

Département des Hautes-Alpes



Commune de Saint Bonnet en Champsaur

PLAN LOCAL D'URBANISME - OAP

Révision allégée du PLU Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 09/12/2024

Le Maire
Laurent DAUMARK

Décembre 2024

*PLU approuvé le 19/02/2020, modification simplifiée approuvée le 29/10/2021,
modification simplifiée N°2 approuvée le 28/02/2024*



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

Révision du PLU

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

SOMMAIRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	4
LA PRESERVATION DU BOCAGE	5
SECTEURS SOUMIS A OAP « DENSITE »	8
TENEMENTS FONCIERS SOUMIS A OAP « DENSITE »	10
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	11
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	13
QUARTIER DE COSTE BELLE EN ZONE U1 ET SOUMIS A DES OAP	14
CAS DES ZONES AU - CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET SITUATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP	17
ZONE AU DE CHAMP MAGNANE : SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	18
ZONE AUE/AUA DU MOULIN : SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU, OUVERTE A L'URBANISATION PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	22

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une des 5 pièces constitutives d'un PLU comme le rappelle l'article L151-2 du code de l'urbanisme fixant le contenu des PLU : un rapport de présentation, un PADD, des OAP, un règlement et des annexes.

Classiquement les OAP sont associées aux zones AU « A Urbaniser » dont elles définissent, avec le cas échéant le règlement, les conditions d'aménagement et d'équipement.

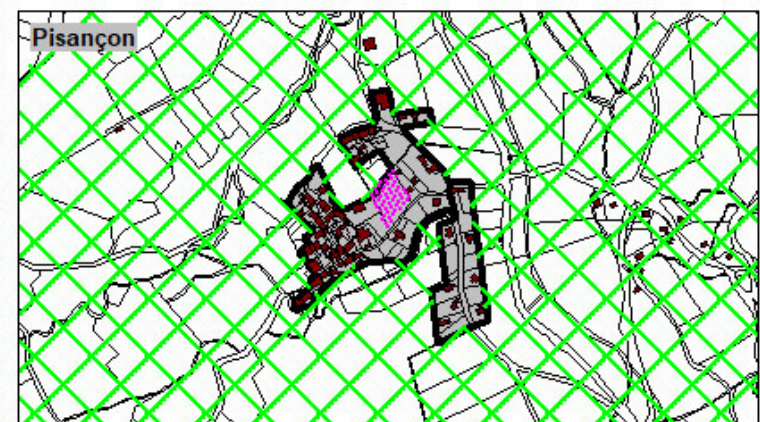
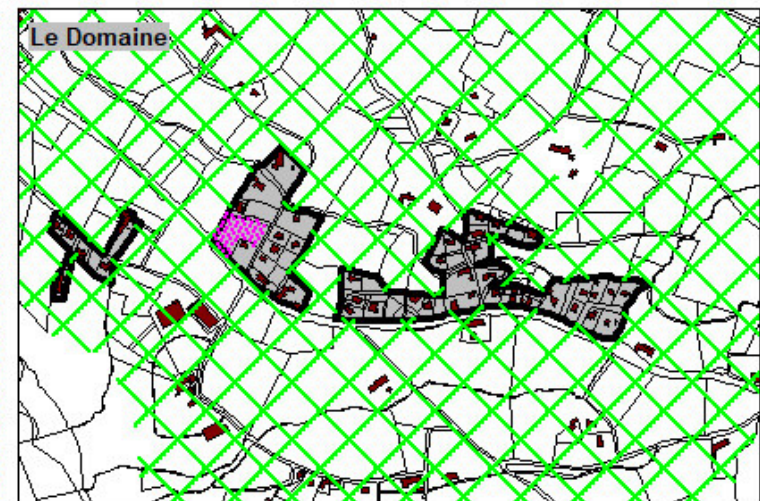
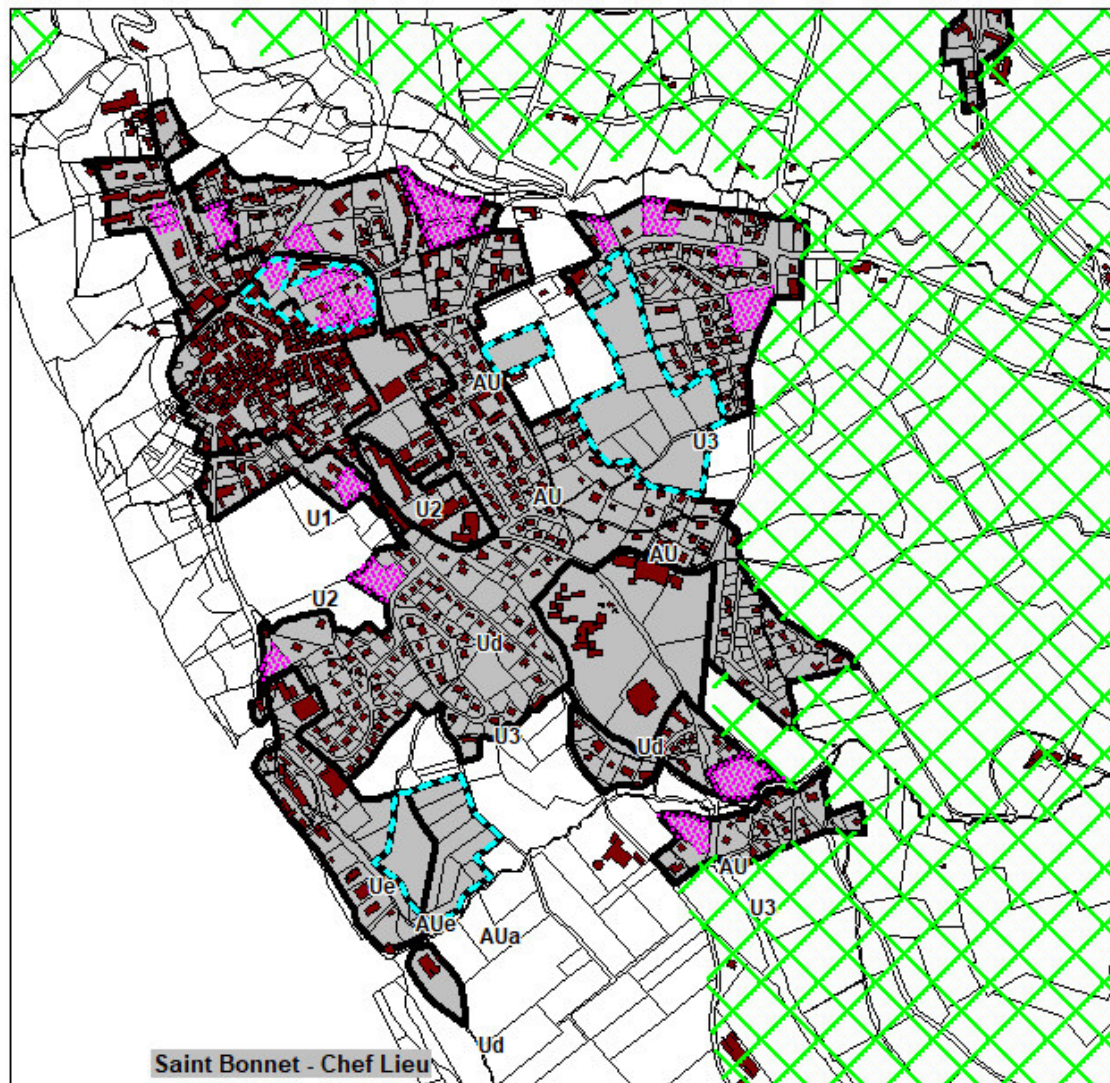
Dans le cas de la commune de St Bonnet en champsaur on trouve 2 types d'OAP :

Les OAP Thématiques :

- Une OAP thématique concernant la préservation du Bocage Champsaurin,
- Une OAP thématique fixant des objectifs de logements sur différents tènements fonciers stratégique.

Les OAP sectorielles :

- Une OAP sectorielle portant sur l'aménagement du secteur résidentiel de Champ Magnane,
- Une OAP sectorielle portant sur l'aménagement de la zone d'activité intercommunale du Moulin.



Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

LA PRESERVATION DU BOCAGE

Le versant de la commune, depuis les rives du Drac jusqu'aux hameaux historiques des Infournas et de Combes, s'inscrit dans le système bocager du Champsaur.

