

Département des Hautes-Alpes



Commune d'Aubessagne

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2019**

**Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2020**

Le Maire  
Richard ACHIN



**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](mailto:atelierchado@orange.fr)

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



# Table des matières

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES 2

<b>La préservation du Bocage</b>	<b>4</b>
Objectifs	5
Périmètre de l'OAP thématique	5
Gestion de la trame bocagère	6
Entretien des haies bocagères	6

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS 8

<b>Zone AUa du Chauffayer</b>	<b>10</b>
Situation de la zone	10
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	11
Secteur 1 : La voie verte et l'incitation à la halte	12
Secteur 2 : Le pôle multifonctionnel l'espace public	13
Secteur 3 : Le quartier d'habitation qui appréhende la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle	15
Exemple d'aménagement pouvant se réaliser en respect de l'orientation d'aménagement détaillée ci-dessus	17
<b>Zone AUb du Chauffayer</b>	<b>19</b>
Situation de la zone	19
Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine	20
Transports et déplacements	20
Desserte et réseaux	20
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	20
<b>Zone AUb de Maissubert aux Costes</b>	<b>21</b>
Situation de la zone	21
Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine	22
Qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces	22
Transports et déplacements	22
Desserte et réseaux	22
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	22

<b>Zone AUb du Villardon à Saint Eusèbe</b>	<b>23</b>
Situation de la zone	23
Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine	24
Qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces	24
Transports et déplacements	24
Desserte et réseaux	24
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	24
<b>Zone AUe sur Chauffayer</b>	<b>25</b>
Situation de la zone	25
Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine	26
Intégration paysagère et qualité environnementale	26
Transports et déplacements	26
Desserte et réseaux	27
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	27
<b>Zone Ub du Bannet a Chauffayer</b>	<b>28</b>
Situation de la zone	28
Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine	29
Transports et déplacements	29
Desserte et réseaux	29
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	29

# **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, s'inscrit dans le système bocager du Champsaur.

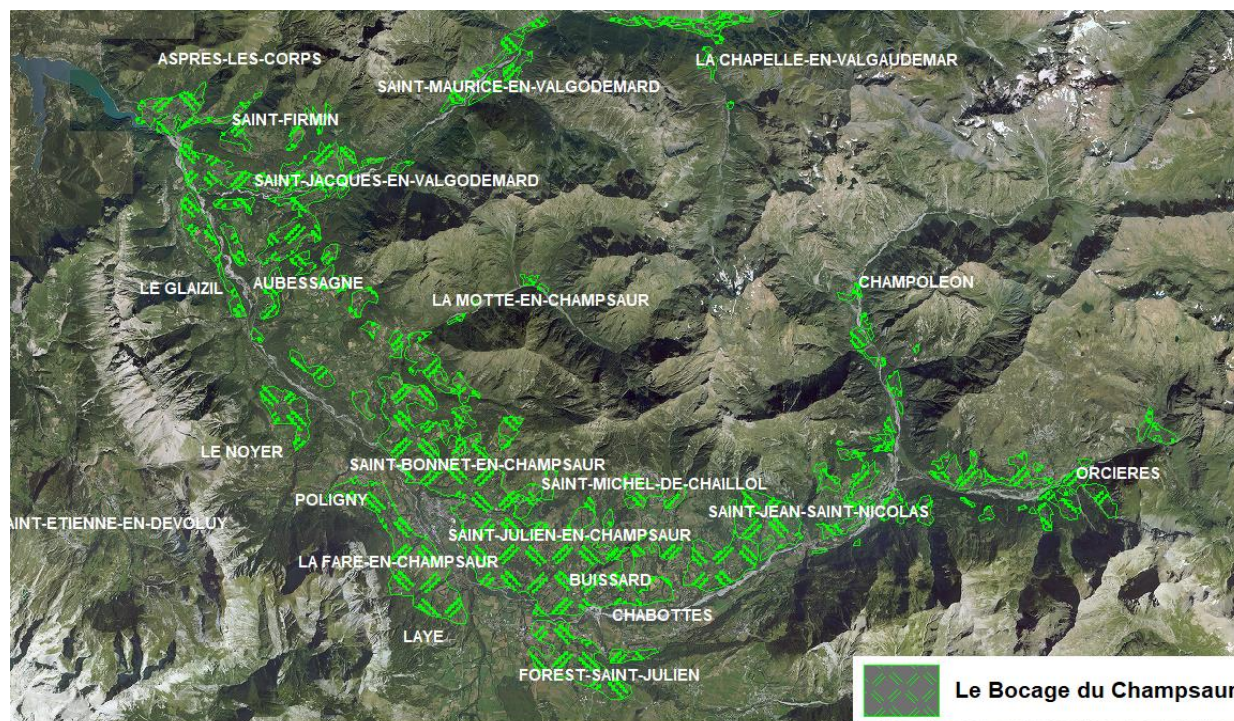
Façonné par l'homme au fil du temps, le bocage est le témoin de l'activité agricole du Champsaur. Initialement composé d'un véritable maillage de haies, des discontinuités apparaissent aujourd'hui. Or, le bocage a un rôle fonctionnel et paysager fort :

- ⇒ Ces haies permettent non seulement la délimitation des parcelles mais elles assurent la filtration des eaux et 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 :

