

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHABOTTES

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

PLU initial

Approuvé le : 6 Septembre 2007

Modifié le : 13 Décembre 2012

Révisions simplifiées n°1&2 du : 13 Décembre 2012

Modification simplifiée du : 16 Janvier 2014

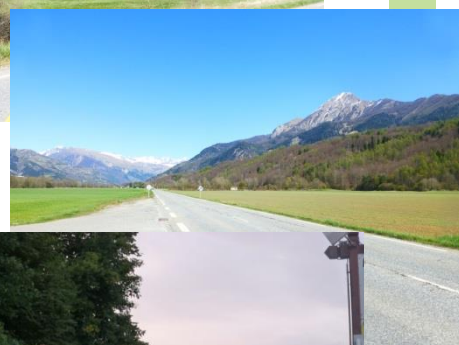
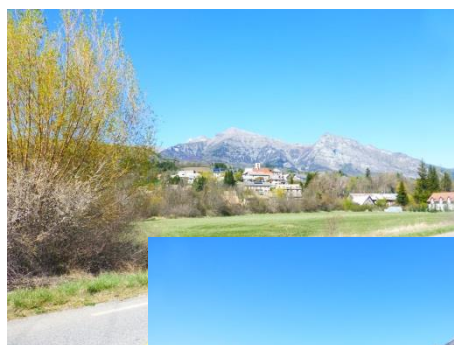
REVISION

Arrêtée par délibération du conseil municipal du :
29 Juin 2018

Roland AYMERICH, Maire

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
11 Avril 2019

Roland AYMERICH, 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
CHABOTTES VILLAGE - Zone AUba Secteur n°1	4
1. Contexte et problématique	4
2. Objectifs d'aménagement	4
3. Principes d'organisation	5
LES BEYGUIERES - Zone AUba(mixité) Secteur n°2	9
1. Contexte et problématique	9
2. Objectifs d'aménagement	10
3. Principes d'organisation	10
MAISONS VIEILLES – Zone AUba - Secteur n°3	14
1. Contexte et problématique	14
2. Objectifs d'aménagement	15
3. Principes d'organisation	15
LE TOMAS - ZONE AUCA – (SECTEUR N° 1)	20
1. Contexte et problématique	20
2. Objectifs d'aménagement	22
3. Principes d'organisation	22

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 et de programmation. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU" (article R 151-20 du code de l'urbanisme).

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

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

Les orientations générales relatives à l'aménagement

Le développement démographique et économique de Chabottes au cours des trois dernières décennies a donné à la commune le rôle et le statut de "bourg relais" tel que défini par le SCoT de l'Aire Gapençaise auquel elle appartient.

Trois entités villageoises, de part et d'autre du Drac, constituent l'armature urbaine principale de la commune :

En rive gauche du Drac, la Basse Plaine, où l'urbanisation est contenue, la Haute Plaine, secteur prioritaire car centre administratif et économique de la commune, où le développement urbain en termes d'habitat et d'activités économiques est conforté,

En rive droite, Chabottes village, entité historique de la commune, où il est recherché un équilibre entre protection et développement (limité).

En conséquence, les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Contenir l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain,
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques principalement à la Haute Plaine,
- Préserver les terres agricoles,
- Protéger et valoriser les richesses patrimoniales, paysagère et écologiques.

L'urbanisation est maîtrisée et renforcée par :

- Le confortement en continuité de l'urbanisation de secteurs privilégiés, notamment à la Haute Plaine,
- La densification urbaine en zone AU,
- Le renouvellement urbain,
- La mixité fonctionnelle (à la Haute Plaine principalement),
- L'urbanisation en continuité de secteurs privilégiés par opérations d'aménagement d'ensemble.

L'activité économique est confortée par :

- Le renforcement et l'extension de certains secteurs économiques de la Haute-Plaine ou, de façon plus marginale, l'extension limitée d'un secteur Uc et Ut en rive droite du Drac (Les Rivières),
- La mixité fonctionnelle (à la Haute Plaine principalement),

Les espaces agricoles sont préservés par :

- L'établissement d'une zone agricole stricte, d'intérêt paysager, inconstructible (Ap),
- 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 et bleues.

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

- La préservation des ensembles urbains (Chabottes village notamment) et des espaces agricoles au titre du paysage (zone Ap),
- La préservation des espaces naturels à enjeux écologiques et le respect des continuités écologiques vertes et bleues (zones humides, bocage, ...),
- La préservation de l'identité et de la qualité architecturale des constructions,
- La sauvegarde du patrimoine bâti.

Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs concernés sont les suivants :

N° / Plan	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	Chabottes village	0,43	0,33	0,3	1	5	15
2	AUba(m)	Les Beyguières (Haute-Plaine)	1,22	1,08	0,3	3	14	15 + mixité 15% SDP*
3	AUba	Maisons Vieilles (Haute-Plaine)	0,5	0,5	0,25	2	7 à 8	15
1	AUca	Le Tomas (Haute-Plaine)	0,79	0,73	-		Activités économiques	

* SDP : Surface de Plancher

En AUba, l'urbanisation est conditionnée par au moins une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit, le cas échéant, par tranches successives (phasage) de 0,3 ou 0,25 ha (cf. tableau ci-dessus) d'un seul tenant, sans délaisés inférieurs à cette surface.

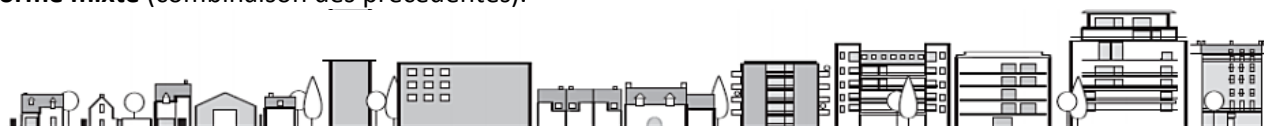
La densité brute minimale de logements par opération est également fixée dans le tableau ci-dessus et conforme aux attentes du SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logs/ha).

Le secteur AUba(m) est un secteur de **mixité fonctionnelle ou urbaine à dominante d'habitat** avec au moins 15 % de la surface de plancher réalisée réservée à l'activité économique (artisanat et commerce de détail, activités de service, bureaux), plafonnée à 1000 m².

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

Habitat collectif - habitat intermédiaire (ou semi collectif) - **habitat individuel**.

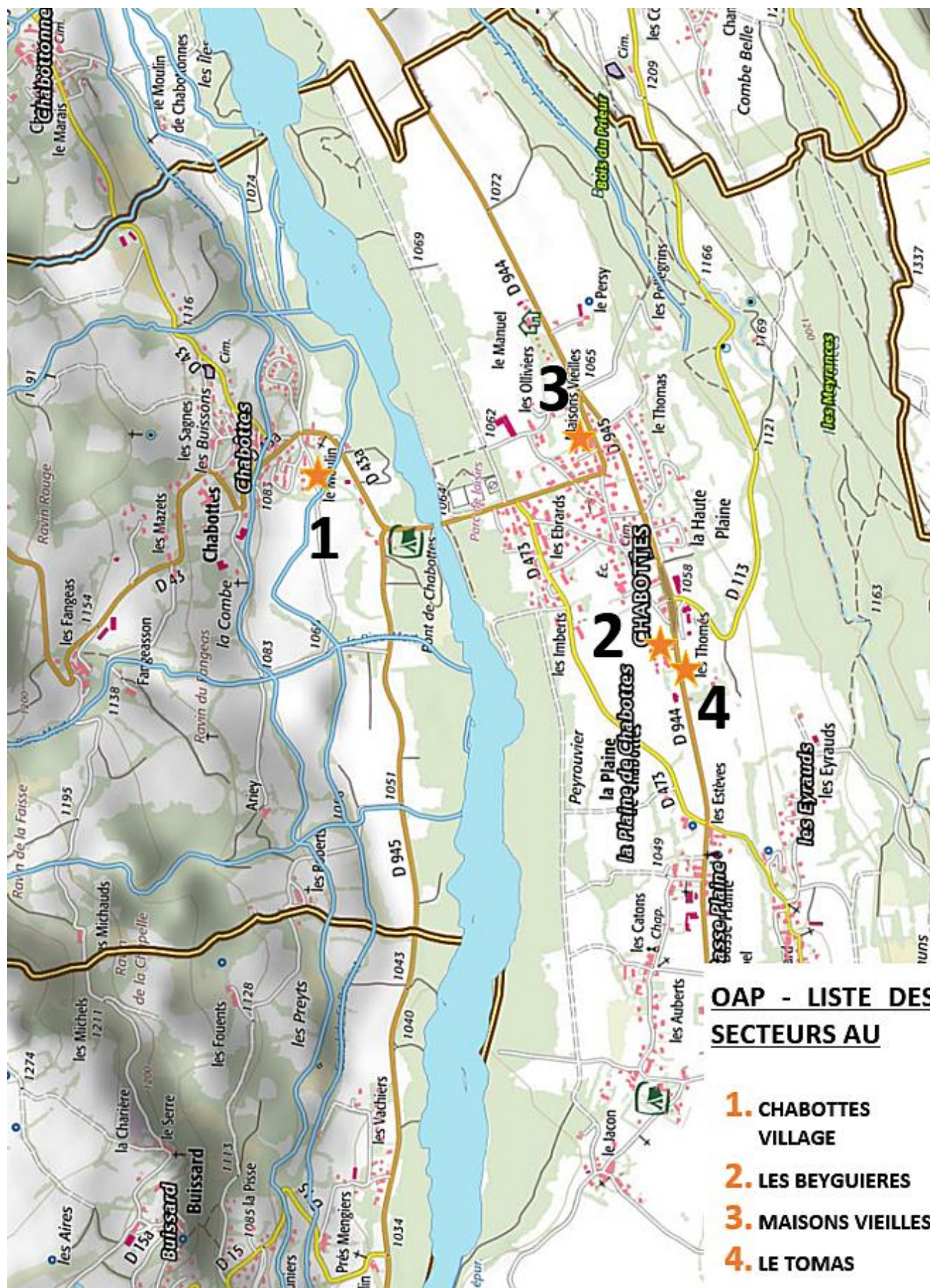
Chaque typologie peut également être caractérisée par 2 formes courantes de disposition spatiale + leur combinaison : **ordre continu** (collectifs mitoyens ou en îlots fermés, maisons en bande, maisons de ville) - **ordre discontinu** (lotissements pavillonnaires, petits groupements, collectifs isolés ou en îlots ouverts) - **forme mixte** (combinaison des précédentes).



