

DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE SAINT-CHAFFREY (05133)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Révision du PLU approuvée le : 16/03/2023

Modification simplifiée n°1 du PLU
approuvée le : 27 Juin 2024
de faire, Corinne CHAFFREY



Alpicité
Urbanisme Paysage.
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
Localisation des secteurs soumis aux orientations d'aménagement de programmation	7
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	7
Carte de localisation des secteurs d'OAP	8
OAP « Thématique » n°1 – Thématique trame verte et bleue	9
OAP « sectorielle » N°1 – La Gérarde	15
Contexte et objectifs	15
Éléments de programmation	19
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	23
OAP « sectorielle » N°2 – Champs Arnoux	25
Contexte et objectifs	25
Éléments de programmation	27
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	29
OAP « sectorielle » N°3 – Extension de la zone artisanale de clos jouffrey / La Gérarde	31
Contexte et objectifs	31
Éléments de programmation	35
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	37
OAP « sectorielle » n°4 – Les Carines	39
Contexte et objectifs	39
Éléments de programmation	42
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	47
OAP « sectorielle » N°5 – Chantemerle / Centre-station	48
Contexte et objectifs	48
Éléments de programmation	52
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	57
OAP « sectorielle » N°6 – Eyrette et Ruines	59
Contexte et objectifs	59
Éléments de programmation	61
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	66
OAP « sectorielle » N°7 – Serre-Ratier (dont UTN locale)	67
Contexte et objectifs	67
Éléments de programmation	69
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)	72
Principes permettant de faciliter la mutabilité des espaces et une future densification pour l'ensemble des OAP à vocation d'habitat	73

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit :

Article L151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Les schémas d'aménagements définissent les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Ils garantissent ainsi les principes d'implantation et complètent le règlement sur des points précis.

Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Chaffrey prévoit 8 orientations d'aménagement et de programmation :

OAP « Thématique » :

1. Trame verte et bleue.

OAP « Sectorielle » :

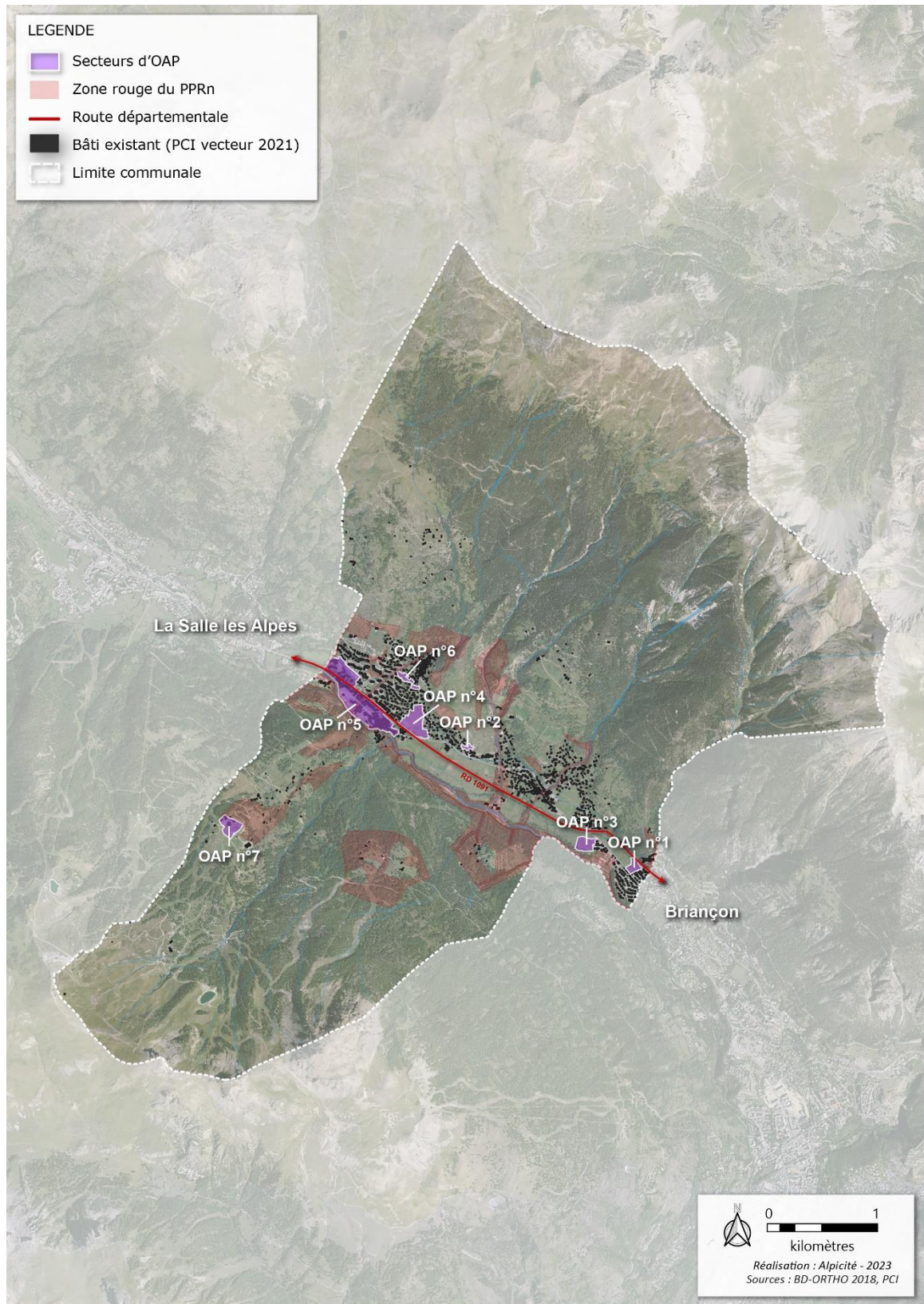
1. La Gérarde ;
2. Champs Arnoux ;
3. Extension de la zone économique de Clos Jouffrey / La Gérarde ;
4. Les Carines ;
5. Chantemerle / Centre-station ;
6. Eyrette et Ruines ;
7. Serre-Ratier.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est fixé dans le cadre du projet de territoire car :

- Sur le projet d'habitat : Les 2 OAP sectorielles prévues (1 et 2) sont complémentaires en matière de typologie de logement envisagée, et qu'elles sont d'échelles différentes en matière de volume de production de logements, mais aussi en matière de production de logements sociaux. L'OAP sectorielle n°6 traite pour partie des zones de logements, mais plutôt sur un aspect qualitatif, avec aucun enjeu particulier à étaler la production dans le temps (enjeu équivalent à toutes les dents creuses du territoire) ;
- Sur le projet touristique :
 - Dans le cadre de l'OAP sectorielle n°5, les 3 secteurs sont de maîtrise foncière communale et pourront être gérés dans le temps par l'action publique ;
 - L'OAP sectorielle n°4 est pour sa part essentiellement concernée par du foncier privé qui fait l'objet d'un phasage interne mais pas d'un échéancier à l'échelle du PLU car cette offre est complémentaire des projets sur foncier public dans l'OAP sectorielle n°5. Le secteur 4 de cette OAP, visant à créer du stationnement et un équipement public, pourra par contre être mobilisé de manière différenciée des 3 autres secteurs dédiés à l'hébergement ;
 - Le projet de Serre-Ratier, OAP sectorielle n°7, ne présente aucun enjeu de phasage ;
- Sur le projet artisanal : Là aussi, le projet ne présente qu'une seule zone de développement, alors que les 2 zones existantes ne présentent plus de potentiel. L'enjeu se trouve plutôt dans l'aménagement d'ensemble du foncier pour assurer la qualité et la cohérence des aménagements, et pas dans le phasage de la zone, qui se fera naturellement au gré des ventes de lots.

CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Localisation des secteurs d'OAP

Une OAP thématique trame verte et bleue est également applicable sur l'ensemble du territoire communal.

OAP « THÉMATIQUE » N°1 – THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte et bleue. Ce réseau de réservoirs de biodiversité, *espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser*, et de corridors écologiques, *voies de déplacement de la faune et de la flore*, forment les continuités écologiques.

L'objectif de cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides et des principes des documents graphiques (notamment la zone N).

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

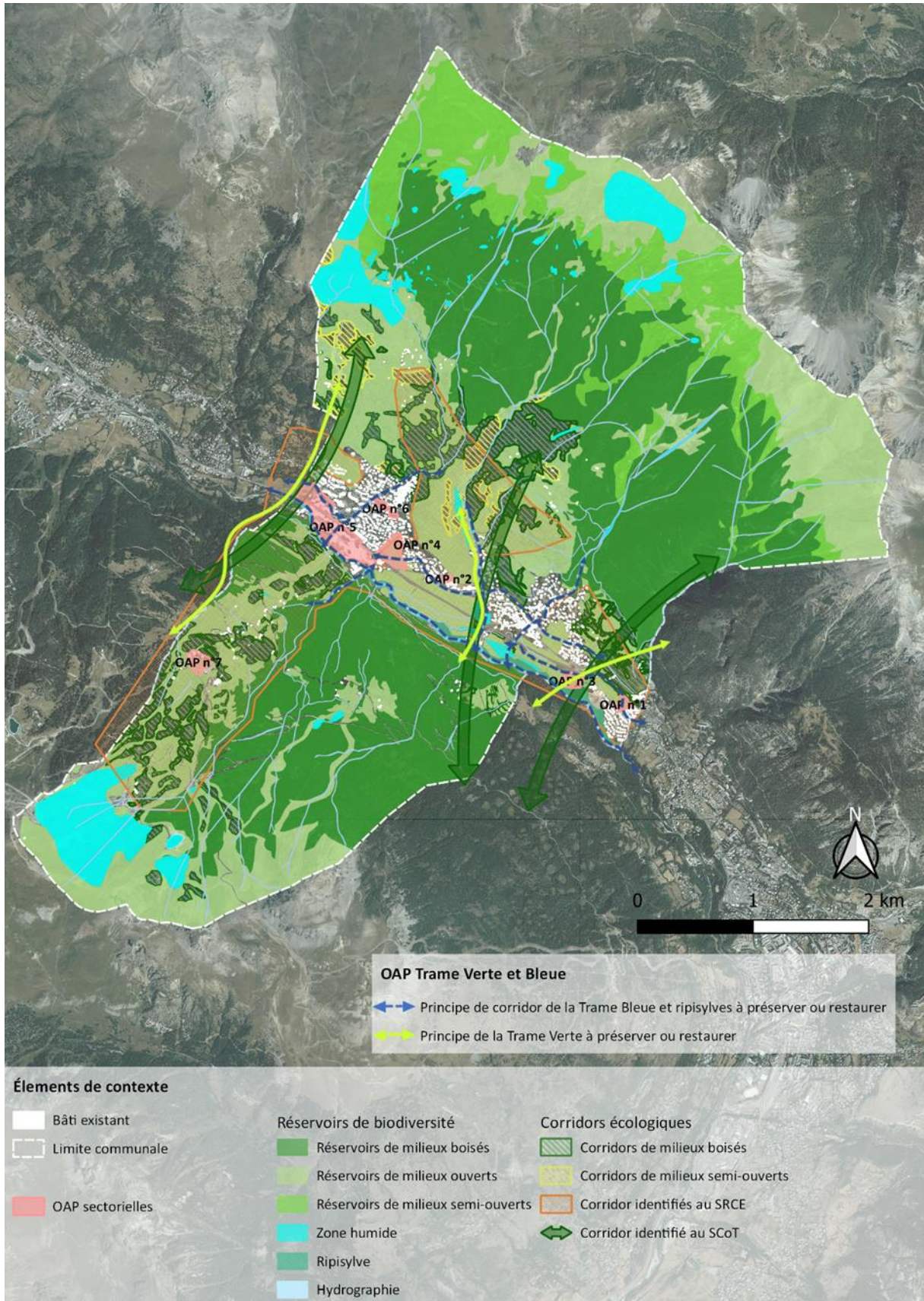


Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame verte et bleue »