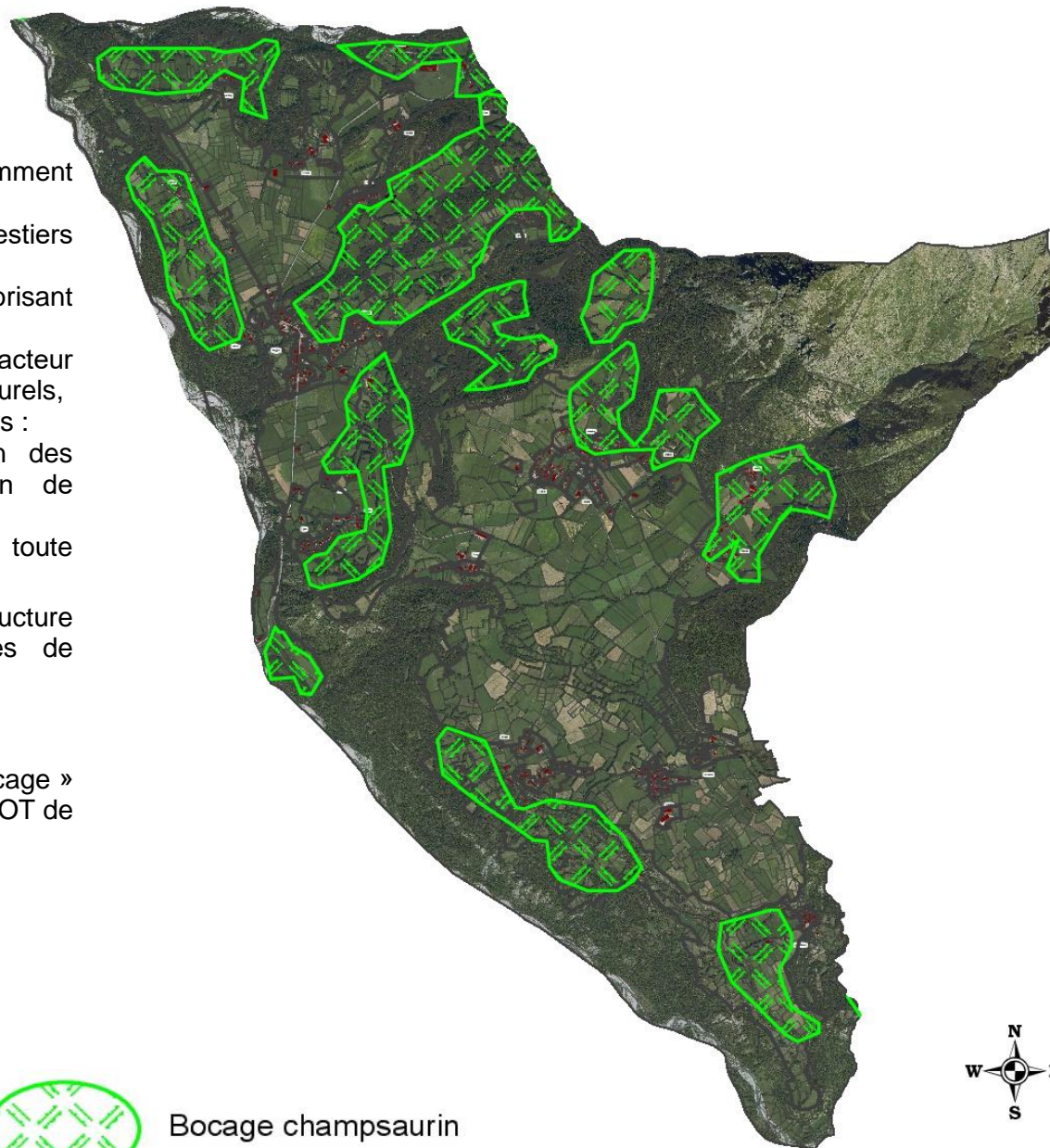
Protéger et gérer la ressource forestière :

- ⇒ Préserver les continuités forestières en valorisant notamment la préservation du bocage,
  - Assurer une gestion raisonnée d'espaces forestiers ayant une importance paysagère,
  - Anticiper, encadrer et être porteur de projet valorisant la ressource forestière
- ⇒ Favoriser le maintien de l'activité agricole comme acteur principal de la gestion des paysages et des espaces naturels,
- ⇒ Lutter contre le mitage et préserver les espaces agricoles :
  - Travailler sur le changement de destination des bâtiments agricoles pour faciliter l'évolution de l'activité,
  - Protéger certains secteurs agricoles de toute urbanisation.

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

## Périmètre de l'OAP thématique

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



## Gestion de la trame bocagère

### Recommandations

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

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

### Prescriptions

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

## Entretien des haies bocagères

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

### Recommandations

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



# **Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs**



## ZONE AUA DU CHAUFFAYER

*Le chapitre qui suit est en grande partie constitué d'extrait de l'étude de faisabilité pour la valorisation d'un espace public de centralité et la création d'un nouveau quartier, scénario retenu et programme, réalisée par 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.*

En cohérence avec le PADD, les fils conducteurs principaux de l'aménagement de la zone sont :

- ⇒ de projeter un nouveau quartier multifonctionnel ayant des objectifs en matière de développement économique et également en développement résidentiel (mixité sociale, générationnelle et urbaine),
- ⇒ 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, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées,
- ⇒ d'améliorer l'accès et les échanges entre les échelles du territoire.



En application de l'article **L151-6 du code de l'urbanisme**, l'**OAP qui suit** comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

### Situation de la zone

#### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle






#### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé




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



### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle




### Prescriptions

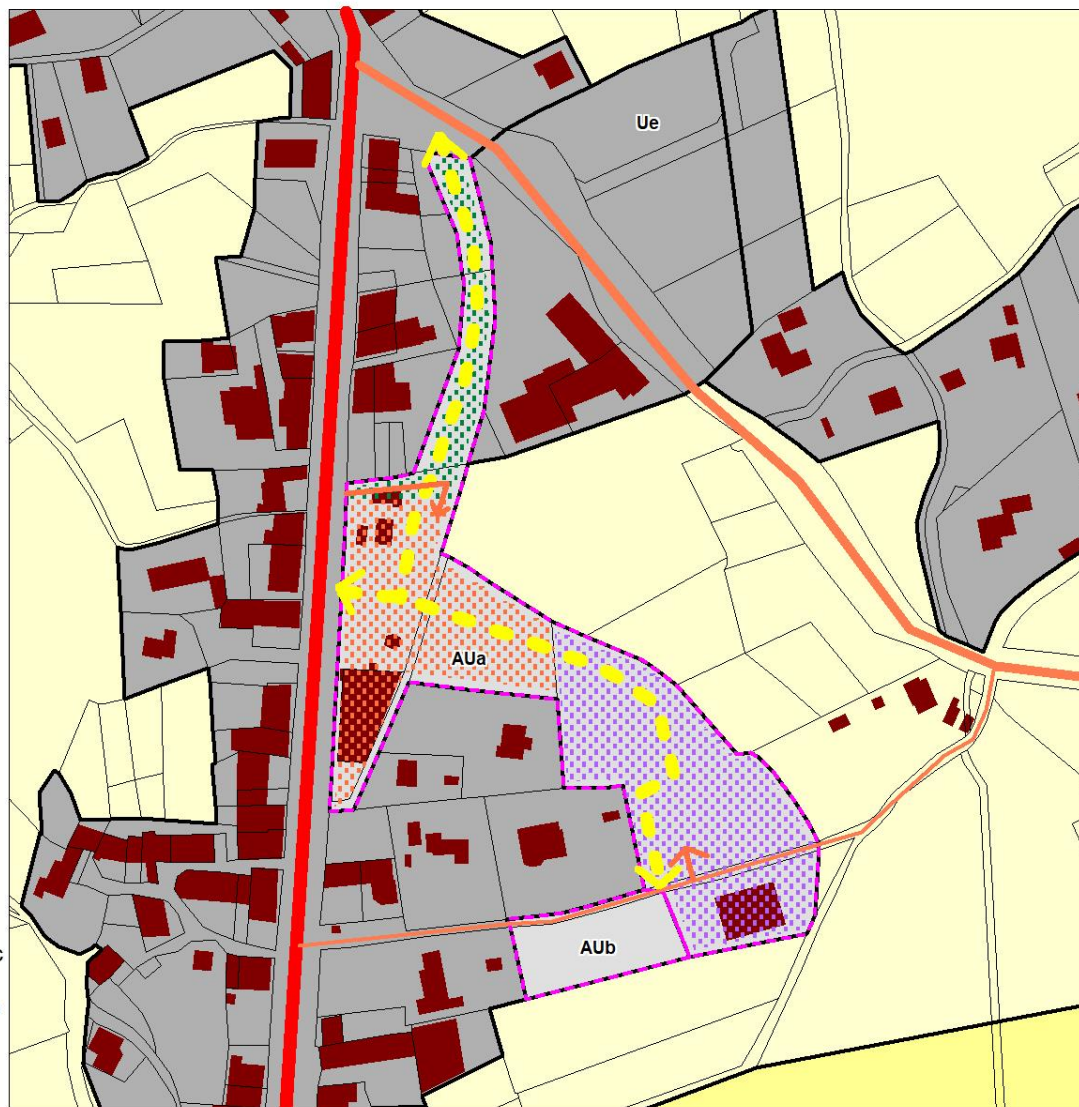
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