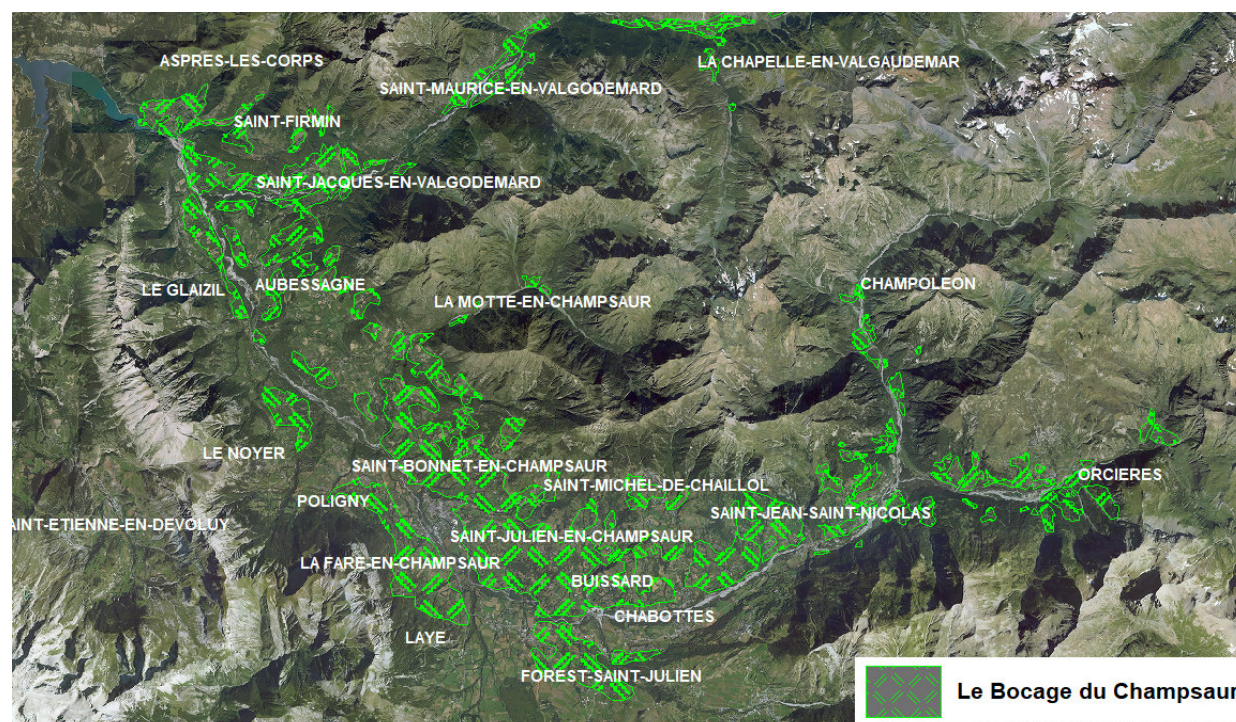
Façonné par l'homme au fil du temps, le bocage est le témoin de l'activité agricole du Champsaur. Initialement composé d'un véritable maillage de haies, des discontinuités apparaissent aujourd'hui. Or, le bocage a un rôle fonctionnel et paysager fort :

- ⇒ 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

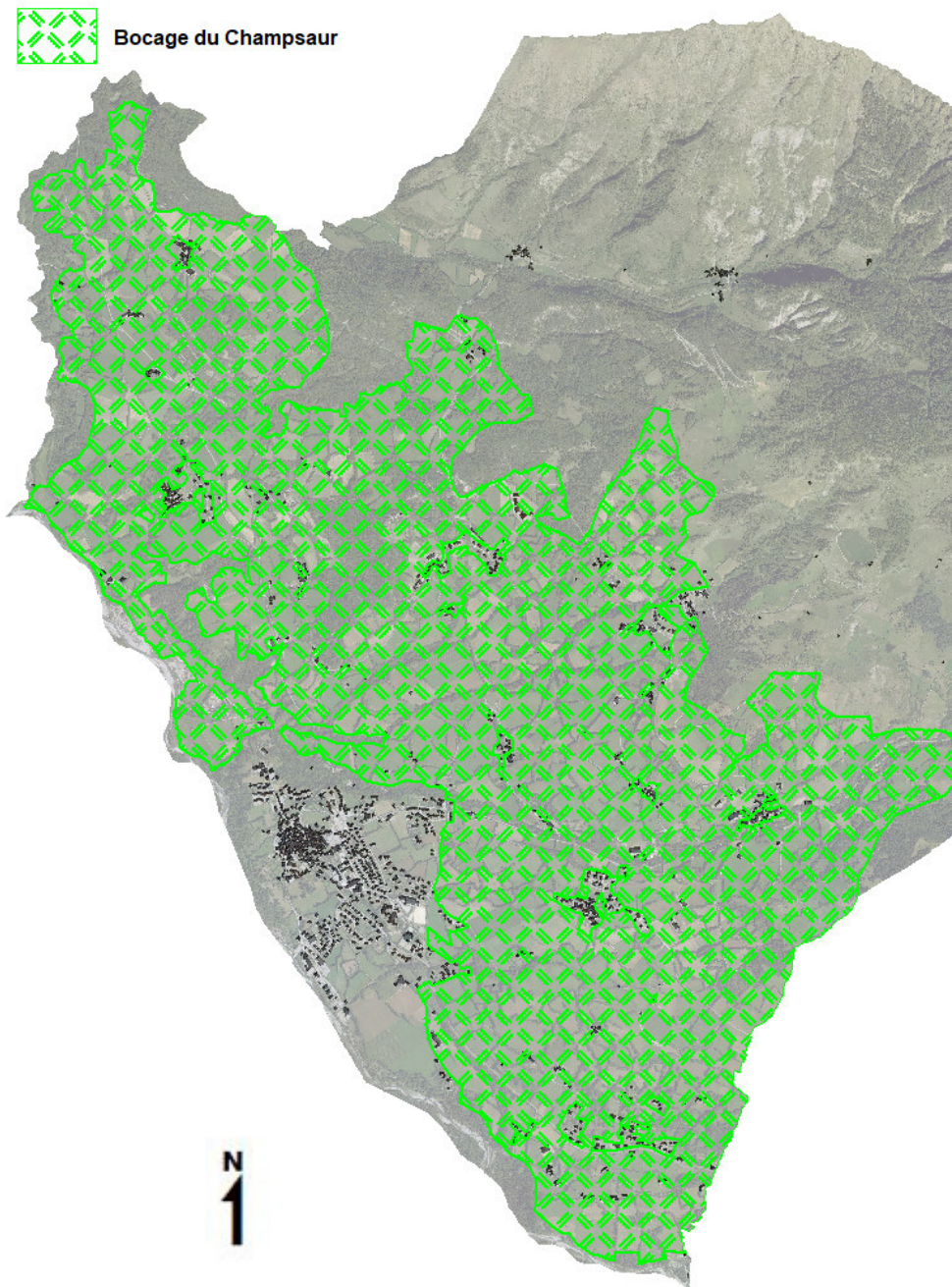
En cohérence avec le PADD et notamment :

- ⇒ Offrir une forme d'habitat adaptée aux enjeux de demain,
 - Prendre en compte les risques naturels.
- ⇒ Assurer le maintien d'une agriculture forte
 - Soutenir l'agriculture en préservant l'identité rurale et environnementale
- ⇒ Valoriser la biodiversité en intégrant toutes les composantes de l'environnement,
- ⇒ Se réappropriier les sites et les paysages

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 « 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.
 - Éviter l'usage des épaveuses 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...

SECTEURS SOUMIS A OAP « DENSITE »

La municipalité dans sa volonté de soutenir la densification des zones constructibles de la commune a choisi de s'appuyer sur des outils plus pédagogiques que coercitifs. C'est pour cette raison qu'elle a choisi de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (obligation de compatibilité, notion de principe et non de règle stricte) plus qu'au règlement écrit pour retranscrire les objectifs de modération de la consommation d'espace mis en avant au PADD.

- *Comblent les espaces déjà urbanisés*
- *Favoriser des greffes urbaines judicieuses*
- *Optimiser les espaces consommés*

Consciente de cette réalité, la commune a souhaité développer un outil d'accompagnement incitatif des propriétaires qui reste moins « mathématique » que l'application d'une règle de densité chiffrée par tranche de m² au règlement de la zone U et juridiquement plus adapté puisque la possibilité d'instaurer une densité minimale dans le règlement du PLU est limitée conformément aux dispositions de l'article L151-26 du code de l'urbanisme aux secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés.

C'est pour cette raison qu'elle a choisi de fixer par OAP, un objectif de logements à atteindre, adapté à la configuration de chaque tènement foncier identifié.

Ces secteurs représentent une superficie de 12,13 ha (en comptant l'OAP sectorielle de Champ Magnane qui compte également des dispositions de nombre de logements attendus) soit plus de 50% de la surface restante à bâtir au PLU.