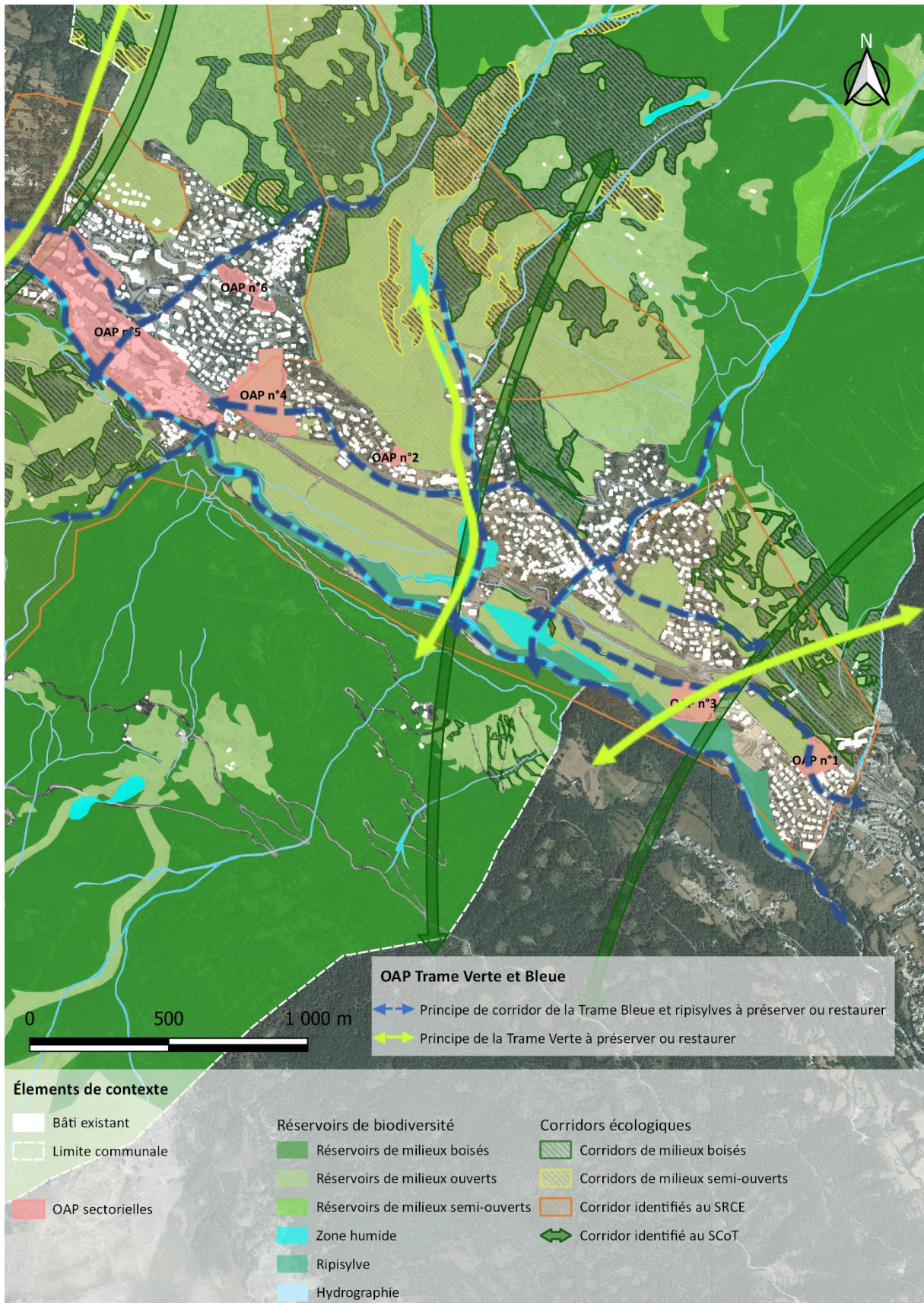


Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame verte et bleue » - zoom sur les secteurs urbanisés

Concernant le principe de corridor de la Trame Bleue et les ripisylves associées, le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcé. Les services écosystémiques rendus tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau doivent également être maintenus :

- L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, à savoir de mars à août, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux n'entraîneront pas non plus de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive. En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés, en dehors des zones U et AU, sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.
- Le maintien des éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, est souhaitable.
- La ripisylve de la Guisane devra également être préservée, voire restaurée, en limitant les aménagements en bordure et en maintenant le caractère naturel du cours d'eau. Les projets à proximité directe pourront être enrichis par des aménagements végétaux d'essences et d'espèces locales, et exemptes d'espèces végétales invasives, connectés directement ou indirectement à la ripisylve et formant une zone tampon. En ce sens, l'OAP sectorielle n°3 « Extension de la zone artisanale du Clos Jouffrey/la Gérarde » préconise la préservation de la Guisane et sa ripisylve au sud et du canal au nord et impose la préservation des boisements et de la zone humide sur ce secteur. Ce principe pourra être suivi pour les autres ripisylves, notamment celles des affluents de la Guisane, et zones humides de la commune.
- Les zones humides d'altitude présentes sur le domaine skiable de Serre Chevalier sont aujourd'hui fragilisées. Pour conserver les services écologiques rendus par ces zones humides (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, ...) les impacts des différents aménagements de la station devront être évités. Les projets de drainage ou de création de retenues collinaires devront faire l'objet d'études d'impact.

Concernant le principe de corridors de la Trame Verte, le système en mosaïque de linéaires arborés et de parcelles agricoles doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre. Les principales zones urbanisées se concentrant au centre en fond de vallée, les déplacements d'un versant à l'autre sont rendus difficiles. Les corridors identifiés ici doivent ainsi être maintenus, voire restaurés :

- Le corridor boisé présent sur le domaine skiable de Serre Chevalier, identifié dans la Trame verte et bleue du SRCE et du SCoT du Briançonnais, devra recevoir une attention particulière. Le morcellement du boisement sera évité et les impacts des aménagements devront être limités, notamment pour favoriser la régénération forestière. Pour limiter l'impact des remontées mécaniques sur le déplacement des espèces, et notamment de l'avifaune dont fait partie le Tétralyre (*Lyrurus tetrix*) en tant qu'espèce patrimoniale, l'installation de système de visualisation des câbles de télésièges et télécabines (téléportés) de type « Birdmark » est fortement conseillée pour prévenir des collisions pouvant blesser voire tuer les oiseaux en vol. Pour aller plus loin, des zones de refuge hivernal du Tétralyre, préservées du passage des skieurs hors-pistes, pourraient être identifiées et matérialisées après étude préalable au sein de ce boisement.

- Les éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus ou conifères en mélanges, haies, arbres isolés) favorisant les déplacements sur un axe nord-sud et franchissant le fond de vallée doivent être conservés.
- Les nouveaux projets pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités. L'implantation de haies d'essences et espèces locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, est conseillée et est préconisée au sein des OAP sectorielles 1 à 6.
- Les clôtures végétalisées, et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées.
- La végétation spontanée se développant sur les espaces libres pourra être maintenue.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée par l'Alysson blanc (*Berteroa incana*), très abondant dans le département sur les bords de routes et dans les décombres, ainsi que le Robinier Faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) qui se développe sur le versant adret de la commune en mélange avec d'autres feuillus en marge des pelouses sèches, prairies de fauche de montagne et bords de route. D'autres espèces telles que le Buddleia (*Buddleja davidii*) ou le Solidage géant (*Solidago gigantea*), déjà observées dans la vallée de la Guisane, sont susceptibles d'être présentes ou de faire leur apparition sur la commune. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
 - Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
 - Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
 - Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
 - La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVEE et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal,
 - Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEE,
 - Une veille réalisée sur la commune pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques,
 - Enfin, si nécessaire, des actions concrètes d'éradication de ces espèces, notamment sur les nouveaux secteurs « envahis ». Si aucune méthode de gestion n'est préconisée contre l'Alysson blanc (*Berteroa incana*), il existe en revanche des modalités de gestion du Robinier Faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) telles que : la fauche des jeunes plants ou l'arrachage manuel (d'avril à septembre, 5 à 6 fois par an, pendant au moins 5 ans), le cerclage partiel de la tige des sujets de plus de 10 cm de diamètre, voire l'abattage des sujets où une chute incontrôlée des arbres présente un danger (proximité de bâtiments ou d'une zone fréquentée par du public).

Concernant les principes de corridors de la Trame Verte et Bleue, la prise en compte des effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé pouvant entraîner une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités est souhaitable :

- Conformément au règlement, tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.
- L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique) est conseillée. La réduction du nombre de luminaires ou leur remplacement par des moyens lumineux moins impactants est préconisé pour les éclairages identifiés comme étant en conflit avec les corridors de la trame noire.
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est conseillé.

OAP « SECTORIELLE » N°1 – LA GÉRARDE

CONTEXTE ET OBJECTIFS

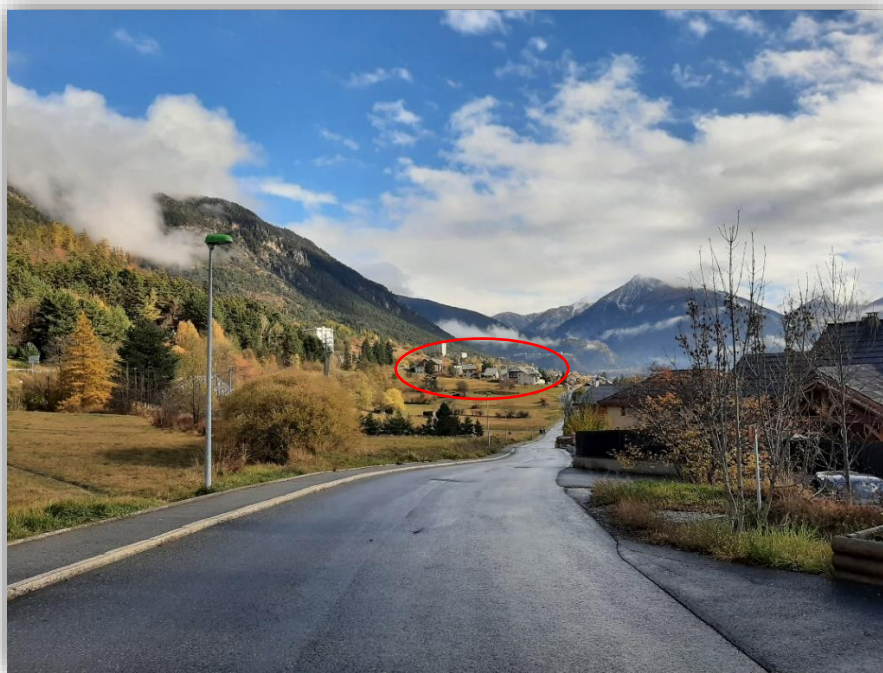
Le secteur de la Gérarde est situé en entrée ouest de la commune, au sud-ouest de la route départementale RD 1091. Elle couvre une surface brute d'environ 1,1 ha.

Le secteur est desservi par deux voies traversant le quartier :

- ▶ La route du Clos Jouffrey, qui permet de rejoindre à l'ouest la zone artisanale de Clos Jouffrey, sa future extension (OAP n°6) et la route départementale (rond-point) ; et vers l'est Briançon. Celle-ci longe le site par le sud ;
- ▶ Le chemin de Sainte-Catherine, longeant puis descendant sous la RD 1091 et accessible à l'ouest via la Route du Clos Jouffrey, et à l'est via le chemin de Mas de Blais. Cette voie traverse le secteur du nord-ouest au sud-est.

Il s'inscrit en continuité du quartier de la Gérarde, zone périurbaine contiguë avec la commune de Briançon et qui comprend des chalets construits depuis le début des années 90, ainsi que quelques bâtiments collectifs. Ces derniers accueillent des résidences principales, ce qui permet de compenser la surreprésentation de résidences secondaires à l'échelle du quartier, et plus globalement de la commune.

Sur le secteur, la topographie « en terrasses » génère un étagement en deux parties distinctes, en outre séparées par le chemin de Sainte-Catherine et un canal. Une partie du secteur est située au-dessus du chemin et du canal, mais en aval de la route départementale RD 1091 qui longe la zone de la Gérarde au nord-est, et en continuité de 2 bâtiments d'habitat collectif. Une autre partie se trouve quant à elle à niveau avec le chemin, en aval de celui-ci, et vient se terminer au niveau de la Route de Clos Jouffrey. Cette dernière est en interface avec des chalets individuels.



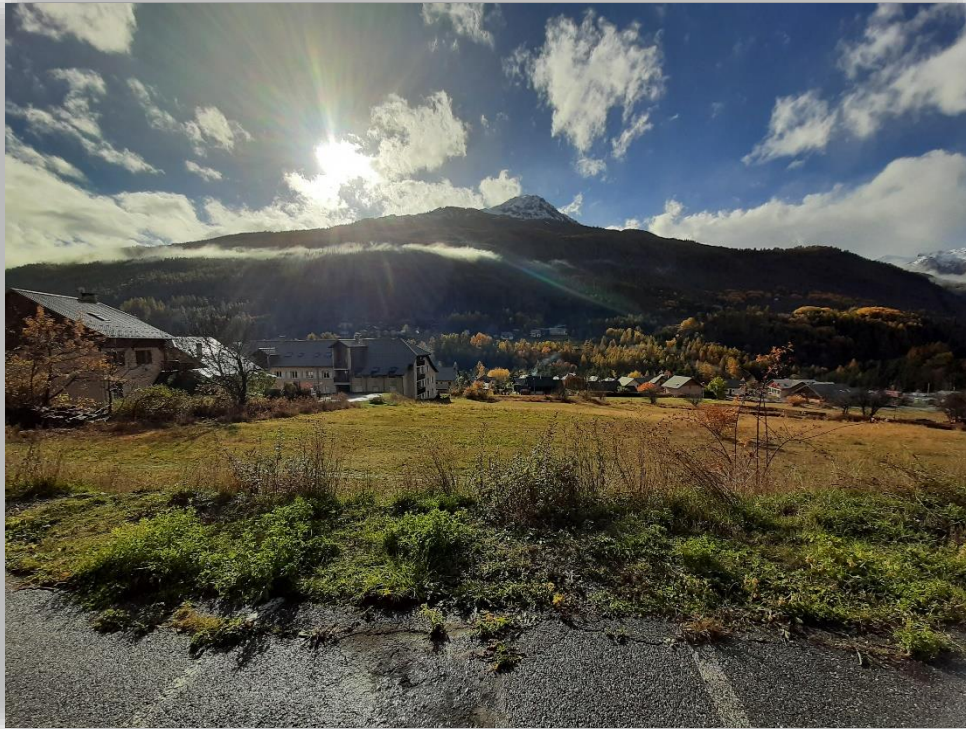
*Vue du secteur depuis la route de Clos Jouffrey, en descendant depuis le rond-point de la RD1091
Source : Alpicité, 2021*



Vue de la partie basse depuis le Chemin de Clos Jouffrey
Source : Alpicité, 2021



Vue de la partie haute depuis le chemin de Sainte-Catherine
Source : Alpicité, 2021



*L'ensemble du secteur vu depuis les stationnements du bâtiment collectifs, sous la RD1091
Source : Alpicité, 2021*

En outre, au nord de la zone, certaines parcelles sont relativement proches de la RD 1091 et présentent peu de différence altitudinale par rapport à la route départementale (partie nord du secteur). D'autres terrains sont quant à eux situés plus en contrebas de cet axe principal. Ces éléments sont à prendre en considération dans la programmation, dans une logique d'insertion paysagère des futures constructions.

