

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EMBRUN

## Tome 3 Orientation d'aménagement et de programmation

Déclaration de projet valant mise en  
compatibilité du PLU

| Elément           | Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| Titre du document | Orientation d'Aménagement et de Programmation             |
| Nom du fichier    | Dossier d'approbation                                     |
| Version           | 23/10/2023 09:01:00                                       |
| Rédacteur         | Adèle Chaize-Riondet / Simon Girard                       |
| Vérificateur      | Benjamin Pesquier                                         |
| Valideur          | Benjamin Pesquier                                         |

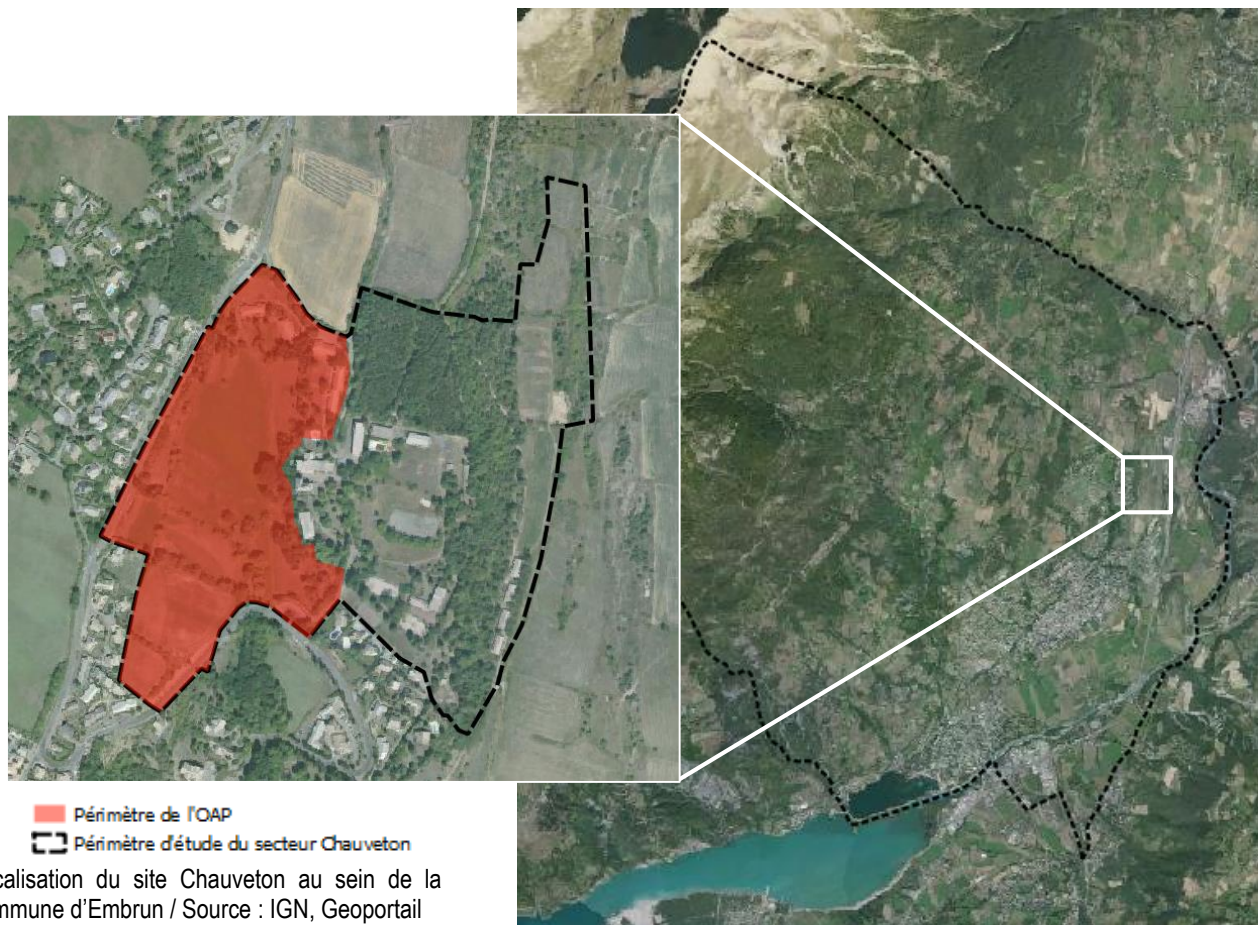
## Sommaire

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. CONTEXTUALISATION DU SITE.....</b>                          | <b>4</b> |
| <b>1.1. Caractéristique et organisation actuelle du site.....</b> | <b>4</b> |
| <b>1.2. Description du site.....</b>                              | <b>4</b> |
| 1.2.1. Etat actuel du site .....                                  | 4        |
| 1.2.2. Etat initial faune/flore .....                             | 5        |
| 1.2.3. Les risques .....                                          | 8        |
| <b>2. ÉLEMENT DE PROGRAMMATION .....</b>                          | <b>9</b> |
| <b>2.1. Composantes urbaines.....</b>                             | <b>9</b> |
| <b>2.2. Composantes paysagères et environnementales .....</b>     | <b>9</b> |
| <b>2.3. Déplacements et accès.....</b>                            | <b>9</b> |

# 1. CONTEXTUALISATION DU SITE

## 1.1. Caractéristique et organisation actuelle du site

Le site « Chauveton » est situé au nord du centre-ville d'Embrun, sur une superficie totale d'environ 20 ha. Le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation représente une superficie de 8,86 ha.



## 1.2. Description du site

### 1.2.1. Etat actuel du site

Le périmètre d'étude de Chauveton est divisé en plusieurs secteurs :

- L'ancienne colonie de vacances de la Banque de France,
- Un espace composé de hangars, servant à du stockage de matériel communal
- Des parcelles agricoles,
- Des espaces boisés

Le site possède deux trames vertes le traversant dans un axe nord / sud : la première en partie centrale « Le Vallon » et la seconde en partie est « la Forêt ». Le site est organisé en trois niveaux : le versant sud, le plateau central et le balcon sur la vallée.



Extrait «Mission d'études de programmation et de montage d'une opération sur le site du Domaine de Chauveton » 2016