Les dispositions du règlement permettent de favoriser une densification des espaces constructibles y compris en dehors des tènements fonciers soumis à l'OAP « Densité » :

- Absence de règles de reculs pour des constructions implantées sur la même parcelle.
- Possibilité de déroger aux règles de recul de la zone dans le cas :
 - de bâtiments jointifs ou implantés en limite, lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent,
 - de l'organisation interne d'une opération dans la mesure où le schéma d'organisation a fait l'objet d'une autorisation accordée (permis d'aménager ou permis de construire groupé valant permis d'aménager, etc...).
- Des règles de reculs inférieures à celles des PLUs antérieurs, une suppression des COS et des emprises au sol maximales des constructions,
- Une hauteur compatible avec de l'habitat intermédiaire, ou du petit collectif sur l'ensemble des zones constructibles (11m : R+2 - R+3 max), sur le chef-lieu de St Bonnet la hauteur maximale monte à 14 m soit du (R+4) (zone U1 et U2).
- Une majoration de la hauteur maximale pour les constructions à destination de logements collectifs ou à caractère social à 13 m dans les secteurs à 11m.

Les dispositions du règlement permettent de favoriser une densification naturelle de la « partie actuellement urbanisée » et du potentiel de densification et de mutation au sein d'unité foncière déjà bâtie.

D'autre part, les tènements fonciers ne faisant pas l'objet d'un encadrement d'un nombre de logements minimal attendu (non identifié dans le cadre de l'OAP « Densité », restent susceptible de faire l'objet de division parcellaire ou de production de plusieurs logements sur une même parcelle ; c'est d'ailleurs ce que l'on observe naturellement et qui devrait se renforcer encore :

- Par la réduction des surfaces constructibles offertes par les documents d'urbanisme,
- Par la réduction ou au mieux la stagnation du pouvoir d'achat des ménages,
- Par les dispositions facilitatrices du règlement du PLU.

Cependant au sein des zones constructibles du chef-lieu, de Pisançon et du Domaine, il subsiste des secteurs présentant des tènements fonciers très importants qui méritent la mise en place d'outils permettant de ne pas hypothéquer les surfaces à bâtir ouvertes par le PLU, et d'atteindre les objectifs de production de nouveaux logements nécessaires à un développement cohérent prôné au PADD.

En effet, en complément de l'effort fait de regroupement des capacités de développement sur l'espace prioritaire que constitue le centre bourg – Champ Magnane, les tènements fonciers restant à bâtir les plus stratégiques ont été identifiés dans le cadre de la mise en place d'une OAP « densité », afin de mettre en œuvre un outil permettant de valoriser ou à minima de ne pas hypothéquer le potentiel stratégique pour le développement du bourg que représentent ces tènements fonciers :

- Taille du tènement supérieur à 1600 m² pour le plus petit et de manière globale de plus de 2500 m²
- Proximité de l'ensemble des équipements publics, commerces et services et transports collectifs
- Forme urbaine plus dense que sur les hameaux et villages
- Desserte par les réseaux et voiries
- Développement de l'offre de cheminements doux inter-quartier et d'accès à la « nature ».

Ainsi :

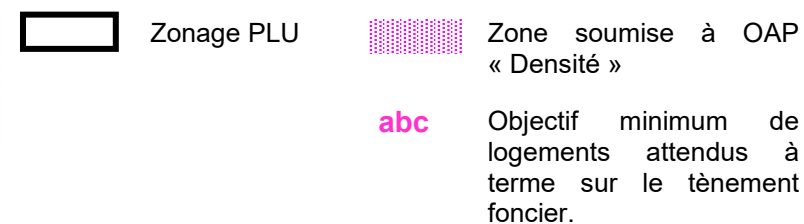
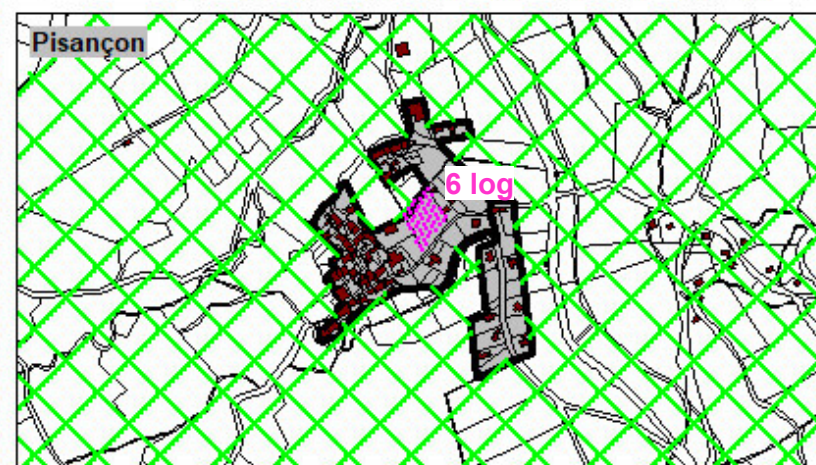
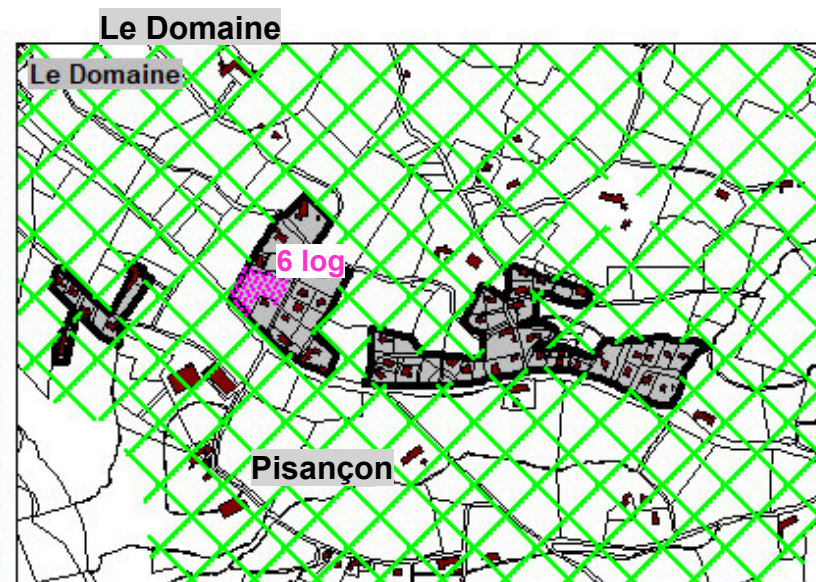
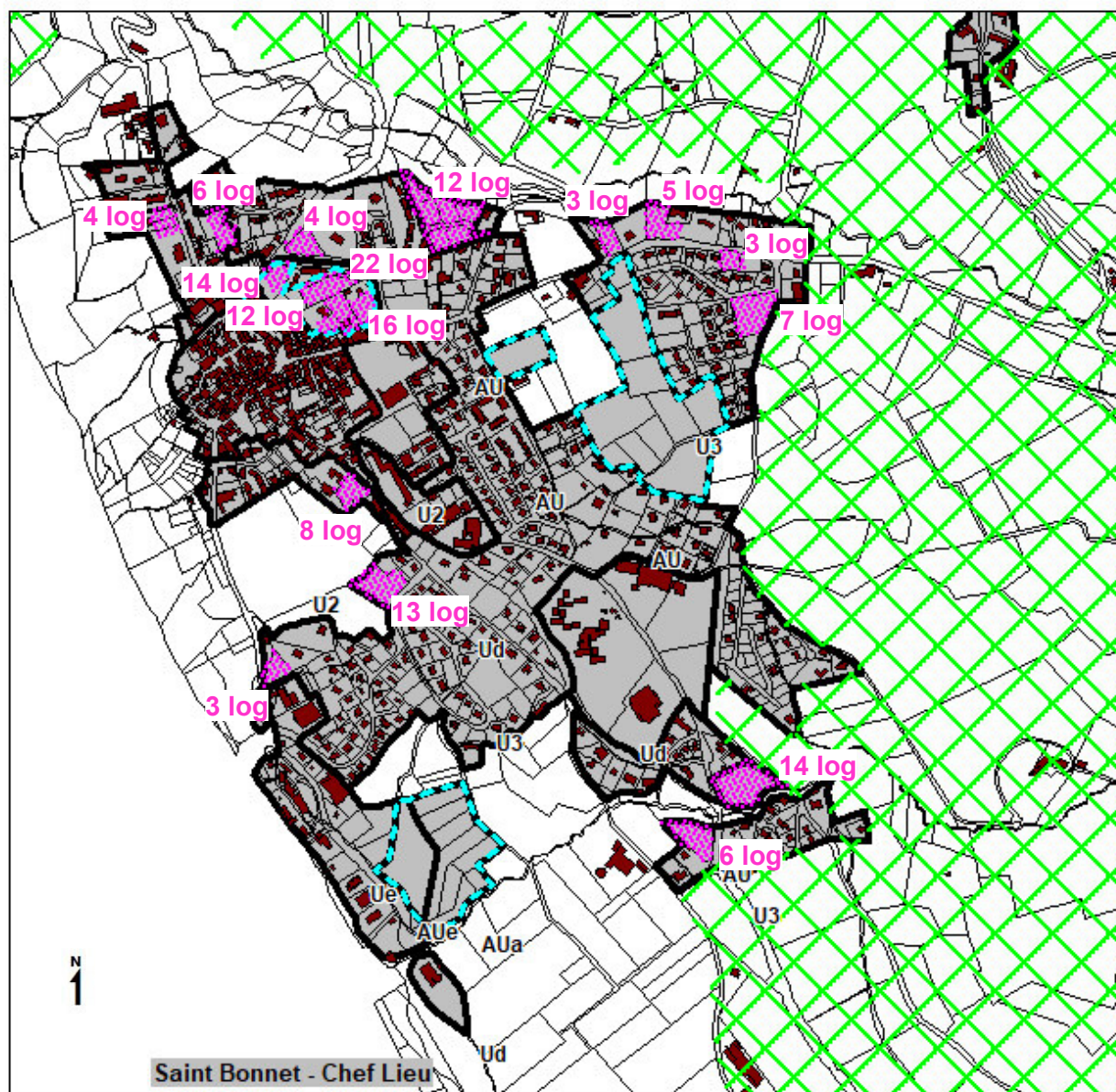
- Le secteur du centre de St Bonnet fait l'objet de l'identification de 16 tènements fonciers dont 7 constituent des tènements en densification ou mutation d'unité foncière déjà bâtie.
- 1 tènement foncier couvrant une unité foncière vierge de 3400 m² en plein cœur de la zone U3 de Pisançon fait également l'objet de l'OAP « densité ».
- 1 tènement foncier couvrant un potentiel de densification de près de 4000 m² (parcelle non bâtie appartenant à une unité foncière déjà bâtie) est par ailleurs identifié au même titre sur le Domaine.