Situé entre la zone artisanale de Saint-Chaffrey et la commune et Briançon, l'aménagement de ce nouveau secteur doit permettre de conforter l'offre de logement sur le quartier en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants permanents en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de créer une continuité urbaine entre la ville et les extensions périphériques en s'appuyant sur les équipements existants notamment en matière de mobilité (cheminements doux, arrêt de bus ...). L'urbanisation de ce secteur doit être conçue selon une démarche de développement durable, à la manière d'un EcoQuartier¹.

La localisation à l'écart des fronts de neige doit faciliter la dynamique de logements permanents.

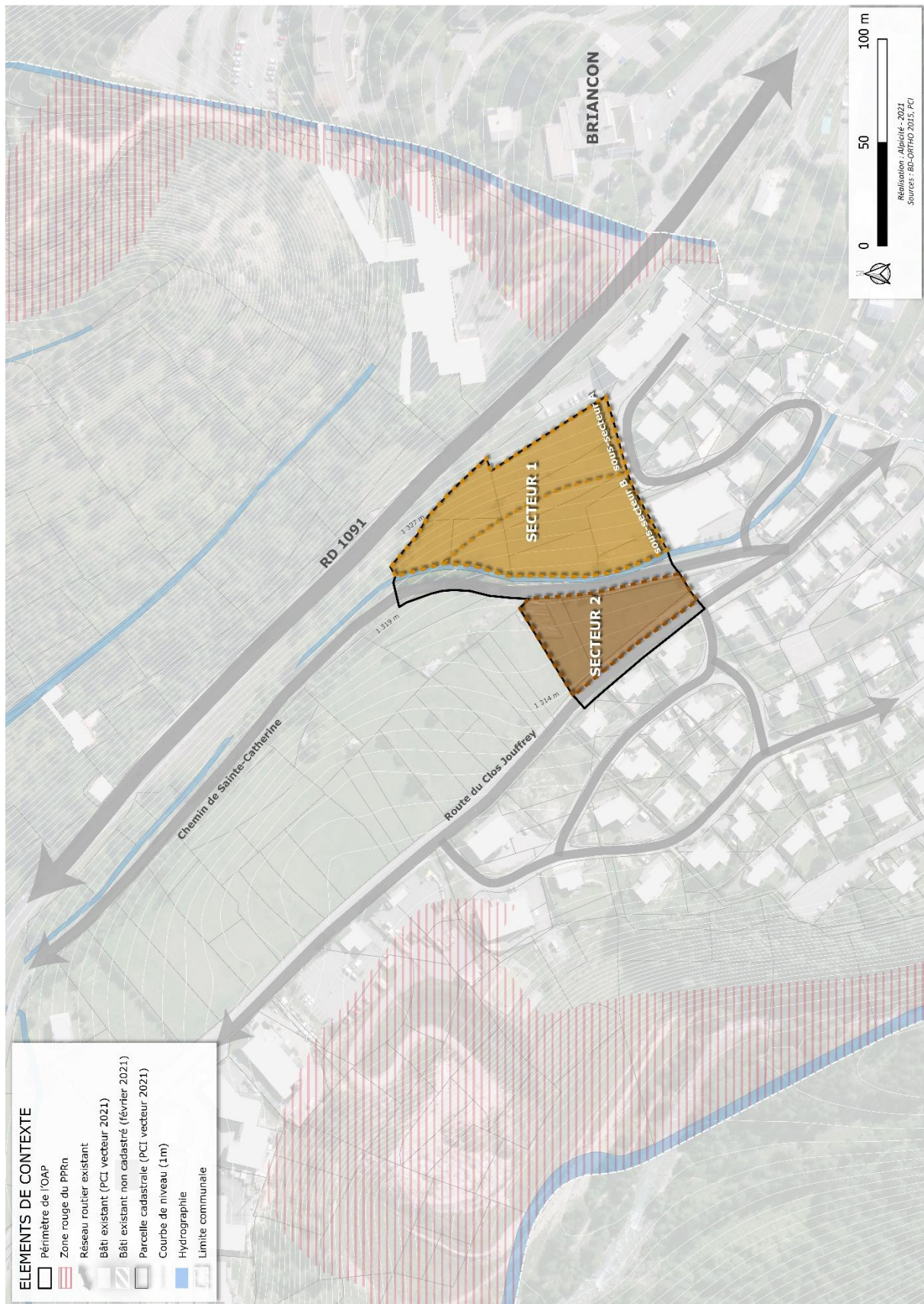
L'OAP « sectorielle » n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Instaurer un dialogue entre le projet et le quartier et paysage environnant (articulation avec le tissu urbain hétérogène et la route départementale à proximité, maintien des vues sur les repères paysagers, respect de la trame viaire, liaisons avec les lieux de vie / économiques périphériques...);

¹ Un EcoQuartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables (source : ecoquartiers.logement.gouv.fr)

- Rechercher une mixité des typologies de logements, ces derniers devant en outre viser la sobriété énergétique ;
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels ascendants ;
- Proposer une densité adaptée répondant à la nécessité de lutter contre l'artificialisation des sols, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone ;
- Favoriser les modes actifs et les transports collectifs pour limiter l'impact carbone des mobilités ;
- Inscrire les aménagements dans le caractère du lieu (notamment au regard de la topographie « en terrasses ») ;
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de OAP « sectorielle » N°1 en secteurs

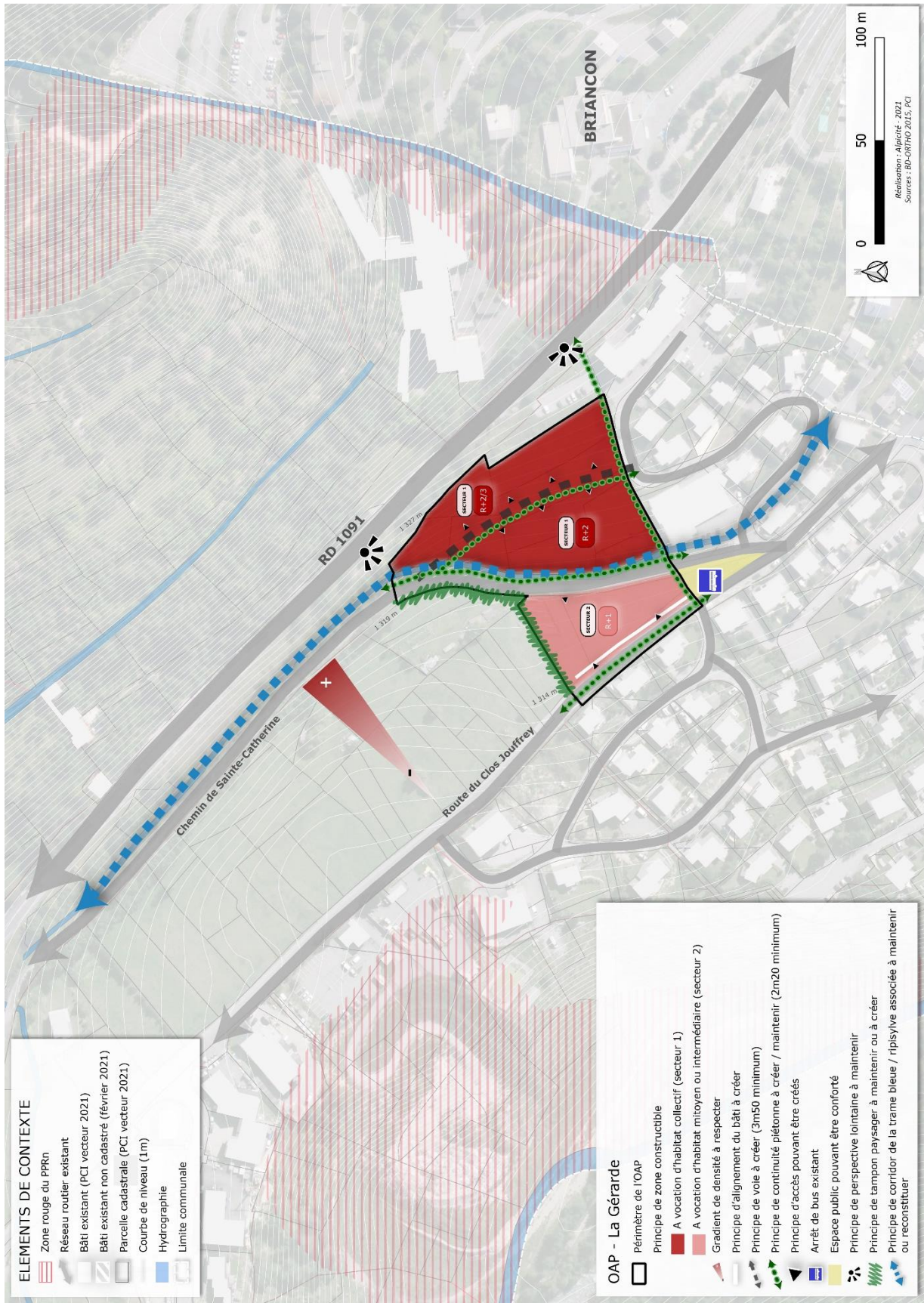


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » N°1

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments d'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

Le projet d'aménagement de la Gérarde se décompose en 2 secteurs constructibles distincts, à vocation principale de logements, avec plus précisément :

- ▶ Le **secteur 1** devant accueillir de l'habitat collectif ;
- ▶ Le **secteur 2** devant accueillir de l'habitat mitoyen ou intermédiaire.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Une voie de desserte devra être créée pour permettre la desserte du secteur 1. Celle-ci reliera obligatoirement le chemin de Sainte-Catherine à l'Allée du Poncet dans une logique de bouclage. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 3.50 m de bande de roulement et être prioritairement à sens unique (sauf nécessité technique démontrée).

La desserte du secteur 2 s'appuiera sur le réseau viaire existant qui devra conserver à minima son dimensionnement actuel.

Ces réseaux devront être limités au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les accès seront réalisés librement à partir de ces voies en les limitant au strict nécessaire :

- ▶ Obligatoirement depuis la voie nouvellement créée en secteur 1 ;
- ▶ Obligatoirement depuis les voies existantes en secteur 2.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Des cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 m, devront être créés le long de de la nouvelle voie de desserte du secteur 1 et du Chemin de Sainte-Catherine (en amont ou en aval de la voie, en valorisant éventuellement le canal) en continuité du réseau existant route de Clos Jouffrey. Ces éléments devront respecter le schéma de principe. Plus globalement, les cheminements doux devront être conservés, confortés ou créés à l'échelle du quartier ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien d'un arrêt de bus à proximité de la zone, voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques...) ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire à l'échelle de la zone avec :

- ▶ Uniquement de l'habitat collectif en secteurs 1 ;
- ▶ Uniquement de l'habitat mitoyen ou intermédiaire en secteur 2 ;
- ▶ Un minimum de 90 % de logements en habitat collectif à l'échelle de la zone.

Les densités minimales nettes suivantes doivent être respectées :

- ▶ 80 logements / ha à l'échelle du secteur 1 ;
- ▶ 30 logements / ha à l'échelle du secteur 2.

Plus généralement, les densités de construction devront être décroissantes depuis la partie haute du secteur 1, proche des collectifs existants, vers le bas du terrain et le secteur 2 qui fera le lien avec les chalets individuels existants.