### Principes de desserte

-  Route nationale
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Accès routier pressenti
-  Cheminement / voie verte
-  Accès "doux" pressenti

### Secteur d'aménagement

-  La voie verte et l'incitation à la halte
-  Le pôle multifonctionnel l'espace public
-  Le quartier d'habitation qui appréhende la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle



### Secteur 1 : La voie verte et l'incitation à la halte

Sur ce secteur, l'objectif principal est de faire rayonner les aménagements de l'espace de centralité et de la place de village sur la RN85 en accompagnant la voie verte et en incitant à la halte.

Les moyens identifiés à mettre en œuvre sont :

- ⇒ Aménager le chemin longeant la scierie en tant que porte d'entrée de la voie verte de l'espace valléen :
  - Aménagement d'un chemin en terre (ou stabilisé) de 4 à 6 m de large (pouvant ponctuellement être portée à 3 m en cas d'impossibilité),
  - Aménagement des abords : prairie avec fauchage tardif en respect de la biodiversité,
- ⇒ Travailler la signalétique en l'adaptant pour guider les usagers de la voie verte vers les aménagements de Chauffayer. Par exemple :
  - en sortie de voie verte : panneau d'information, plans, mobilier de stationnement pour vélo associé à un équipement de recharge de batterie.
  - en réalisant le long du chemin des aménagements supplémentaires : mobilier urbain de type bancs, corbeilles, et éclairage public fonctionnel et respectueux de l'environnement.
  - en adaptant la signalétique pour guider les usagers de la voie verte vers les aménagements de Chauffayer.
- ⇒ Inciter également le trafic routier à la halte :
  - Marquer l'entrée par un effet d'annonce, un signal pour rendre l'accès et le parking public visible,
  - Recréer les places de stationnements supprimées à l'arrière de l'espace central, à proximité des bâtiments,
  - Proposer une aire de stationnement de «délestage» plus particulièrement adaptée à la période estivale.
- ⇒ Prévoir des toilettes publiques dans le bâtiment multi-services Nord pour inciter à la halte des modes doux et des transports routiers.
- ⇒

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



*Source : Etudes de faisabilité sur des opérations pilotes d'aménagement à vocation d'habitat mixte sur l'aire gapençaise, scénario retenu et programme, 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.*

## Secteur 2 : Le pôle multifonctionnel l'espace public

Sur ce secteur, les objectifs principaux sont :

- ⇒ Permettre d'accueillir sur cet espace des structures économiques et commerciales, vecteurs de dynamisme.
- ⇒ Créer un espace d'accueil multifonctionnel dédiée à la famille.
- ⇒ Ouvrir l'espace public existant afin de créer un lieu de rassemblement et de vie collective, une place de village.
- ⇒ Aménager une porte d'entrée vers la voie verte de l'espace valléen du Champsaur-Valgaudemar.

Les principes d'aménagements retenus sont :

- ⇒ La création d'un lieu regroupant des espaces et équipements publics de plein air, à destination :
  - des riverains et habitants de la commune ;
  - des familles et autres personnes issus du trafic de la RN85 ;
  - des usagers de la voie verte.
- ⇒ Un aménagement paysager uniforme sur l'ensemble du site (ambiance et palette végétale).

Les moyens identifiés à mettre en œuvre sont :

- ⇒ L'implantation d'un ou deux bâtiments multi-services avec, si possible, pignon en façade sur la RN 85. Pour remplir l'objectif « multi-services », ce ou ces bâtiments pourront par exemple accueillir :
  - des commerces et services en rez-de-chaussée, un espace dédié à la halte (toilettes publiques PMR, change bébé, point info),
  - des bureaux aux premiers étages (pouvant être partagés),
  - des logements sous les combles (minimum 4 logements). Les logements pourront être associés aux structures économiques (type logement de service).
- ⇒ La création d'une place publique qui acte et génère une centralité villageoise,
- ⇒ La conservation des équipements existants (city stade, boulodrome, aire de jeux, espace de jeux libres, de pique-nique,...). Ces équipements devront être valorisés soit en les déplaçant sur un emplacement plus stratégique et plus adapté soit en retravaillant, si besoin leurs abords et leurs liens avec les différentes échelles du territoire.
- ⇒ La structuration de cheminements en créant un cheminement piéton principal (entre la place et les équipements) et des cheminements piéton secondaires (vers les équipements et le quartier d'habitation).
- ⇒ L'alternance de revêtements perméables et d'espaces et ouvrages permettant l'infiltration des eaux de pluie dans l'objectif d'atteindre un coefficient de biotope global sur la zone AUa supérieur à 0,3.