Sur ces 16 tènements fonciers du centre-bourg, 2 correspondent à des zones AU et les autres sont classés en zone U du règlement du PLU.

Ces 2 tènements en zone AU sont soumis uniquement à l'OAP « densité » et non à des OAP sectorielle (comme Champ Magnane) car ils sont desservis par les réseaux et voiries, cependant en raison de leur taille une opération d'aménagement d'ensemble apparaît nécessaire pour aboutir à un aménagement cohérent, respectant l'objectif de logements fixé pour ces tènements.

- Zone AU, au-dessus du cimetière
- Zones AU dans le secteur de Pré Gentil, entrée sud-est du bourg centre.

TENEMENTS FONCIERS SOUMIS A OAP « DENSITE »



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine :

Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre pour chaque unité foncière identifiée au sein de la zone constructible.

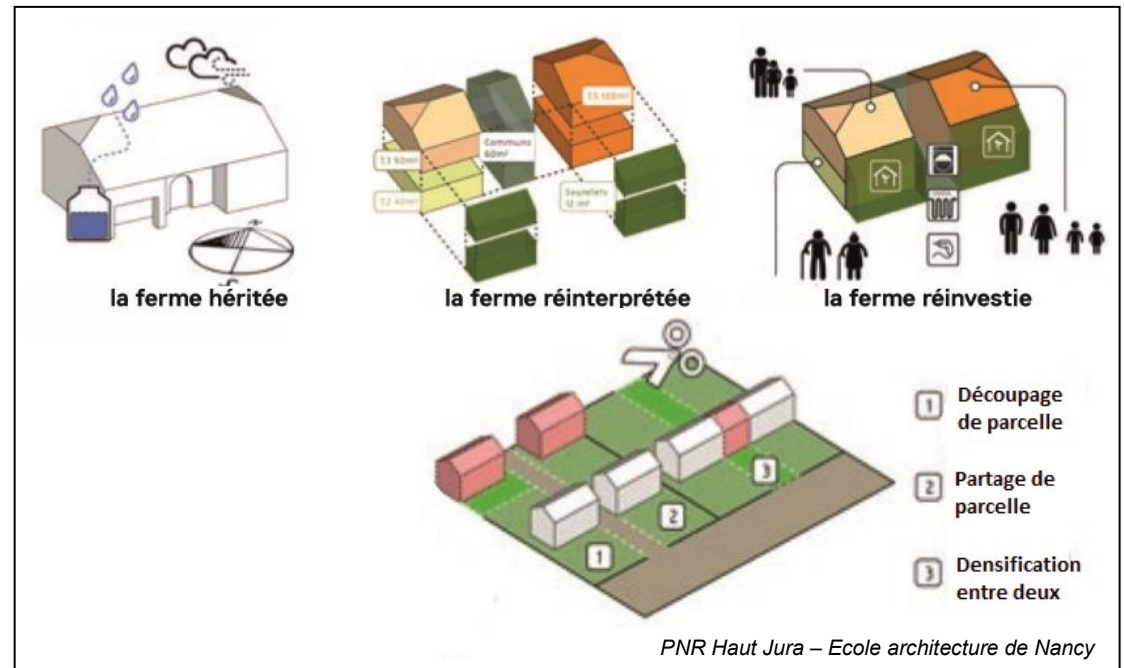
Le propriétaire reste libre des moyens retenus pour atteindre cet objectif de logement.

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

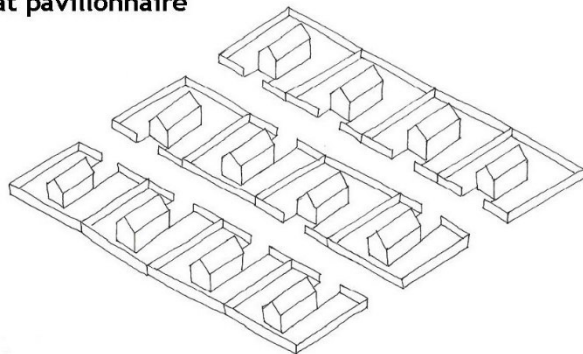
- Une ou plusieurs maisons de village de 2 à 4 logements, petits collectifs pouvant offrir appartement avec jardinnet ou terrasse...
- Maisons mitoyennes,
- Division parcellaire,
- Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements,

Enjeu d'un habitat plus dense :

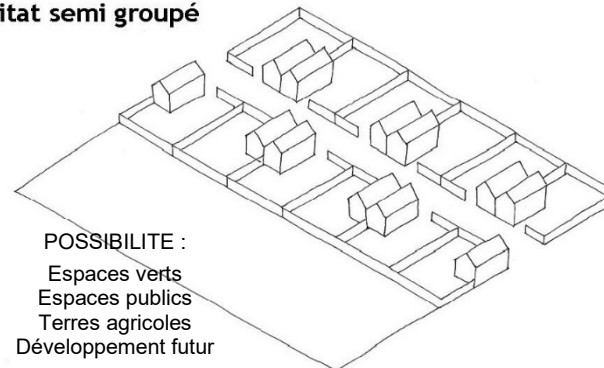
Illustrations d'exemples de densification du bâti :



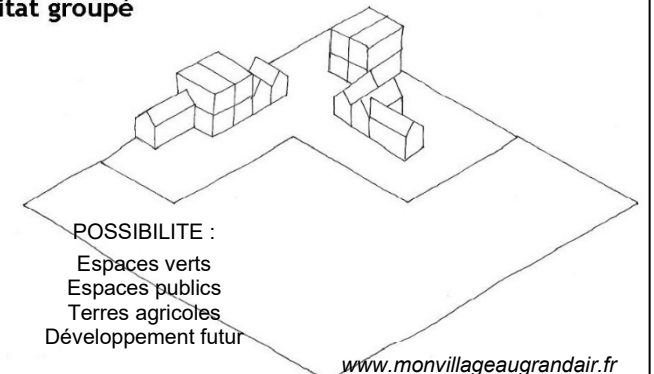
Habitat pavillonnaire



Habitat semi groupé



Habitat groupé



Transport, déplacement et stationnement :

Même si le centre bourg de St Bonnet est desservi par la ligne cadencée – St Bonnet – Gap. L'éloignement géographique de la commune, et en particulier des différents villages et hameaux qui la composent et la faiblesse de l'offre de transport collectif inhérente aux territoires ruraux faiblement peuplés comme les Hautes Alpes, engendre une importante dépendance à la voiture individuelle.

Cette réalité territoriale renforcée par les obligations de densification imposées aux espaces bâtis nécessite de s'intéresser aux problématiques de stationnement, en particulier par la mise en œuvre d'obligations minimales fixées au règlement.

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique participe fortement de l'ambiance au sein des opérations.

Desserte, réseaux :

Chaque unité foncière, portant un tènement foncier soumis à OAP est située au droit de la voirie et de l'ensemble des réseaux publics.