### 1.2.2. Etat initial faune/flore

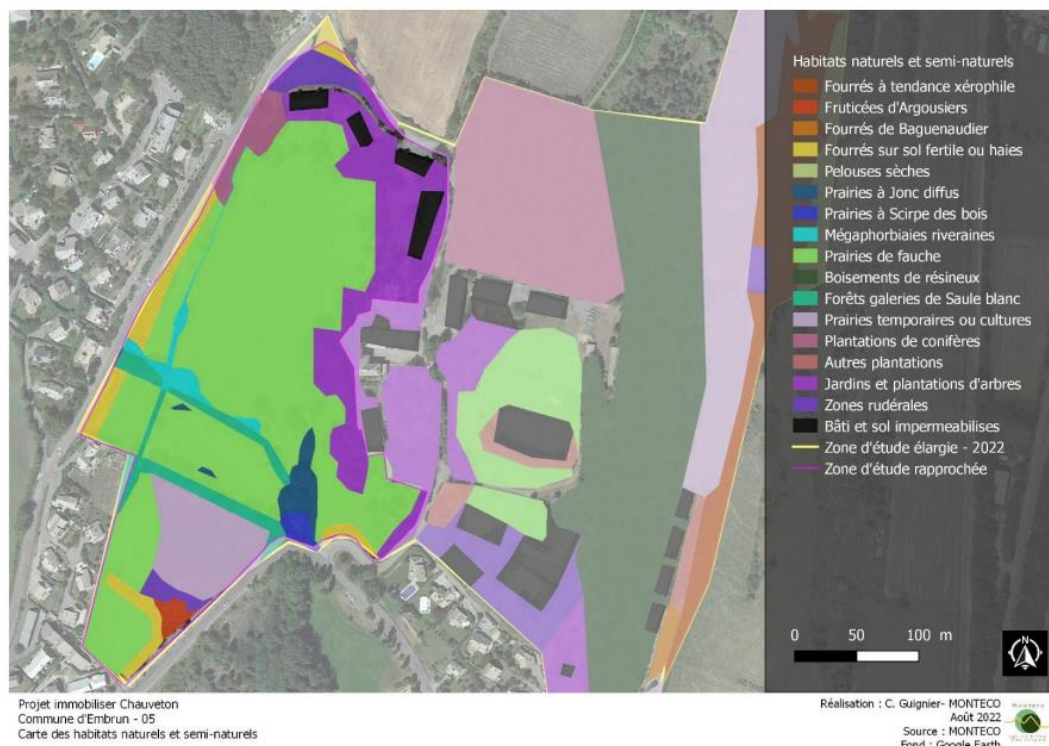
Le site est soumis à des enjeux environnementaux. Une analyse des enjeux relatifs aux différents groupes permet de déterminer les enjeux suivants pour la zone d'étude :

- La zone humide présente un enjeu fort, ainsi que les arbres à cavité
- Les prairies d'intérêt communautaire présentent un enjeu modéré
- Le reste du site présente un enjeu faible, à l'exception de l'ancienne écurie, présentant des traces d'occupation par les chiroptères, dont l'enjeu est donc modéré.

Les enjeux écologiques concernant la flore et les habitats sont respectivement faibles et modérés. Les habitats les plus impactés par le projet sont les zones humides présentes sur le site.

Les inventaires de terrain réalisés dans le cadre du diagnostic écologique ont permis d'identifier 13 types d'habitats naturels ou semi-naturels et 104 espèces végétales ont été inventoriées. La carte ci-dessous localise les différents habitats naturels que l'on retrouve sur le site de Chauveton.

#### Carte des habitats naturels du site – Diagnostic écologique - Monteco



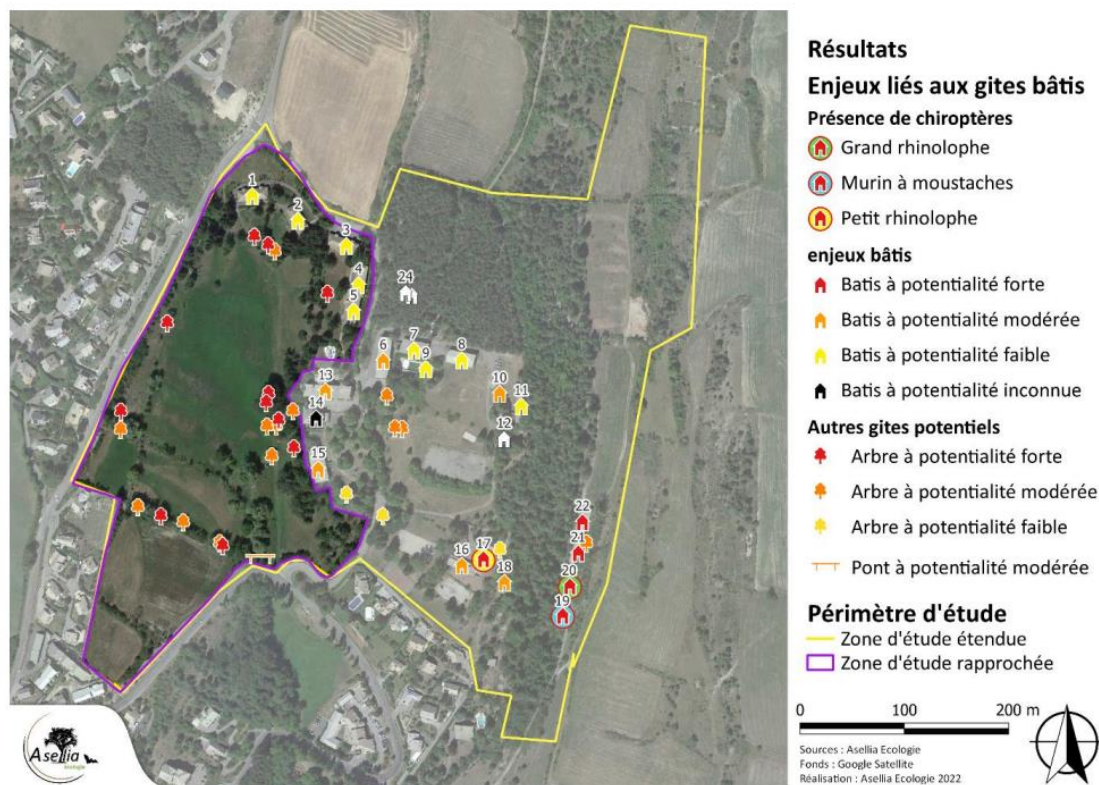
#### Carte des zones humides – Source : Diagnostic écologique – Monteco



De nombreux gîtes bâtis sont présents en cœur de la zone d'étude élargie et en périphérie immédiate à l'est de la zone d'étude rapprochée (zone projet). Ces gîtes sont à l'abandon et faisaient partie de l'ancien centre de vacance. Plusieurs de ces bâtiments semblent particulièrement intéressants à la présence en gîte ou bien en reposoir nocturne pour les chiroptères.

La carte ci-dessous localisent les enjeux liés aux gîtes bâtis.

Carte de localisation des enjeux liés aux gîtes bâtis – Source : Diagnostic écologique - Monteco