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



Source : Etudes de faisabilité sur des opérations pilotes d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte sur l'aire gapençaise, scénario retenu et programme, 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.

### Secteur 3 : Le quartier d'habitation qui appréhende la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

Sur ce secteur, l'objectif principal est d'offrir des logements mixtes permettant de :

- ⇒ maintenir une population de personnes âgées sur le territoire (appartements adaptés en rez-de-chaussée, salle commune, proximité des services),
- ⇒ accueillir des familles ou jeunes ménages, vecteurs de dynamisme et permettant le maintien de l'école communale et de la crèche,
- ⇒ assurer une opération de logements denses au centre de la commune,
- ⇒ accueillir de nouveaux artisans.

Les principes d'aménagements retenus sont :

- ⇒ la création d'un quartier d'habitation acceptant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, proposant une densité forte avec des formes urbaines et architecturales innovantes,
- ⇒ Le développement de cette mixité sociale et générationnelle par le maintien des personnes âgées sur la commune et l'accueil de nouvelles familles et jeunes ménages,
- ⇒ Le confortement d'une mixité fonctionnelle sur le Chef-lieu en permettant l'accueil d'artisans, commerçants et autres activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
- ⇒ Le positionnement de ce nouveau quartier à proximité directe de l'espace de centralité, en profondeur du tissu urbain existant et à l'intérieur d'un triangle de voiries existantes.

Les moyens identifiés à mettre en œuvre sont :

- ⇒ L'implantation d'un bâtiment d'habitation collectif. Pour remplir l'objectif « mixité sociale et générationnelle » ce bâtiment devra produire un minimum de 15 logements et pourra par exemple accueillir :
  - des appartements pour personnes âgées et une salle commune en rez-de-chaussée,
  - des appartements adaptés aux familles et jeunes ménages au premier étage,
- ⇒ L'implantation de maisons individuelles ou mitoyennes (minimum 3 logements),
- ⇒ La création d'espaces de circulation piétonne à l'intérieur du quartier et vers l'espace de centralité,
- ⇒ L'alternance de revêtements perméables et d'espaces et ouvrages permettant l'infiltration des eaux de pluie dans l'objectif d'atteindre un coefficient de biotope global sur la zone AUa supérieur à 0,3. La gestion des eaux pluviales pourra être gérée par des bassins de rétention paysagers et/ou noues paysagères.
- ⇒ La possibilité de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle du quartier, alimenté par une chaufferie bois collective.
- ⇒ Le maintien du bâtiment d'activité existant avec possibilités de rénovation et d'évolution.

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



Source : Etudes de faisabilité sur des opérations pilotes d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte sur l'aire gapençaise, scénario retenu et programme, 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.

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



Source : Etudes de faisabilité sur des opérations pilotes d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte sur l'aire gapençaise, scénario retenu et programme, 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.



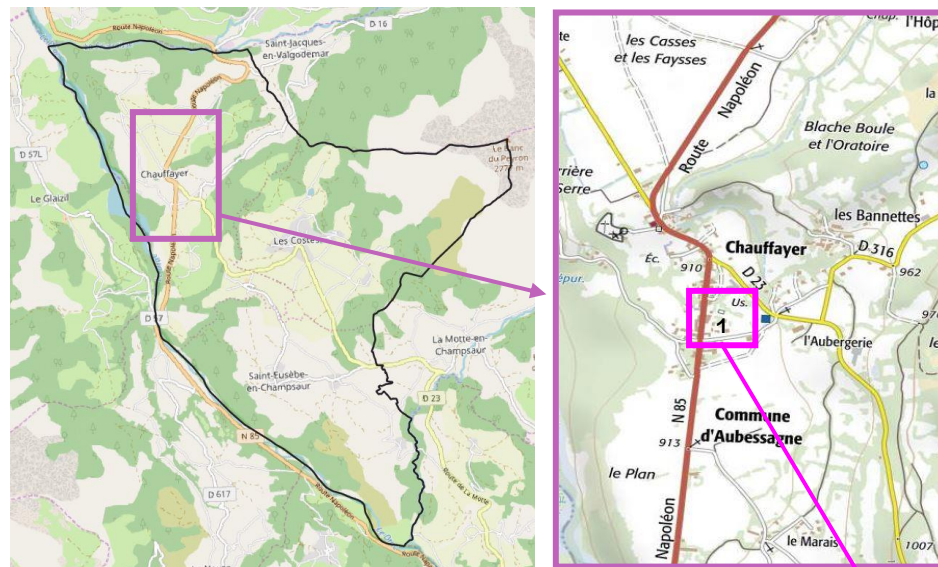
Source : Etudes de faisabilité sur des opérations pilotes d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte sur l'aire gapençaise, scénario retenu et programme, 2018, Atelier Urba, Atelier MPG, Synthèse architecture.

# ZONE AUB DU CHAUFFAYER

## Situation

Le secteur Aub soumis à OAP est situé sur au Chef-lieu d'Aubessagne, Chauffayer. Il est en lien direct avec le projet de quartier multifonctionnel évoqué dans l'OAP précédente.



zone

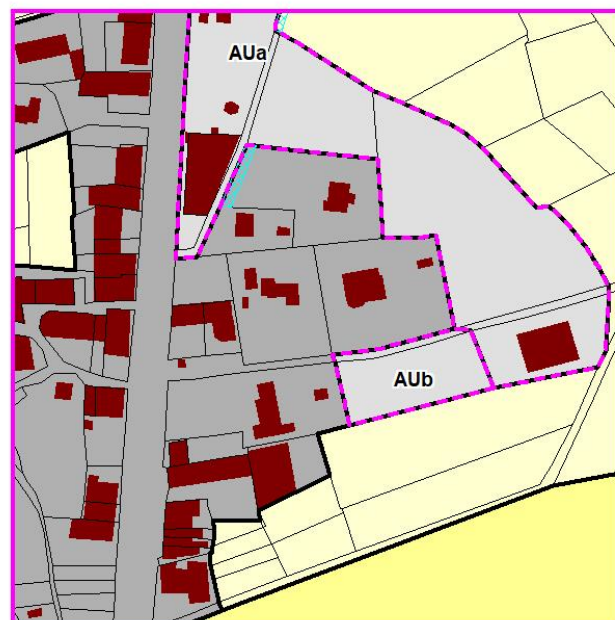


### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé



## Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

Sur ce secteur, l'objectif est de proposer des formes urbaines plus compactes que celles d'un lotissement traditionnel, pour recréer une ambiance villageoise et libérer de l'espace pour des lieux de vie collective de plein air.