Comme le précise le règlement des zones U2, U3, U4 et AU, un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière, sauf dans le cas d'une création de voirie traversante. Une division parcellaire ne donne pas droit à plusieurs accès sur la voie. Les nouvelles parcelles créées devront s'organiser pour rassembler leur accès.

Deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés selon l'importance ou la nature de l'opération ou pour des raisons d'urbanisme et notamment pour assurer le maillage du réseau viaire.

Les accès des différents lots pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le parti d'aménagement retenu devra anticiper les possibilités de retournement des véhicules motorisés sur le secteur, notamment les véhicules de secours.

Les raccordements en eau et au réseau d'assainissement, de même que la desserte électrique se feront depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

Conditions d'aménagements spécifiques aux 2 zones AU, soumise à OAP « densité » :

L'urbanisation des 2 zones AU soumises à l'OAP « Densité » sont soumises à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la superficie de la zone AU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

QUARTIER DE COSTE BELLE EN ZONE U1 ET SOUMIS A DES OAP

Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le quartier de Coste Belle est situé en limite nord du bourg centre de Saint-Bonnet en Champsaur.

Le fil conducteur principal de l'aménagement du quartier de Coste Belle est de renouer avec une ambiance de centre bourg en développant un habitat plus dense, en référence au centre ancien du chef-lieu tout en préservant les milieux et les paysages caractéristiques du cadre de vie et de l'identité de la commune.

Sur chaque opération d'aménagement d'ensemble une diversité de forme urbaine est attendue : logements collectifs ou intermédiaires, logements individuels mitoyens ou encore équipement publics et/ou d'intérêt général.

Transports et déplacements

Le quartier de Coste Belle est proche du centre-bourg de Saint-Bonnet en Champsaur, desservi par les lignes de bus départementales et régionales. L'objectif est de tisser un réseau viaire et des sentes piétonnes qui permettront de lier pleinement ce nouveau quartier au centre ancien.

Sur les voiries de différents secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble, il est attendu un aménagement partagé entre les différents utilisateurs tant au niveau des modes de déplacements que dans les usages possibles.

Des placettes et square viendront compléter ce maillage.

Sur le secteur destiné à accueillir du logement individuel jumelé, le stationnement pourra être dissocié du logement (espace de stationnement mutualisé).

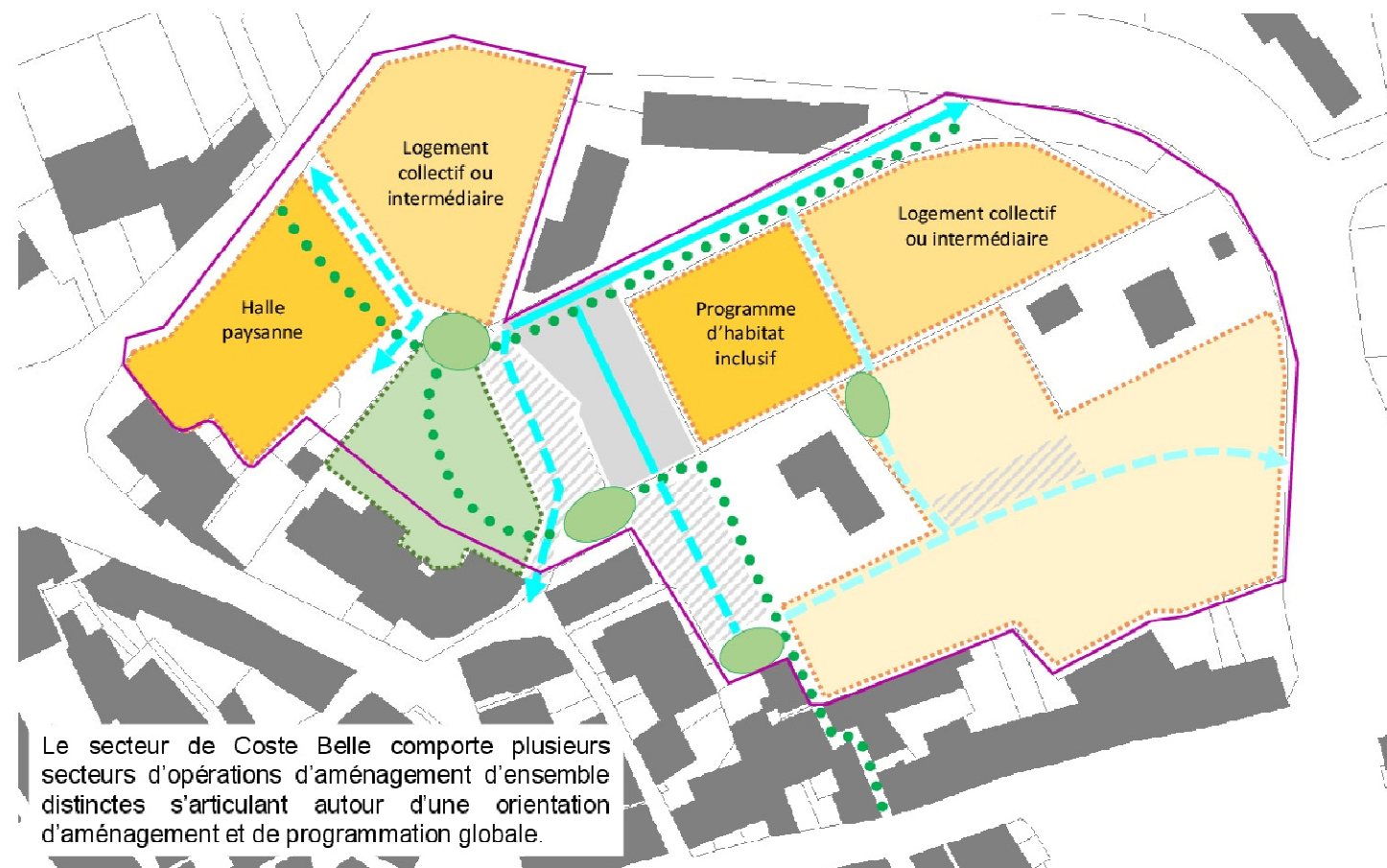
Desserte et réseaux

Le quartier de Coste Belle est déjà desservi par la rue de Faudon. En complément, la desserte du quartier se fera par la création d'une voirie irriguant les secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

Les accès des différents lots pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le parti d'aménagement retenu devra anticiper les possibilités de retournement des véhicules motorisés sur le secteur, notamment les véhicules de secours.

Les raccordements en eau et au réseau d'assainissement, de même que la desserte électrique se feront depuis les points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

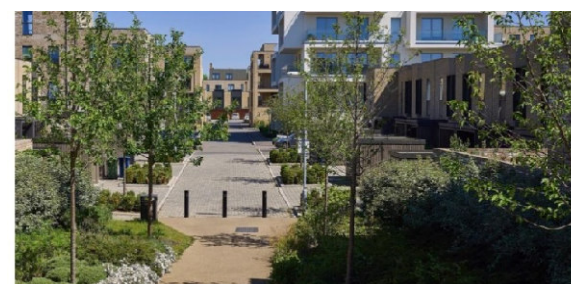
**Schéma d'aménagement
précisant les principales
caractéristiques
d'organisation spatiale du
quartier**



Légende

	Secteur soumis à OAP		Création de jardins potagers via un emplacement réservé		Placette, square
	Secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble		Stationnement existant		Route existante
	Equipement public, intérêt général ou habitat		Stationnement à créer via un emplacement réservé		Voie à créer via un emplacement réservé
	Logement collectif ou intermédiaire		Stationnement mutualisé		Voie partagée à créer
	Logement individuel jumelé		Le stationnement doit correspondre au besoin des constructions		Sente piétonne à créer

Exemples d'aménagement pouvant se réaliser en respect de l'orientation d'aménagement détaillée ci-dessus



CAS DES ZONES AU - CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET SITUATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP

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 peuvent être définies :

- ⇒ Soit par des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU,
- ⇒ Soit par une modification ou une révision ultérieure 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. Dans l'attente de cette modification la zone AU n'est pas constructible.
- ⇒ 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 :
 - 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.

ZONE AU DE CHAMP MAGNANE : SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU POUVANT S'URBANISER PAR OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

La zone AU « Champ Magnane » est située à l'est du centre du chef-lieu de Saint-Bonnet en Champsaur et à l'ouest du quartier actuel de Champ Magnane.

Le fil conducteur principal de l'aménagement de la zone est, en cohérence avec le PADD, de développer un habitat plus dense tout en préservant les milieux et les paysages caractéristiques du cadre de vie et de l'identité de la commune.

L'aménagement de la zone se fera par opérations d'aménagement d'ensemble en raison de la nécessité de partage d'équipements communs par secteurs.

A l'exception du secteur A où des logements collectifs doivent être réalisés, sur chaque opération d'aménagement d'ensemble une diversité de forme urbaine et une variété dans le découpage parcellaire sont attendues.