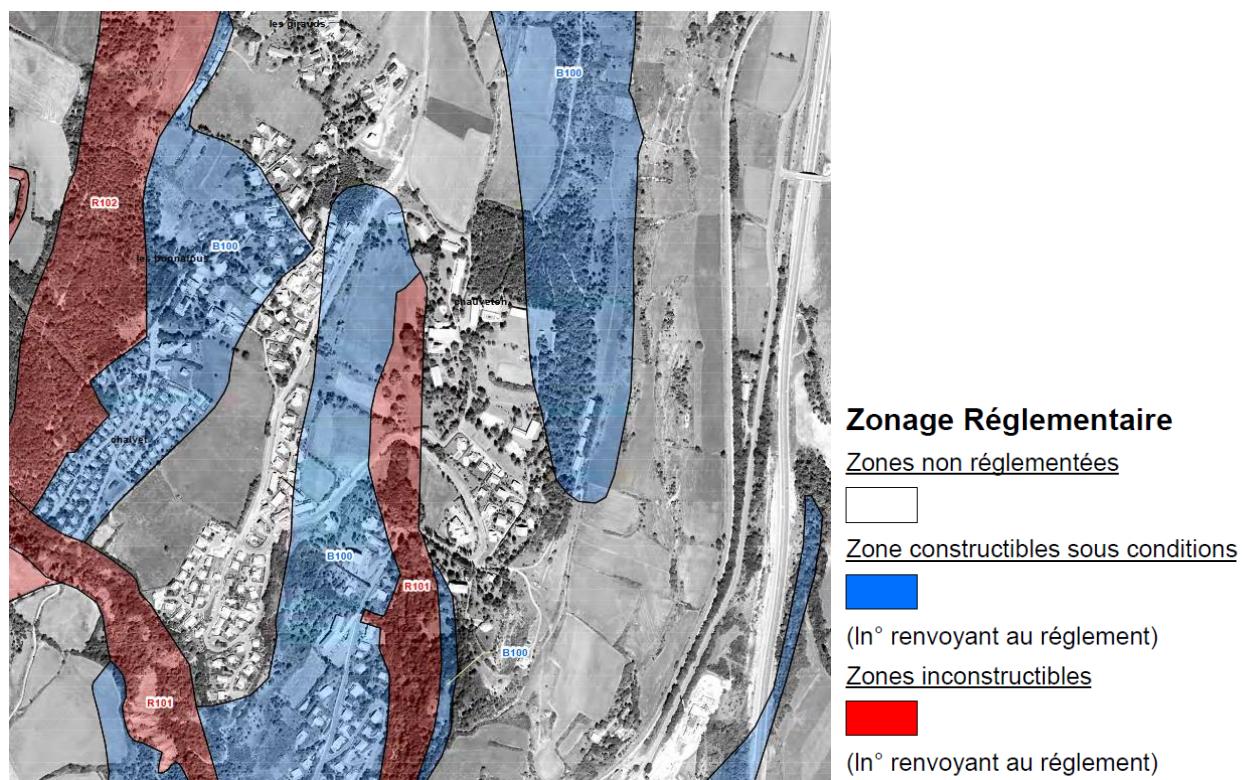


Selon le diagnostic écologique réalisé par Monteco, les zones humides et les prairies de fauche caractérisent l'essentiel des enjeux pour la flore et les habitats naturels sur la zone d'étude rapprochée. Les plus gros arbres sont néanmoins des éléments remarquables pour la végétation du site. Les pelouses sèches, localisées en partie est de la zone d'étude étendue et les fourrés de Baguenaudier présentent un enjeu de conservation locale.

Carte des secteurs à enjeux pour la flore et les habitats naturels – Source : Diagnostic écologique – Monteco



### 1.2.3. Les risques



Pour la zone rouge R101 : il convient de se référer au règlement du PPRn correspondante.

Pour la zone bleue B100 : il convient de se référer à la zone du PPRn correspondante.

## 2. ÉLÉMENT DE PROGRAMMATION

### 2.1. Composantes urbaines

La restructuration du site doit permettre d'accueillir des logements répartis sur l'ensemble du site avec trois types de formes urbaines :

- La réalisation d'environ 40 logements individuels groupés (1) ;
- La réalisation d'environ 100 logements collectifs (2) ;
- La réalisation d'environ 18 lots à bâtir sous la forme d'habitat individuel (3).

La programmation en matière d'habitat répondra aux besoins en matière de mixité sociale avec environ 25% de logements sociaux pour les logements individuels groupés et 40% de logements sociaux pour les habitats collectifs.

### 2.2. Composantes paysagères et environnementales

Le paysage sera préservé et mis en valeur, avec un objectif de renforcer l'identité paysagère et le « génie du lieu ». La topographie sera utilisée et valorisée, et les trames paysagères seront conservées.

La programmation est la suivante :

- Conserver les coulées vertes et bleues au sein du site,
- Conserver les grands boisements et les Espaces boisés Classés,
- Mettre en valeur le patrimoine paysager,
- Préserver les percées visuelles sur le grand paysage et sur le vallon au cour du site,
- Maintenir les lieux identitaires organisés en escalier parallèle à la pente :
  - o Le versant Sud,
  - o Le plateau central,
  - o Le balcon sur la vallée.

Les futurs logements qui seront établis sur le versant ouest s'inscriront en respectant la pente. Les bâtiments collectifs et donc les plus hauts, sont prévus dans la partie supérieure du versant le long des voies d'accès. Les bâtiments les moins élevés en hauteur seront implantés plus en aval du versant et respecteront ainsi le cône de vue paysager sur le vallon et une meilleure insertion visuelle.

L'aspect architectural des bâtiments s'inscrira dans le contexte local et montagnard avec des matériaux locaux comme le bois, des toits en pente et le respect de la topographie.

La zone humide existante en partie ouest du site est préservée et renforcée par la création d'un réseau humide en cascade dans le fond du vallon. Cette mesure d'accompagnement permet de renforcer le rôle écologique du vallon et d'étendre les milieux humides. Le vallon aura également une fonction hydraulique en permettant la gestion des eaux de ruissellement pluvial.

Le site comprend des arbres à cavités intéressants à conserver pour la préservation des espèces de chiroptères à enjeu identifiés dans la zone. Les arbres à conserver sont identifiés sur le plan de l'OAP. L'éclairage à proximité de ces arbres doit être fortement limité : aucun éclairage direct du sujet et aucun éclairage dans le périmètre du houppier.

De manière générale sur l'ensemble du site les éclairages extérieurs devront être limités au stricte nécessaire, les faisceaux lumineux seront systématiquement dirigés vers le sol avec utilisation de couleurs ambrées et la hauteur des mats sera limitée. La mise en place de détecteurs de présence est recommandée.

Parallèlement, le rôle écologique du vallon paysager sera renforcé avec la plantation d'essences végétales complémentaires et notamment de massifs d'Argousiers favorables au sphinx de l'Argousier en compensation de la destruction du massif existant (modalités à préciser lors du dépôt de la demande d'autorisation).

De même, une compensation surfacique des zones de chasse de chiroptères détruites devra être mise en œuvre (modalités à préciser lors du dépôt de la demande d'autorisation).

### 2.3. Déplacements et accès

Les dessertes existantes sont maintenues et confortées. Les voies internes seront réaménagées et les deux carrefours se connectant à la route de Chalvet seront sécurisés. La desserte des bâtiments sur le site du balcon se fera par l'accès existant.

Afin de favoriser la liaison entre le centre-ville d'Embrun et le nouveau quartier de Chauveton, une desserte par navette sera mise en place.

A l'intérieur du site, un maillage important de cheminements doux permettra de circuler facilement dans l'ensemble du site et de favoriser les déplacements entre quartiers. L'objectif sera également de permettre la circulation au sein du vallon afin de valoriser le patrimoine paysager et écologique, de favoriser la promenade et la découverte du lieu.

Des voies seront également créées au sein du site pour desservir les constructions existantes, deux voies seront en double sens et deux voies seront à sens uniques.

Les cheminements sont établis en respectant les courbes de niveau afin de s'inscrire au mieux dans la topographie existante. La zone humide sera traversée par des équipements légers et s'intégrant dans le milieu, tels que des pontons sur pilotis et la découverte du site sera possible grâce à des cabanes d'observation.

