairement, mais également de Rhône-Alpes, et étrangère (période mai-juin)	Un potentiel touristique à structurer via l'offre commerciale et l'animation du centre-ville (développement de nouveaux concepts, valorisation du patrimoine)

Enjeux et orientations relatifs aux commerces

Proposition d'un plan de marchandisage organisé en 3 séquences

Secteur Grenette :

Cœur historique, patrimonial. Potentiel touristique du quartier à renforcer :

- Accueil **d'activité artisanale ou commerce touristique**
- Ouverture hebdomadaire de l'Office du Tourisme,
- Animation de l'espace public
- Rénovation de la halle



Twiner - Gap

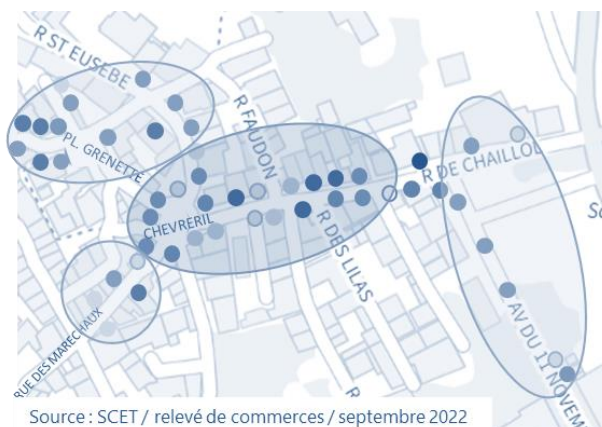
Rue Chaillol et Place du Chevreril :

« Place de Village et shopping plaisir » centre commerçant à renforcer, en intégrant des commerces manquants identifiés par la population par ex.

- Commerce de destination : Equipement de la personne moyen de gamme (prêt à porter homme, lingerie femme)
- Commerce de proximité : Offre alimentaire/métier de bouche qualitatif
- Hygiène Santé Beauté



Comptoir de famille – Vannes



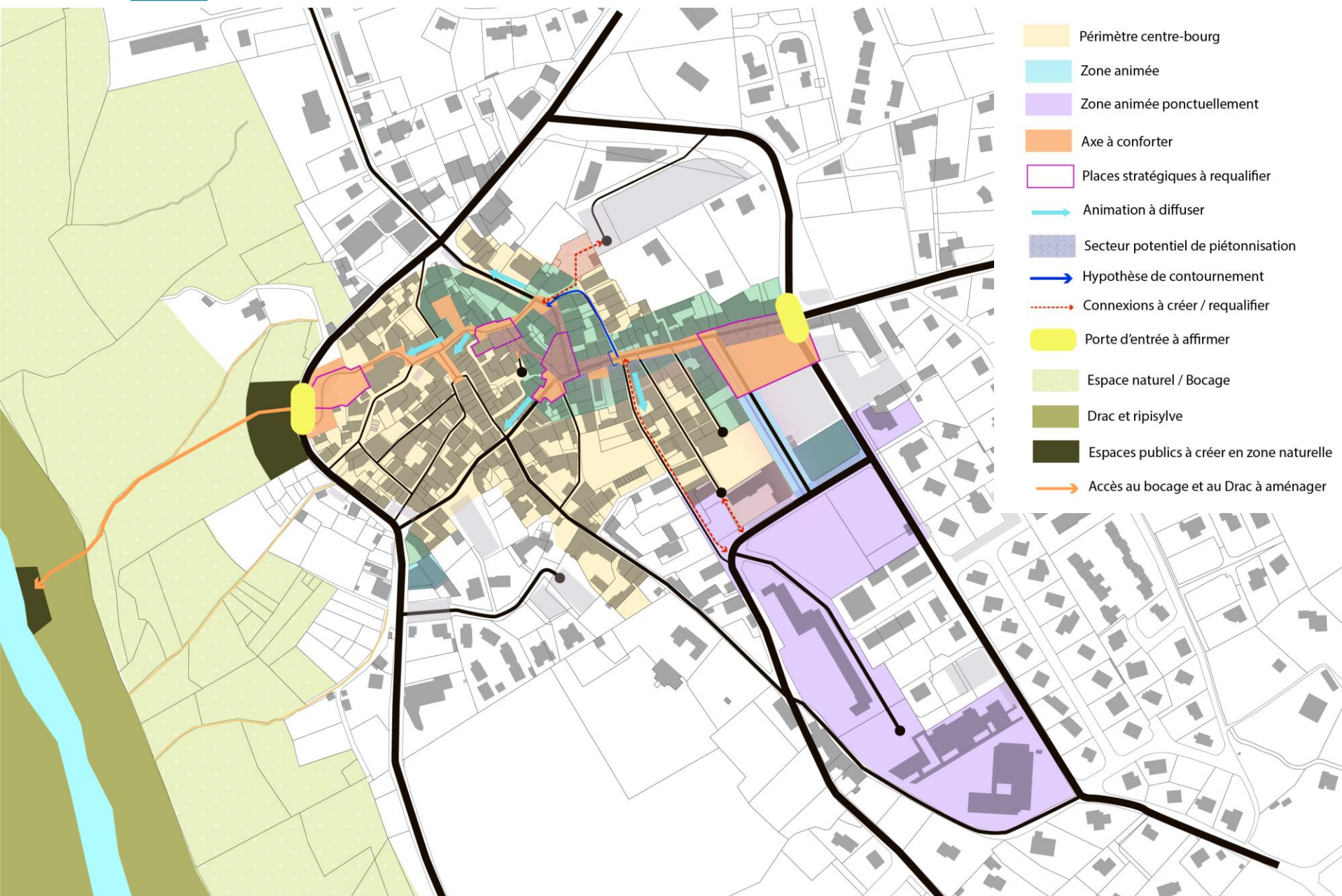
Source : SCET / relevé de commerces / septembre 2022