La diversité de forme urbaine et la variété dans le découpage parcellaire sont à mettre en œuvre par la présence de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements (petits collectifs).

Transports et déplacements

Champ Magnane et donc la zone AU ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. Champ Magnane est proche du centre-ville de Saint-Bonnet en Champsaur, desservi par les lignes de bus départementales et régionales.

Desserte et réseaux

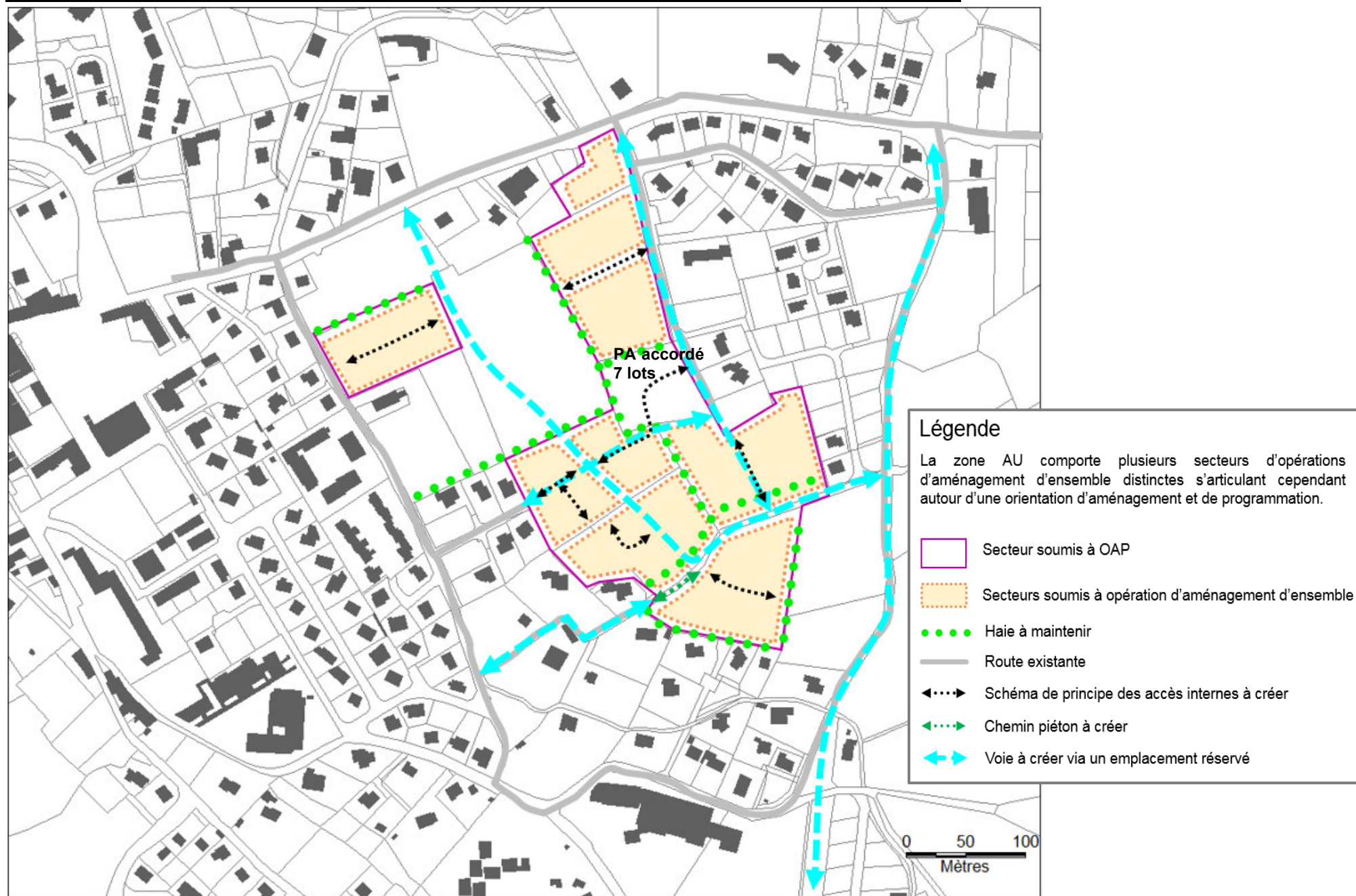
Le quartier de Champ Magnane est déjà desservi par une route au nord, puis par une route longeant la future zone AU à l'est. Il existe également deux accès par l'ouest.

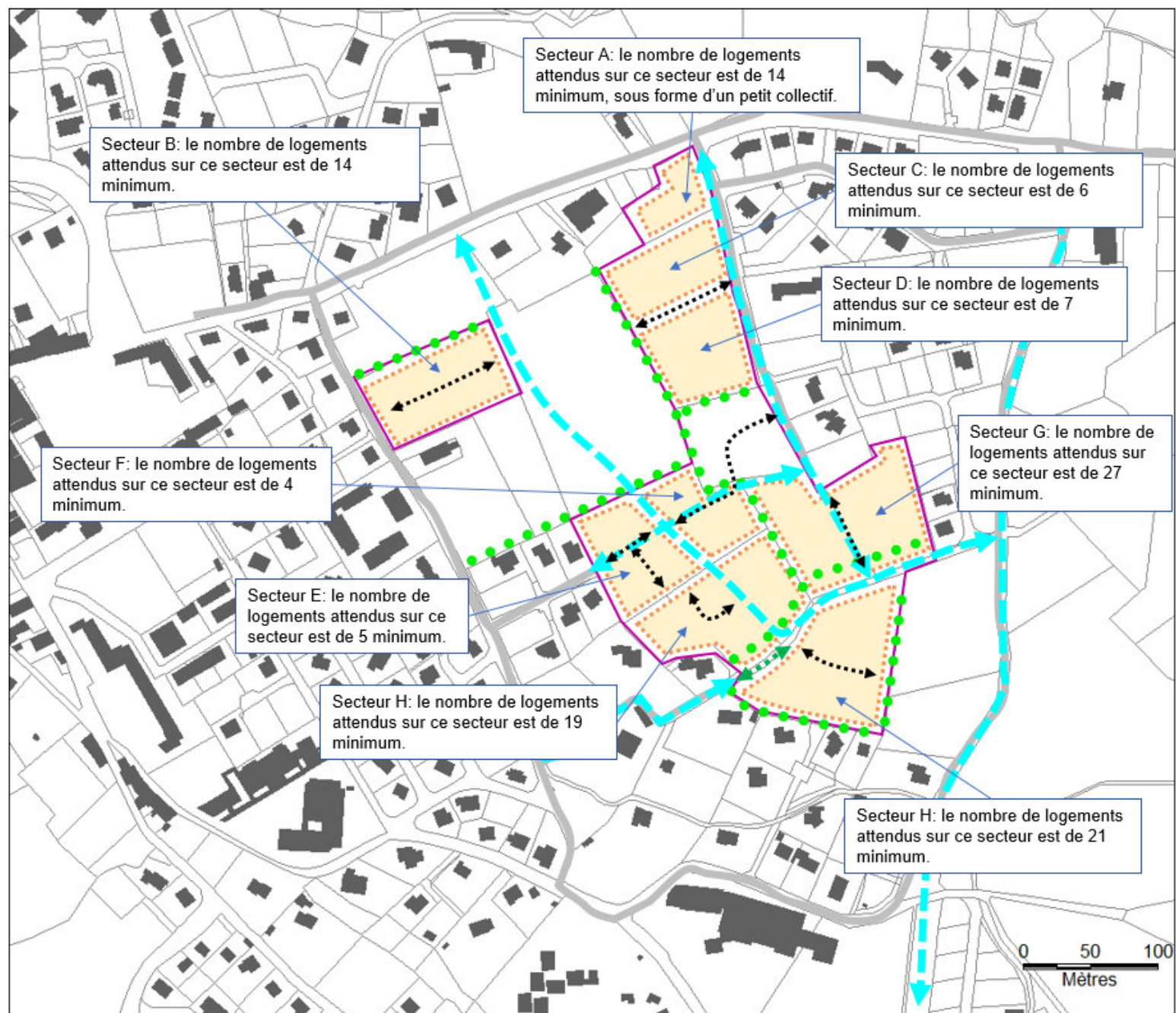
En complément, la desserte de la zone se fera par la création d'une voirie traversant le secteur du nord au sud puis d'ouest en est et la création d'accès internes secondaires suivant le principe du schéma ci-après.

Les accès des différents lots pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le parti d'aménagement retenu devra anticiper les possibilités de retournement des véhicules motorisés sur le secteur, notamment les véhicules de secours.