Densité faible (5 à 20 logs/ha)

Densité intermédiaire (25 à 40)

Densité forte >50



Commune de Chabottes (IGN - Géoportail)

★ Localisation des secteurs avec Orientation d'Aménagement et de Programmation

CHABOTTES VILLAGE - Zone AUba

Secteur n°1

2

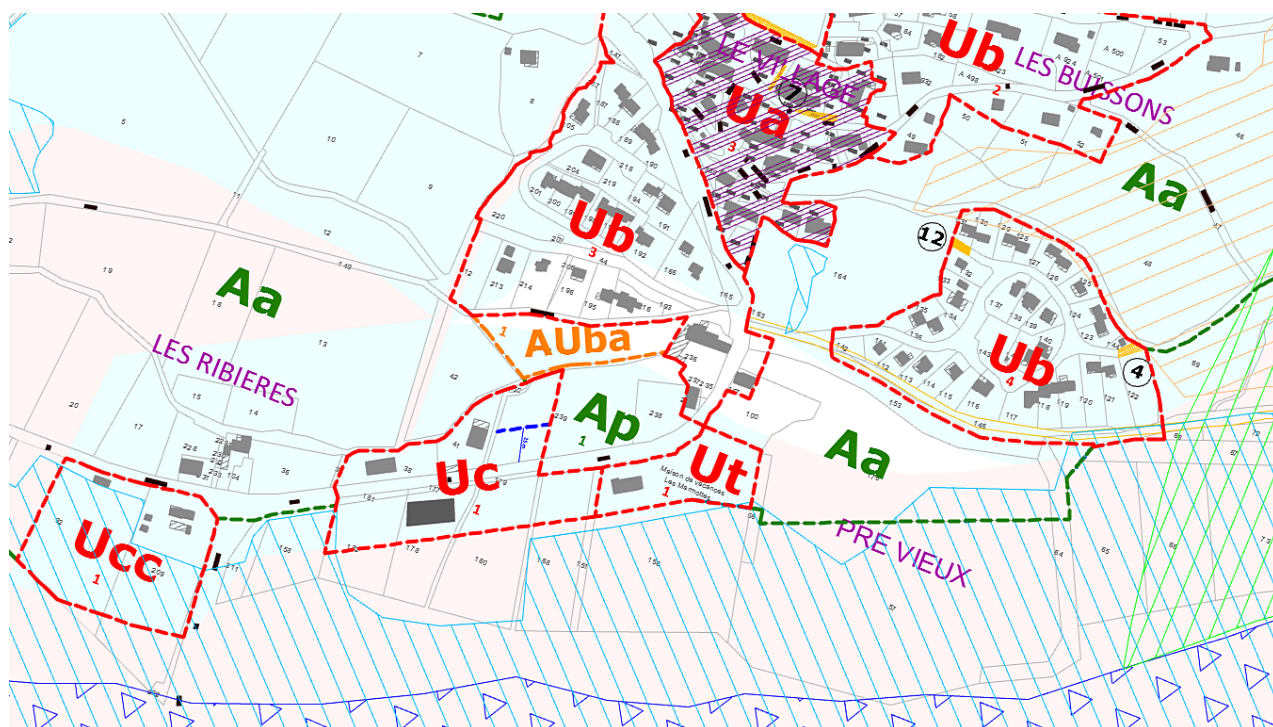
1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe au sud du village de Chabottes, sous le chemin d'exploitation des Ribières qui le borde au nord et lui donne un accès. Il est également bordé à l'ouest et au sud par le canal de Saint-Bonnet (talus planté d'une bande boisée).

Le secteur est constitué de deux parcelles cadastrales ZD 244 et ZD 245 d'environ 0,43 ha de superficie totale disponible et présente l'aspect d'un champ agricole (prairie temporaire) quasi fermé.

Il est situé en continuité d'une zone de lotissement de type pavillonnaire relativement récente (années 1980-90 -lotissement de Pranestève).

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser a pour vocation principale d'accueillir de l'habitation et nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...). D'un point de vue paysager, le secteur risque de se trouver en covisibilité avec le vieux village, en vision lointaine, depuis la Route de Chaillol qui monte depuis le Pont de Chabottes. Le caractère emblématique (à préserver) du village « perché » de Chabottes est d'ailleurs mentionné dans le SCoT de l'Aire Gapençaise.



SITUATION DU SECTEUR A URBAINER AUba n°1 - Extrait du plan de zonage du PLU

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale de logement, il s'agit de :

- Réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation à proximité (typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes ;

- Préserver le point de vue sur le vieux village de Chabottes depuis la route de Chaillol, notamment à partir du Pont de Chabottes (cf. SCoT du Gapençais).

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble sur la totalité du secteur ou par tranche d'au moins 2100 m² d'un seul tenant, sans délaissés inférieurs à cette surface. La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 15 logements à l'hectare, soit au moins 5 logements.

■ La viabilité (accès, voies, cheminements, réseaux, stationnements)

L'accès à ce secteur n'est possible qu'à partir de la Route de Chaillol puis par le chemin d'exploitation des Ribières. Les sorties sur le chemin des Ribières sont possibles sans qu'il soit indispensable de créer une voirie secondaire interne au secteur.

Le retournement devra alors s'effectuer individuellement sur chaque lot, dans le cas de constructions individuelles.

La topographie nécessite une adaptation de la construction au talus formé par le chemin des Ribières. Une marge de reculement d'au moins 4 m est demandée pour les garages et aires de stationnement. Elle favorise un espace de manœuvre et/ou de stationnement minimum devant les constructions potentielles (façades nord).

En matière de transports/déplacements, la proximité du secteur avec le village ne nécessite pas de liaison technique particulière.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur du chemin d'exploitation des Ribières (SDAEP 2009) et de la Route de Chaillol. Un raccordement à l'assainissement collectif est possible (cf. SDA 2002). L'évacuation des eaux pluviales est facilitée par la présence du canal de St-Bonnet.

Un espace de stationnement partagé pourra être prévu à l'entrée Est du secteur afin que les stationnements liés à l'opération (riverains mais aussi visiteurs) soient assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur relativement bien délimité par des haies ou bandes boisées de feuillus liées à la présence de canaux d'arrosage. Ces haies participent au caractère bocager du site. Elles seront conservées. Toute construction ou aménagement se tiendra à au moins 7 m de l'axe des canaux.

L'exposition visuelle du secteur depuis la Route de Chaillol (Pont de Chabottes) est relativement restreinte en vision lointaine du fait de la végétation, de la topographie et de la hauteur modérée des constructions.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

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

L'implantation des constructions est relativement libre sauf marges de reculement de 4 m minimum imposée par rapport au chemin des Ribières et de 7 m par rapport à l'axe des canaux existants.

La hauteur des constructions est limitée à un RdC + 1 étage + combles (gabarit R+1). Cette hauteur correspond à celle de la majorité des constructions voisines et permet de conserver la perspective visuelle sur le village (voir photo ci-après).

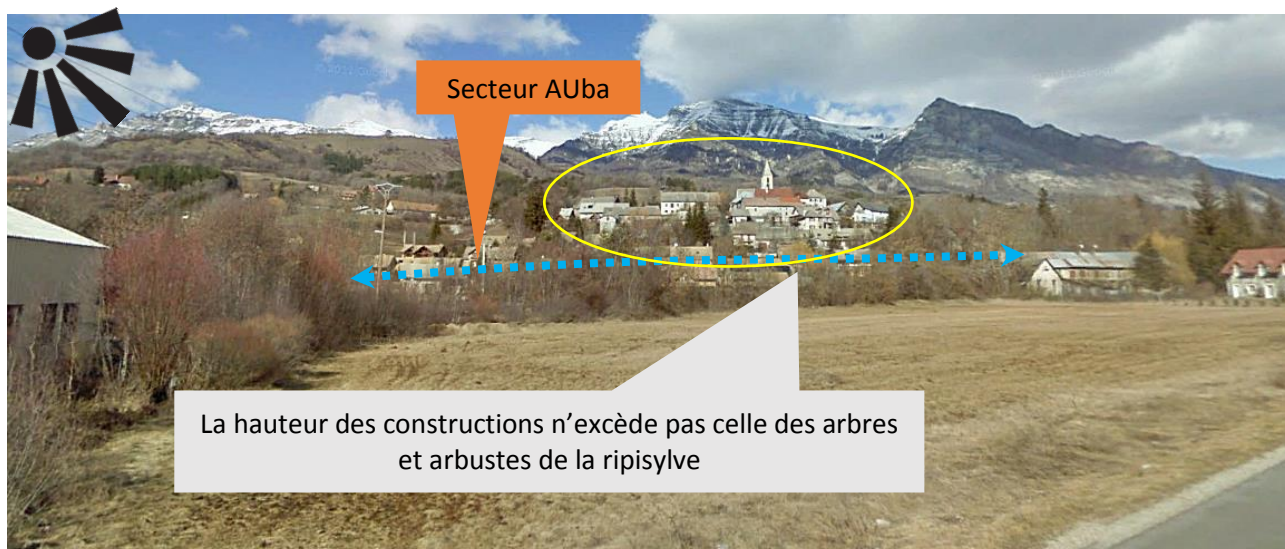
Les constructions pourront être en ordre continu (maisons en bande) ou discontinu (pavillonnaire).

