

Plan Local d'Urbanisme

Commune de L'ARGENTIERE-LA BESSEE

Hautes-Alpes

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

POS initial

Approuvé le : 25 Octobre 1996

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 10 Avril 2017

Joël GIRAUD, Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 12 Avril 2018

Patrick VIGNE, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	2
Secteurs et conditions de réalisation	2
LE VERNET - Zone AUba, Secteur n°1	4
1. Contexte et état des lieux	4
2. Objectifs d'aménagement	5
3. Principes d'organisation	5
CLOUSSETS & L'ANTEMES - Zone AUba, Secteurs n°2 & 4	8
1. Contexte et état des lieux	8
2. Objectifs d'aménagement	9
3. Principes d'organisation	9
LA GRAND-SAGNE - Zone AUba, Secteur n°3	12
1. Contexte et état des lieux	12
2. Objectifs d'aménagement	13
3. Principes d'organisation	13
L'ANTEMES - Zone AUba, Secteur n°5	16
1. Contexte et état des lieux	16
2. Objectifs d'aménagement	17
3. Principes d'organisation	17
LES GIRAUDONS - Secteur AUba n°6	20
1. Contexte et état des lieux	20
2. Objectifs d'aménagement	21
3. Principes d'organisation	21

Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

Les orientations générales relatives à l'aménagement

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Maîtriser l'étalement urbain en densifiant l'existant,
- Favoriser une offre diversifiée de logements et l'implantation de nouvelles activités économiques,
- Préserver les terres agricoles,
- Protéger et valoriser les richesses patrimoniales, paysagère, architecturales, industrielles, écologiques, ...

L'urbanisation est maîtrisée et renforcée par :

- Le confortement en continuité de l'urbanisation de secteurs privilégiés
- La densification urbaine permettant le comblement des "dents creuses",
- Le renouvellement urbain (espaces en mutation),
- La mixité fonctionnelle (urbaine) et sociale,
- L'urbanisation en continuité de secteurs privilégiés par opération d'aménagement d'ensemble.

Les espaces agricoles sont préservés par :

- L'établissement d'une zone de protection stricte inconstructible (Aa)
- Une meilleure gestion de l'interface entre bâtiments d'exploitation et constructions d'habitation
- L'urbanisation en continuité de l'existant et la modération de consommation de l'espace agricole
- La circonscription de l'urbanisation et le maintien de coupures vertes
-

La préservation et la mise en valeur des richesses patrimoniales naturelles et culturelles est mise en œuvre par :

- La préservation des espaces agricoles,
- La préservation des espaces naturels à enjeux écologiques et le respect des continuités écologiques vertes et bleues,
- La préservation de l'identité des hameaux et de la qualité architecturale et paysagère des constructions et des espaces aménagés,
- La sauvegarde du patrimoine bâti.

Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs concernés sont les suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possibles	Nombre minimum de logements & densité (nombre de logements/ha)	
1	AUba	Le Vernet	0,56	0,51	0,3	1	10	20
2	AUba	Cloussets	0,33	0,33	0,3	1	7	20
3	AUba	La Grand-Sagne	0,89	0,89	0,29	3	14	15 à 16
4	AUba	L'Antelmes	1,24	(0,59)*	0,3	4	(18)* à 36	20 à 40
5	AUba	L'Antelmes	0,55	0,52	0,3	1	10	20 à 40
6	AUba	Les Giraudons	0,82	0,82	0,27	3	25	20 à 40

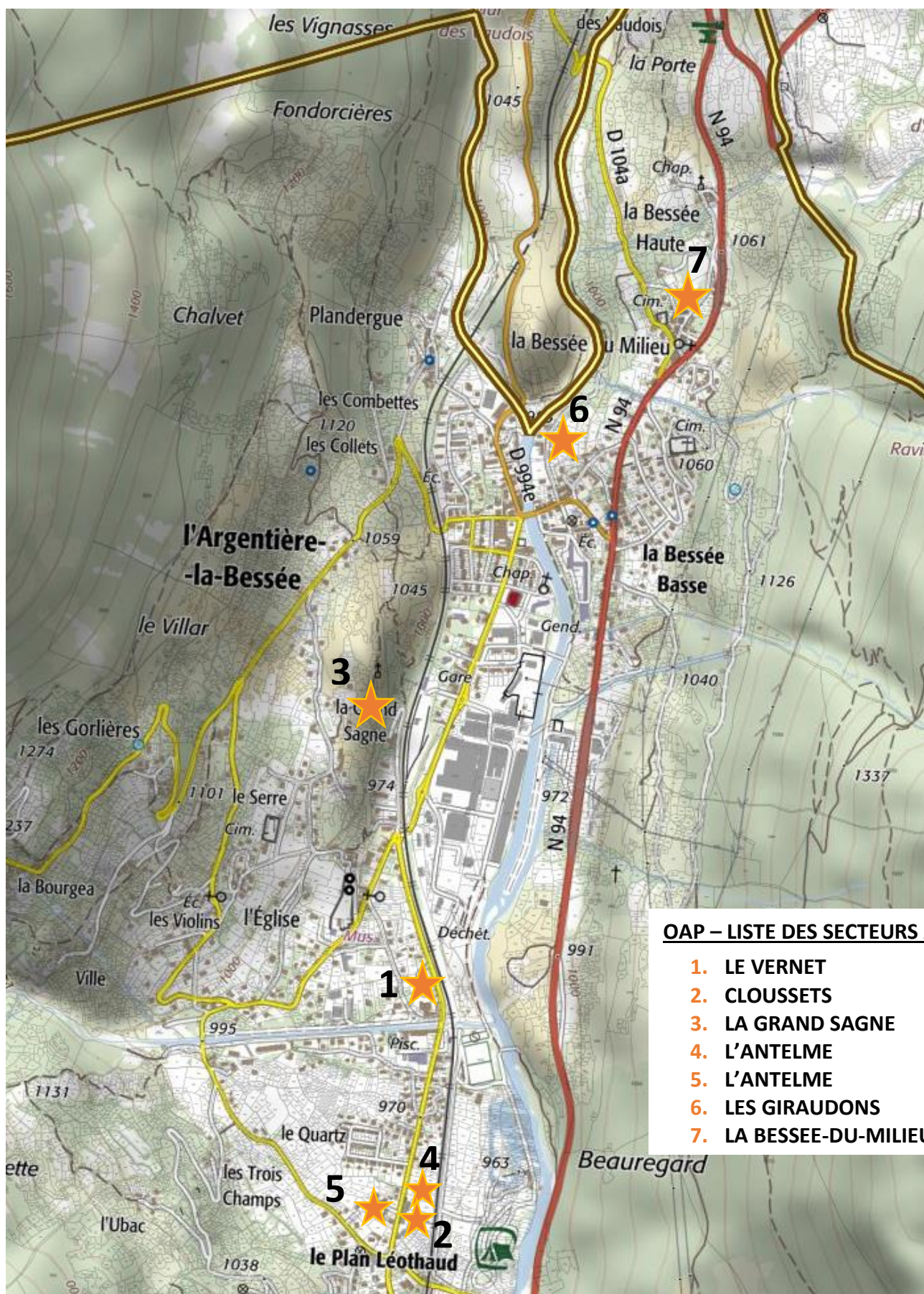
En AUba : l'urbanisation est conditionnée par au moins une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 2700 à 3000 m² (selon le secteur – cf. tableau ci-dessus) d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

*Le secteur de l'Antelmes n° 4 est un secteur en mutation, aujourd'hui partiellement urbanisé et occupé mais dont la surface disponible est appelée à évoluer rapidement. Sa capacité d'urbanisation retenue ici est celle d'un secteur entièrement disponible pour l'habitat, soit environ 1,2 ha (36 logements).