En cohérence avec ces éléments, les constructions présenteront une volumétrie en R+3 (15.00 m au faitage) / R+2 (12.00 m au faitage) en secteur 1, et en R+1 (9.00 m au faitage) en secteur 2. Au sein du secteur 1, le sous-secteur B présentera uniquement des volumes en R+2, alors qu'en sous-secteur A, on recherchera un gradient avec du R+3 à l'est du terrain, évoluant en R+2 vers l'ouest en lien avec la différence d'altitude avec la RD1091 et la volonté de conserver des perspectives sur le grand paysage depuis cette voie.

Ces éléments devront respecter les principes du schéma d'aménagement.

En outre, une mixité sociale d'un minimum de 35% est imposée à l'échelle de la zone (secteurs 1 et 2) et de chaque opération. Une mixité sociale est souhaitée à l'échelle de chaque secteur mais celle-ci n'est pas imposée.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc... Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Dans un souci d'uniformité, les faîtages devront avoir la même orientation à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à énergie positive (BEPOS).

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole, une bande verte tampon significative devra être créée en limite ouest du site. Cette bande verte tampon devra être majoritairement végétalisée, et favoriser l'intégration paysagère des constructions notamment dans une logique d'intégration du front bâti au grand paysage. Elle pourra s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ce tampon mêlera utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de l'ordre de 5.00 m mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé (la profondeur peut être adaptée au niveau de la voirie existante afin

de ne pas empiéter dans la zone agricole. Dans ce cas la végétalisation pour être réalisée des 2 côtés de la voie). Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

Cette bande tampon respectera à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet, voire en partie nord le long de la RD1091 si cela respecte les normes de sécurité le long de la voie et permet de conserver les perspectives paysagères.

Ces éléments participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

En secteur 2, l'implantation des constructions devra respecter un alignement (*front bâti – pas d'implantation à l'alignement*) en interface avec la Route de Clos Jouffrey, favorisant la lisibilité du quartier.

La création d'espaces publics ou d'espaces communs est fortement recommandée à l'échelle de la zone et du quartier afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espaces de respiration, de rencontre, jardins communs...). Ces espaces devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

On cherchera à densifier et structurer les espaces proches des espaces publics.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

Les constructions devront respecter les normes acoustiques relatives à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Hautes-Alpes (RD1091).

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie (sauf contrainte technique).

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°2 – CHAMPS ARNOUX

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur des Champs Arnoux est situé au nord-ouest du village de Saint-Chaffrey, au nord de la Rue des Potasses, parallèle à la RD1091 et qui permet de rejoindre la route du Granon depuis le village (RD 324).

Ce secteur couvre une surface brute d'environ 0,4 ha et est caractérisé par une forte pente (10 à 11 mètres de dénivelé entre les extrémités nord et sud, soit une pente de l'ordre de 13%).

Le quartier, à l'écart du centre station, est principalement composé de d'habitat individuel de type chalets (notamment aux abords du secteur de projet), de maisons mitoyennes (logements locatifs sociaux de l'OPH05) de quelques poches de collectifs, ainsi que d'un village vacances.

Le secteur est situé à l'interface entre un lotissement communal achevé en 2019 en lieu et place de l'ancienne gendarmerie, comprenant 6 logements individuels et dont l'accès est situé sur la Rue des Calicabots (accès commun aux maisons mitoyennes et aux LLS), et des habitations plus anciennes et réalisées au coup par coup le long de la Route du Granon.

Son aménagement doit permettre, en partie, le comblement de dents creuses faisant un lien entre les deux entités, en y limitant les accès et en visant une cohérence d'ensemble. Pour valoriser la voirie à réaliser et conforter l'offre résidentielle dans ce secteur où l'on trouve des logements principaux, la zone est légèrement étendue vers le nord en cohérence avec la forme urbaine existante.

Enfin, le contexte agricole dans lequel se situe le secteur devra être bien pris en compte par le projet (systèmes de haies, terrasses/murets, clapiers...). La transition entre l'urbanisation nouvelle et les terrains agricoles au nord devra être l'objet d'une attention particulière, en s'appuyant sur ces éléments vernaculaires, et le patrimoine agricole préservé au maximum.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies devront donc permettre de répondre à ces enjeux.



Vue sur Champs Arnoux, le lotissement communal (à gauche) et les logements de l'OPH (à droite) depuis la Rue des Potasses

Source : Google Maps



Vue sur Champs Arnoux depuis la Route du Granon
Source : Google Maps

L'OAP « sectorielle » n°2 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Limiter les accès et assurer la desserte des terrains amont, tout en garantissant un bouclage avec le lotissement existant (éviter ainsi les conflits autour de servitudes de passages) ;
- Inscrire l'urbanisation du secteur dans le respect du contexte agricole et de la topographie du terrain ;
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction qui permette une cohérente avec le tissu urbain existant ;
- Garantir une forme urbaine cohérente avec l'existant et participant à la mixité des typologies d'habitat à l'échelle des secteurs de projet et de la commune.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

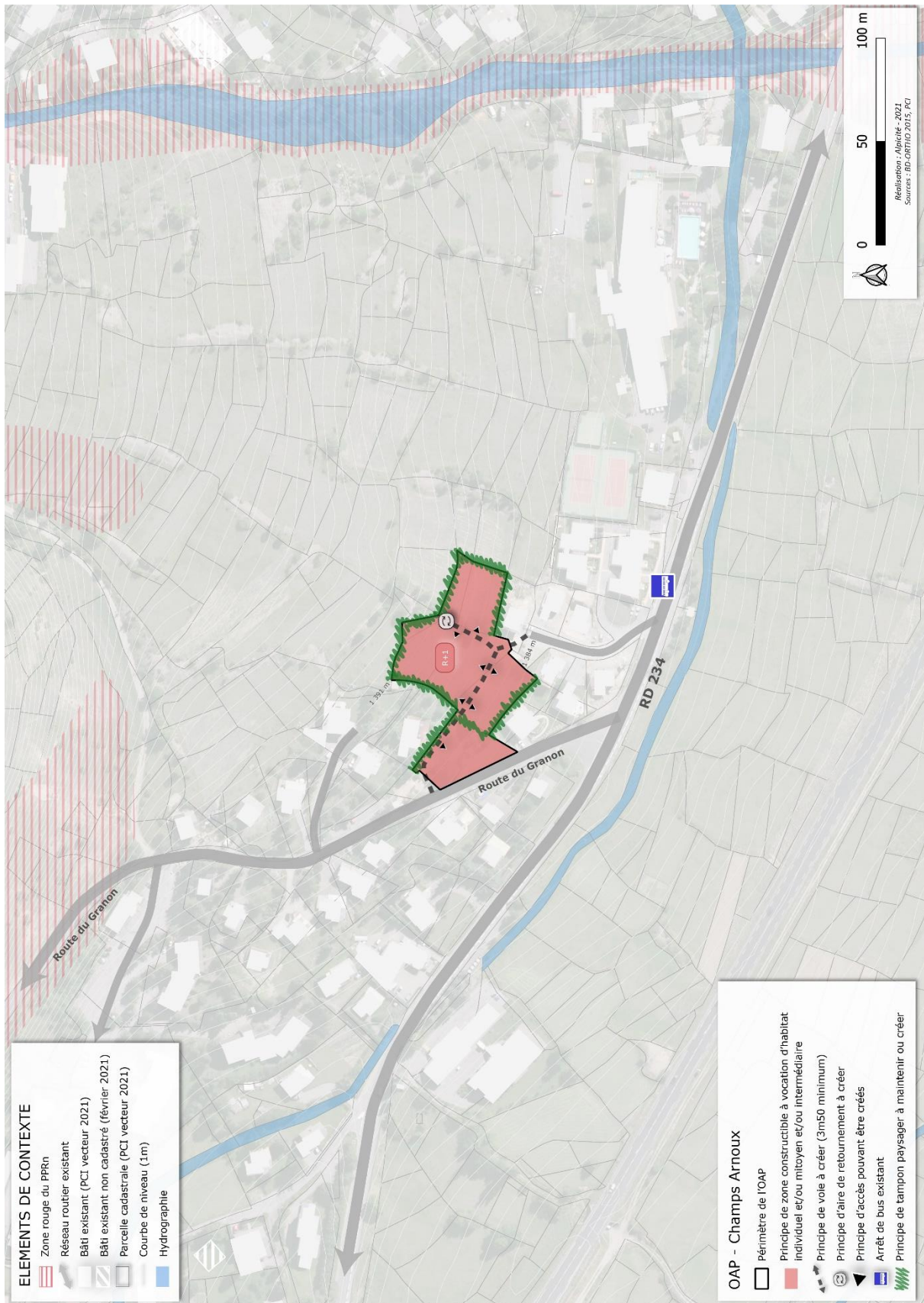


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » N°2

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments de l'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

L'aménagement de la zone se réalisera obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Une voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci reliera préférentiellement la Route du Granon au lotissement communal existant (sauf impossibilité technique démontrée ou avis contraire du gestionnaire), puis la partie haute du tènement. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 3.50 m de bande de roulement et être prioritairement à sens unique (sauf nécessité technique démontrée).

Une aire de retournement conforme aux exigences du règlement écrit devra être réalisée en limite du secteur amont afin de faciliter l'intervention des véhicules de services publics, le déneigement...

Ces réseaux devront être limités au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les accès seront réalisés uniquement à partir des voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Des cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 m, pourront être créés le long de des voies nouvelles ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien d'un arrêt de bus à proximité de la zone, voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques...);
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Seul de l'habitat individuel et/ou de l'habitat mitoyen et/ou de l'habitat intermédiaire est autorisé sur le secteur, en cohérence avec le tissu urbain existant. En cas de mitoyenneté, celle-ci ne devra pas excéder des volumes de 3 constructions.

Une densité minimale nette de 20 logements / ha est imposée à l'échelle du secteur ou de chaque opération.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Dans un souci d'uniformité, les façades devront avoir la même orientation à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à minima des constructions passives.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole, des bandes vertes tampon devront être créées en interface avec ces terrains agricoles, sans créer pour autant de masque uniforme sur les constructions existantes ou à venir (s'appuyer sur les trames que l'on retrouve autour des clapiers). Ce type de tampon doit aussi être créé en interface avec les zones bâties existantes dans une logique plus urbaine (les haies pourront ainsi être plus denses et nettes).

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface agricole ou urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige (a priori uniquement en interface avec la zone agricole). Ce traitement devra être réalisé sur une largeur cohérente avec les enjeux de chaque interface. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé (sauf éventuellement pour un passage de voie perpendiculairement au tampon en cas de nécessité technique). Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet. Ils participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

Les éléments témoins du patrimoine agricole (clapiers, terrasses, murets...) seront au maximum conservés au sein des espaces libres et obligatoirement conservés dans les bandes vertes tampon. Les constructions peuvent notamment s'appuyer sur les systèmes de terrasses pour s'implanter, ou recréer ces éléments en cas de besoin de soutènement.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements du secteur devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie.

Assainissement : Les aménagements devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux

de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°3 – EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DE CLOS JOUFFREY / LA GÉRARDE

CONTEXTE ET OBJECTIFS

La zone artisanale de Clos Jouffrey / La Gérarde est implantée en rive gauche de la Guisane, en contrebas de la RD 1091, le long de la Route du Clos Jouffrey que l'on atteint notamment par le rond-point d'entrée de Saint-Chaffrey en arrivant de Briançon.

Elle s'établit en deux parties « artisanales » pour une grosse quinzaine de lots constitués d'activités au rez-de-chaussée et des logements des artisans à partir du R+1, séparées par la déchetterie et la fourrière, de gestion intercommunale.

L'architecture reprend la typologie chalet que l'on peut retrouver sur les secteurs d'habitat périphériques, avec quelques adaptations permettant l'activité artisanale.

Le secteur de l'OAP « sectorielle » n°3 s'établit en partie ouest de la partie la plus récente de la zone artisanale et couvre une surface brute d'environ 1,9 ha. Il s'inscrit essentiellement sur l'emprise d'une zone 2AU du PLU mis en révision générale, le périmètre étant légèrement réajusté pour une meilleure cohérence en matière de desserte et d'intégration paysagère.

Il a pour but de répondre à la volonté de la commune de consolider ces activités économiques artisanales sur le territoire, qui permettent créer des emplois à l'année et l'installation de familles sur la commune (proximité par exemple avec le projet de logement de la Gérarde – OAP « sectorielle » n°1).

La localisation en continuité de la zone artisanale existante, le long d'une voie correctement dimensionnée, équipée de trottoirs, proche de la RD1091, et à proximité d'une polarité de logements éloignée du front de neige est particulièrement appropriée.

Cette extension répond aux objectifs du SCoT du Briançonnais qui prévoit 2 ha à vocation artisanale sur la commune.

Le contexte agricole et paysager de cette extension reste néanmoins à intégrer finement, l'espace étant totalement ouvert et visible depuis la RD1091. Un travail d'intégration est donc à réaliser, et l'activité agricole ne devra pas être remise en cause par ce projet (accès, continuité des canaux et donc de l'irrigation...).