# Secteur Chauveton

## Composantes urbaines

Principe d'implantation des zones d'habitat :

- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé
- Habitat collectif

## Composantes paysagère

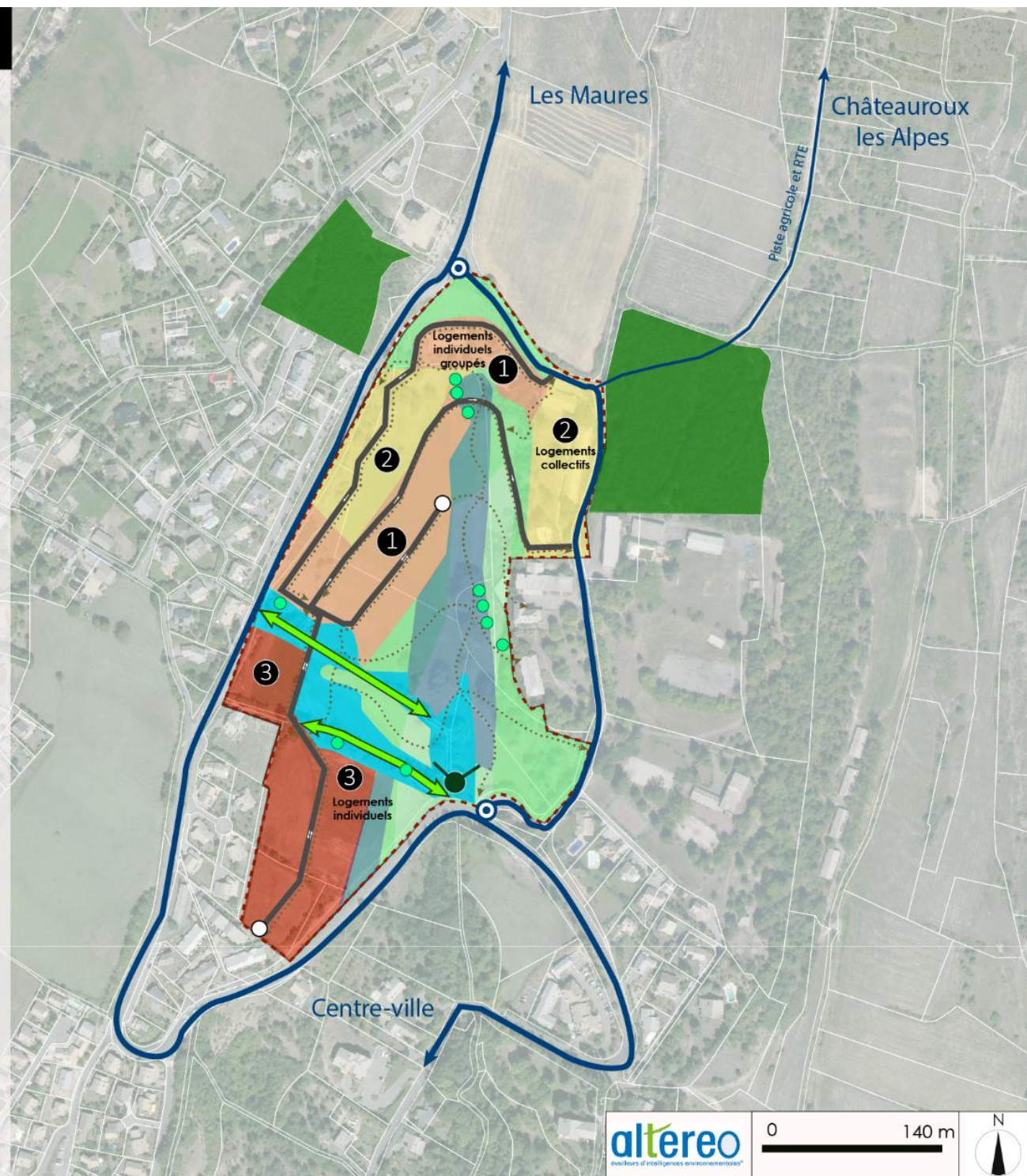
- Espaces verts à aménager
- Principe de maintien de la continuité des bosquets
- Cône de vue à préserver
- Zone humide à fort enjeu écologique : à conserver
- Principe d'implantation des zones de rétention des eaux pluviales
- Forêts préservées
- Arbres à préserver

## Desserte et accès

- Carrefour à sécuriser
- Voies existantes à conserver
- Principe de nouvelles voies à créer
- Principe de maillage piéton à créer
- Principe d'aire de retournement à créer

## Secteur de l'OAP

- Périmètre de l'OAP Chauveton



## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

### 1 - Les Objectifs

Le principe d'aménagement de ce secteur a déjà été défini lors de la déclaration d'utilité publique d'Entraigues II, future zone d'activité.

C'est pourquoi cette partie de zone « 2AU » située côté droit de la déviation dans le sens Embrun / Briançon, se prête particulièrement à l'accueil d'un projet sur l'ensemble de cette parcelle de grande taille.

Le but est donc de permettre la réalisation de cette unité touristique.



### 2 - Prescriptions inscrites dans les pièces réglementaires du PLU

Le site est classé en zone 2AU, correspondant à des zones insuffisamment desservies en équipements publics et constituant des réserves foncières. Ces zones sont cependant susceptibles de s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipement et par le biais d'une modification du plan local d'urbanisme.

### 3 - Autres orientations

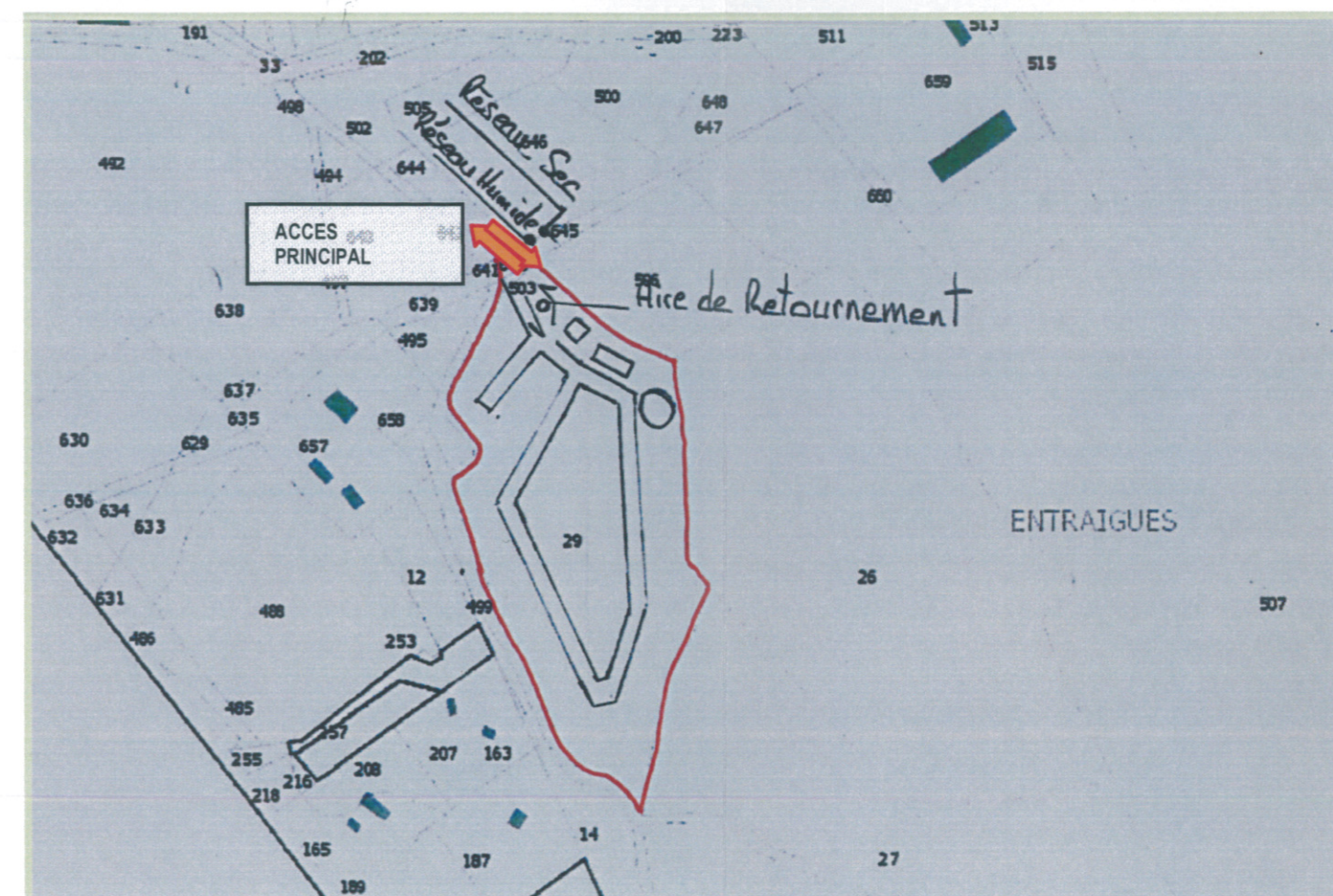
L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne compromet pas l'urbanisation future du reste de la zone 2AU. En effet, cette partie est géographiquement indépendante du reste du secteur 2AU, c'est-à-dire qu'elle dispose d'un accès propre sur la route de la pastourelle.

Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle mais les raccordements resteront à la charge de l'aménageur.

L'aménagement se réalisera conformément au schéma de principe ci-dessous.

Le périmètre du projet sera adapté au terrain naturel afin d'atténuer l'impact sur les propriétés voisines.

Concernant les aménagements paysagers, le choix sera d'utiliser les mêmes végétaux que ceux déjà présents sur le site, en privilégiant la diversité et le mélange d'essences le mieux adaptées au site pour une bonne intégration.



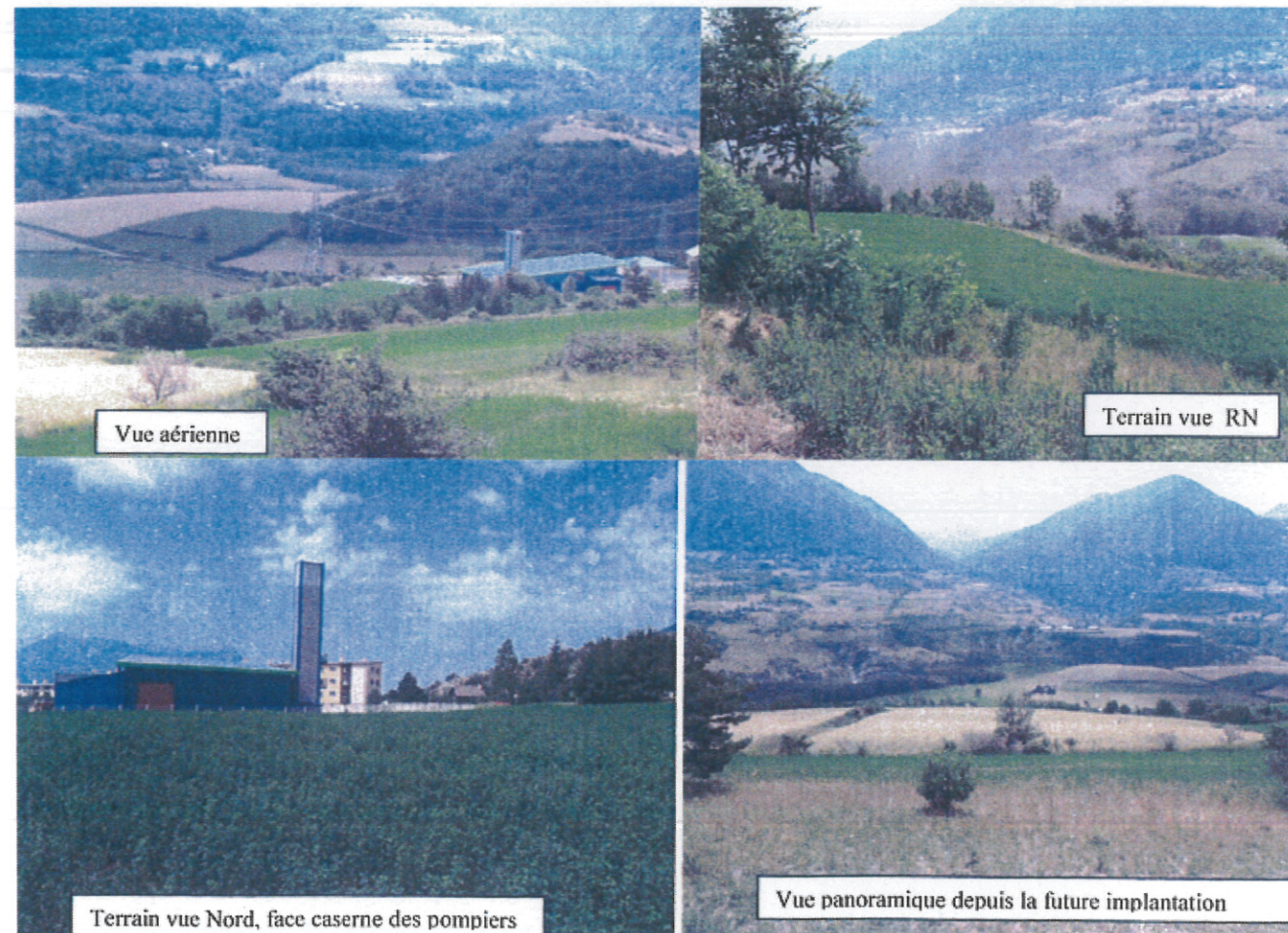
## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

### 1 - Les Objectifs

Le principe d'aménagement du quartier de Saint Surnin vise à achever l'aménagement de ce secteur déjà urbanisé par la présence d'un bâtiment assez important : la caserne des pompiers.

C'est pourquoi cette partie de zone « 2AU » coupée par la RN 94, situé côté droit dans le sens Embrun / Briançon, se prête particulièrement à l'accueil d'un projet sur l'ensemble de cette parcelle de grande taille.

Le but est donc d'étendre la zone « 1AUb2 » à cette parcelle pour permettre la construction d'un seul projet et terminer l'urbanisation de ce secteur puisque le reste des parcelles est classé en zone agricole « A ».