La densité minimale de logements par opération est également fixée dans le tableau ci-dessus, en fonction du secteur concerné.

Les formes urbaines proposées, selon la densité attendue, répondent aux 4 grands types d'habitat usuels en France aujourd'hui : habitat semi-collectif ou collectif continu et discontinu, mixte (collectif & individuel), individuel continu (maisons de ville ou maisons en bande), individuel discontinu ou groupé (pavillonnaire).





Commune de L'Argentière-La-Bessée (IGN - Géoportail)

Localisation des secteurs avec Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE VERNET - Zone AUba, Secteur n°1

1

1. Contexte et état des lieux

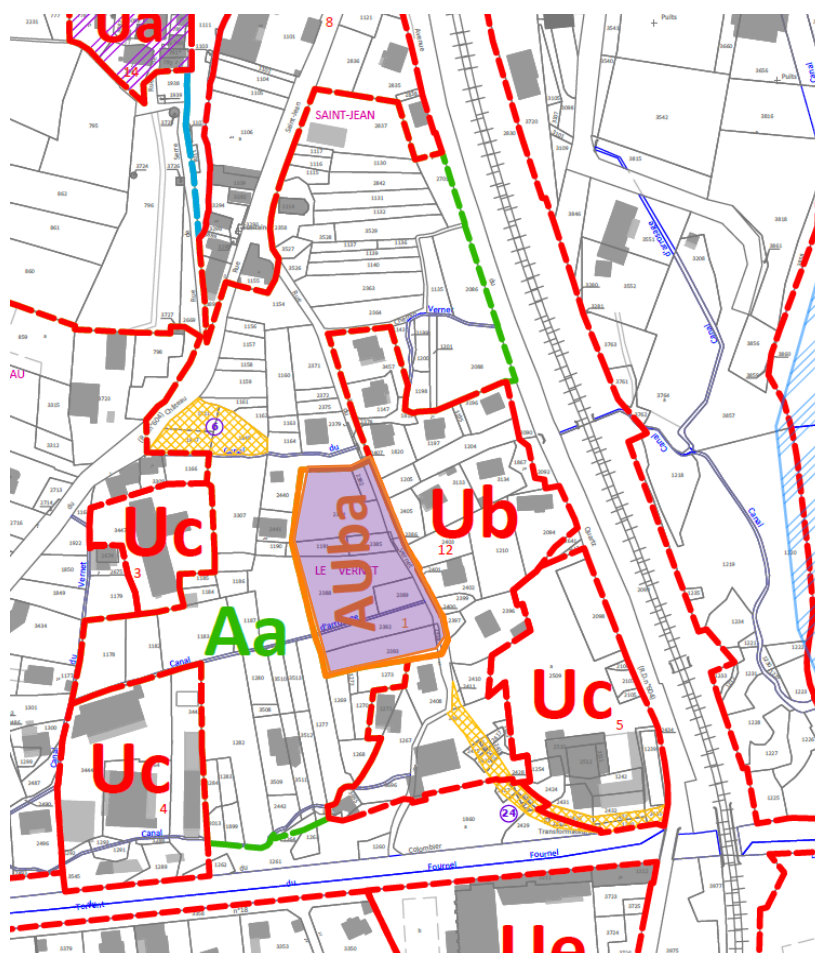
Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe au centre-ouest de la commune, au sud du centre-ville dans un quartier d'extensions urbaines relativement diffuses, non loin cependant de noyaux urbains anciens (St-Jean) et de constructions anciennes (Chapelle Saint-Jean). Il est desservi par le Chemin/rue du Vernet qui relie la rue Saint-Jean à l'Avenue du Quartz par le Fournel.

Le secteur AUba est composé de 8 parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 0,56 ha, dont 0,51 ha sont véritablement disponibles à la construction.

Le secteur s'inscrit en continuité d'un paysage péri-urbain fait de maisons individuelles isolées et d'activités artisanales (zones Ub et Uc au PLU). Le parcellaire, les sols et la présence de canaux d'arrosage témoignent d'une occupation agricole récente. Une partie des secteurs voisins sont d'ailleurs toujours agricoles (Aa).

Dans le cadre du PLU, cette zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitation.

Elle est classée en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble par tranche d'au moins 3000 m² d'un seul tenant, sans délaisés inférieurs à cette surface.

La densité (brute) de l'ensemble est d'au moins 20 logements à l'hectare, soit au moins 10 logements (voirie comprise).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

S'il est crée une voirie nouvelle, en plus de la rue du Vernet, elle se fera par un double accès sur la rue du Vernet afin d'assurer un « bouclage » du secteur par une voie de desserte secondaire mixte (véhicules et piétons) interne au secteur. Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens avec circulation piétonne/cycles ou circulation partagée.

Les réseaux humides et secs sont présents sur la rue du Vernet.

Une liaison piétonne avec l'espace de stationnement prévu à proximité du secteur (Rue de St-Jean) pourra être aménagée (ER n°6 du PLU). Le canal d'arroye existant sera conservé et intégré aux aménagements.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur relativement plat et ponctué de petits boisements de feuillus (bosquets, haies) en bords de parcelles. Certains pourront être conservés. De même, les éléments du patrimoine local agricole, comme le canal du Vernet seront pris en compte et conservés (agriculture, drainage, biodiversité).

L'exposition visuelle du secteur est relativement restreinte en vision rapprochée, depuis les voies périphériques (secteur pavillonnaire). En vision lointaine, l'urbanisation projetée sera perçue comme la densification d'un secteur d'urbanisation diffuse.

Son insertion paysagère devra cependant tenir compte de la forme urbaine dominante existante (habitat).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future s'inscrira en continuité avec celle de la zone Ub.