Le Haut de la rue de Chaillol et l'avenue du 11 novembre, un secteur de « services », en entrée de ville.

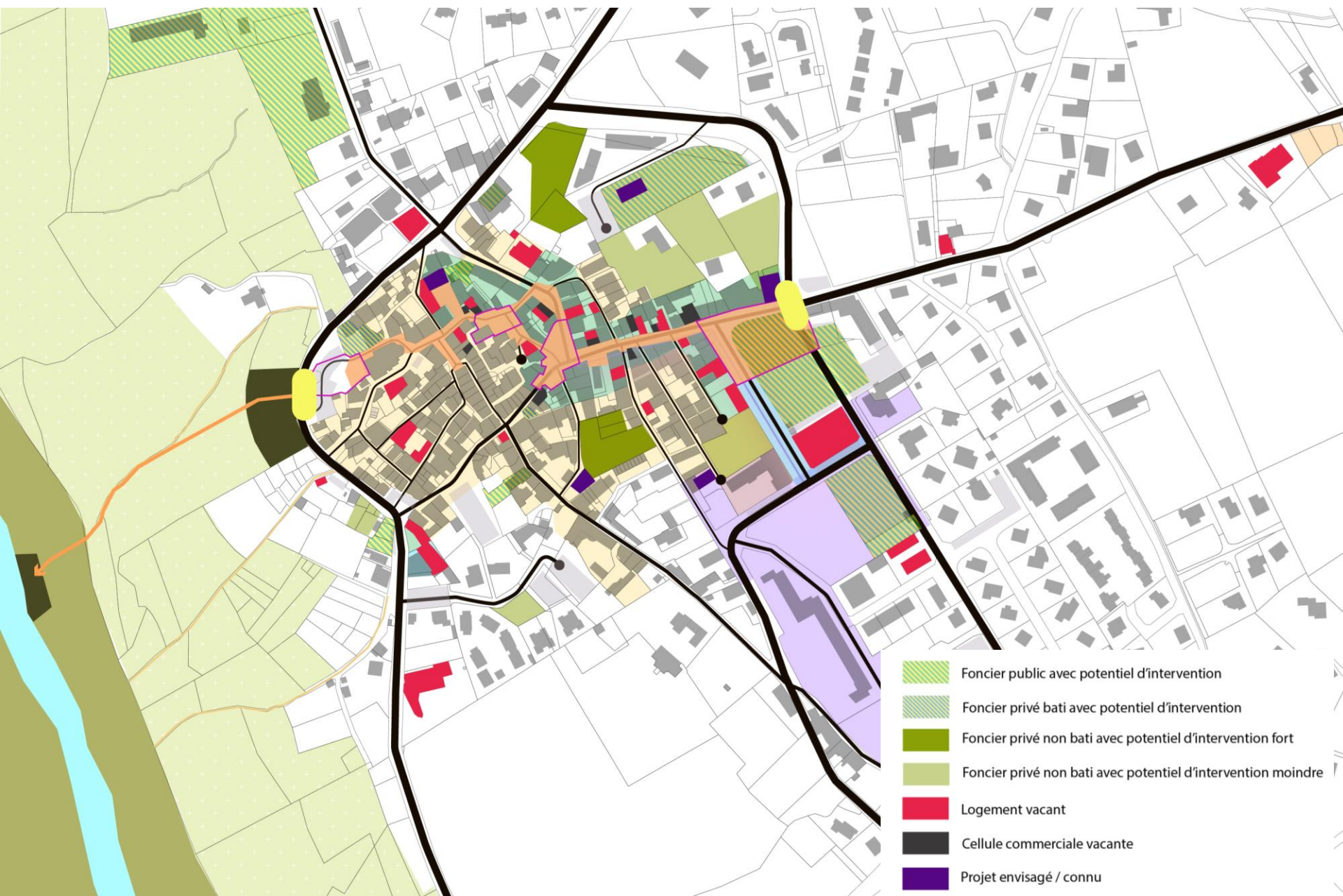
- « Théâtraliser l'entrée du centre-ville commerçant » (par ex. via une arche, signalétique originale/art en rue, valorisation urbaine et paysagère)
- Animer l'entrée de ville en implantant des activités de flux (agences d'interim, cordonnier)



ENJEUX - focus espaces publics



ENJEUX - focus potentialités



3 ENJEUX - global