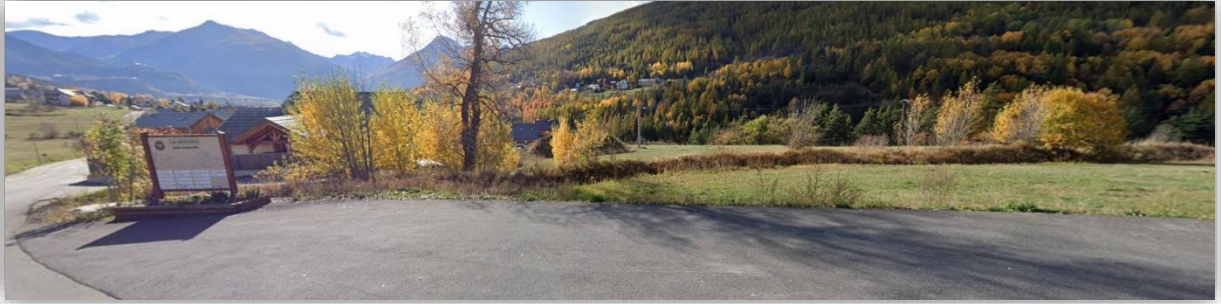
L'urbanisation côté Guisane devra par ailleurs prendre en compte la présence des boisements existants (ripisylves) et d'une zone humide inventoriée.



*Vue sur la zone artisanale de Clos Jouffrey / La Gérarde, depuis le rond-point de la RD1091. L'extension est située sur la droite
Source : Alpicité, 2021*

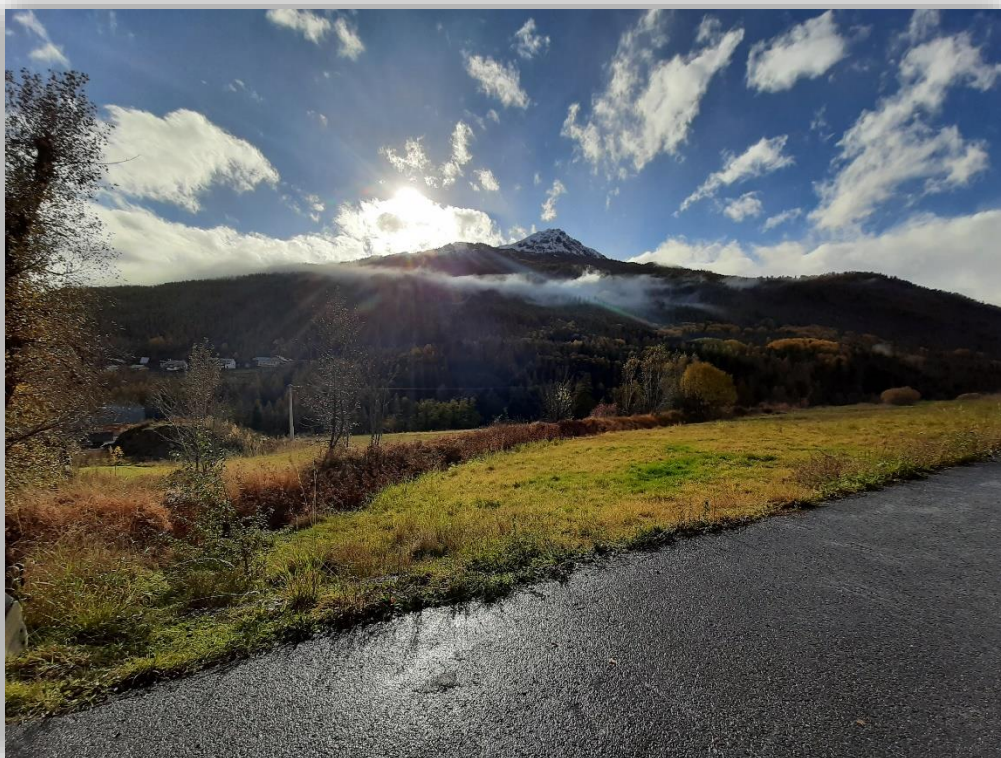


*En sortant de la zone artisanale existante en remontant vers le rond-point, le projet d'extension sur la gauche au bout de l'accès goudronné, derrière les arbres ...
Source : Google Maps*



Entrée sur la zone artisanale de Clos Jouffrey / La Gérarde, sous le rond-point de la RD1091. La zone d'extension est située sur la droite en-dessous du canal

Source : Google Maps



Vue sur l'extension de la zone économique de Clos Jouffrey, depuis la route de Clos Jouffrey, juste avant la zone artisanale existante

Source : Alpicité, 2021

L'OAP « sectorielle » n°3 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Renforcer l'offre foncière dédiée et adaptée à l'activité artisanale sur la commune (en lien avec le règlement écrit) ;
- Inscrire le projet en continuité et en cohérence avec la zone artisanale existante et les aménagements existants (desserte, liaisons piétonnes, réseaux...) ;
- Prendre en compte le contexte paysager du secteur (vues depuis la RD1091, zones agricoles, proximité de la Guisane, relief peu marqué...) pour faciliter l'intégration du bâti et des espaces extérieurs dédiés à l'activité (stockages, stationnements...) ;

- Permettre le maintien des activités agricoles en périphérie ;
- Préserver les continuités écologiques, notamment les corridors de trame verte et bleue.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

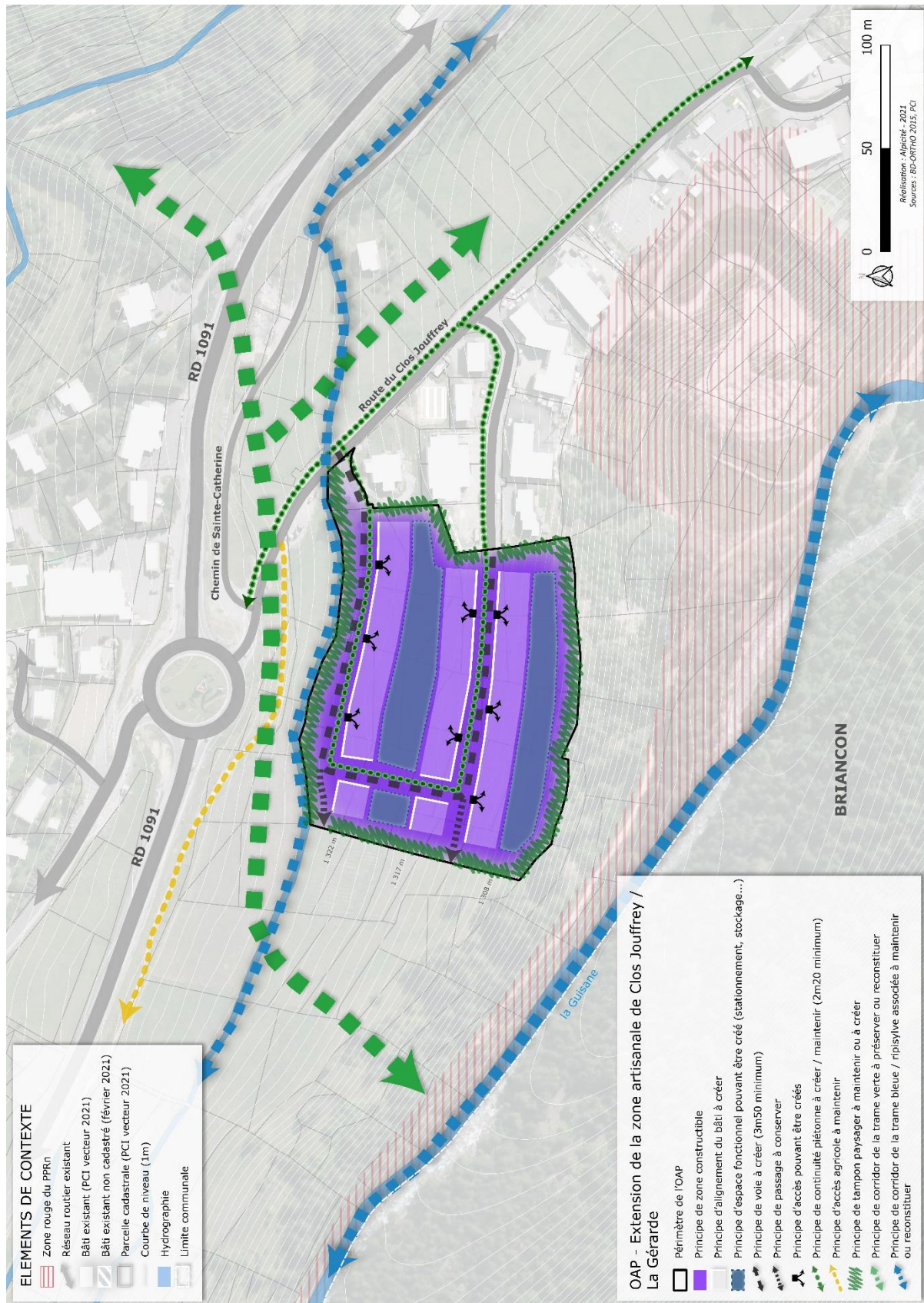


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°3

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments de l'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

L'aménagement de la zone se réalisera obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Une voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci reliera obligatoirement la rue des Arts dans la zone artisanale existante à la Route de Clos Jouffrey et dans sa partie amont. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 3.50 m de bande de roulement et être prioritairement à sens unique (sauf nécessité technique démontrée).

Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité.

L'emprise foncière nécessaire à l'extension de la voirie et prenant en compte les prospectus imposés, devra être laissée libre à l'ouest du secteur pour permettre une accessibilité à la zone agricole, et en cas d'éventuelle extension.

Ces réseaux devront être limités au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les accès seront réalisés uniquement à partir des voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire. Ceux-ci devront être regroupés au maximum entre les lots, permettant de desservir à la fois les constructions et les espaces fonctionnels situés à l'arrière.

Les accès agricoles devront être maintenus.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Des cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 m, devront être créés le long de des voies nouvelles ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien des arrêts de bus à La Gérarde et aux Chapelets voire à la création d'un arrêt à proximité de la zone. Les modes de transports (navettes spécifiques...) pourront également être renforcés ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de la vue, des vis-à-vis, etc...

L'implantation des constructions devra être réalisée côté voie et respecter un alignement (*front bâti – pas d'implantation à l'alignement*) en interface avec les voies nouvellement créées, comme cela est exposé dans le schéma de principe. Ainsi, les espaces « arrières » sont réservés à l'implantation d'espaces « fonctionnels », pouvant accueillir principalement les espaces de stationnement et de stockage. Cette implantation permettra de limiter les nuisances visuelles et sonores.

Les constructions s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole, des bandes vertes tampon devront être créées en interface avec ces terrains agricoles et côté RD 1091, sans créer pour autant de masque uniforme sur les constructions existantes ou à venir. Ce type de tampon doit aussi être créé en interface avec la zone artisanale existante dans une logique plus urbaine (les haies pourront ainsi être plus denses et nettes).

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface routière, agricole, naturelle ou urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de l'ordre de 5.00 m côté zone agricole, naturelle et côté RD1091, de l'ordre de 1.00 à 1.50 m en interface urbaine, mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie (sauf passage de voie perpendiculairement au tampon et prévu au schéma de principe) ... n'y est autorisé. Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés. Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet, notamment afin de favoriser l'intégration des espaces fonctionnels. Ils participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les continuités écologiques de la trame verte devront être plus généralement prises en compte à l'échelle de l'entrée de ville afin de conserver les continuités entre les deux versants en cohérence avec les principes du SCOT du Briançonnais sur ce secteur.

L'aménagement de la zone d'extension veillera également à préserver la Guisane et sa ripisylve au sud du secteur, et du canal au nord, participant au maintien de la trame bleue et plus spécifiquement de la faune liée aux milieux aquatiques (avifaune, chiroptère, mammifère...). La préservation des boisements et de la zone humide (une étude complémentaire pourra être menée sur ce point), est ainsi imposée.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements du secteur devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie.

Assainissement : Les aménagements du secteur devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°4 – LES CARINES

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur des Carines est une vaste zone épargnée de toute urbanisation, formant un trapèze au milieu d'une zone majoritairement composée de chalets individuels de résidents secondaires, et située au nord-est de Chantemerle et du cœur du station, en amont de la RD1091 (base du trapèze). Ce contexte urbain est à considérer dans les choix de développement. La zone est déjà classée en zone AU dans le PLU mis en révision générale.

En sus de la RD1091 en partie aval, la zone est longée à l'est par le Chemin des Vieilles Carines, qui « touche » la zone non bâtie au nord-est, et la rue de l'Ecole et un parking, au sud-ouest. La zone est sinon séparée de la voirie existante par les constructions existantes.

La surface brute de la zone est d'environ 4,5 ha, avec un foncier très morcelé.

La topographie des Carines est à intégrer dans l'aménagement du site, qui est en effet marqué par une pente de 12 % et une différence d'altitude d'environ 35 mètres entre la partie aval, le long de la RD1091 et la partie haute du trapèze.