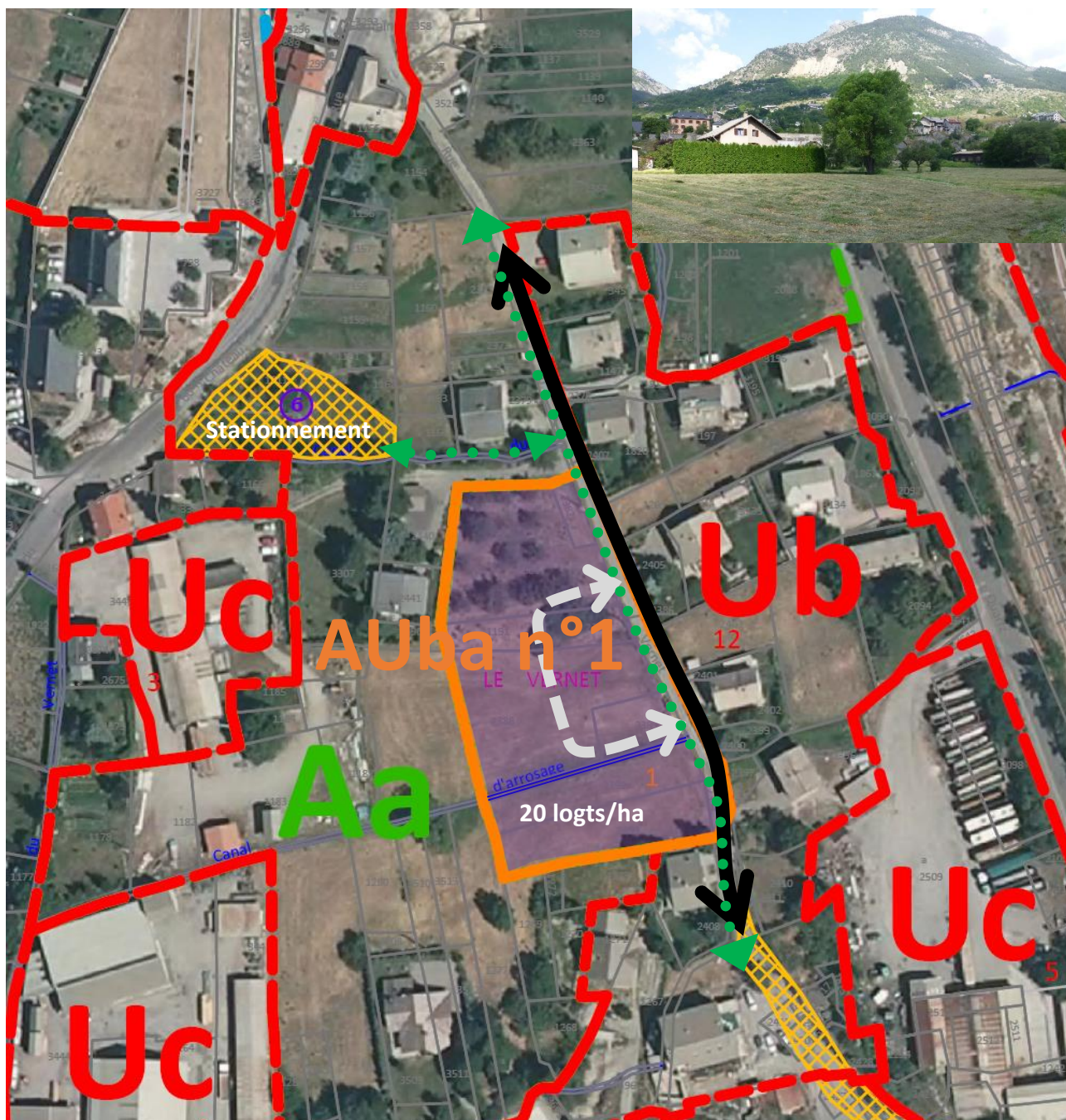
Les implantations sont relativement libres. Les constructions pourront être en ordre continu (maisons en bande) ou discontinu (pavillonnaire), individuelles ou semi-collectives.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat pourra être de type individuel groupé (maisons en bande) ou semi collectif (habitat intermédiaire). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier.

Déjà existante dans le quartier, la mixité fonctionnelle (ou urbaine) est possible dans le secteur (activités compatibles avec l'habitat).

La densité minimum attendue est d'environ 20 logements à l'hectare.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU VERNET- Secteur AUBa n°1



Aperçu du quartier depuis la Rue de Saint-Jean / Rue du Château



Source : Google Earth 2015

LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT Secteur AUba n°1

	Limite de zone AUba
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 20 logs/ha)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès/stationnement
	Accès à la zone / Desserte existants
	Desserte secondaire (mixte) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Plantations d'essences locales (cordons boisés ou haies bocagères, bosquets...)
	Canal d'arrosage existant à conserver