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

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

La mixité fonctionnelle est encouragée à condition qu'elle soit compatible avec l'habitat.

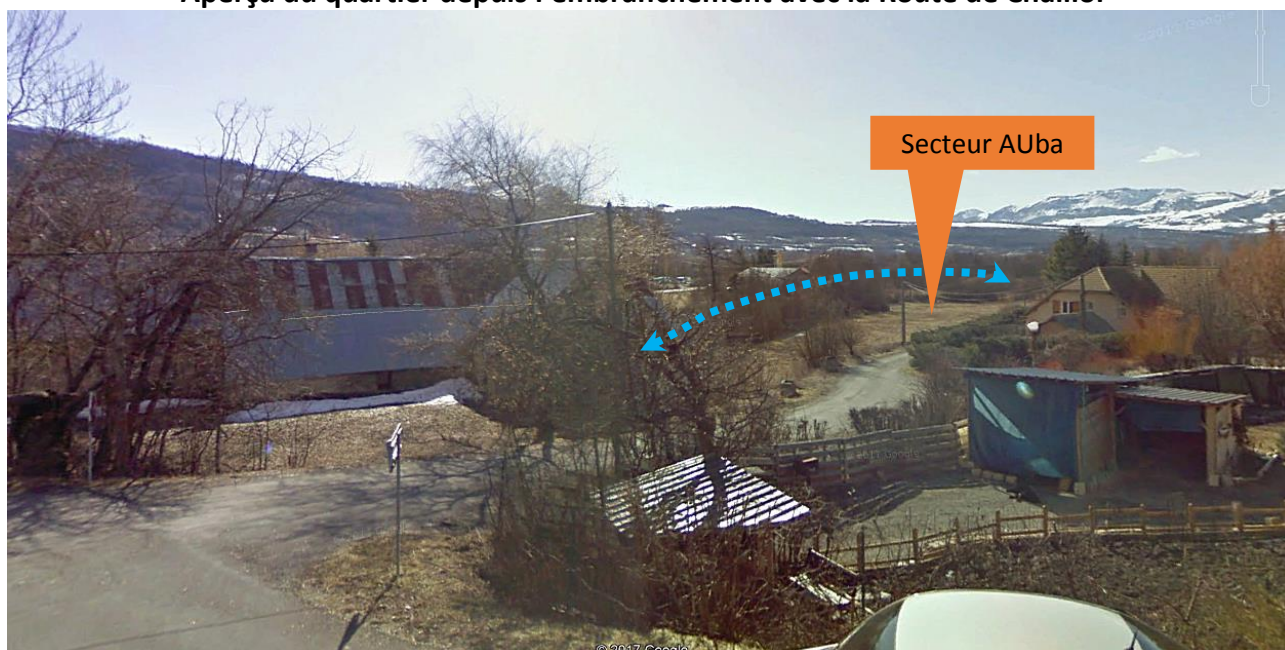
L'exigence de densité brute minimum est à peine supérieure à 15 logements à l'hectare (base SCoT) du fait de la situation « périphérique » du secteur, relativement éloigné par rapport au village.

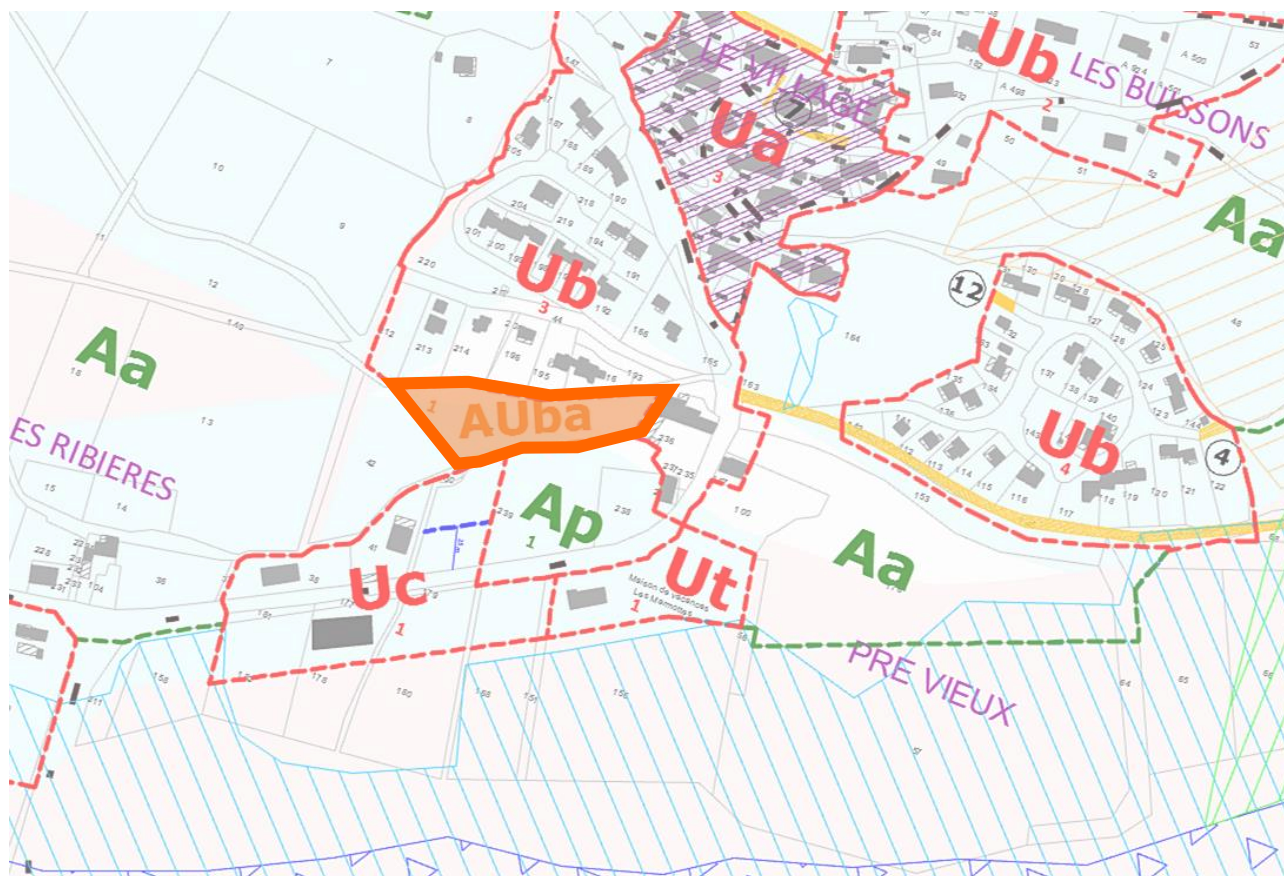


Depuis la Route de Chaillol, le secteur AUba n'est pas visible car masqué par le canal (en bleu) et la ripisylve qui l'accompagne (bande boisée). La perspective sur le village est préservée.