Enfin, le caractère agricole du terrain devra être bien pris en compte par le projet (systèmes de haies, terrasses/murets, clapiers, canaux...). Une attention particulière devra être portée à la préservation de certains éléments vernaculaires, et le patrimoine agricole préservé au maximum.

-

L'ensemble du secteur est l'objet d'une UTN structurante dans le SCoT du Briançonnais, visant à développer l'offre de lits chauds sur la commune et plus généralement la station de Serre-Chevalier. Cette UTN devra être retranscrite dans l'OAP, notamment en matière de typologie d'hébergement (chalets au nord, résidences de tourisme en partie sud), de surfaces de plancher touristique accordée, d'équipements connexes, de traitement paysager, de desserte...

Le secteur est également concerné par la bande de 75 m inconstructible au titre de la Loi Barnier – Amendement Dupont. Une étude dérogatoire est intégrée au rapport de présentation, prenant en compte les enjeux édictés par le code de l'urbanisme sur ce point.



*Vue sur le secteur des Carines depuis le nord-est et le Chemin des Vieilles Carines
Source : Alpicité, 2021*

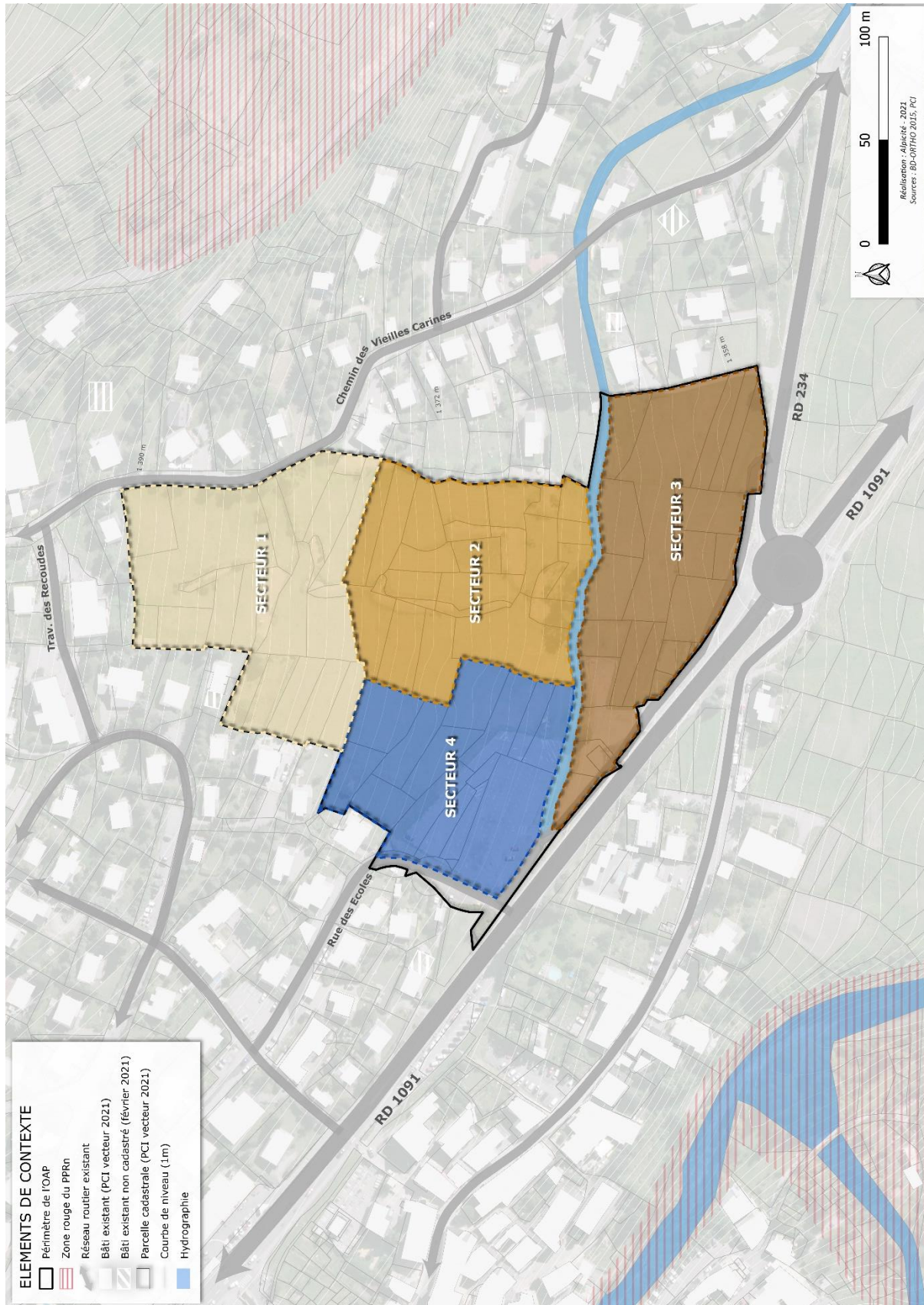


*Vue sur le secteur des Carines depuis le sud-est (accès privé au niveau de la RD1091
Source : Alpicité, 2021*

L'OAP « sectorielle » n°4 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Traduire en lien avec le zonage et le règlement écrit les objectifs et contraintes de l'UTN structurante prévue au SCoT du Briançonnais ;
- Créer une offre d'hébergements touristiques diversifiée, complémentaire, et en lien avec le centre-station ;
- Intégrer les besoins de stationnement et d'équipements publics ;
- Assurer la desserte cohérente du secteur à la fois pour les véhicules motorisés et les déplacements doux ;
- Prévoir un phasage de l'urbanisation dans la partie haute du tènement et éviter une enclave au-dessus du canal ;
- Instaurer un lien entre le projet et le quartier et paysage environnant (notamment avec des chalets au nord qui profitent aujourd'hui d'une vue sur la vallée de Serre-Chevalier) ;
- Préserver les espaces de biodiversité et les marqueurs paysagers structurants.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de OAP « sectorielle » n°4 en secteurs

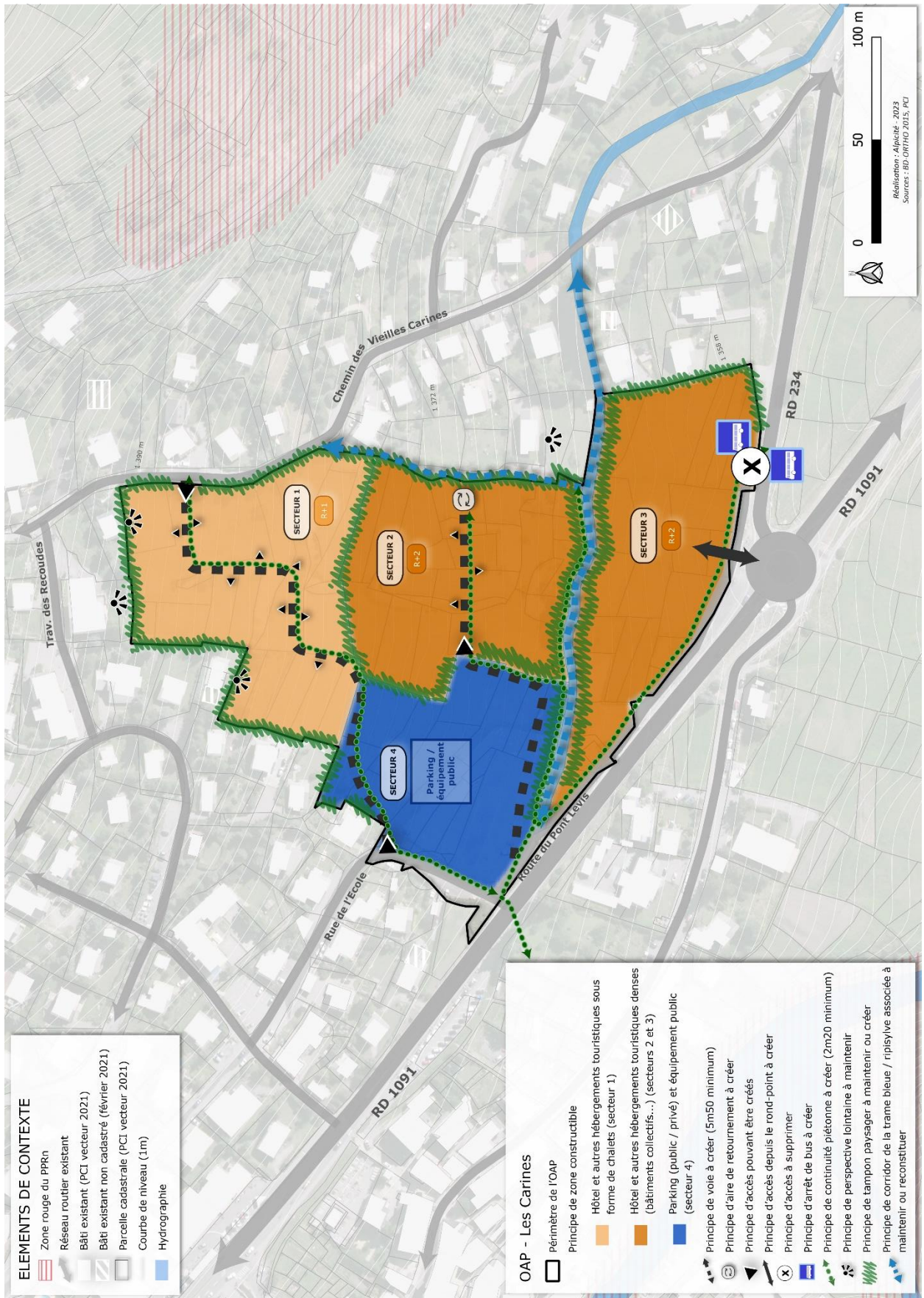


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°4

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

Le projet d'aménagement des Carines se décompose en 4 secteurs constructibles distincts :

- ▶ Le secteur 1, situé au nord du site devant accueillir uniquement des hébergements touristiques sous forme de chalets ;
- ▶ Le secteur 2, situé au sud du secteur 1 et au nord du canal existant, et le secteur 3, quant à lui situé au sud du canal et au nord de la RD 1091 et RD 234, devant accueillir uniquement des hébergements touristiques sous forme de résidences de tourisme / hébergements de gros volume ;
- ▶ Le secteur 4 à destination uniquement d'équipements publics et d'intérêt collectif (parking + équipement(s)).

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés (2 secteurs pouvant être regroupés dans une même opération). Par ailleurs, en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone et afin d'éviter la création d'une enclave non bâtie au nord du canal, le secteur 2 ne pourra être aménagé que si le secteur 1 a été aménagé (ou concomitamment).

Les 3 autres secteurs peuvent être aménagés indépendamment.

Plusieurs voies de desserte devront être créées :

- ▶ En secteur 1, une voie reliera obligatoirement la rue de l'Ecole au chemin des vieilles Carines dans une logique de bouclage. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 5.50 m de bande de roulement.
- ▶ En secteur 2, une voie devra être créée à partir du secteur 4. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 5.50 m de bande de roulement. Une aire de retournement conforme aux exigences du règlement écrit (et répondant potentiellement aux besoins spécifiques des hébergements prévus) devra être réalisée à sa terminaison afin de faciliter l'intervention des véhicules de services publics, le déneigement...
 - En secteur 3, une voie devra être créée à partir du rond-point sur la RD1091 (ce nouveau piquage devra aussi permettre de sécuriser l'accès à la contre-allée qui rejoint les stationnements existants et la Rue de l'Ecole). Cette voie sera réalisée librement à l'intérieur de la zone sans traverser le canal. Elle devra présenter une largeur minimale de 5.50 m de bande de roulement et être obligatoirement à double sens en cas de création d'un système en impasse. Dans ce cas, une aire de retournement conforme aux exigences du règlement écrit (et répondant potentiellement aux besoins spécifiques des hébergements prévus) devra être réalisée à sa terminaison afin de faciliter l'intervention des véhicules de services publics, le déneigement...
- ▶ En secteur 4, les accès devront répondre aux besoins des secteurs 1 et 2 si ceux-ci sont réalisés avant l'aménagement de ce secteur. Dans le cas contraire, ils seront réalisés librement depuis

la rue de l'École et/ou la contre-allée pour répondre aux besoins des stationnements et équipements, en intégrant la nécessité d'un raccordement des secteurs 1 et 2.

Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols. Aucune voie ne devra traverser le canal.

Les accès seront réalisés uniquement à partir des voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire.