Ainsi, conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, le nombre de logements attendus doit être au moins égal à 6. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée. Le maintien d'un accès au terrain situé à l'arrière du secteur par rapport à la voie communale doit être anticipé.

## Transports et déplacements

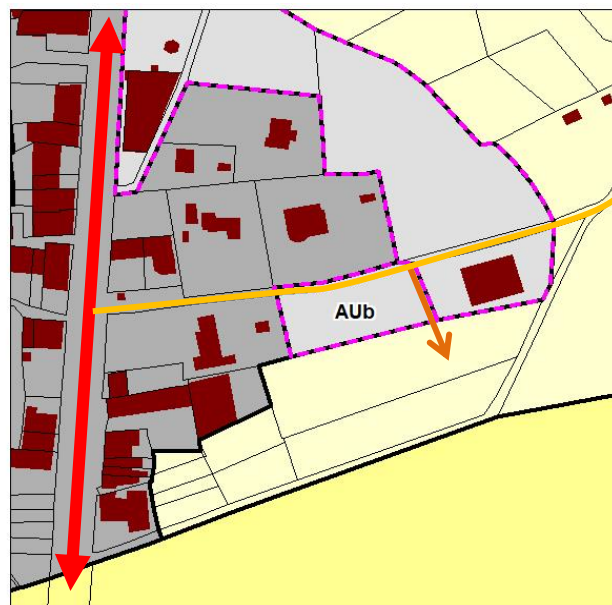
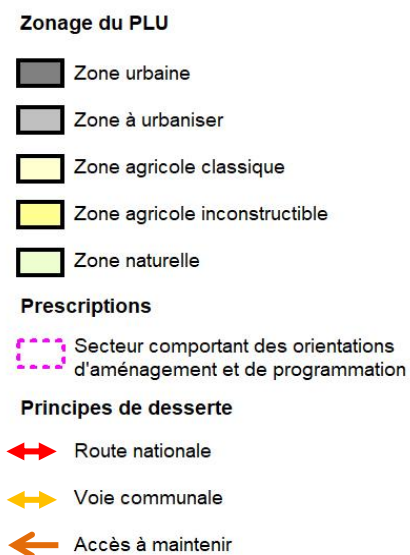
La proximité de la route nationale avec les arrêts de bus du Chef-lieu, le relief plat, la proximité du futur quartier multifonctionnel et la présence de plusieurs chemins permettent de pratiquer et développer sur ce secteur des liaisons douces, le transport individuel et collectif.

## Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie communale existante. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

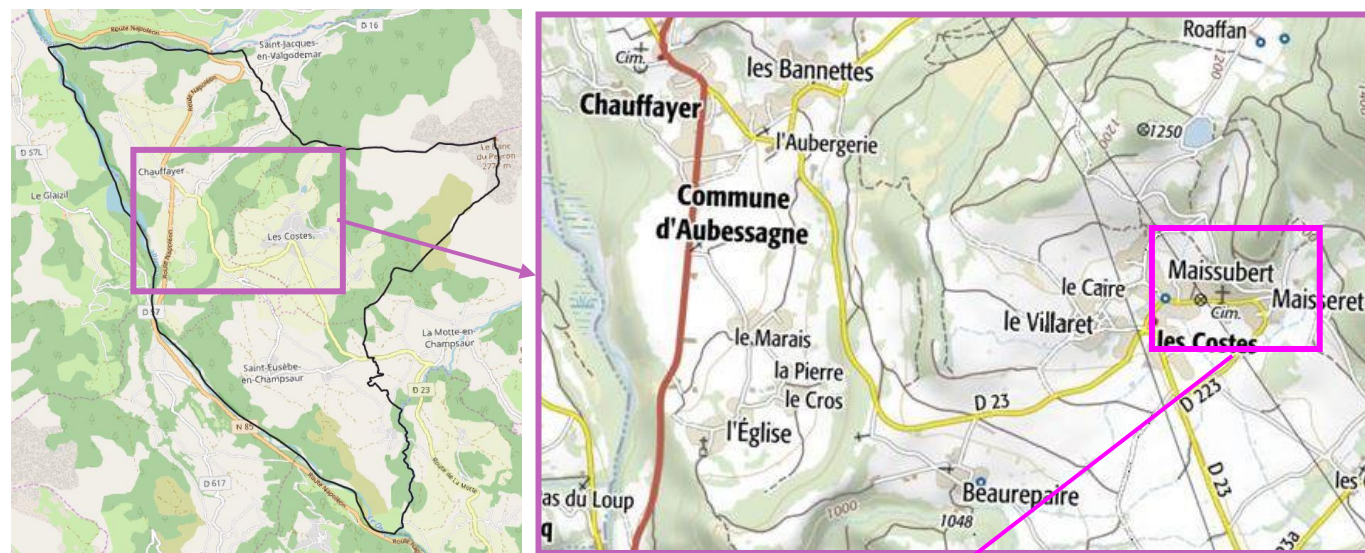
## Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



# ZONE AUB DE MAISSUBERT AUX COSTES

## Situation de la zone



Le secteur AUb soumis à OAP est situé sur la commune historique des Costes au hameau de Maissubert. Il s'agit d'un coteau principalement boisé situé au nord du lieu-dit. Il est positionné entre 2 voies communales.