CLOUSSETS & L'ANTELME - Zone AUba, Secteurs n°2 & 4

2

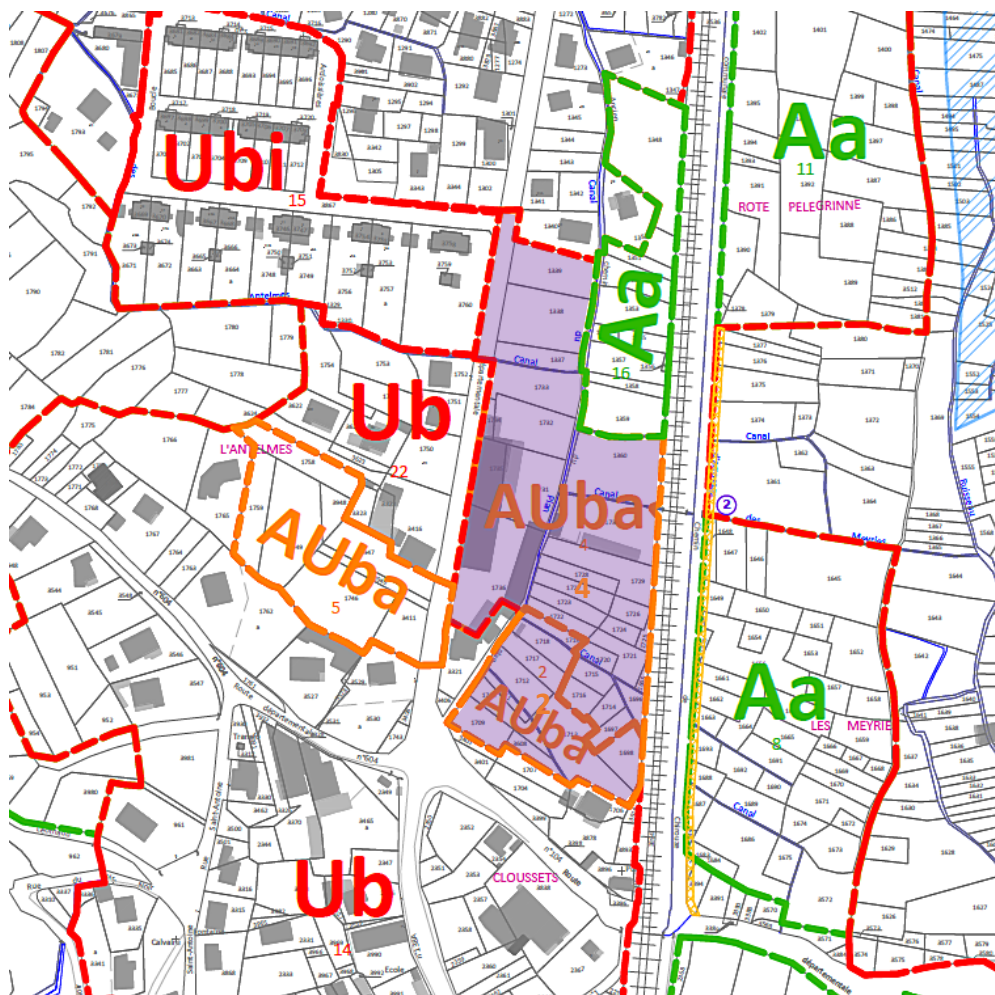
1. Contexte et état des lieux

Les secteurs concernés par cette orientation programmée d'aménagement sont situés en entrée sud de la ville, entre la RD 104 / Rue du Quartz et la voie SNCF, dans un quartier d'extensions urbaines relativement diffuses (habitat). Une activité artisanale (scierie) occupe une partie du secteur 4 (env. 0,65 ha). La destination actuelle de ce secteur est appelée à évoluer dans un avenir relativement proche (secteur en mutation). Actuellement la surface disponible du secteur n°4 est de 0,59 ha (1,24 ha – 0,65 ha). Le secteur n° 2 a une surface disponible de 0,33 ha.

Les deux secteurs AUba sont contigus l'un à l'autre et sont composés de nombreuses parcelles cadastrales d'une superficie totale disponible, à terme, d'environ 1,5 ha (emprise scierie actuelle comprise).

Ces secteurs sont situés dans un espace en partie encore cultivé (prairies de fauche), mais relativement enclavé par l'urbanisation (secteurs Ub).

Dans le cadre du PLU les secteurs sont classés en zone à urbaniser (AUba) d'un type similaire à la zone Ub, nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (indice « a ») (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ces secteurs AUba sont immédiatement urbanisables mais nécessitent une opération d'ensemble par tranche d'au moins 3000 m² d'un seul tenant, sans délaisés inférieur à cette surface.

La densité brute (voirie comprise) du secteur de Cloussets (n°2) est de 20 logts/ha, soit au moins 7 logements.

La densité brute du secteur de l'Antelmes (n°4) est en moyenne d'au moins 30 logements à l'hectare (de 20 à 40 logts/ha), soit au moins de 18 logements, hors emprise de la scierie actuelle ou au moins 36 logements, emprise de la scierie comprise.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal se fera par l'Avenue du Quartz, y compris pour le secteur n°2. Un "bouclage" du secteur par une voie de desserte secondaire mixte (véhicules et piétons) interne au secteur est souhaitable. Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens.

Un espace partagé sera intégré (placette, stationnement, ...) ainsi qu'une liaison piétonne en site propre, pouvant notamment suivre le canal d'arrosage existant (en partie) pour délimitation, lequel sera intégré aux aménagements.

■ Le Paysage

Il s'agit de secteurs quasiment plats et relativement ouverts.

L'exposition visuelle des secteurs est relativement importante, tant en vision rapprochée, depuis les voies périphériques, qu'en vision lointaine (depuis l'entrée). La situation de ces secteurs plaide pour leur intensification urbaine. Il s'agira de donner à ce quartier intermédiaire entre le Plan Léothaud et le centre-ville une structure urbaine (habitat dense, commerces, services, espace public de convivialité, ...).

Afin de maintenir leur usage agricole, lorsqu'il existe, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage des eaux de ruissellement, les canaux d'irrigation existants doivent être conservés.

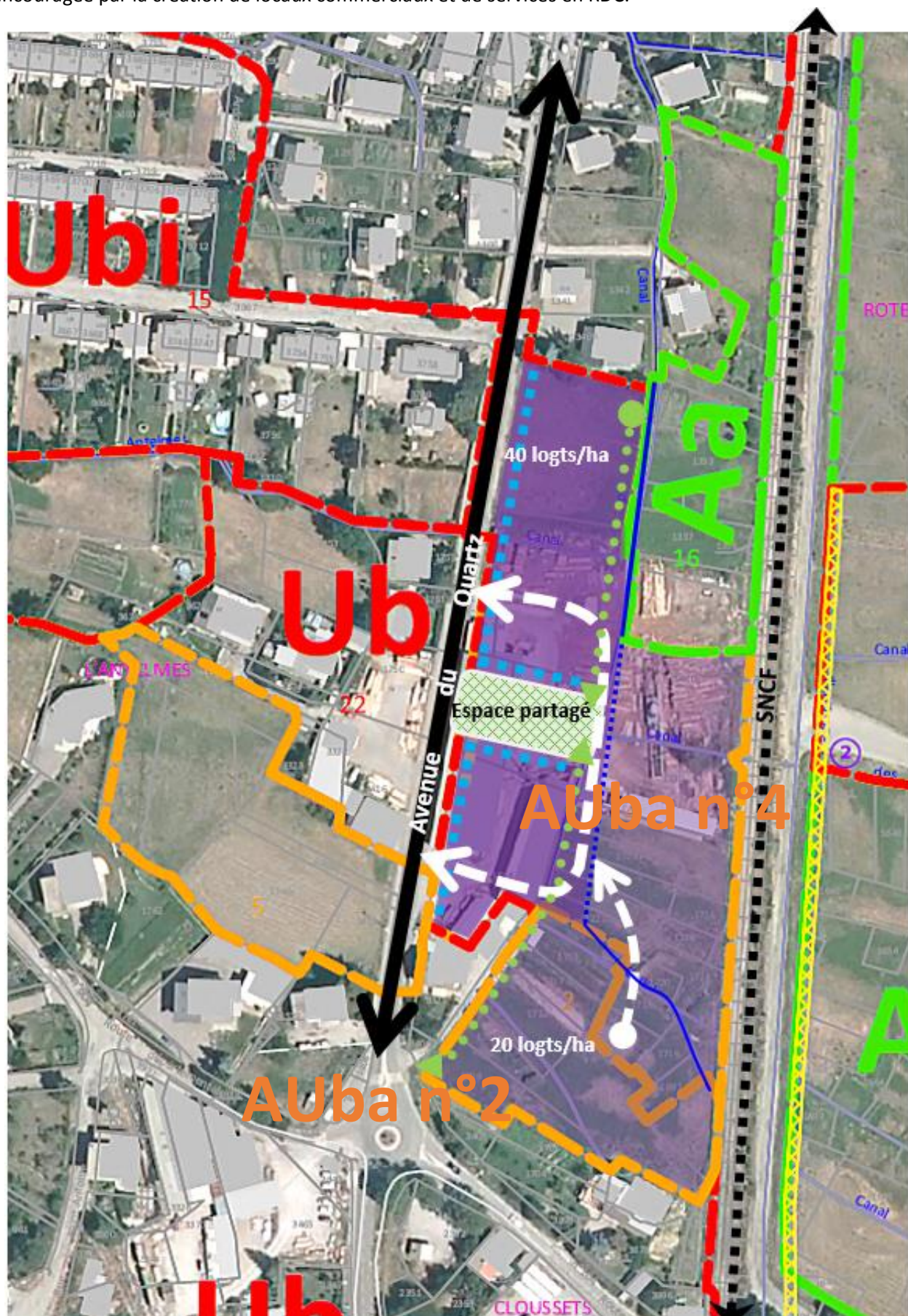
■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future participera à la construction d'une façade urbaine ou front urbain sur l'Avenue du Quartz (constructions en ordre continu (maisons en bande ou semi-collectif) en alignement de rue avec hauteur possible jusqu'à 12 m à l'égout). A l'arrière de ce front urbain, les constructions pourront être moins denses (ordre discontinu, comme en Ub voire Ubi).