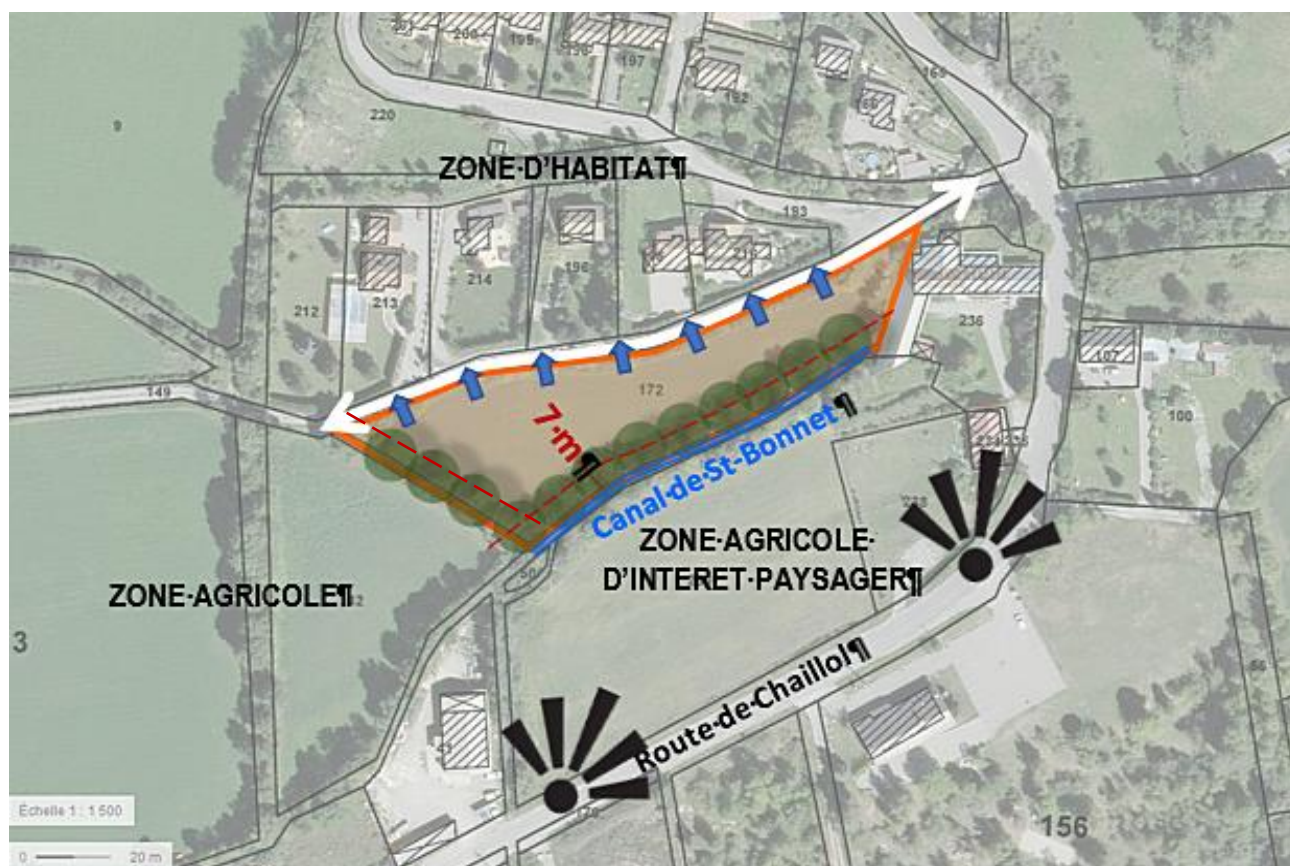


Aperçu du quartier depuis l'embranchement avec la Route de Chaillol





SECTEUR A URBANISER AUBa n°1 - Extrait du plan de zonage du PLU



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE CHABOTTES VILLAGE
Secteur AUBa n°1

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	Limite de zone AU
	Zone d'implantation des constructions avec densité ≥ 15 logements/ha (habitat individuel discontinu, groupé ou non)
	Emplacement réservé à l'amélioration de la voirie d'accès/stationnement
	Accès à la zone / Desserte existante
	Accès/sorties directes possibles (indicatives)
	Plantations de cordons boisés, haies bocagères, bosquets... ou prolongement de haies existantes
	Canal d'arrosage existant à conserver
	Marge de reculement (7 m de l'axe du canal)
	Repérage photographique / point de vue / cône de visibilité remarquable

LES BEYGUIERES - Zone AUba(mixité)

Secteur n°2

3

1. Contexte et problématique

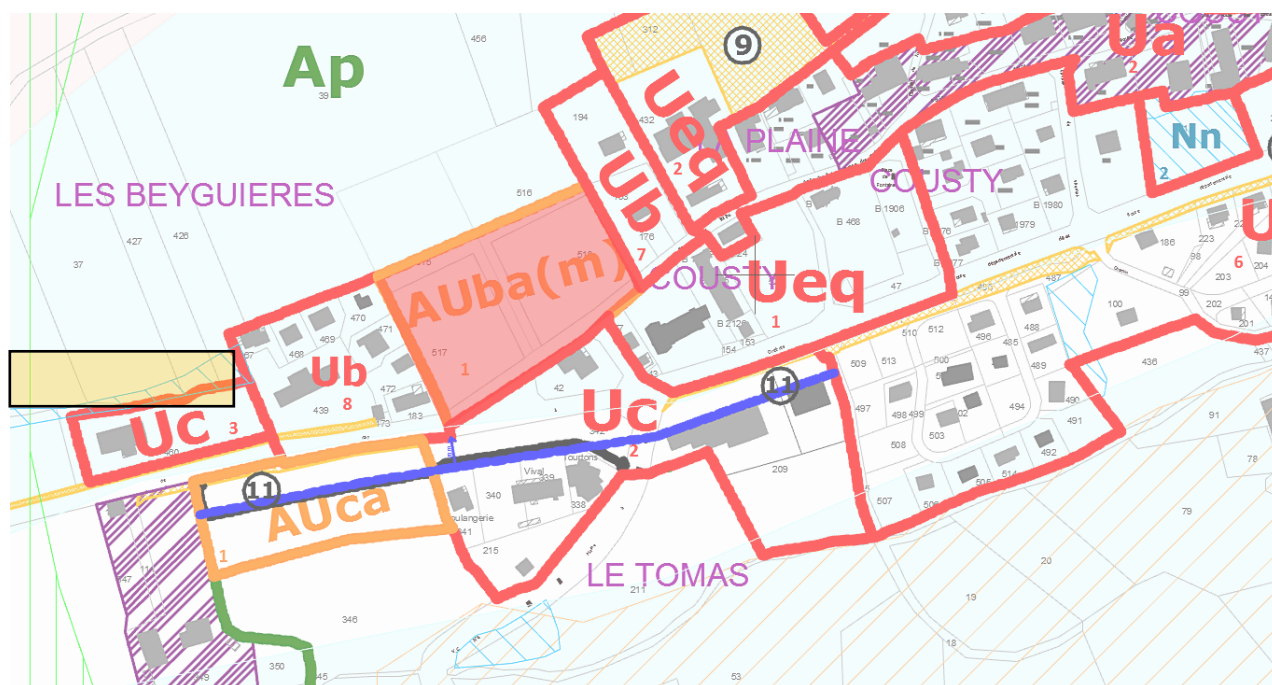
Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe à l'entrée ouest de la Haute-Plaine. Il est inclus dans un ensemble urbain en devenir (équipements existants et projets d'équipements publics, aménagement d'espaces publics, de parkings, voirie, etc.).

Il est également situé entre deux secteurs Ub dédiés au développement urbain de l'habitat individuel et collectif (Ub). Il est desservi par une voie communale (la Route des Ecrins) qui le longe au sud et débouche sur la RD 994.

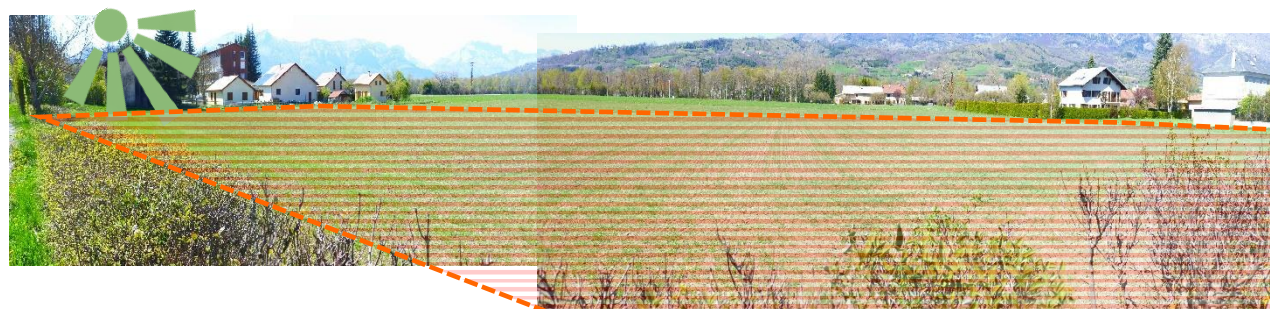
Le secteur correspond à une bande de terre agricole d'environ 75 mètres de profondeur depuis l'alignement de la route. Il est composé de 4 parcelles (ou parties de parcelles) attenantes reliées à la Route des Ecrins (division foncière).

Sa superficie totale est de 1,22 ha dont environ 1,08 ha disponible à la construction.

Dans le cadre du PLU, ce secteur AUba(m) a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat et de l'activité commerciale compatible avec l'habitat. C'est un secteur de mixité fonctionnelle à dominante d'habitat.



SITUATION du secteur AUba(m) n°2 - Extrait du plan de zonage du PLU



Vue depuis la Route des Ecrins



LE SECTEUR A URBANISER DES BEYGUIERES- AUba(m) (Source : IGN Géoportail 2015)

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce site déjà urbanisé, en entrée de village, il s'agit de :

- Renforcer et compléter l'urbanisation villageoise existante en prolongement des secteurs d'habitat (Ub) existants de part et d'autre ;
- Compléter l'offre de logements sur la commune ;
- Contribuer à la requalification de l'entrée de la Haute Plaine ;
- Contribuer à la dynamique commerciale du « centre » urbain de la commune (mixité fonctionnelle) ;
- Bénéficier des équipements publics existants sur place et à proximité ;
- Réaliser un aménagement d'ensemble (avec phasage par tranches le cas échéant) ;

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba(m) est immédiatement urbanisable mais conditionné à un aménagement d'ensemble réalisable par tranches d'aménagement d'au moins 3000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

L'exigence de mixité fonctionnelle impose qu'au moins 15 % de la surface de plancher réalisée dans le secteur soit dédiée à de l'activité économique de type artisanat et commerce de détail/commerce de proximité, activité de service et/ou bureau. La surface de plancher minimale requise pour l'activité est cependant plafonnée à 1000 m².

L'urbanisation du secteur AU nécessite un aménagement d'ensemble réalisable par tranches (opérations) successives (Permis d'aménager, permis groupé, ZAC, ...).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal est situé côté village, sur la Route des Ecrins qui longe le secteur au sud. Le nombre d'accès doit être regroupé et limité à un accès unique. Néanmoins, l'aménagement de cet accès conditionne la bonne liaison du secteur avec le village.

Une liaison douce (piétons/cycles) doit être envisagée pour relier l'ensemble au reste du village et à la zone d'activité.