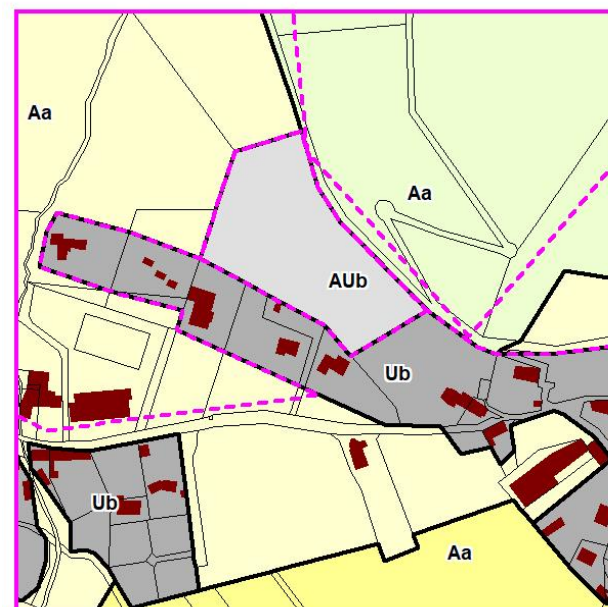


### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé

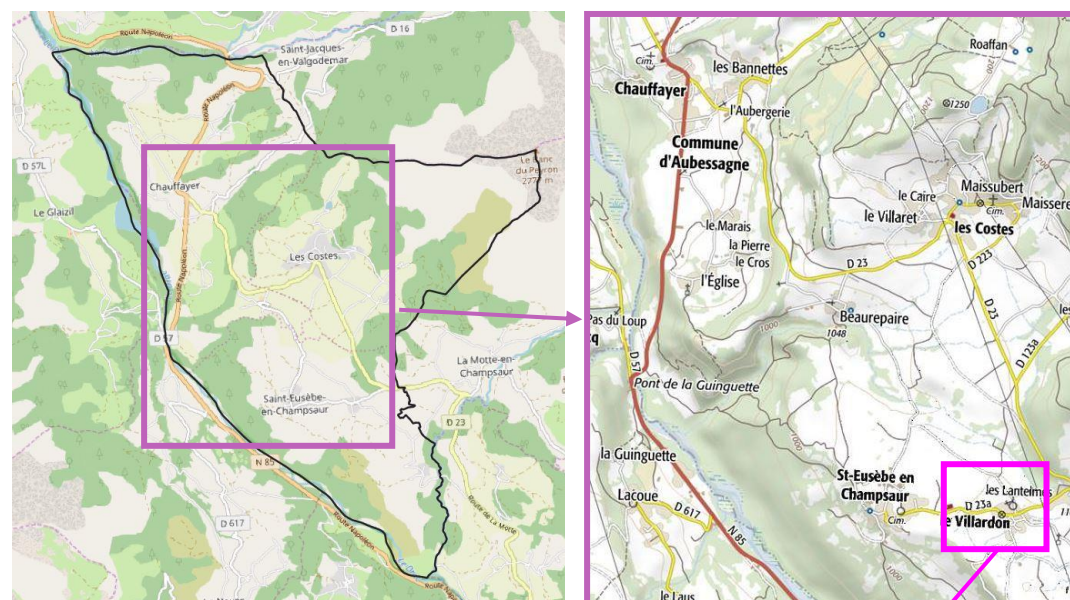




## ZONE AUB DU VILLARDON A SAINT EUSEBE

### Situation de la zone




Le secteur Aub soumis à OAP est situé sur la commune historique de Saint Eusèbe au hameau du Villardon. Il s'agit d'un terrain communal au nord du lieu-dit.

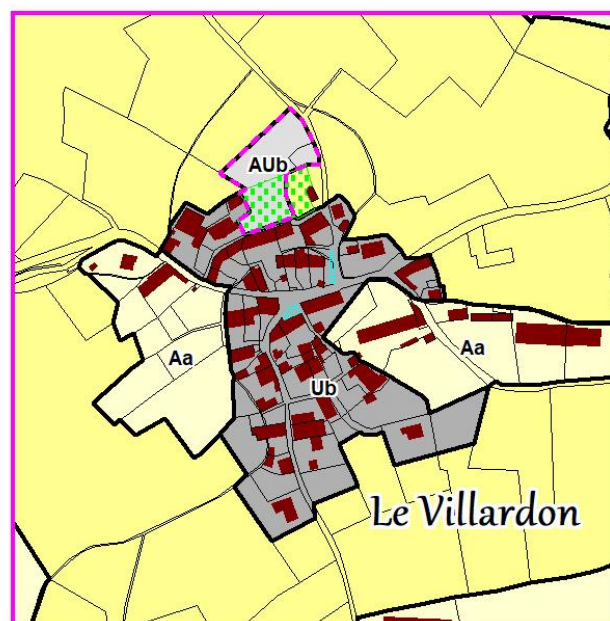


### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé
-  terrain non bâti à fort caractère paysager



### Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD, le nombre de logements attendus doit être au moins égal à 4. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace non bâti identifié au titre de l'article L151-19 pour son caractère paysager fort (mise en valeur de la Chapelle et du front bâti existant) doit rester non bâti.

### Qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces

Les volets liés aux qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur sont traités dans le règlement du PLU.

### Transports et déplacements

Le hameau du Villardon n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 23. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui important sur le territoire communal.

### Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie communale située à l'est du secteur. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.



Le raccordement au réseau assainissement, au réseau d'eau et à la desserte électrique se feront depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

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



#### Zonage du PLU

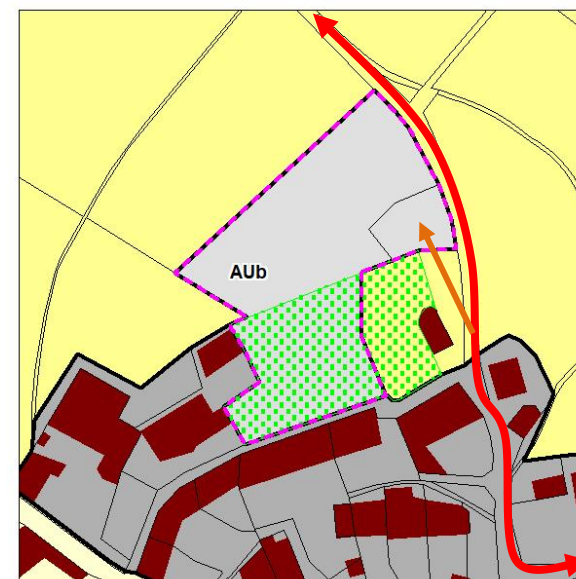
-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

#### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  terrain non bâti à fort caractère paysager