Les raccordements en eau et au réseau d'assainissement, de même que la desserte électrique se feront depuis les points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

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



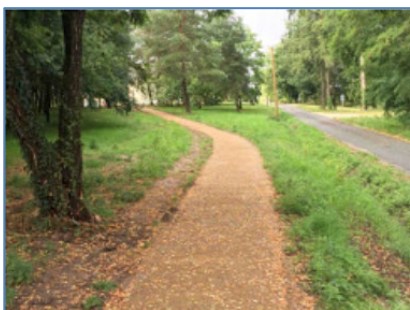


Exemples d'aménagement pouvant se réaliser en respect de l'orientation d'aménagement détaillée ci-dessus

Source : L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, Pré-étude d'OAP dans le cadre des opérations pilotes du SCOT de l'Aire Gapençaise, 2018.



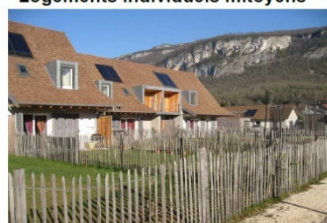
Logements individuels mitoyens



Stationnements extérieurs



Stationnements fermés



ZONE AUe/AUa DU MOULIN : SOUMISE A DES OAP ET AU REGLEMENT DU PLU, OUVERTE A L'URBANISATION PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Principes d'aménagement, et forme urbaine

La zone AUe/AUa « du Moulin » correspond à l'emprise du projet d'extension de zone d'activité. La compétence développement économique et zones d'activités est une compétence intercommunale.

L'aménagement futur de la zone d'activité, sera porté par la communauté de communes du Champsaur Valgaudemar.

En partenariat avec le SCOT de l'aire gapençaise, la CCCV mise en œuvre courant 2019 d'une étude de programmation portant sur l'aménagement du site. Les principes d'aménagement issus de cette étude sont retranscrits dans les présentes OAP.

Les principes d'aménagement du secteur devront :

- Favoriser la mutualisation du stationnement, le développement du multi-usages (ex : gestion mutualisée des déchets, mutualisation des accès et voiries : zone économique axée commerce, zone économique axée activité et projet de CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole) en zone Aa),
- Favoriser des modes d'aménagements plus respectueux de l'environnement : Limiter l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, intégration de liaisons douce...,
- Améliorer l'intégration urbaine et architecturale des sites (alignement et qualité des bâtiments, traitement qualitatif et harmonieux des toitures, façades, enseignes, clôtures, du mobilier et signalétique, qualité des espaces piétons et espaces publics ...).

Intégration paysagère et qualité environnementale

Les principes d'aménagement du secteur devront s'appuyer sur la mise en valeur de la trame paysagère du site et savoir tenir compte des enjeux de proximité des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat et des moyens à mettre en œuvre pour assurer la bonne insertion du projet et en limiter les nuisances sur ces zones habitées, mais également travailler la gestion paysagère des interfaces avec l'espace agricole.

En matière d'intégration paysagère, il sera attendu de l'aménagement de la zone :

- Que 20% de l'opération soient traités en espaces verts et veiller à renforcer plus globalement la présence du végétal y compris au sein des parcelles privées (préservation de la végétation existante et environnante, implantation d'essences locales, « végétalisation » des espaces de stationnement, aménagement de noues et fossés végétalisés...);
- De créer des écrans végétalisés ou des espaces clos pour les zones de stockage ou de gestion de déchets (qui seront localisées de préférence en fond de parcelle)
- Préservation des haies bocagères encadrant le site, et recomposition d'une trame bocagère interne après aménagement.

En matière de qualité environnementale, il sera attendu de l'aménagement de la zone :

- De limiter l'empreinte énergétique de l'activité économique (orientation des bâtiments permettant de minimiser les consommations énergétiques, systèmes de récupération des eaux de pluies, panneaux solaires pour les besoins en chauffage et éclairage...) ;
- De limiter l'imperméabilisation du sol (particulièrement sur les zones de stationnement) et permettre le développement de toitures et murs végétalisés.

Transports et déplacements

Le projet d'aménagement devra optimiser l'accessibilité des sites : desserte en transport collectif, pratique des modes actifs (vélo, marche à pied, co-voiturage...), recherche d'intermodalités.

Il devra adapter la fonctionnalité urbaine aux besoins des sites : mise en place de schémas de circulation interne, partage intelligent de l'espace entre usages piétons et véhicules (zones de retournement poids lourds et véhicules de livraison notamment, liaisons piétonnes)

Desserte et réseaux

La desserte de l'extension de la zone d'activité du Moulin se fera à partir des voies et réseaux publics de la zone d'activités existante.

L'aménagement de la zone devra cependant réfléchir la connectivité et l'accès à la zone à partir du quartier habité des Largerons – Pra Foura situé au Nord. Cette connectivité devra cependant être réfléchie en tenant compte des nuisances de circulations qu'elle pourrait engendrer. Il sera à minima à créer des principes de liaisons douces entre ce quartier et la zone, sans forcément les doubler d'une desserte routière et en tout état de cause l'interdire aux poids lourds.

La desserte de la zone devra tenir compte de la répartition de sa vocation :

- Une zone à vocation économique axée sur le commerce (partie ZACOM => zone AUe) en connexion directe avec la zone Ue
- Une zone à vocation économique axée sur l'activité secondaire : artisanat et industrie, sans commerce (partie zone d'activité => zone AUa) à desservir par une voirie interne bouclant sur elle-même afin de ne pas renvoyer la circulation de poids lourd sur les quartiers résidentiels des Largerons.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'insertion paysagère du secteur dans son environnement proche