Au moins un espace collectif ou "partagé" et des surfaces de stationnement adaptées (en rapport avec les activités développées) doivent être prévus sur le secteur.

Les réseaux humides et secs sont présents au droit du secteur.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur agricole cultivé en site plat et très ouvert sur la « plaine » agricole, comme sur le village. Il est inscrit dans une urbanisation plus ou moins continue.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision lointaine (nord) ou rapprochée (entrée de village).

L'insertion paysagère des opérations devra tenir compte de la volonté de reconstituer une entrée de village à la Haute-Plaine (perceptions visuelles depuis la RD 944, au-delà des équipements publics en cours de réalisation et depuis la Route des Ecrins).

Les espaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, seront paysagés. Ils doivent représenter au moins 6 % de la superficie du secteur ou des opérations cumulées.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation du secteur est conditionnée à sa desserte principale par la Route des Ecrins.

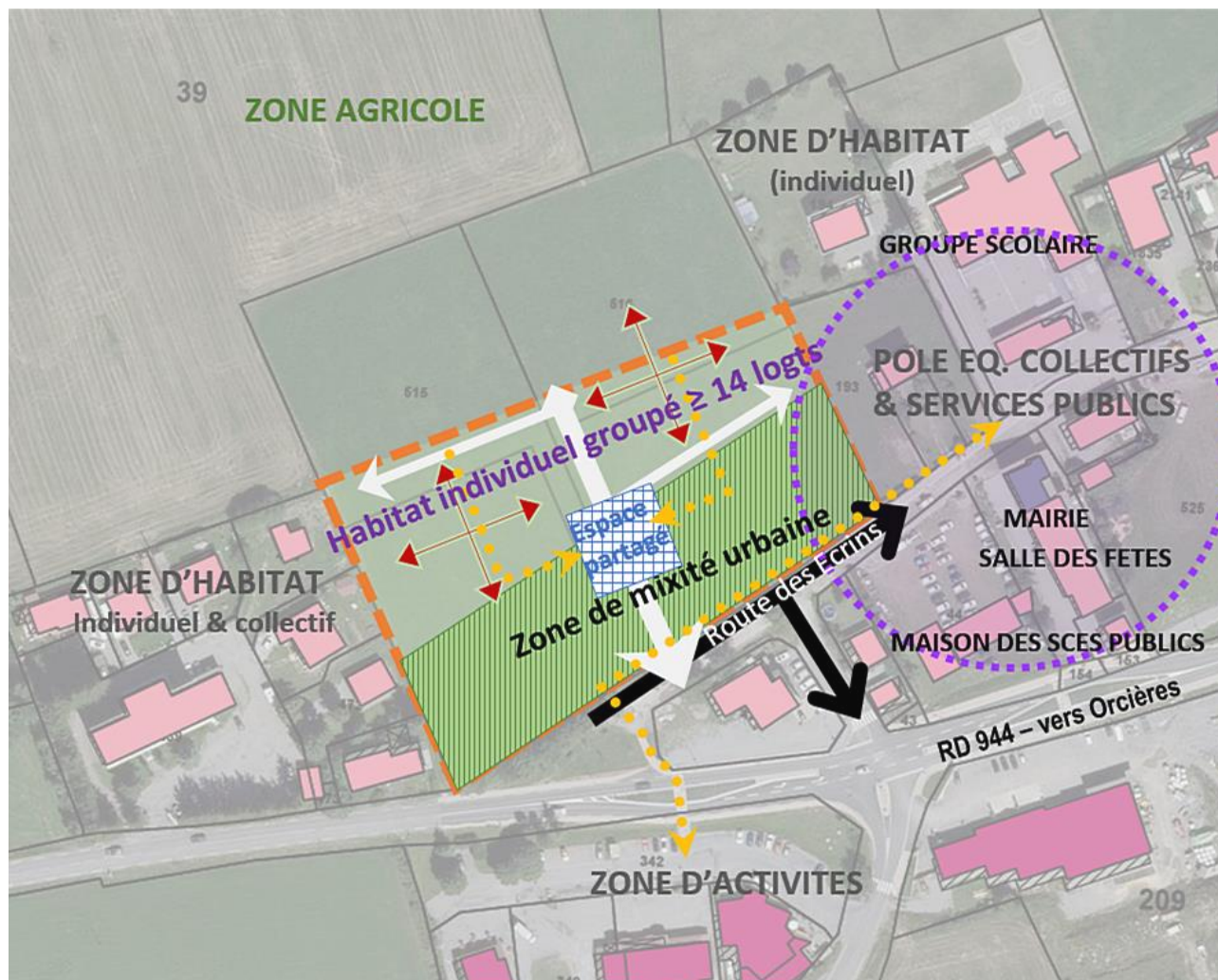
Le principe de mixité fonctionnelle imposé au secteur répartit les surfaces dédiées à l'activité de manière à leur donner une visibilité depuis la Route des Ecrins (« front urbain » du futur quartier). La part de surface de plancher réservée à l'activité est d'au moins 15 % de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur

Les constructions pourront être en ordre continu ou discontinu.

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

Il s'agit d'un secteur de mixité urbaine à hauteur de 15 % minimum de la surface de plancher. Sauf les 15 % de surface de plancher réservés à l'activité, le secteur est principalement voué à l'habitat (individuel groupé et/ou semi-collectif) avec une densité requise d'au moins 15 logements/ha, soit environ 14 logements minimum.

Le rez-de-chaussée des bâtiments « donnant » sur la Route des Ecrins est consacré à l'activité économique marchande, comme indiqué à l'article AUba(m) 2 du règlement tandis que les niveaux supérieurs peuvent recevoir d'autres types d'activités (services, bureaux) ou du logement.



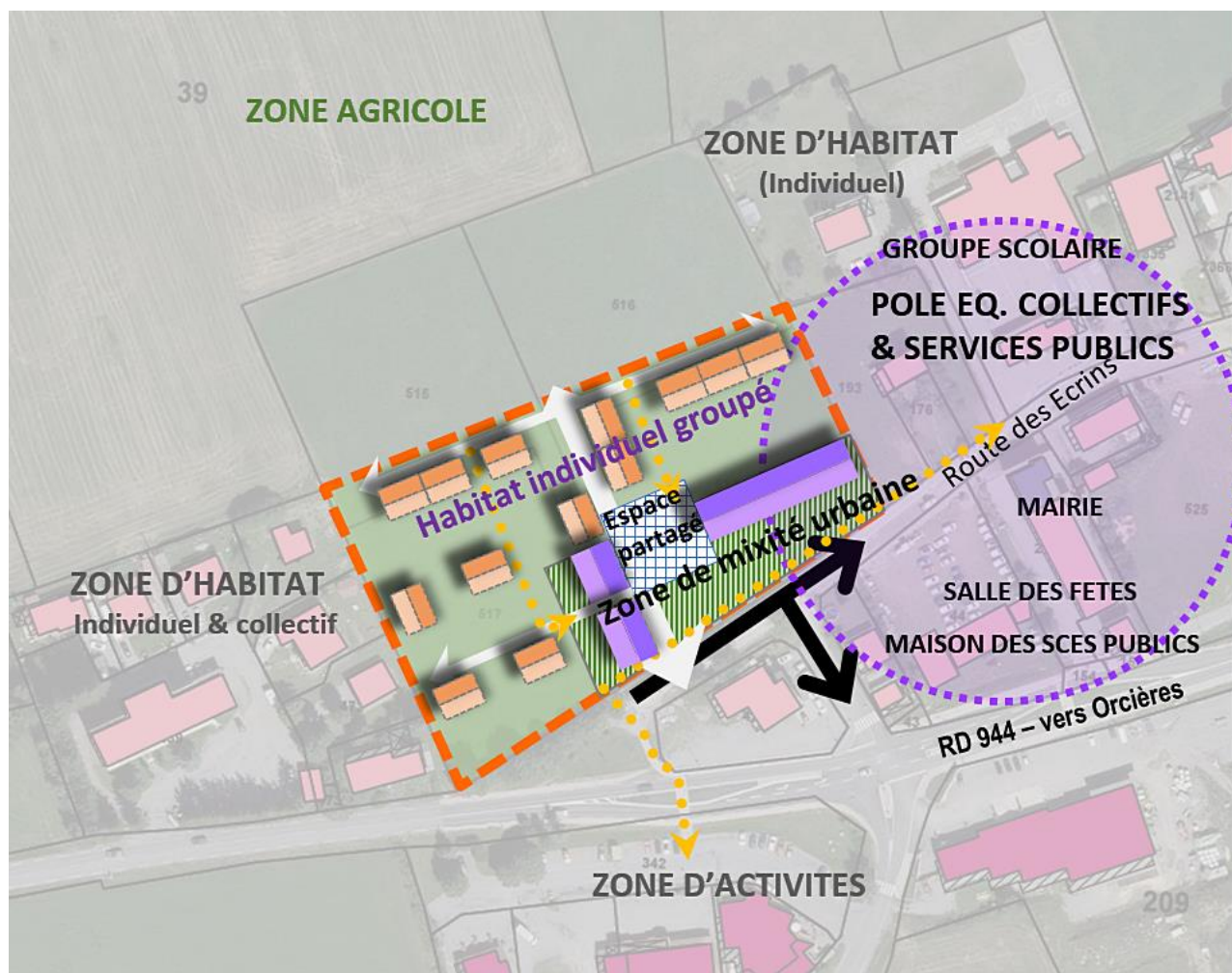
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES BEYGUIERES

Secteur AUBa(m) n°2

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	Limite de zone AU
	Espace de mixité fonctionnelle (commerces & services marchands en RDC) en bordure de route (sud)
	Secteur d'habitat individuel groupé (sans mixité)
	Espace partagé, placette, stationnement, ...
	Orientation des faîtages ou sens d'implantation des constructions
	Voies/desserte existantes
	Desserte à créer
	Liaisons douces (piétonnes...) existantes ou à créer
	Plantations de cordons boisés, haies bocagères, bosquets... ou prolongement de haies existantes
	Repérages photographique



EXEMPLE DE TRADUCTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES BEYGUIERES

PROPOSITION INDICATIVE

Secteur AUba(m) N°2

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

MAISONS VIEILLES – Zone AUba - Secteur n°3

4

1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP est situé à la Haute-Plaine, espace prioritaire de développement communal (cf. PADD), en continuité de l'agglomération existante (zones Ua & Ub), le long de la Route des Ecrins.