#### Principes de desserte

-  Voie communale
-  Accès pressenti

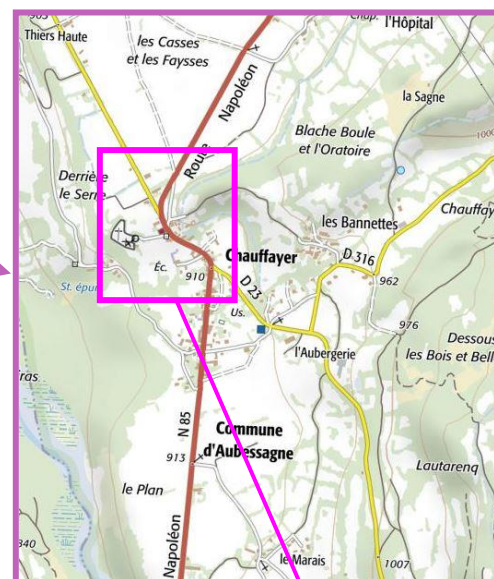
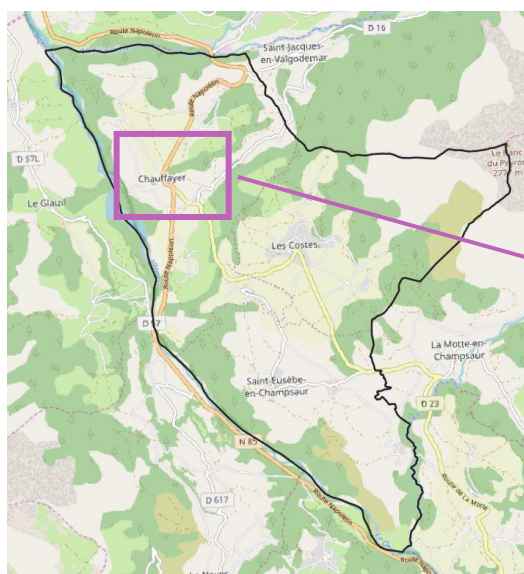


# ZONE AUE SUR CHAUFFAYER

## Situation

Le secteur AUE soumis à OAP correspond à un projet de zone d'activité. Ce secteur est situé au nord du Chef-lieu sur la route venant au hameau de Combardénq.

zone

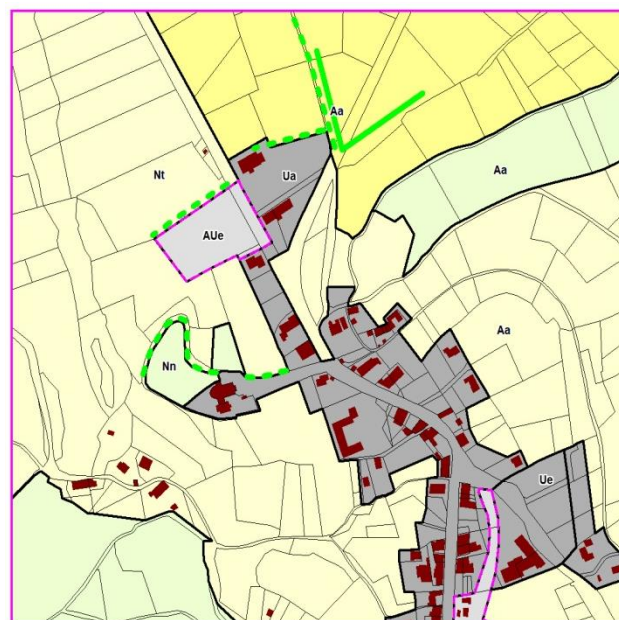


### Zonage du PLU

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole classique
- Zone agricole inconstructible
- Zone naturelle

### Prescriptions

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Emplacement réservé
- Haie identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Côte de vue identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



## Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

La zone AUe au nord de Chauffayer correspond à l'emprise du projet d'extension de zone d'activité. La compétence développement économique et zones d'activités est une compétence intercommunale.

Les principes d'aménagement du secteur devront prioriser 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 non bâtis mais également de l'accès à la zone).

## Intégration paysagère et qualité environnementale

Les principes d'aménagement du secteur devront s'appuyer sur :

- ⇒ l'insertion paysagère dans le site : bonne insertion du projet dont la gestion paysagère des interfaces avec l'espace agricole,
- ⇒ savoir tenir compte des enjeux de proximité des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat,
- ⇒ la limitation des nuisances envers les zones habitées.

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 (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)

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 stimuler la recherche de performance énergétique (équipements, matériaux, savoir-faire...),
- De limiter l'imperméabilisation du sol (particulièrement sur les zones de stationnement) et permettre le développement de toitures et murs végétalisés.

## Transports et déplacements

La proximité de la route nationale avec les arrêts de bus du Chef-lieu, le relief plat et la présence de plusieurs chemins permettent de pratiquer et développer sur ce secteur des liaisons douces, le transport individuel et collectif.






## Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la route départementale RD479.




Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

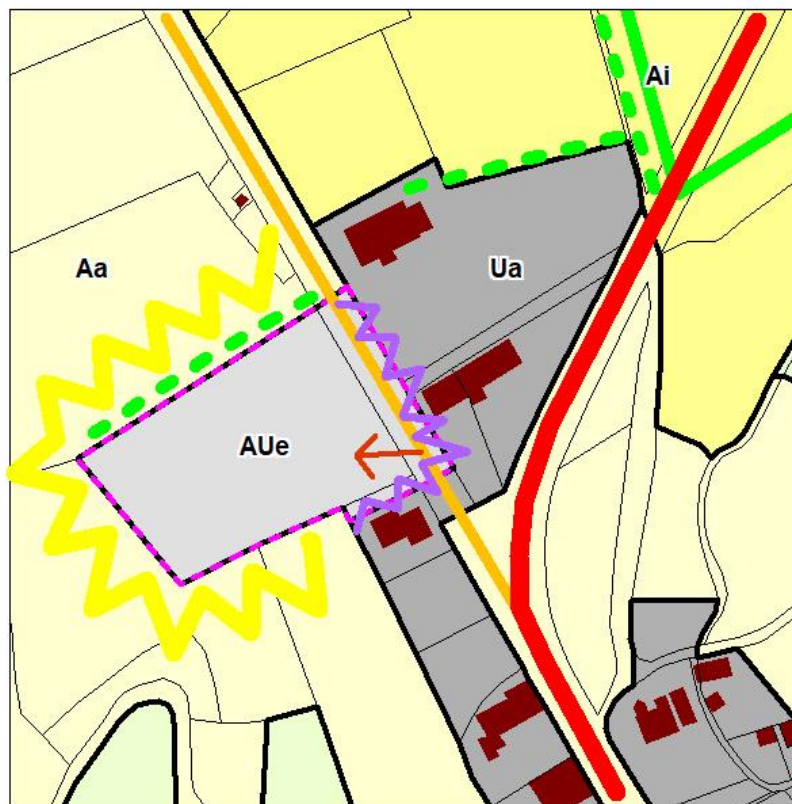
## Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

### Zonage du PLU




-  Zone urbaine de Chauffayer
-  Zone à urbaniser à vocation économique
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

### Prescriptions



-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Haie identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer sa préservation
-  Cône de vue identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer sa préservation