L'accès existant à la contre-allée devra être supprimé une fois le piquage sur le rond-point réalisé.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Des cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 m, devront être créés le long de des nouvelles voies de desserte, le long du canal Gaillard, et le long de la contre-allée existante. Ils devront être préférentiellement situés sous les débords de toit (ou couverts) et devront permettre une connexion avec le futur arrêt de bus. Plus globalement, les cheminements doux devront être conservés, confortés ou créés à l'échelle du quartier ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce à la création d'un arrêt de bus à proximité de la zone, voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques ...) ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m ;
- ▶ Une connexion directe avec le centre-station devra être étudiée (modes doux ...).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sur l'ensemble des zones. En secteurs 1, 2 et 3, sont également autorisées les sous-destination de construction « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sous la forme :

- ▶ En secteur 1, d'une quinzaine de chalets uniquement, d'une volumétrie présentant au maximum du R+1+combles pour environ 200 m² de SdP ;
- ▶ En secteurs 2 et 3, de bâtiments de type « collectifs » en R+2+combles sous forme de résidences de tourisme, centre de vacances, hôtels.

La surface de plancher d'hébergements touristiques (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) est limitée à une surface de l'ordre de 17 000 m² de SdP sur l'ensemble de la zone et :

- ▶ En secteur 1, à une surface de l'ordre de 3000 m² de SdP ;
- ▶ En secteur 2 et 3, à une surface de l'ordre de 14000 m² de SdP (cette surface ne pouvant être utilisée sur un seul secteur).

Ces surfaces devront permettre de créer environ 1100 à 1200 lits.

La surface de plancher d'équipements publics et d'intérêt collectif est limitée à une surface de l'ordre 1500 m² de SdP répondant à la définition d'un équipement touristique, sur le secteur 4.

La création de logements pour les saisonniers correspondra a minima aux obligation du règlement écrit. Ils pourront être mutualisés.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie du site, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes, notamment pour les constructions des secteurs 2 et 3 a priori plus hautes et qui devront être adaptées au secteur 1 et aux constructions existantes.

Dans un souci d'uniformité, les faîtes devront avoir la même orientation à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à énergie positive (BEPOS).

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer l'intégration des constructions au contexte agricole et urbain, des bandes vertes tampon devront être créées, reconstituées ou confortées en périphérie de chaque secteur en s'adaptant au contexte (haie existante, transition avec l'espace agricole ou l'espace urbain), sans créer pour autant de masque uniforme sur les constructions existantes ou à venir. Ces éléments devront notamment prendre en compte le fait qu'un secteur pourrait ne jamais être urbanisé et rester agricole.

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface routière, agricole, naturelle ou urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de l'ordre de 5.00 m côté zone agricole ou naturelle (cette largeur pouvant être mutualisée dès 2 côtés d'un canal sans jamais être inférieure à 2.00 m), de l'ordre de 1.00 à 1.50 m en interface urbaine, mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie (sauf passage de voie perpendiculairement au tampon et prévu au schéma de principe) ... n'y est autorisé. Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

En cas de réalisation fractionnée des secteurs dans le temps, un tampon paysager en interface agricole pourra être réduit suite à l'urbanisation de la zone agricole.

Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet, voire le long de la contre-allée et de la RD1091 si cela respecte les normes de sécurité le long de la voie.

Ils participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

L'ensemble des aménagements devra permettre de préserver :

- Les perspectives lointaines depuis les constructions existantes et entre les constructions sur chaque secteur, en s'appuyant notamment sur l'intégration à la pente, une végétation adaptée... ;

- Des échappées visuelles depuis la RD1091 vers les massifs formant l'arrière-plan au nord et à l'est de la commune (crête de Peyrolle – Aréa ...).

Les éléments témoins du patrimoine agricole (clapiers, terrasses, murets...) seront au maximum conservés au sein des espaces libres, notamment en périphérie du site, et obligatoirement conservés dans les bandes vertes tampon. Les canaux seront préservés.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

Les constructions devront respecter les normes acoustiques relatives à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Hautes-Alpes (RD1091).

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie (sauf contrainte technique).

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°5 – CHANTEMERLE / CENTRE-STATION

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur Chantemerle / Centre-station est situé en partie ouest de la zone urbanisée, des deux côtés de la RD1091, depuis le hameau de Chantemerle jusqu'à la limite communale avec La Salle les Alpes. Chantemerle a accueilli la première remontée mécanique de Serre Chevalier en 1941, à l'origine de l'explosion démographique de la station de ski. Ce développement touristique s'est accompagné de la création d'équipements, d'hébergements et d'activités connexes (commerces, etc.), se situant près du front de neige dans le centre commercial du Serre d'Aigle et le long de la route départementale RD 1091 qui traverse le secteur centre-station.

Il s'agit ainsi d'une zone stratégique pour conserver son identité touristique forte, notamment grâce à la complémentarité du tourisme hivernal et estival.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la création de lits chauds et le développement d'une offre d'hébergement alternative capable d'accueillir les clientèles en toutes saisons. En ce sens, le SCoT du Briançonnais prévoit une UTN structurante sur le secteur de « Espace Chantemerle – centre-bourg », concernant 3 zones distinctes et qui prévoit la création de « sites d'hébergement marchand » et une aire d'hôtellerie de plein air, s'appuyant sur une démarche de revitalisation et de densification d'espaces déjà urbanisés.

La surface brute de ces 3 zones est d'environ 2,4 ha.

Le développement de l'offre en d'hébergements touristiques sur ces 3 sites s'inscrit dans un contexte plus global de restructuration du centre-station et une réflexion globale de repositionnement du produit touristique de la commune, visant à assurer une visibilité de l'ensemble de l'offre touristique.

Ainsi, l'aménagement du centre-station doit permettre d'optimiser le domaine skiable, en lien avec le développement de l'hébergement touristique. Il doit également s'accompagner d'une requalification des espaces publics, avec une pacification de la route départementale. Les abords de la Guisane doivent être préservés et valorisés, notamment grâce à la création de liaisons douces. La création d'espaces sportifs et ludiques sur le secteur pourra accompagner la démarche.



Au cœur de la station, place du téléphérique
Source : Google Maps



La patinoire et la piscine, depuis la boucle du coolidge, l'un des secteurs de revitalisation prévu par l'UTN structurante du SCoT (secteur 1)
Source : Google Maps



Espaces de stationnement le long de la Route des Queyrets, l'un des secteurs de revitalisation prévu par l'UTN structurante du SCoT (secteur 2)
Source : Google Maps

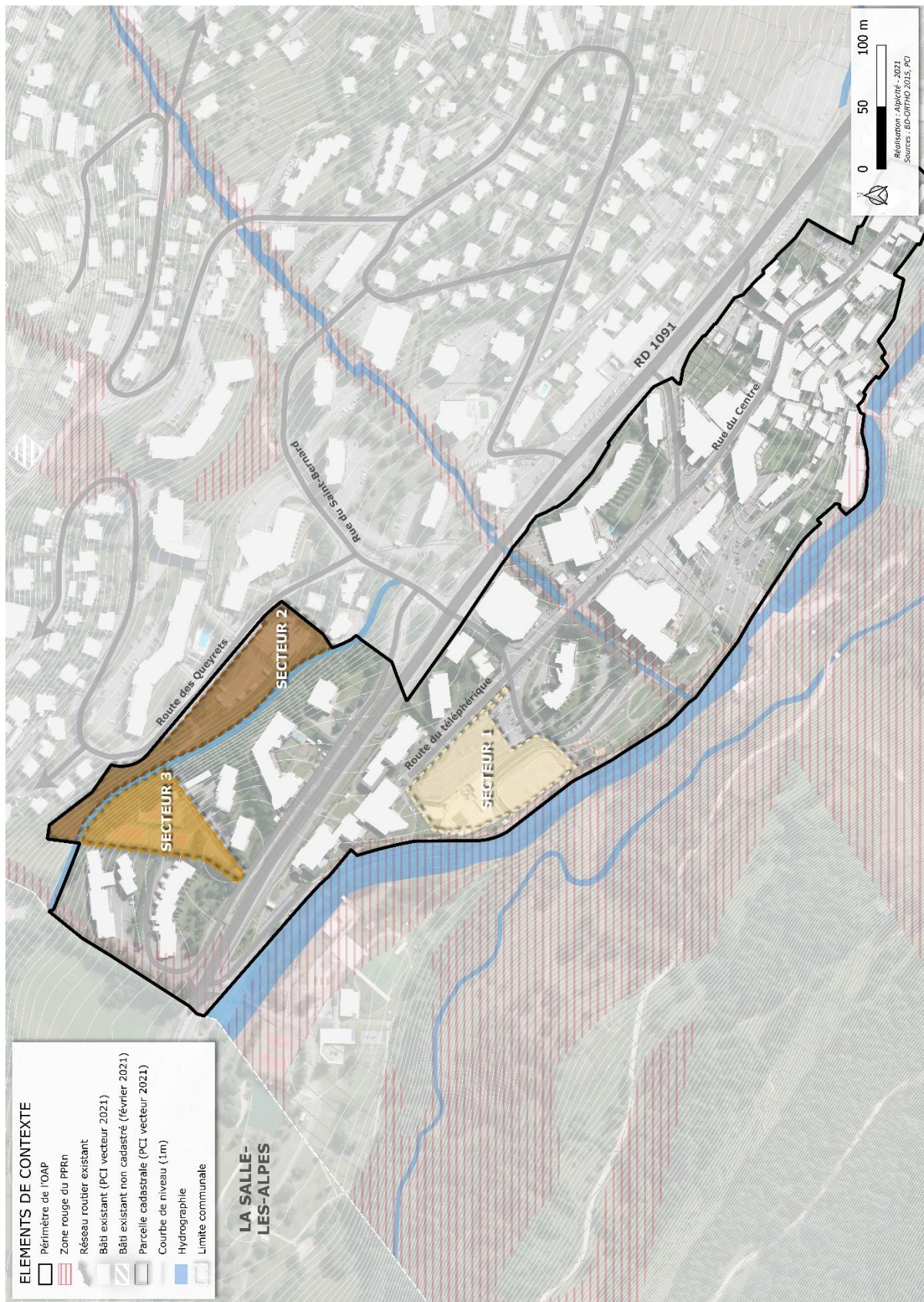


Terrains de tennis à l'abandon, en aval du canal Gaillard (secteur 3)
Source : Google Maps

L'OAP « sectorielle » n°5 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Permettre la revitalisation et la redensification d'espaces urbanisés ou délaissés ;
- Requalifier et valoriser les espaces publics, notamment le front de neige, par des aménagements (touristiques, économiques...) de qualité et modulables favorisant le maintien des activités à l'année ;
- Inscrire les aménagements dans le cadre urbain et paysager (articulation avec le tissu urbain, proximité de la route départementale, connexions avec les équipements et commerces...) ;
- Réorganiser les flux et améliorer les déplacements, notamment pour les piétons dans une logique de décarbonation des mobilités ;
- Préserver et valoriser le corridor de la trame bleue, représenté par la Guisane et sa ripisylve.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de OAP « sectorielle » N°5 en secteurs

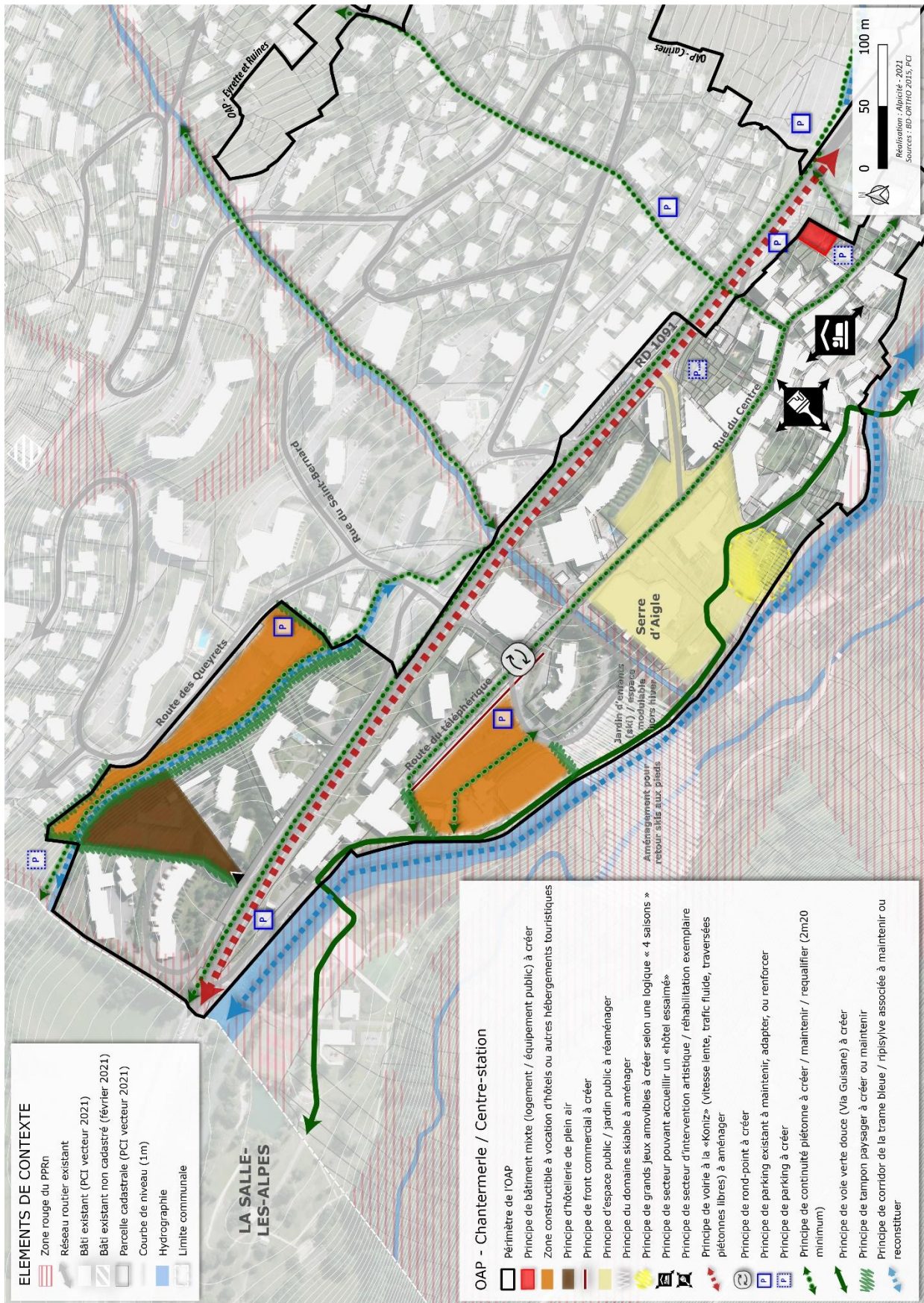


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°5

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments de l'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