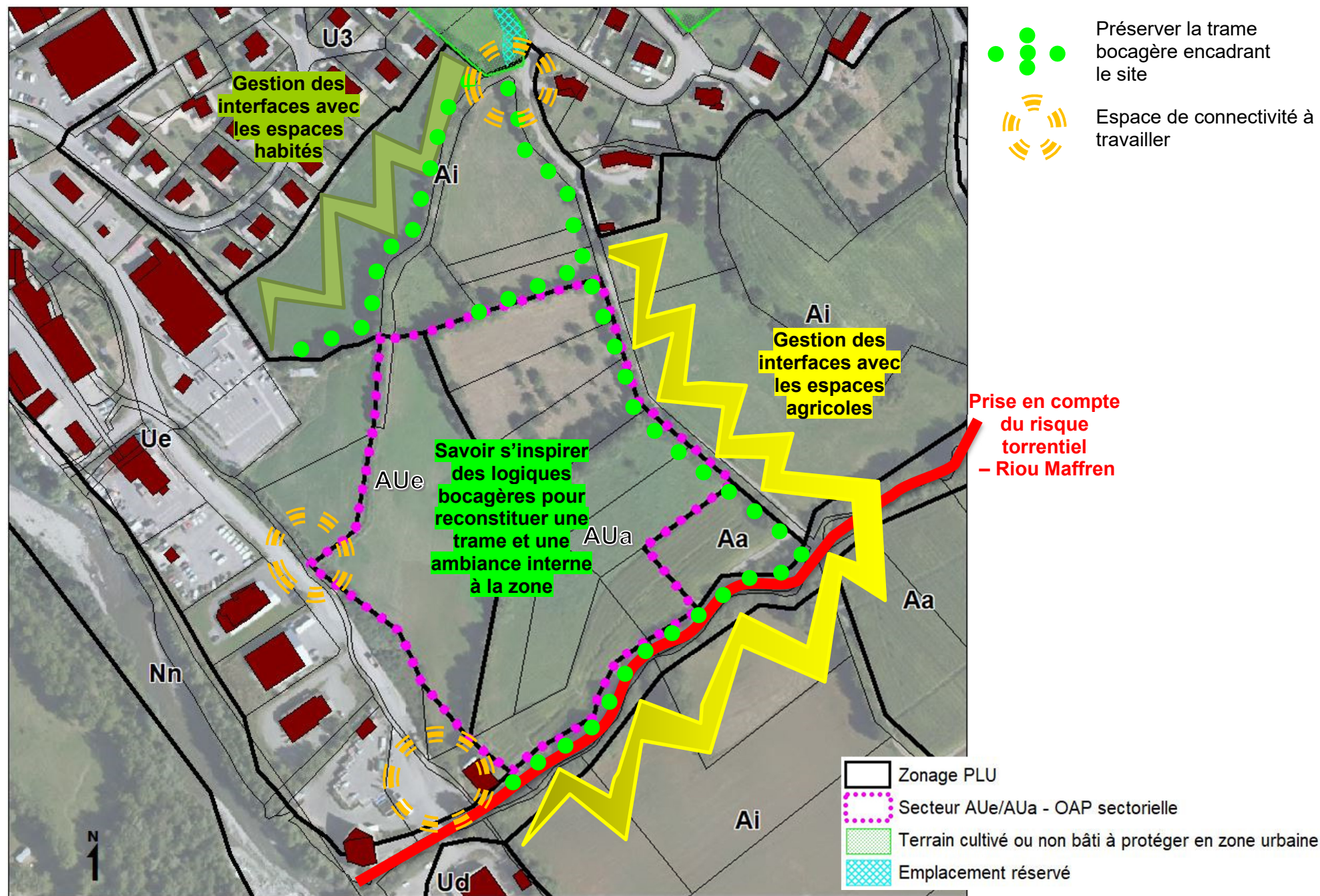


Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale des dessertes

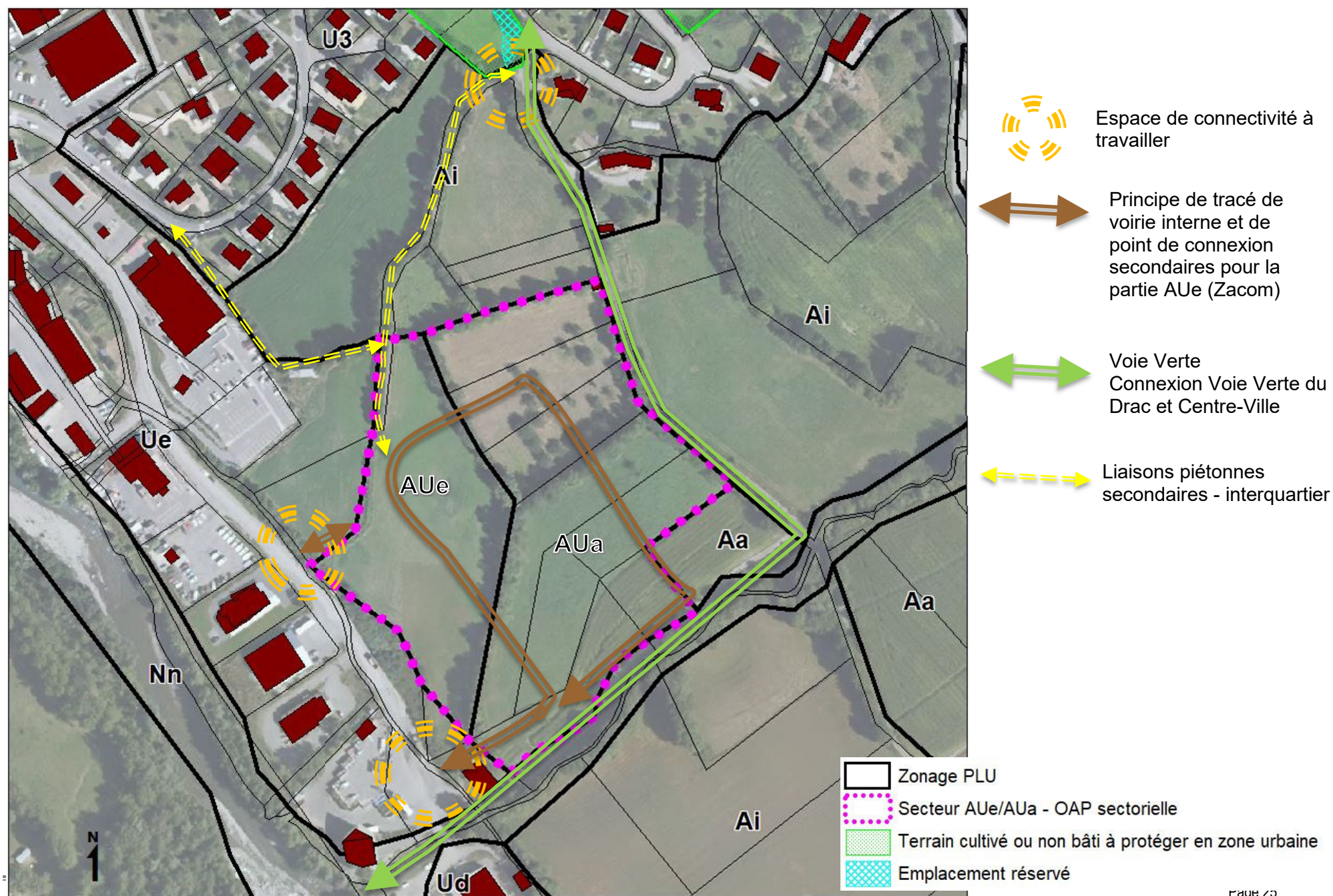
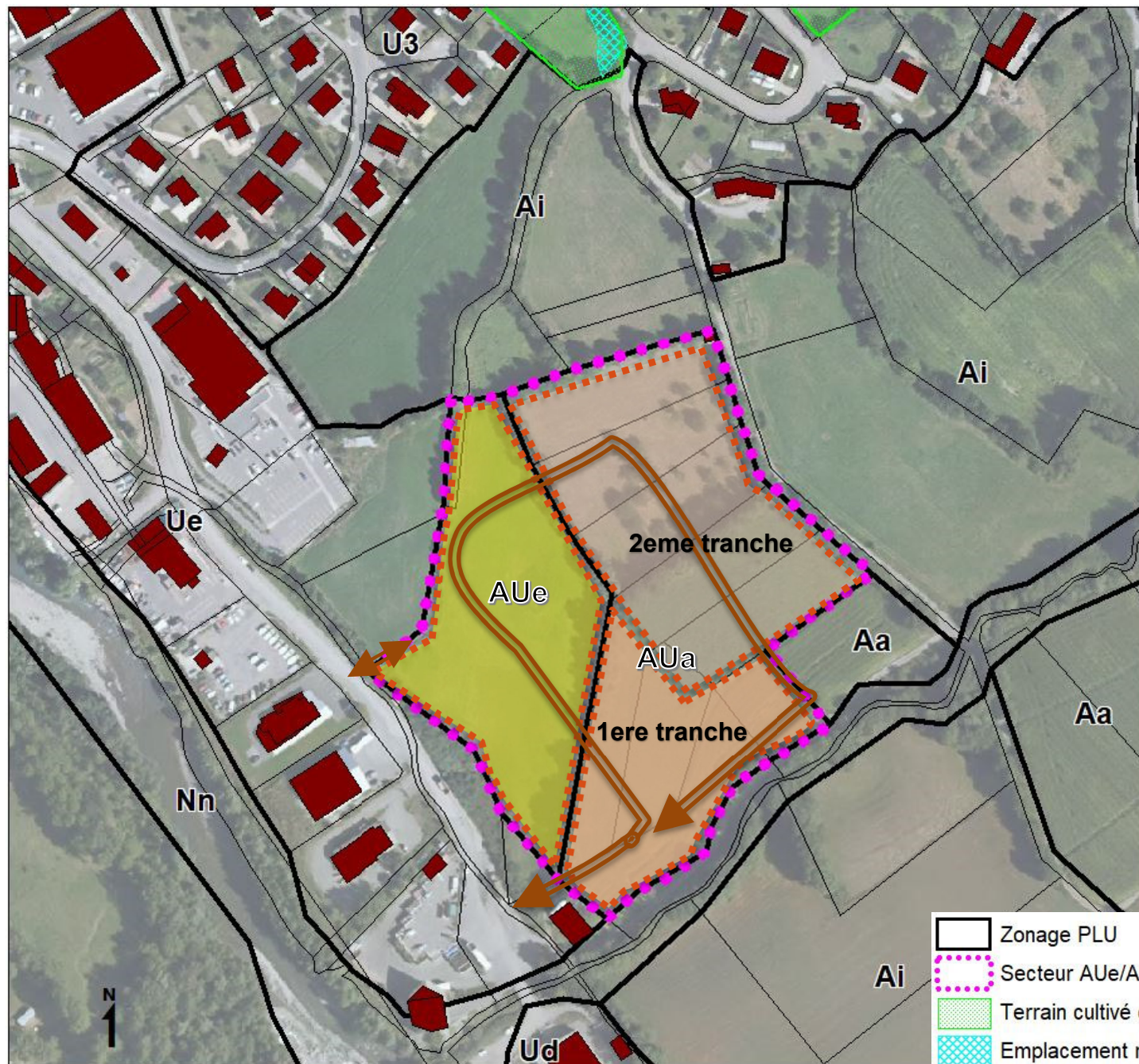


Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation de l'ouverture à l'urbanisation



L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin est soumis à opérations d'aménagement d'ensemble, organisées selon un échéancier prévisionnel.

La zone AUE est conditionnée par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de la zone.

L'aménagement et donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe n'est pas lié par un échéancier à l'aménagement de la zone AUa.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa se fera selon 2 phases d'opérations d'aménagement d'ensemble conditionnées dans le temps.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la 2ème tranche d'aménagement de la zone AUa est conditionnée au remplissage préalable des lots de la phase 1 de la zone AUa, indépendamment de la réalisation totale de la voirie interne