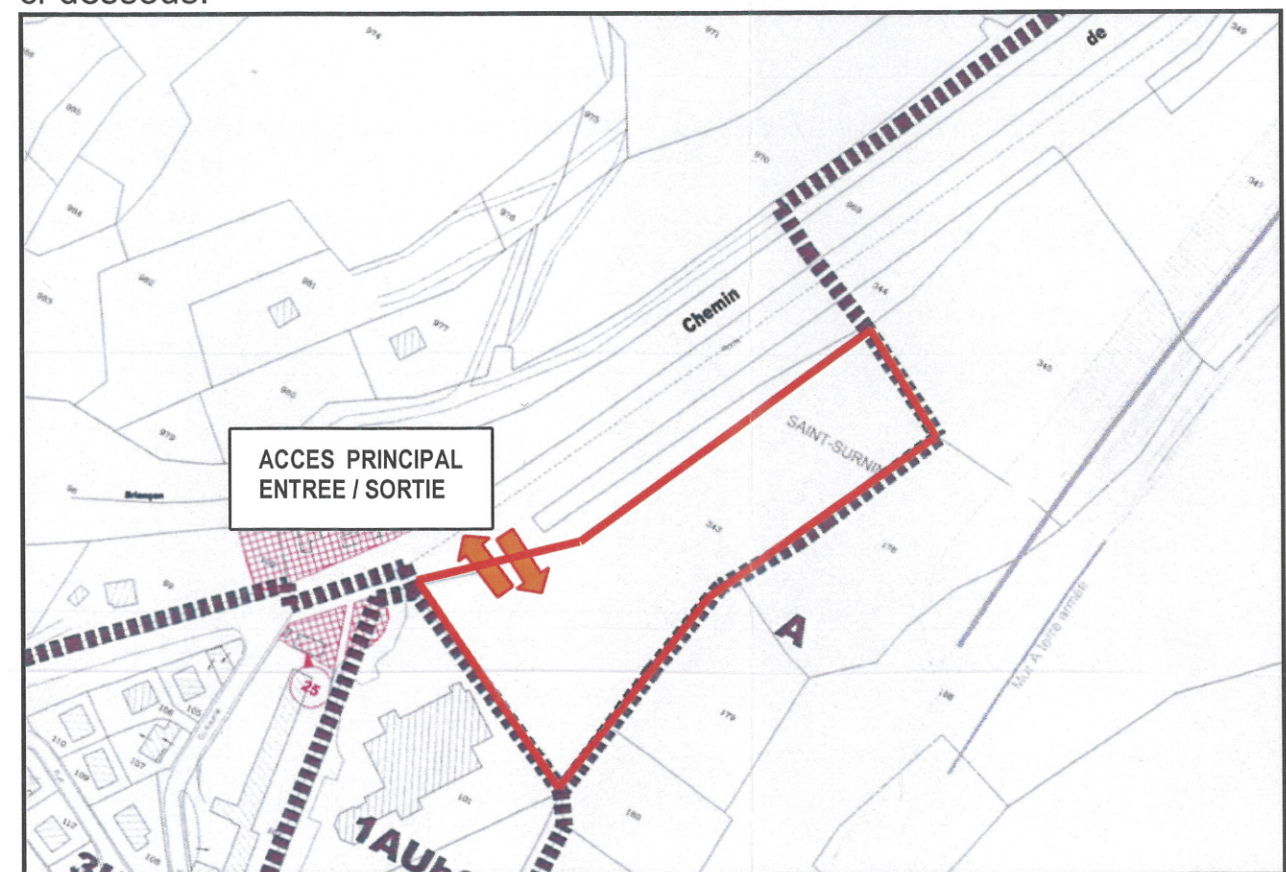


### 2 - Prescriptions inscrites dans les pièces réglementaires du PLU

Le site est classé en zone 2AU, correspondant à des zones insuffisamment desservies en équipements publics et constituant des réserves foncières. Ces zones sont cependant susceptibles de s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipement et par le biais d'une modification du plan local d'urbanisme.

### 3 - Autres orientations

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU à Saint Surnin ne compromet pas le développement ultérieur du reste de la zone 2AU. En effet, cette partie est géographiquement indépendante du reste du secteur 2AU, c'est-à-dire bouclée d'une part par la RN 94 et d'autre part par la zone agricole. Les réseaux sont présents sur la parcelle voisine où est implantée la caserne des pompiers. L'accès se fera conformément au schéma de principe ci-dessous.



## ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LA GARDETTE

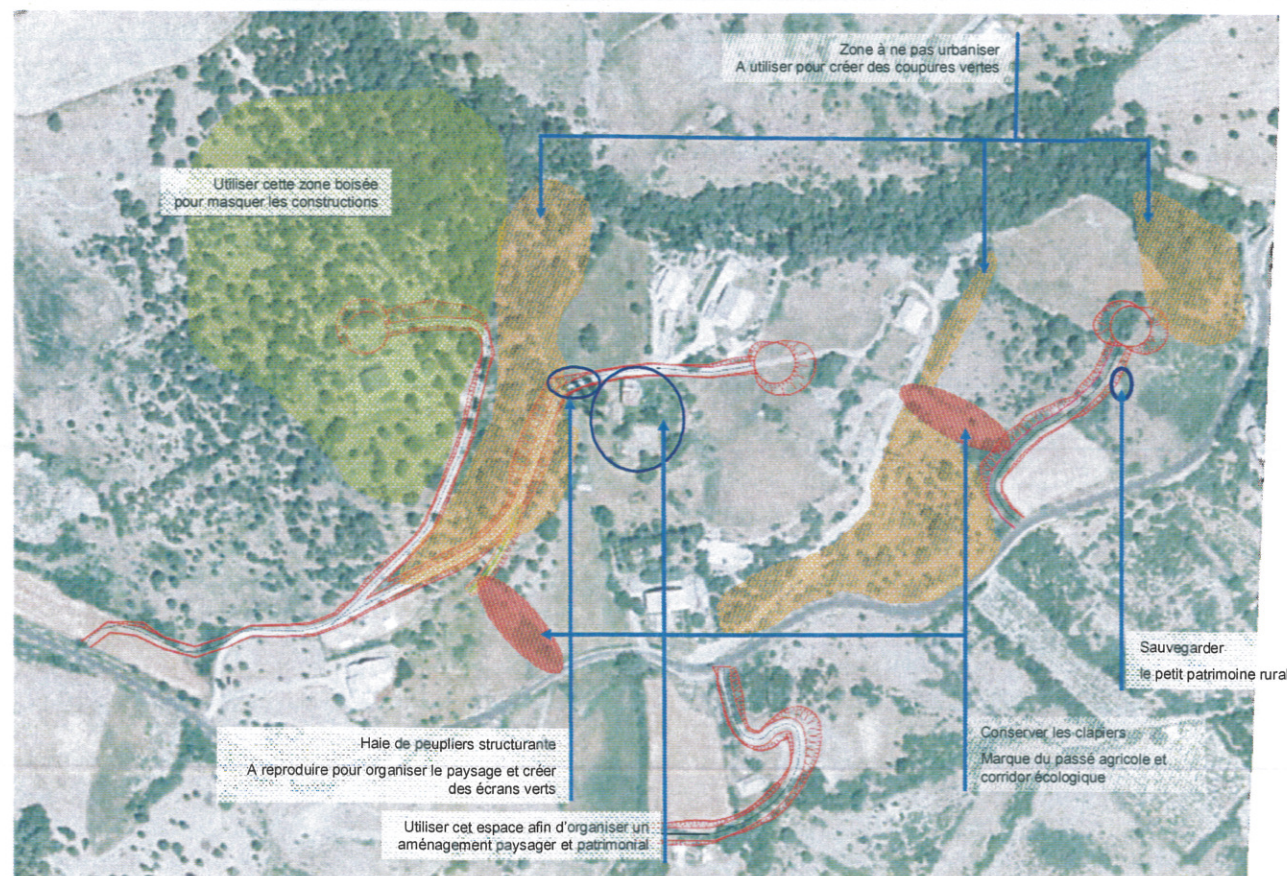
### 1 – Les objectifs

Les principes d'aménagement du quartier de la Gardette visent à optimiser l'intégration maximale des futures constructions et des aménagements dans le grand paysage perçu depuis la vallée, notamment au niveau de l'entrée ouest de ville, sur la RN 94.