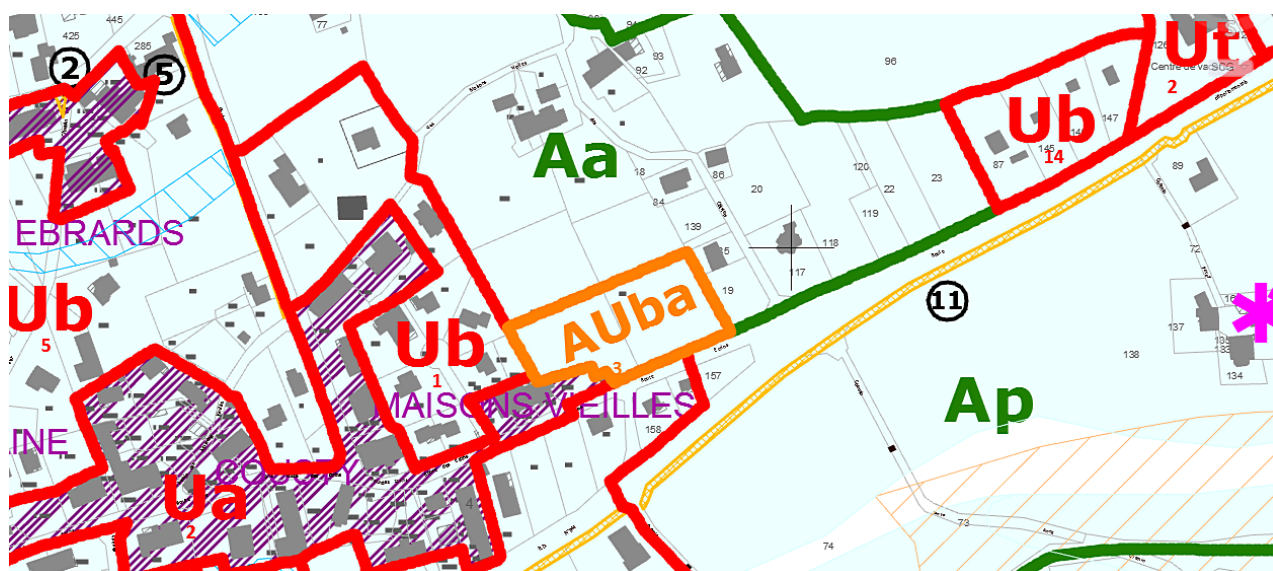
Ce secteur AUba se compose de deux parties de parcelles (172 & 173) en prolongement de secteurs urbains Ua et Ub et bordée au Nord-Est par une zone agricole enclavée, en bout de village, d'une superficie totale et disponible à la construction d'environ 0,5 ha.

Il s'agit d'une prairie temporaire également accessible par le Chemin des Oliviers.

La présence de canalisations enterrées sur le secteur fera l'objet d'un repérage sur le terrain avec le gestionnaire du réseau afin d'assurer leur pérennité et leur accessibilité en cas de leur maintien en place et en l'état.

Dans le cadre du PLU, ce secteur a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat (avec possibilité de mixité fonctionnelle, comme en zone Ua).

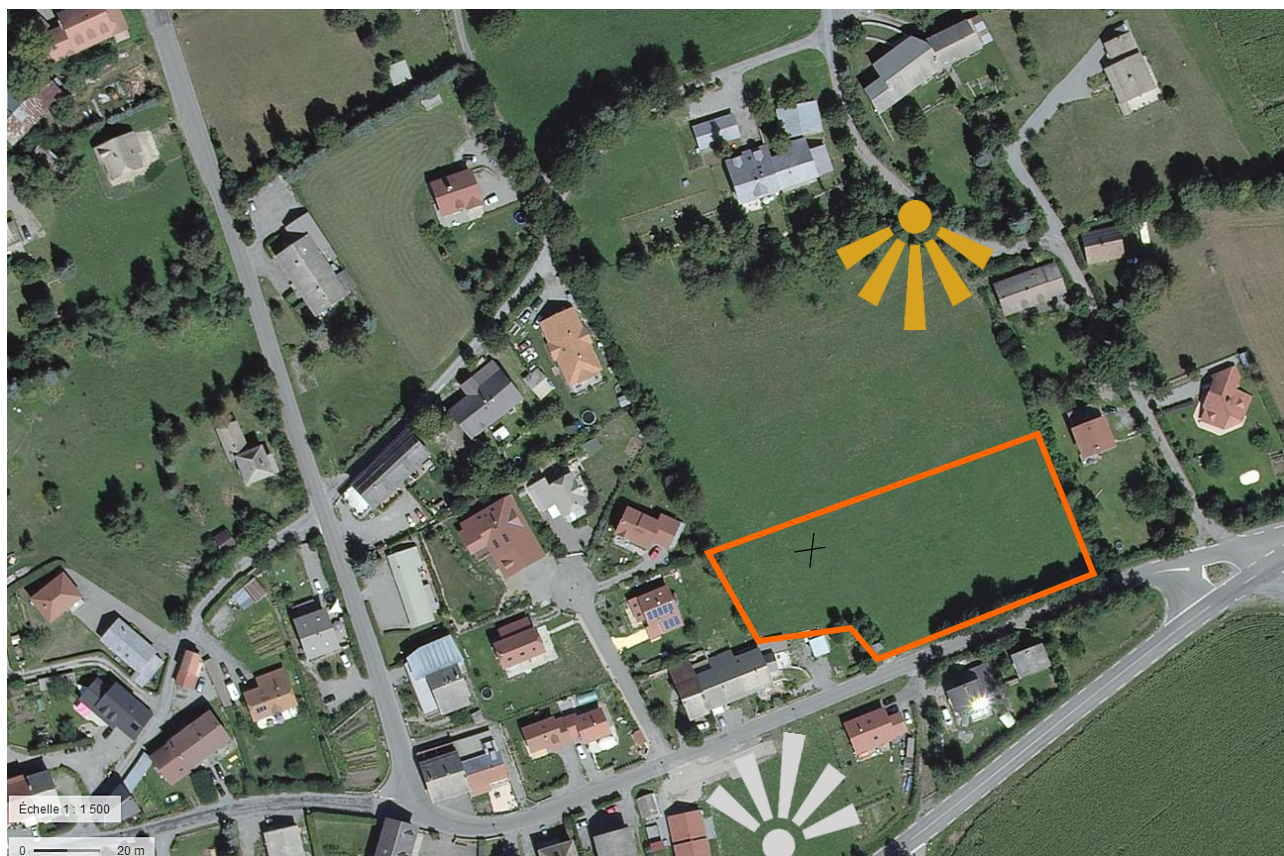
La proximité du secteur avec le centre-village et les zones Ub et Ua facilite son urbanisation.



SITUATION DU SECTEUR A URBANISER AUba n°3 - Extrait du plan de zonage du PLU



Aperçu (au fond) du secteur AUba de Maisons Vieilles par le nord (depuis le Chemin des Oliviers). Au premier plan, la zone agricole.



LE SECTEUR A URBANISER DE MAISONS VIEILLES- AUba n°3 (Sce : IGN Géoportail 2015)

2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (village et secteurs Ua et Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble (avec phasage par tranches le cas échéant) avec orientations d'aménagement, eu égard à sa proximité du village (Permis d'aménager, lotissement, permis groupé, ZAC, ...). ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation présente à proximité (typologie et densité) ;
- Prendre en compte la qualité du site et le caractère urbain du paysage ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes ;
- Assurer le maintien de la zone agricole mitoyenne

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble afin notamment d'organiser, pour partie, sa desserte et son organisation urbaine.

Cette opération pourra être organisée par phases successives d'au moins 0,25 ha chacune.

La densité de l'ensemble (voirie comprise) est d'au moins 15 logements à l'hectare, soit au moins 8 logements à réaliser sur l'ensemble du secteur.

Une orientation concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie existante conditionne le secteur en vue de constituer un front urbain relativement continu le long de la Route des Ecrins (implantation d'au moins une façade comprise entre 2 et 10 mètres à compter de l'alignement de la Route des Ecrins).

Le désenclavement du reliquat des parcelles 172 et 173 (agricoles) doit pouvoir être assuré depuis la Route des Ecrins. De même, l'hypothèse d'une extension du secteur AUba sur la zone agricole doit être anticipée. Dans ce cas, l'accès depuis la Route des Ecrins doit pouvoir être prolongé.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal se fera par la Route des Ecrins (sud) sur laquelle le nombre de sorties pourra être limité. La voie secondaire de désenclavement du secteur aura le gabarit d'une voie traversante à double ou unique sens de circulation.

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

Une desserte piétonne du secteur devra être envisagée ainsi qu'un espace collectif/partagé de convivialité.