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

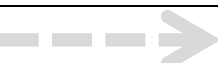
L'habitat sera de deux sortes : individuel continu, semi-collectif ou collectif continu ou discontinu en bord de rue/avenue, (environ 40 logements à l'hectare minimum) et individuel ou semi-collectif discontinu (moins dense) en fond de secteur 4 et dans le secteur 2.

La mixité sociale n'est pas imposée mais une offre diversifiée est à étudier. La mixité fonctionnelle est encouragée par la création de locaux commerciaux et de services en RDC.



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE CLOUSSETS & L'ANTELME-
Secteurs AUba n°2 & 4**

LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Secteurs AUba n°2 & 4

	Limite de zone AUb
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 20 logts/ha)
	Zone d'implantation des constructions (mixité fonctionnelle – densité ≥ 40 logts/ha)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès
	Voies / dessertes existantes
	Desserte secondaire (mixte) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Espace partagé à créer
	Front urbain à créer. Implantation des constructions à l'alignement.
	Canal d'arrosage existant à maintenir Canal d'arrosage à rétablir

LA GRANDE-SAGNE - Zone AUba, Secteur n°3

3

1. Contexte et état des lieux

Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe sur un terrain en pente, en adret de la commune, dans un quartier d'extensions urbaines relativement diffuses.

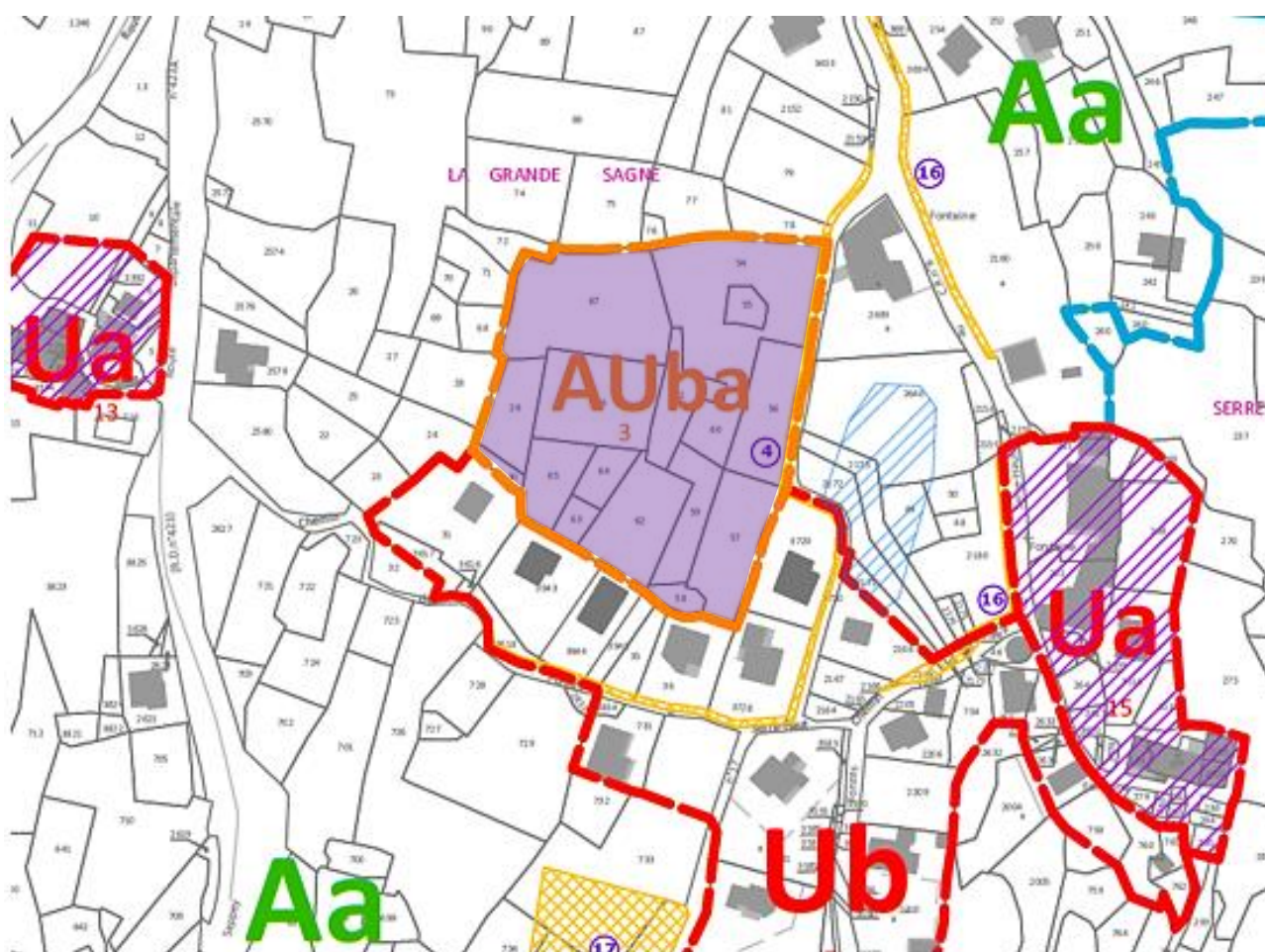
Il peut être desservi, en pied, par un chemin communal à aménager qui rejoint le chemin des Fonzes/du Serre.

Le secteur est composé d'une quinzaine de parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 0,89 ha disponibles à la construction.

Le secteur s'inscrit en continuité d'un paysage péri-urbain fait de maisons individuelles isolées mais à proximité de noyaux anciens d'urbanisation (Ua). Le parcellaire, les sols et la présence de terrasses de culture témoignent d'une occupation agricole récente. Une partie du secteur est d'ailleurs toujours cultivé (Aa).

Dans le cadre du PLU, cette zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitation.

Elle est classée en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante (secteur Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (implantation dans la pente, typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartier connexes

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble par tranche d'au moins 2900 m² d'un seul tenant, sans délaisés inférieur à cette surface.