En effet, ce quartier est situé sur le versant du mont Guillaume, rive droite de la Durance. Ce versant offre un paysage bocager harmonieux, parsemé seulement de quelques constructions diffuses. Son urbanisation sera donc très perçue.

Dans ce contexte de très forte sensibilité paysagère, il convient de noyer au mieux les futures constructions dans une végétation existante préservée et renforcée par une trame verte à créer.

*Extrait de l'étude de faisabilité : les grandes zones sensibles du point de vue paysager :*



### 2 – Prescriptions inscrites dans les pièces réglementaires du PLU

Un classement des bois, pierriers et haies à préserver ou à créer en espaces boisés classés et espaces verts protégés sur les pièces graphiques du PLU garantira leur protection.

Le choix d'une faible densité de l'urbanisation facilitera cette intégration. Elle sera garantie par l'obligation de construire sur des parcelles d'au moins 1500 m<sup>2</sup> (sauf contrainte foncière), avec une emprise au sol limitée à 15%. En outre, 70% au moins du terrain devra rester naturel (non imperméabilisé) et traité en espace vert. Enfin, la hauteur des constructions sera limitée à 9 mètres au faîtage.

### 3 – Autres orientations

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUc de la Gardette ne doit pas compromettre le développement ultérieur de la partie aujourd'hui non équipée, qui doit rester en zone 2AUc.

Chaque propriété doit pouvoir être desservie à terme par un accès suffisant. Un schéma de principe de la desserte a été déterminé par une étude de faisabilité. Il doit être respecté par tous les projets de construction ou d'aménagement dans la nouvelle zone 1AUd. Le plan joint positionne la trame viaire complète ainsi prévue.

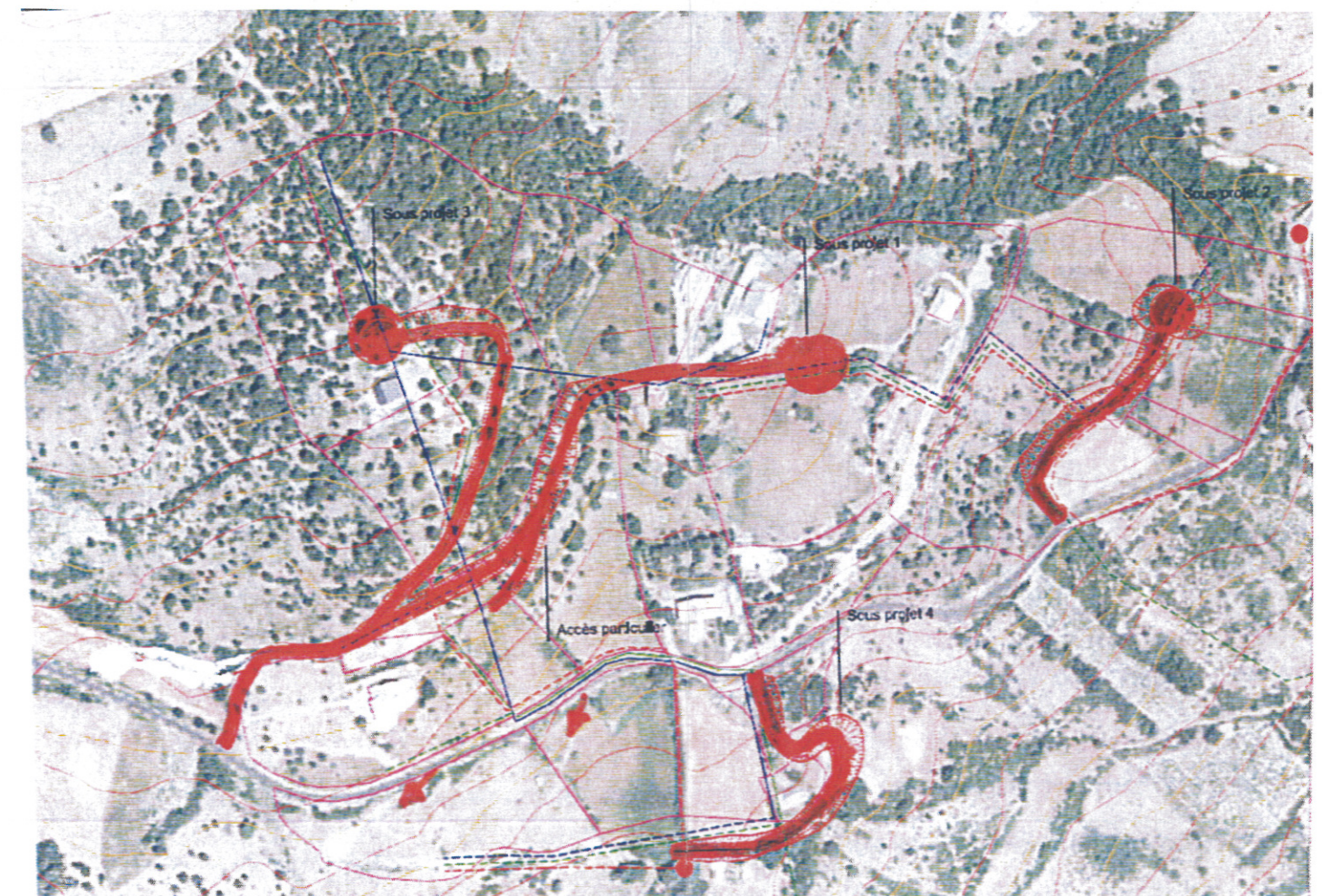
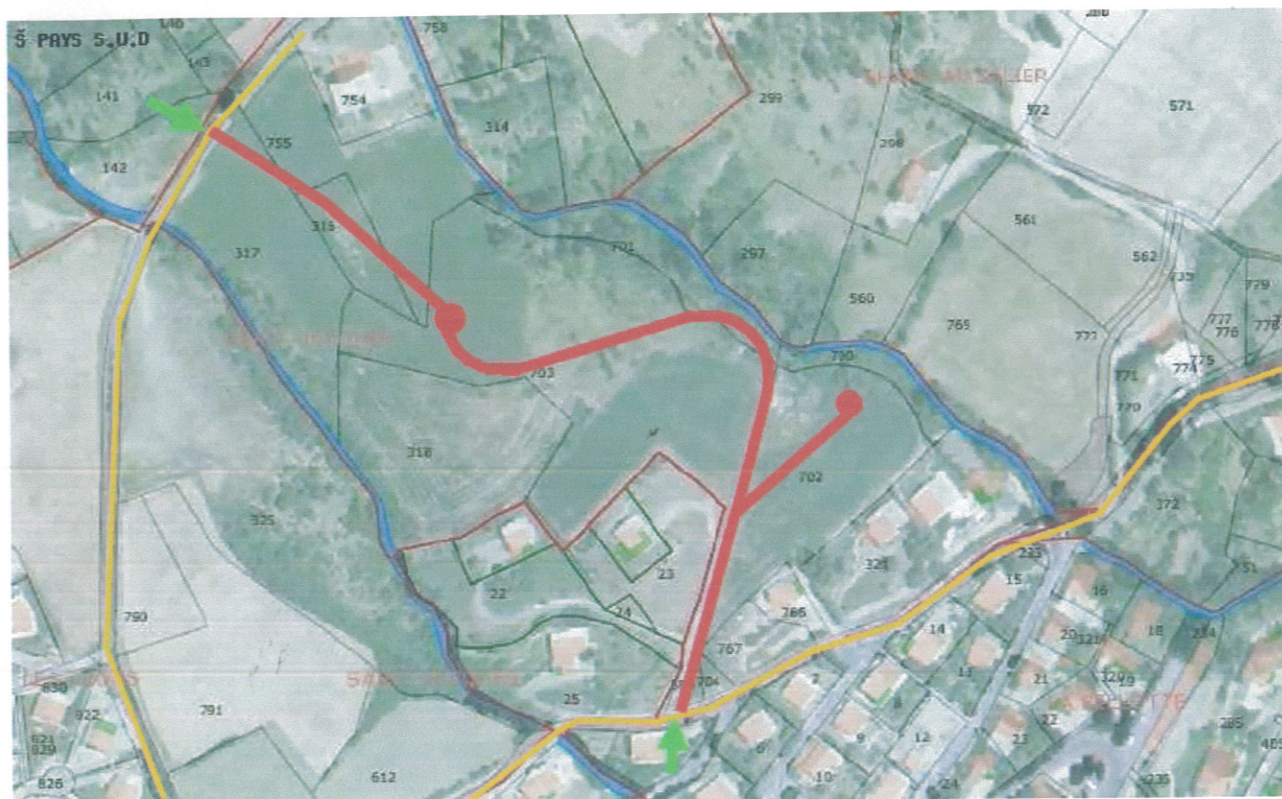