L'accessibilité à une tranche ultérieure d'urbanisation après extension du secteur AUba doit être envisagée.

Aucune autre disposition particulière n'est prévue en matière de transports/déplacements.

■ Le Paysage

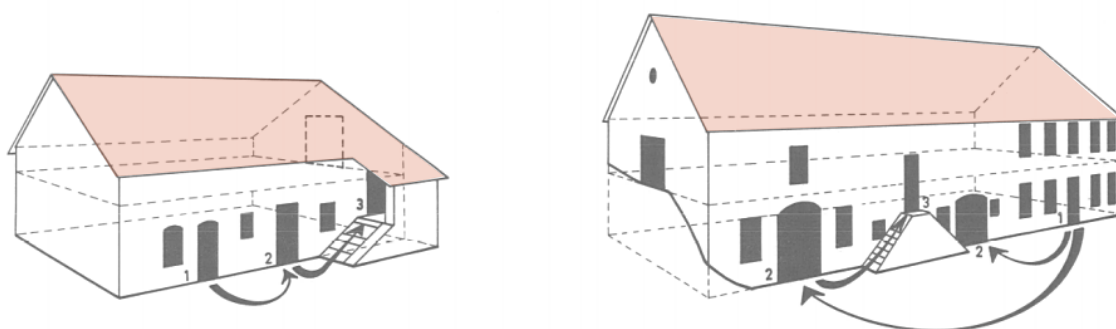
Il s'agit d'un secteur en site plat, délimité partiellement par des haies bocagères. Ces haies font aujourd'hui partie du patrimoine paysager des lieux au sens large et méritent d'être autant que possible conservées et prolongées.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte depuis la RD 944, la Route des Ecrins ou le chemin des Oliviers, notamment mais en vision rapprochée. En vision lointaine, le secteur reste malgré tout relativement masqué par l'urbanisation existante périphérique et les haies.

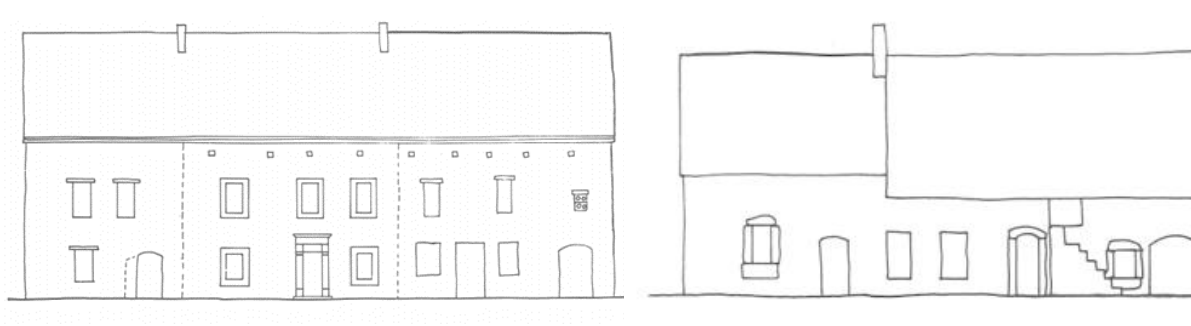
■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future sur rue (Route des Ecrins) sera de type continue et s'inscrira en continuité de celle de la zone Ua avec une marge de reculement minimum de 2 m et de 10 m maximum par rapport à l'alignement. Les constructions seront parallèles à la Route des Ecrins par le faitage ou la plus longue façade.

Le principe traditionnel d'implantation (visible sur le secteur Ua voisin) pourra orienter le projet en ménageant un espace domestique et des accès à l'avant des constructions d'habitation, en retrait de la Route des Ecrins.



Maisons et fermes traditionnelles du Bas Champsaur (Chabottes & St-Julien-en-Champsaur)



Maisons mitoyennes anciennes au Buissard et maison en longueur aux Eyrauds (façades sur cour/rue)

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

Les constructions seront de type individuel groupé ou semi collectif, continu ou discontinu (jumelées ou en bande).

Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation du village et cherche à se rapprocher des formes urbaines traditionnelles locales, en améliorant la densité par rapport au secteurs Ub voisins.

La densité nette minimum attendue est de l'ordre de 15 logements à l'hectare.



Aperçu du secteur AUba depuis la RD 944 : à gauche, les constructions anciennes et continues de la zone Ua (redécoupage foncier d'une ancienne ferme) sont parallèles à la voie et masquent les constructions dispersées et récentes de la zone Ub (discontinues).



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MAISONS VIEILLES

Secteur AUba n°3

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	Limite de zone AU
	Secteur d'habitat individuel groupé (sans mixité)
	Voies/desserte existantes
	Desserte à créer pour la zone et desserte à maintenir pour les parcelles 172 & 173 et dans l'éventualité d'une extension ultérieure d'urbanisation (trait discontinu)
	Liaisons douces (piétonnes...) existantes ou à créer
	Plantations de cordons boisés, haies bocagères, bosquets... ou prolongement de haies existantes
	Implantation des constructions (0 à 6 m ou en continuité de l'existant) pour prolongement du front bâti en entrée de village, côté voie publique (continu ou non)
	Orientation des faîtages ou sens d'implantation des constructions
	Accès/sorties directes possibles (indicatives)
	Repérages photographique



EXEMPLE DE TRADUCTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MAISONS VIEILLES

Secteur AUba n°3

PROPOSITION INDICATIVE

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

LE TOMAS - Zone AUca – (Secteur n° 1)

5

1. Contexte et problématique

La zone concernée par cette orientation programmée d'aménagement se situe à l'entrée ouest de la Haute-Plaine, de l'autre côté de la RD 944 (par rapport au village), en prolongement d'un secteur Uc d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire.

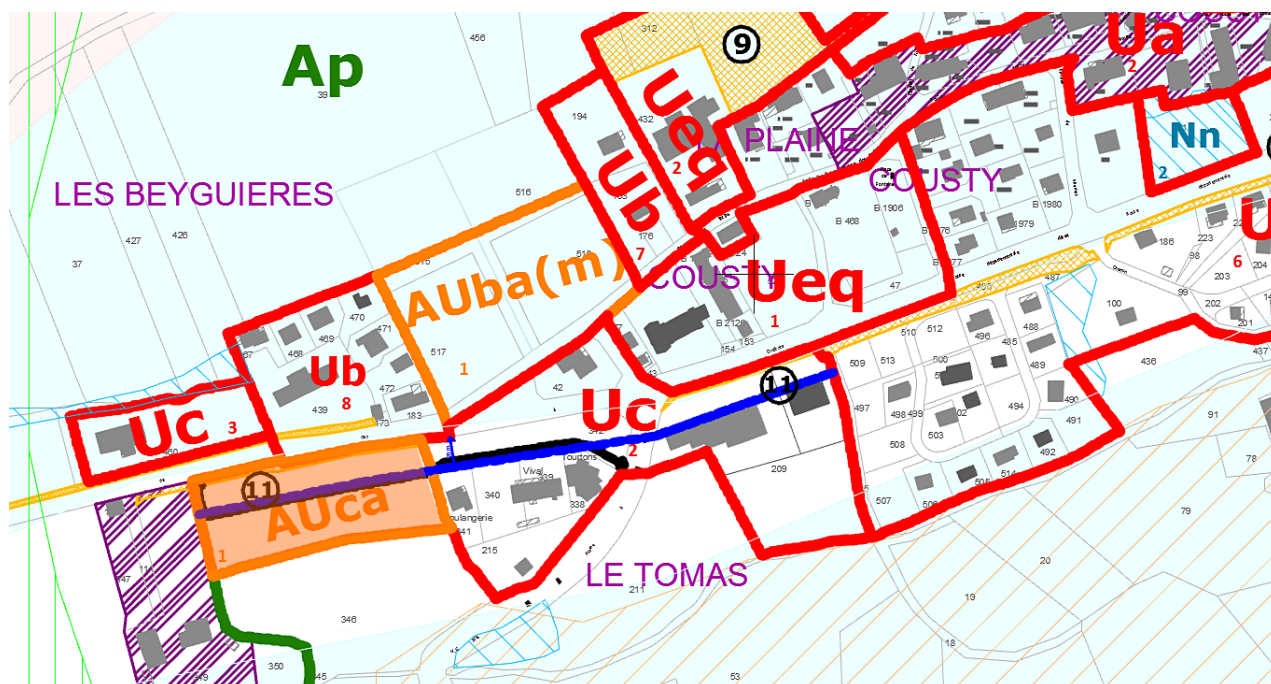
Elle est desservie (entrée/sortie à partir des RD 944 et RD 113 (route de Saint-Léger-Les-Mélèzes), via la zone Uc (cf. règlement et tracé de principe).

La zone correspond à une bande de terre agricole d'environ 50 à 60 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la RD. Elle est constituée de la partie basse d'une grande parcelle agricole.