3 opérations successives sont possibles du bas vers le haut. Des limites topographiques naturelles sont présentes sur le site (lignes de rupture de pente).

La densité (brute) de l'ensemble est d'au moins 15 à 16 logements à l'hectare, soit au moins 14 logements (voirie comprise).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal se fera par le chemin des Fonzes à partir duquel un chemin communal existant à aménager rejoint le pied du secteur en question. A partir de ce chemin, une voirie interne de desserte sera réalisée.

Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens, avec retournement en bout.

Les réseaux humides et secs sont présents sur le chemin des Fonzes.

Un espace partagé pourra être intégré à l'aménagement VRD (stationnement occasionnel, point de collecte OM, etc.). Une liaison piétonne dans la pente pourra également être aménagée.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur très pentu par endroits (environ 18 % en moyenne), notamment en partie haute du secteur et ponctué de petits boisements de feuillus (bosquets, haies) liés aux pratiques agricoles et à la topographie. Les plus significatifs seront conservés (partie basse).

De même, les éléments du patrimoine local agricole seront pris en compte.

Afin de maintenir leur usage agricole, lorsqu'il existe, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage des eaux de ruissellement, les canaux d'irrigation existants doivent être conservés.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision rapprochée, depuis le chemin des Fonzes et le Serre Haut. L'insertion paysagère des opérations devra tenir compte de la topographie difficile, notamment dans les tranches hautes (voirie, implantation des constructions dans la pente).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

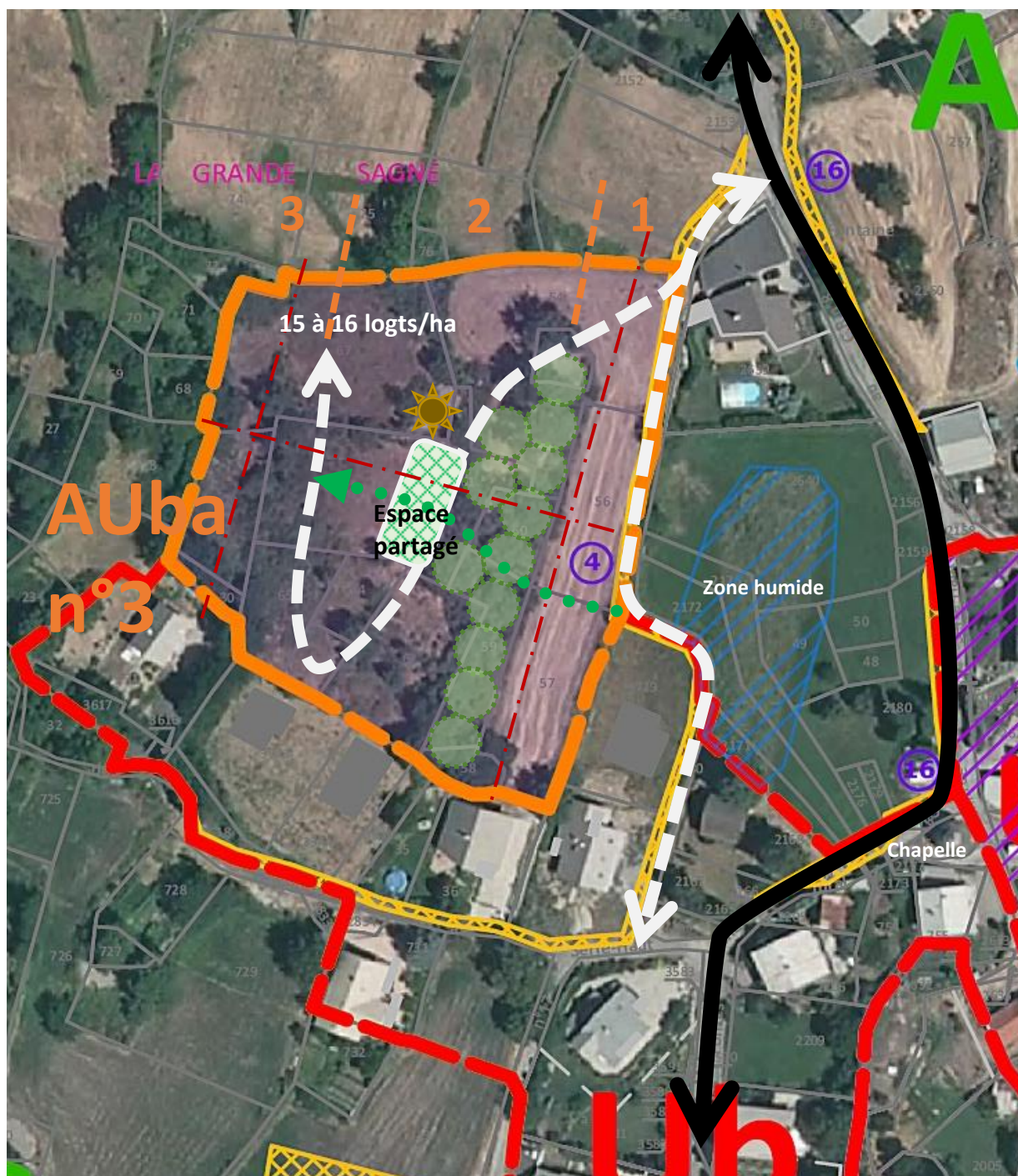
L'urbanisation future s'inscrira en continuité avec les secteurs Ub voisins.

Les implantations seront dictées par la topographie et les éléments naturels à conserver. Les constructions seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les implantations sont relativement libres. Les constructions pourront être en ordre continu (maisons en bande) ou discontinu (pavillonnaire), individuelles ou semi-collectives en partie basse du secteur notamment.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat pourra être de type individuel groupé afin de minimiser les terrassements. Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier. La densité minimale attendue est de l'ordre de 15 à 16 logements à l'hectare, sur un site relativement pentu.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANTEMES- Secteur AUba n°3



LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Secteur AUba n°3

	Limite de zone AUB
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 15 à 16 logs/ha)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès
	Phasage des opérations d'aménagement
	Accès à la zone / Desserte existants
	Desserte secondaire (mixte) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Espace partagé à créer
	Végétation existante à conserver (cordons boisés ou haies bocagères, bosquets...)
	Patrimoine naturel ou construit à conserver
	Orientation des constructions par rapport aux courbes de niveaux

4

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur à l'urbanisation existante.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble par tranche d'au moins 3000 m² d'un seul tenant, sans délaissés inférieur à cette surface.

La densité (brute) de l'ensemble est située entre 20 et 40 logements à l'hectare, au moins, soit un minimum d'une dizaine de logements (voirie comprise).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès se fera par la rue du Quartz. Une voirie de desserte secondaire interne mixte avec espace de retournement est à prévoir. Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens avec circulation piétonne/cycles ou circulation partagée.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur de la rue du Quartz.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur assimilable à une grande « dent creuse » en secteur pavillonnaire. Il est relativement plat et ouvert sur la rue du Quartz. Le secteur est cultivé (prairie de fauche).