 Schéma de principe de la desserte de la zone

 Aire de retournement à prévoir

 Point d'accès direct toléré

## Schéma de principe des accès du secteur St Jacques



- |                                                                                     |                                              |                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Point d'accès direct toléré                  |  | Aire de retournement à prévoir |
|  | Schéma de principe de la desserte de la zone |  | R.D. n°465                     |

PROJET D'AMENAGEMENT  
ZONE 2AU LA FROZANE

Lieudit "La Frozane"  
01200 EMBRUN

|                 |                       |              |
|-----------------|-----------------------|--------------|
| ÉCHELLE 1/5000  | LA 12 NOVEMBRE 2007   | DESIGN       |
| RELEVÉ N° 17/16 | VERIFIÉ LE            | PLAN         |
| PROJET N° 16    | DATE 14 NOVEMBRE 2007 | PROJET N° 16 |
|                 |                       | 01<br>A      |

SCHEMA DE LA  
ZONE 2AU



SEUL VOYAGEUR A TOUTES SAISONS  
PROJET N° 16 LA FROZANE  
PROJET N° 16 LA FROZANE  
PROJET N° 16 LA FROZANE

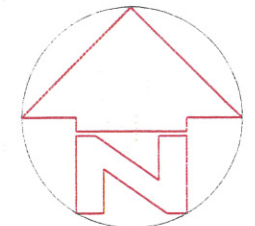
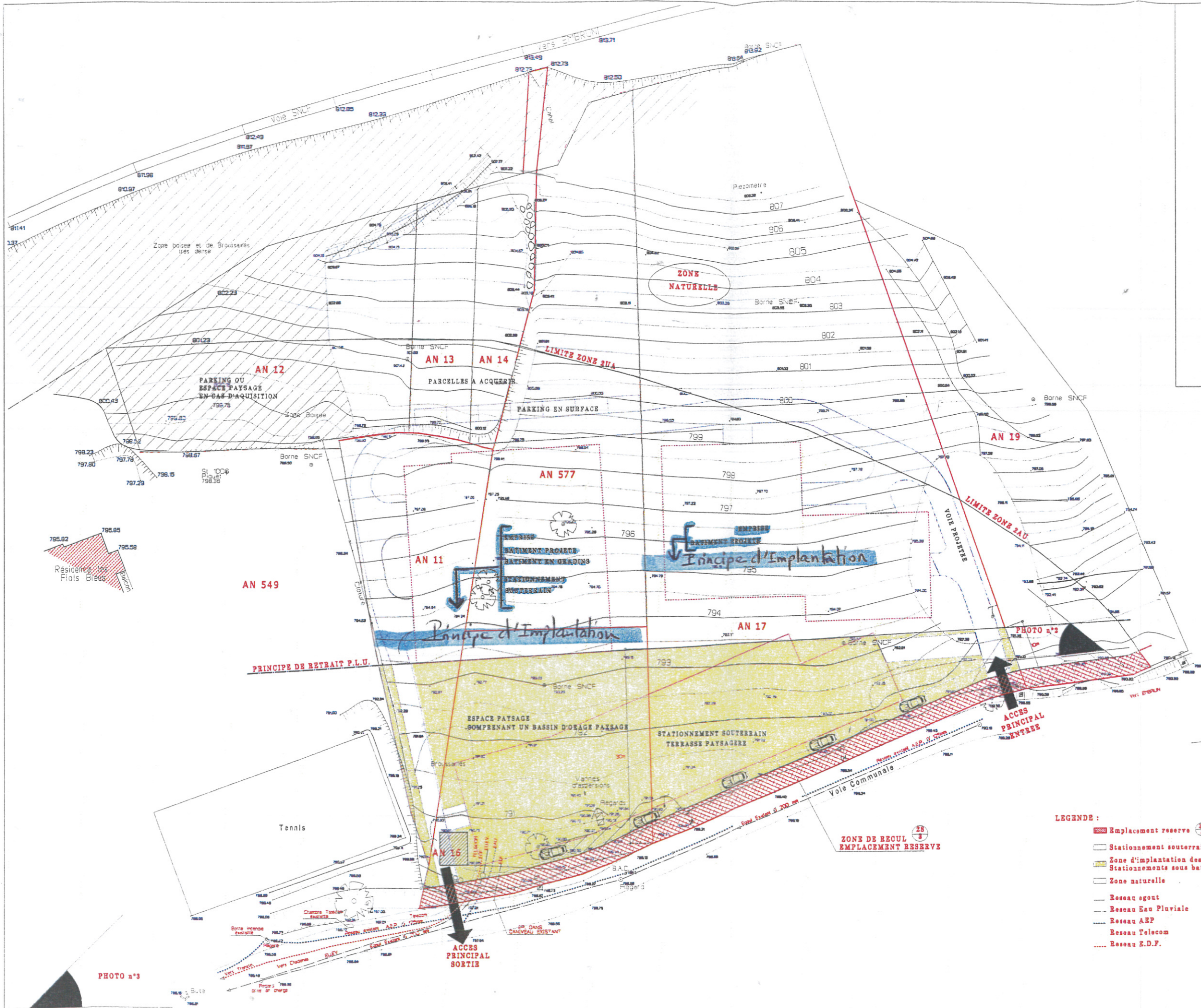


PHOTO n°1

LEGENDE :

- Emplacement reserve
- Stationnement souterrain - Espace vert
- Zone d'implantation des batiments
- Stationnements sous batiments et en bordure des voiries internes
- Zone naturelle
- Reseau egout
- Reseau Eau Pluviale
- Reseau AEP
- Reseau Telecom
- Reseau E.D.F.