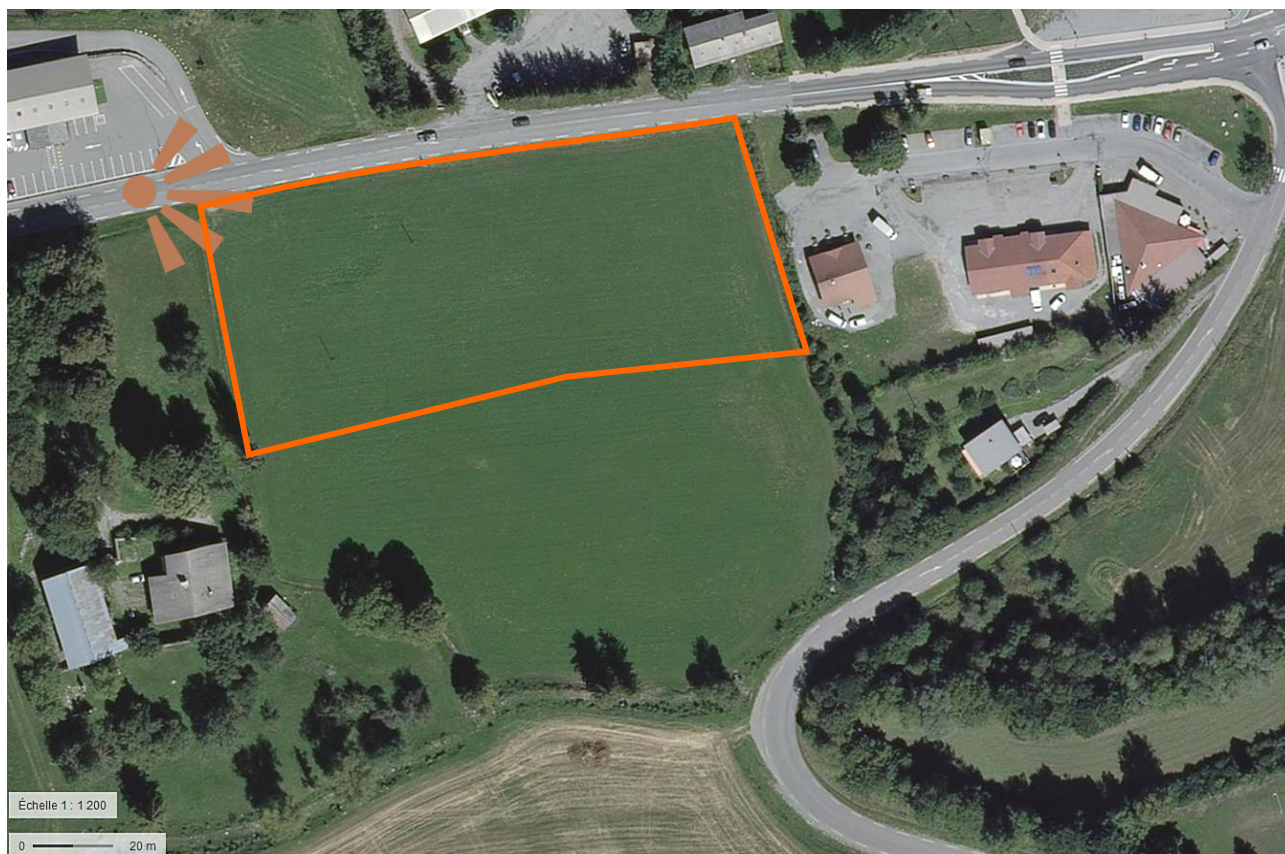
La superficie totale est de 0,79 ha dont environ 0,73 ha de disponible à la construction.

Dans le cadre du PLU, cette zone AUca a pour vocation principale d'accueillir de l'activité économique (industrielle et commerciale – commerce de gros) sans habitat.

Elle est classée en zone A Urbaniser (AU) avec nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble.



SITUATION du secteur **AUca** - Extrait du plan de zonage du PLU



LE SECTEUR A URBANISER DE TOMAS- AUca (Sce : IGN Géoportail 2015)



Aperçu du site depuis la RD 944.



En venant de Gap, "l'entrée" de la haute-Plaine est aujourd'hui matérialisée par la fromagerie (à gauche) et par un ensemble bâti ancien (à droite) qui masque à ce niveau la zone AUca.

2. Objectifs d'aménagement

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

- Prolonger le secteur Uc vers l'ouest jusqu'en limite d'urbanisation ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation de la zone Uc à l'Est (desserte, implantations, aspect des constructions, ...) ;
- Assurer une insertion urbanistique et paysagère optimales ;

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUca est immédiatement urbanisable.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Les accès principaux devront se faire par les RD 944 et 113 sur lesquelles le nombre de sorties/entrées sera limité au minimum nécessaire. Une mutualisation de la desserte avec la zone Uc existante doit être recherchée comme indiqué au règlement (tracé de principe sur les documents graphiques).

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur de la RD 944 et de la zone Uc.

Une liaison piétonne devra être envisagée en direction de la zone Uc. Ainsi que des espaces collectifs de stationnement en rapport avec les activités développées.

Un accès agricole par la RD 944 à l'espace cultivé restant à l'arrière de la zone devra être maintenu.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en bord de route et en pied de versant, relativement ouvert mais délimité naturellement.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision rapprochée. Plus discrète en vision lointaine depuis la route.

L'insertion paysagère des constructions devra tenir compte de la volonté communale de reconstituer une entrée de village à la Haute-Plaine (perceptions depuis la RD 944).

Les constructions observeront un recul d'au moins 20 m par rapport à la RD 944, utile à leur insertion paysagère depuis la même RD 944.

Les espaces libres de constructions seront paysagés. Ils doivent représenter au moins 20 % de la superficie/emprise de chaque opération. Les stockages et autres dépôts ne seront pas situés en covisibilité avec la RD 944.

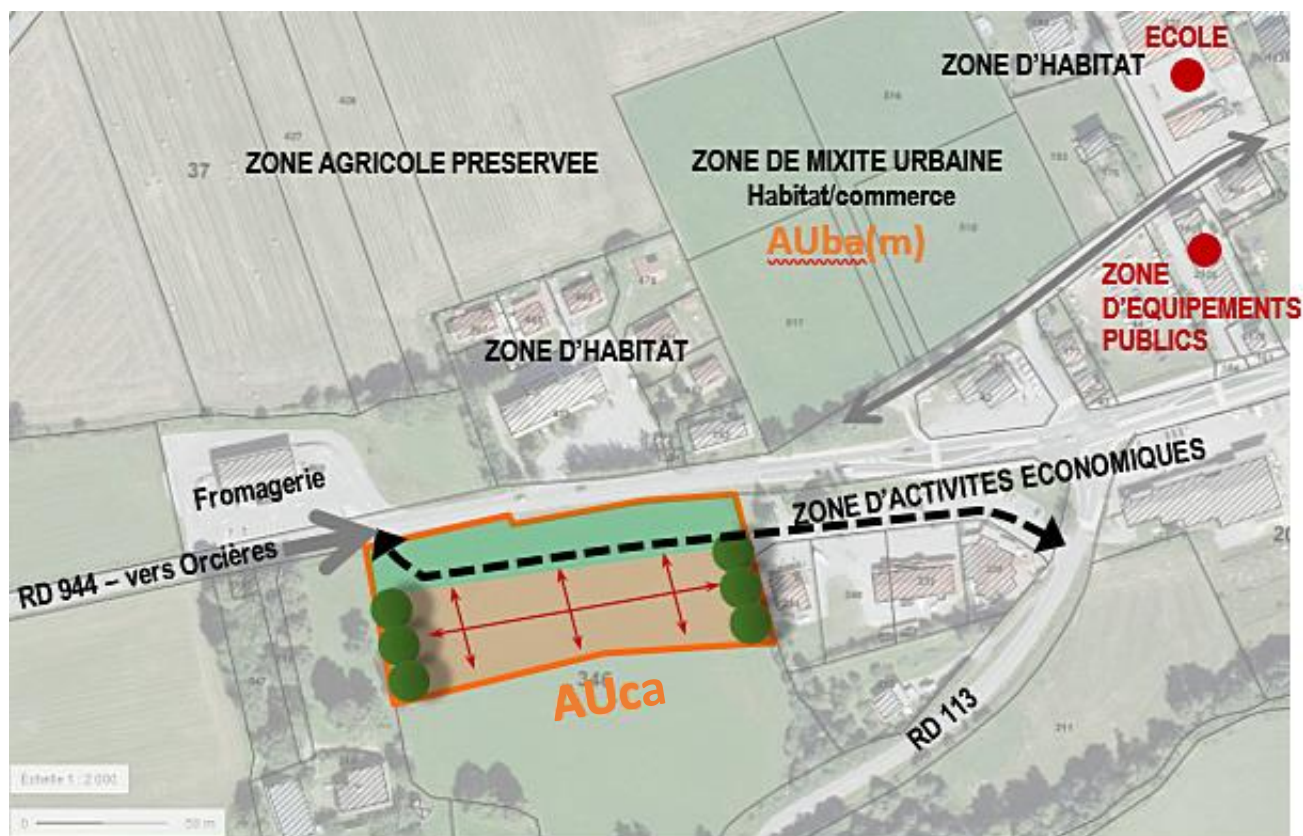
■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

Les constructions futures devront s'ordonner en recul de la RD 944 (d'au moins 20 mètres – cf. Marge de recul indiquée sur les documents graphiques).

Les constructions seront parallèles ou perpendiculaires à la RD et à la pente.

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

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'activité industrielle et de commerce de gros, sans logements.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU TOMAS

Secteur AUca

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	Limite de zone AU
	Zone d'implantation des constructions (sans mixité fonctionnelle : activités artisanales & industrielles)
	Zone non aedificandi (marge de reculement ≥ 20 m pour les constructions, soumise à aménagement paysager (desserte, stationnement, ...) – idem règlement)
	Emplacement réservé pour l'amélioration de la voirie d'accès/stationnement
	Orientation des faîtages ou d'implantation des constructions
	Accès à la zone / Desserte existante
	Tracé de principe (cf. règlement) : desserte secondaire (mixte) à créer
	Plantations de cordons boisés, haies bocagères, bosquets... ou prolongement de haies existantes