Afin de maintenir leur usage agricole, lorsqu'il existe, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage des eaux de ruissellement, les **canaux d'irrigation existants** doivent être conservés.

L'exposition visuelle du secteur est relativement restreinte en vision rapprochée comme en vision lointaine. L'urbanisation projetée permettra le comblement d'un reliquat d'espace agricole en milieu urbain.

Afin de structurer la rue du Quartz, artère structurante du quartier, une urbanisation en ordre continu viendra constituer un front urbain sur la rue. Au-delà de ce front urbain, les constructions pourront présenter une densité plus faible, semblable à celle du tissu urbain existant.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

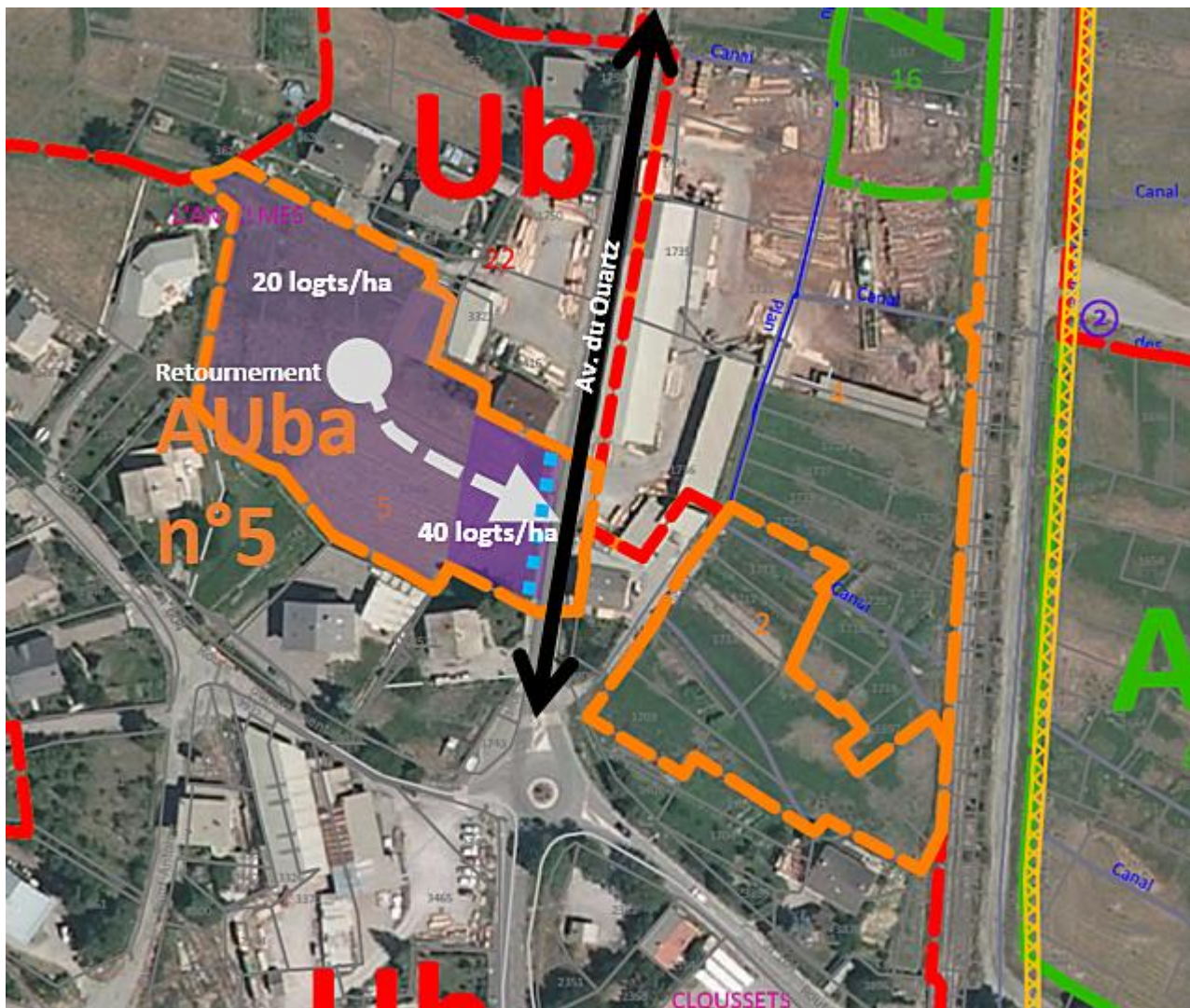
Deux principes d'urbanisation sont prévus pour ce secteur :

- Une urbanisation en ordre continu, plus dense (≥ 40 logements/ha) que celle du tissu pavillonnaire alentour, de type individuel groupé, semi-collectif ou collectif, sur la rue du Quartz (sur une bande d'au moins 15 m de profondeur).
- Une urbanisation moins dense en retrait par rapport à la rue (≥ 20 logements/ha, - habitat individuel).

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat présentera les caractéristiques typologiques d'un habitat collectif (petit collectif ou habitat intermédiaire) en alignement de rue (≥ 40 logements /ha). La mixité sociale n'est pas imposée mais une offre locative diversifiée est à étudier. La mixité urbaine est encouragée par la création de locaux commerciaux et de service en RDC.

En retrait par rapport à la rue du Quartz, les constructions peuvent être de type individuel groupé (maisons en bande, jumelées ou groupées denses (≥ 20 logements/ha). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANTEMES- Secteur AUBa n°5



LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Secteur AUba n°5

	Limite de zone AUb
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 20 logts/ha)
	Zone d'implantation des constructions (mixité fonctionnelle – densité ≥ 40 logts/ha)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès
	Accès à la zone / Desserte existants
	Desserte secondaire (mixte) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Espace partagé à créer
	Front urbain à créer. Implantation des constructions à l'alignement.
	Plantations d'essences locales (cordons boisés ou haies bocagères, bosquets...)