### Principes de desserte

-  Route nationale
-  Route départementale
-  Accès pressenti

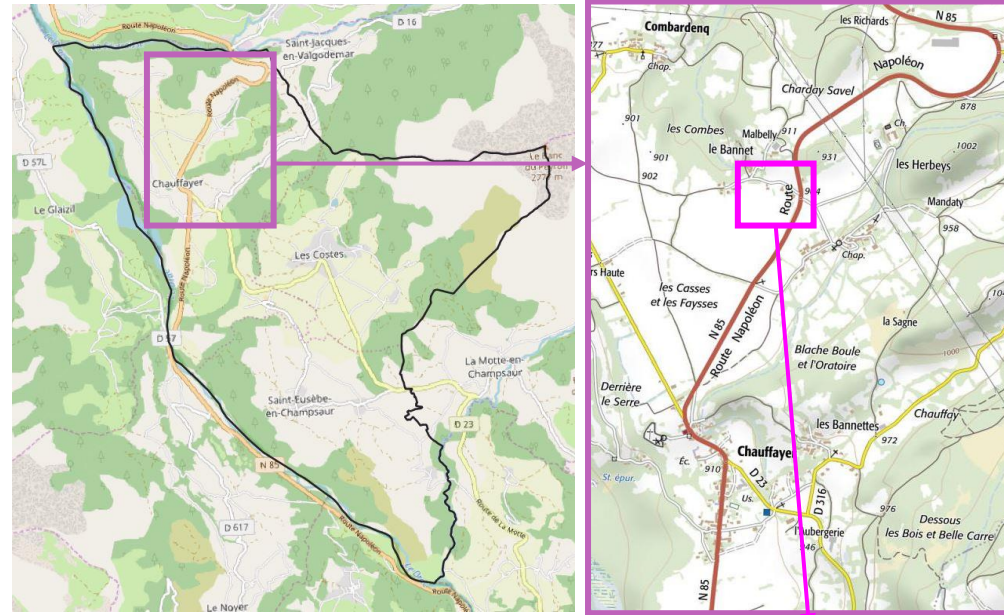
### Interface du site

-  Gestion de l'interface avec les espaces habités et la salle polyvalente
-  Gestion de l'interface avec les espaces agricoles

## ZONE UB DU BANNET A CHAUFFAYER

### Situation de la zone


Le secteur est situé au hameau du Bannet, secteur est. Ce hameau est situé au nord du Chef-lieu d'Aubessagne, Chauffayer, juste après la traversée de la plaine agricole par la RN 85.

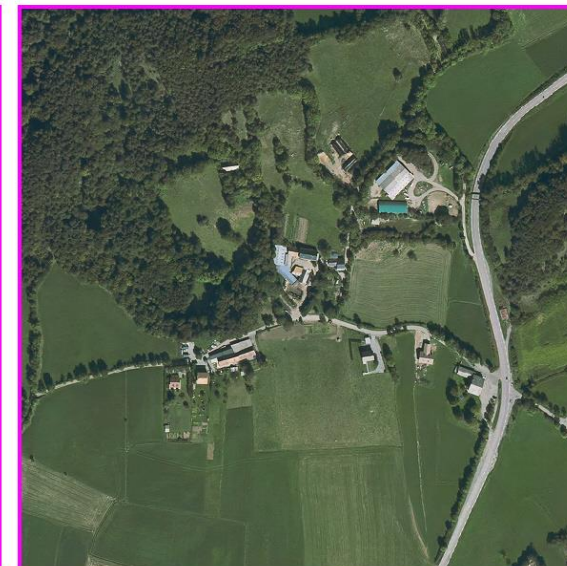
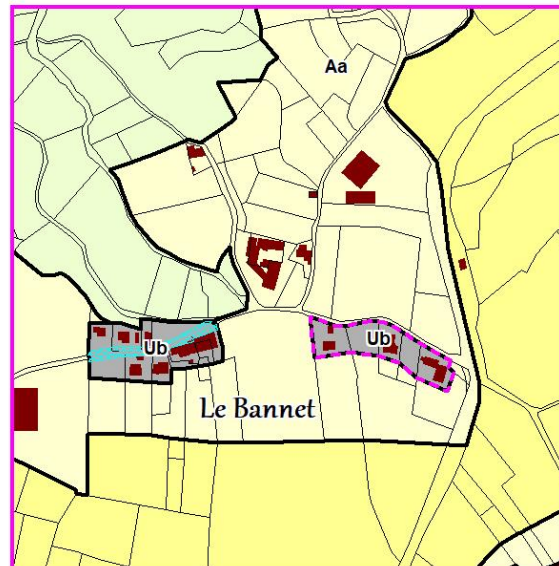


### Zonage du PLU

-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole classique
-  Zone agricole inconstructible
-  Zone naturelle

### Prescriptions

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé



## Principes d'aménagement, habitat et forme urbaine

Ce secteur est implanté en limite de la plaine, juste avant les flancs de la coline marquant la fin du relief plat. Les habitations existantes sont implantées le long d'une voie communale longeant le bord de la plaine. Sur le secteur est du hameau du Bannet, la voie communale passe au nord des constructions.

Les principes d'aménagement, habitat et forme urbaine visent à renforcer l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Il s'agit pour les nouvelles constructions :

- ⇒ De respecter une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres.
- ⇒ De respecter un sens du faîtage parallèle à la voie communale, en cohérence avec les construction voisine,
- ⇒ De retenir une coloration des façades qui tienne compte de sa position dans le tissu urbain et de ses modénatures. La couleur de la façade est à choisir en fonction de la couleur des façades mitoyennes. Elle doit respecter les principes suivants :
  - Conserver une harmonie dans des tons pierre, ocre et sable de pays plus ou moins soutenus.
  - Créer une harmonie colorée sur la façade : Le choix des couleurs d'enduit de façade est à coordonner avec les couleurs des autres éléments notamment les modénatures si existantes, les volets, les portes, les ferronneries,
  - Définir des teintes de menuiseries soit complémentaires de celles de la façade, soit en camaïeu.

## Transports et déplacements





La proximité de la route nationale avec un arrêt de bus matérialisé, le relief de plateau et la présence de plusieurs chemins permettent de pratiquer et développer sur ce secteur des liaisons douces, le transport individuel et collectif.

## Desserte et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie communale existante. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

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

-  Route nationale RN85
-  Voie Communale
-  Sens du faîtage à respecter
-  Haie identifiée au titre du L151-19 pour