1. Contexte et état des lieux

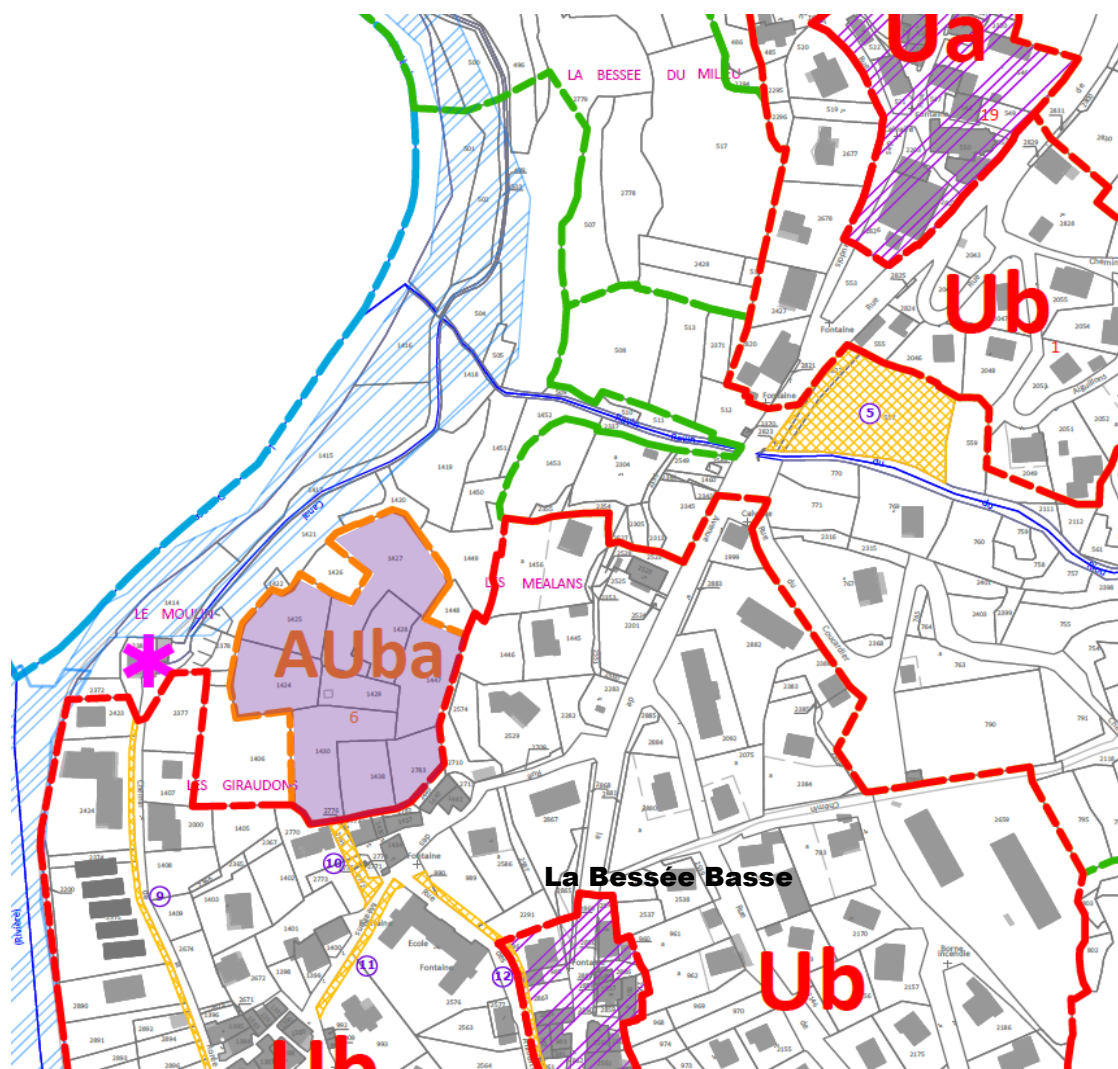
Le secteur concerné par cette OAP est situé en lisière immédiate de la ville (La Bessée-Basse), en balcon sur la Durance et la rue de la Rorée. Il est longé par la rue de la Rorée à l'Est et en contre-bas et par la rue des Méalans qui relie la rue de la République à l'Avenue de la Libération.

Ce secteur AUba se compose de près de 10 parcelles d'une superficie disponible d'environ 0,82 ha. Ce secteur est situé sur un espace libre en pente, exposé au sud-ouest. Il n'est plus cultivé (fauche) mais des traces de mise en valeur agricole subsistent (talus de terrasses de culture, canaux, haies de feuillus... jardins potagers).

Dans le cadre du PLU, ce secteur a donc pour vocation principale d'accueillir de l'habitat avec activités non nuisantes possibles.

Il est classé en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

Sa proximité avec le centre-ville et la présence de la zone Ub qui le borde, facilite son urbanisation.





LE SECTEUR A URBANISER DES GIRAUDONS- Secteur AUba n°6

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation présente à proximité (typologie et densité) ;
- Prendre en compte la qualité du site et les éléments du paysage ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble par tranche d'au moins 2700 m² d'un seul tenant, sans délaisés inférieur à cette surface.

La densité (brute) de l'ensemble est, en moyenne, d'au moins 30 logements à l'hectare (de 20 à 40 logts/ha), soit au moins de 25 logements (voirie comprise).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal se fera par la rue des Mégalans (ER n°10). Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens avec circulation mixte ou partagée.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur de l'accès à la rue des Mégalans.

Un accès piéton pourra être envisagé par la rue de la Rorée (ancien moulin) mais il implique un passage en zone Ub (hors zone AU). Un espace de retournement est à prévoir. Il sera traité comme un espace urbain de convivialité (espace partagé) interne au secteur.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en balcon présentant une pente relativement douce, constituée de d'anciennes petites terrasses agricoles inclinées, aménagées (anciens champs de céréales ou cultures vivrières). Des haies de feuillus soulignent les dénivellations. Ces éléments font aujourd'hui partie du patrimoine paysager du lieu et méritent d'être autant que possible conservés et intégrés aux aménagements urbains.

Afin de maintenir leur usage agricole, lorsqu'il existe, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage des eaux de ruissellement, les canaux d'irrigation existants doivent être conservés.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte depuis l'autre rive de Durance (en face). En vision rapprochée le secteur est relativement masqué par l'urbanisation existante en ordre continu (rue des Méalans). L'insertion paysagère de l'opération devra également tenir compte de l'architecture existante et de son inscription dans la pente.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future s'inscrira en continuité de la zone Ub.

L'implantation des constructions est commandée par la pente. Les constructions seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

La desserte interne du secteur sera un axe structurant d'urbanisation.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

Les constructions seront de type individuelles ou collectives en ordre continu pour la partie centrale reliée à la rue des Méalans (maisons en bande, habitat intermédiaire) et de type individuel discontinu groupé en périphérie de secteur.

Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en prolongeant la densité actuelle du quartier des Méalans.

Déjà existante dans le quartier, la mixité fonctionnelle est encouragée (activités non nuisantes pour l'habitat).

La densité minimum attendue est de l'ordre d'environ 20 à 40 logements à l'hectare en bord de voie/espace collectif partagé comme indiqué sur le schéma.



Source : IGN - Géoportail 2015

LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Secteur AUba n°6

	Limite de zone AUb
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 20 logts/ha)
	Zone d'implantation des constructions (habitat + mixité fonctionnelle – densité ≥ 40 logts/ha)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès
	Accès / Desserte existants
	Desserte secondaire (mixte) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Espace partagé à créer
	Plantations d'essences locales (cordons boisés ou haies bocagères, bosquets...)
	Canal d'arrosage existant à conserver
	Orientation (implantation) des constructions par rapport aux courbes de niveaux



Schéma indicatif (exemple) d'urbanisation du secteur des Giraudons