Par ailleurs, le périmètre est situé en partie dans le site inscrit « des abords du téléphérique de Serre-Ratier ». Les futurs projets devront donc répondre aux obligations légales applicables en matière d'autorisation d'urbanisme et de travaux dans ce contexte (les travaux soumis à déclaration ou permis ; ou modifiant l'aspect du site et non soumis à procédure d'urbanisme, sont soumis à déclaration quatre mois avant le début de leur réalisation sauf exception. Les permis de démolir en site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France). Les secteurs 2 et 3 sont également concernés par la servitude AC1 correspondant au périmètre de protection de 500 m aux abords de la Chapelle Saint-Jean-Baptiste, classée Monument Historique, et située à La Salle les Alpes (*voir les servitudes d'utilité publique*).

OAP applicables aux 3 secteurs identifiés dans le schéma de division :

Le projet d'aménagement Chantemerle / Centre-station comporte 3 secteurs dédiés à l'hébergement touristique (au sens large) dans le cadre de l'UTN structurante du SCoT sur cette partie du territoire :

- ▶ Le secteur 1, situé sur un ancien équipement sportif (patinoire, piscine) et les espaces de stationnement attenants, à vocation d'hôtels et/ou autres hébergements touristiques et activités connexes ;
- ▶ Le secteur 2, situé sur des stationnements existants mais relativement délaissés au niveau de la route des Queyrets, au-dessus de 2 résidences de tourisme et en interface avec une vaste zone de collectifs dédiés à des résidences secondaires (anciennes RT), et à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques ;
- ▶ Le secteur 3, situé sur des terrains de tennis communaux et devant accueillir une aire d'hôtellerie de plein air.

L'aménagement de ces secteurs n'est pas soumis à la réalisation du reste de l'OAP. Seuls les principes retenus pour chaque secteur y sont applicables et opposables.

L'aménagement de chaque secteur se réalisera obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Des voies de desserte interne aux secteurs peuvent être créées. Elles devront présenter une largeur minimale :

- ▶ De 3.50 m de bande de roulement en cas de bouclage entre deux voies ;
- ▶ De 5.50 m de bande de roulement et être à double sens en cas de création d'un système en impasse. Dans ce cas, une aire de retournement conforme aux exigences du règlement écrit (et répondant potentiellement aux besoins spécifiques des hébergements prévus) devra être réalisée à sa terminaison afin de faciliter l'intervention des véhicules de services publics, le déneigement...

Les accès seront réalisés librement depuis les voies existantes ou d'éventuelles nouvelles voies, sauf pour le secteur 3 où un seul accès est autorisé depuis la RD1091 (contre-allée des petits plans). Il devra

réutiliser l'accès existant qui pourra être réaménagé. Ils seront dans tous les cas limités au strict nécessaire.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Des cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 m, devront être créés :
 - En secteur 1, pour assurer la liaison entre la boucle du coolidge et la future voie douce (Via Guisane) ;
 - En secteur 2, en utilisant les abords du canal Gaillard pour assurer une liaison vers la RD1091 et le centre-station ;
 - Plus globalement, les cheminements doux devront être préférentiellement situés sous les débords de toit (ou couverts). Ils devront être conservés, confortés ou créés à l'échelle du secteur et en cohérence avec l'ensemble des aménagements ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien et au confortement des arrêts de bus, voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques...) ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

La surface de plancher d'hébergements et équipements touristiques (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) sera de l'ordre de 14 000 m² à l'échelle des 3 secteurs, avec :

- ▶ En secteur 1, une surface de l'ordre de 6000 m² de SdP, répondant uniquement aux sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » ;
- ▶ En secteur 2, une surface de l'ordre de 6000 m² de SdP répondant uniquement aux sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » ;
- ▶ En secteur 3, une surface de l'ordre de 2000 m² de SdP répondant uniquement à la sous-destination « autres hébergements touristiques » sous forme d'hôtellerie de plein air, aire de camping-cars ...

Les SdP globale et de chaque secteur pourront être adaptées au regard des projets dans un principe de compatibilité.

Ces surfaces devront permettre de créer environ 1100 lits.

En secteur 1, le rez-de-chaussée de l'hôtel / hébergements touristiques devra participer de la création d'un front commercial.

La création de logements pour les saisonniers correspondra a minima aux obligations du règlement écrit. Ils pourront être mutualisés.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie du site, des constructions environnantes, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Sur les secteurs 1 et 2, les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à énergie positive (BEPOS).

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer l'intégration des constructions au contexte urbain, des bandes vertes tampon devront être créées, reconstituées ou confortées en périphérie de chaque secteur en s'adaptant au contexte (haie existante, canal, transition avec la Guisane et sa ripisylve ou l'espace urbain).

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface naturelle ou urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de l'ordre de 1.00 à 1.50 m (si possible techniquement, de chaque côté des canaux), mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé. Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet.

Ils participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

Les constructions devront respecter les normes acoustiques relatives à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Hautes-Alpes (RD1091).

Autres éléments des OAP :

En complément de ces 3 secteurs spécifiques plusieurs actions doivent être menées sur l'ensemble de périmètre et répondant aux objectifs fixés.

L'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme devra prendre en compte ces éléments afin de ne pas les remettre en cause, notamment lorsque cela concerne une action publique ou parapublique.

Ainsi, il est prévu :

- D'accompagner le réchauffement des lits froids, grâce à la création d'un « hôtel essaimé » proposant des hébergements / gîtes dispersés dans le vieux Chantemerle ;

- ▶ De créer en entrée du hameau de Chantemerle sur des stationnements publics existants un bâtiment mixte comprenant un équipement public en rez-de-chaussée, des logements à partir du R+1, avec un minimum de 50 % de logements sociaux ou communaux et une densité minimale de 70 logements / ha (*justification de la densité pouvant être adaptée au regard de la mixité avec des équipements publics limitant de fait les surfaces dédiées au logement*). Le parking côté rue du centre sera maintenu ;
- ▶ De réorganiser les flux, en améliorant et sécurisant les déplacements grâce à :
 - L'aménagement de la route départementale à la « Koniz », permettant la réduction des vitesses, les traversées piétonnes (traitement du sol continu...) ;
 - La création de cheminements piétons, d'une largeur minimale de 2.20 mètres, reliant les différents secteurs au cœur de la station, et se prolongeant vers les autres quartiers périphériques. Les cheminements piétons existants devront être maintenus et confortés si nécessaire ;
 - L'aménagement d'un cheminement doux (Via Guisane) le long de ce cours d'eau ;
 - L'aménagement de zones piétonnes, notamment au niveau du Serre d'Aigle et de la place du téléphérique ;
 - La création d'une aire de retournement au niveau de la route du téléphérique, permettant de faciliter et sécuriser l'accès au secteur 1 et au Serre d'Aigle.
- ▶ De renforcer l'offre de stationnement ;
- ▶ De restructurer le centre-station par l'aménagement / réaménagement d'espaces publics, plus particulièrement autour du Serre d'Aigle avec la création de jeux amovibles et dans une logique de modularité selon les saisons ;
- ▶ De valoriser les espaces publics ainsi que le patrimoine par une démarche artistique ;
- ▶ De conforter le domaine skiable par l'aménagement d'un retour skis aux pieds au cœur de Chantemerle, et la création d'un jardin d'enfants sur ce même secteur ;
- ▶ D'élargir l'offre commerciale en lien avec l'activité touristique, notamment le long de la route du téléphérique où un front commercial continu devra être créé ;
- ▶ De traiter spécifiquement les berges de la Guisane et notamment sa ripisylve qui devra être maintenue voire reconstituée.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec les projets. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie (sauf contrainte technique).

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°6 – EYRETTE ET RUINES

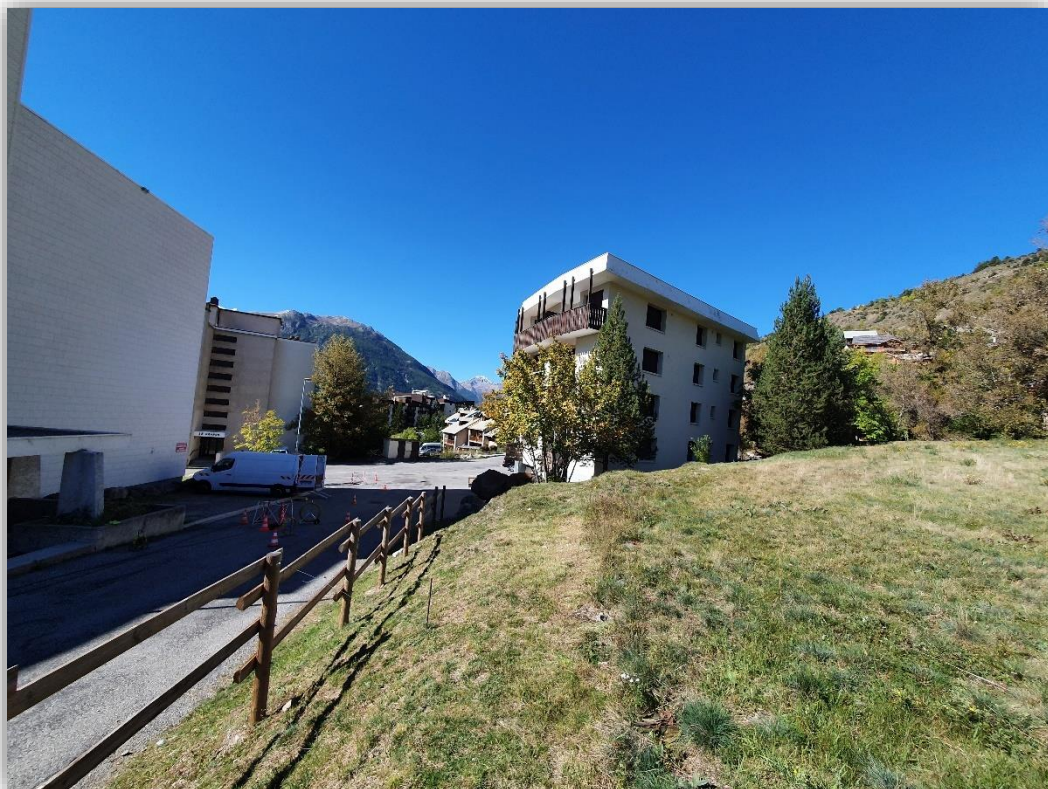
CONTEXTE ET OBJECTIFS

La secteur d'Eyrette et Ruines est située sous le hameau du Villard Laté, sur plusieurs dents creuses de taille importante situées en interfaces avec des bâtiments collectifs (notamment d'ancienne résidences de tourisme) au sud, des chalets individuels et le village ancien au nord.

Elle couvre une surface brute d'environ 0,96 ha.

Le secteur est justement desservi par plusieurs voies : le chemin des Carines donc, qui dessert le hameau du Villard Laté (au niveau de sa rue principale) et au centre de l'OAP ; le chemin des vieilles Carines à l'est, qui rejoint lui aussi l'entrée du hameau et longe l'un des tènements en dent creuse ; la Rue de l'Eyrette en partie ouest qui ne longe pas directement le secteur mais fait la jonction avec une voie en impasse permettant d'atteindre l'autre partie des tènements en dent creuse.

L'urbanisation de ce secteur poursuit une logique de comblement de ces dent creuse, permettant une densification des quartiers environnants et tout en prenant en compte leurs spécificités et le besoin pour le territoire de conforter l'offre de lis chauds.



*Vue sur le site et les bâtiments collectifs au sud et au sud-ouest, puis la rue de l'Eyrette
Source : Alpicité, 2021*

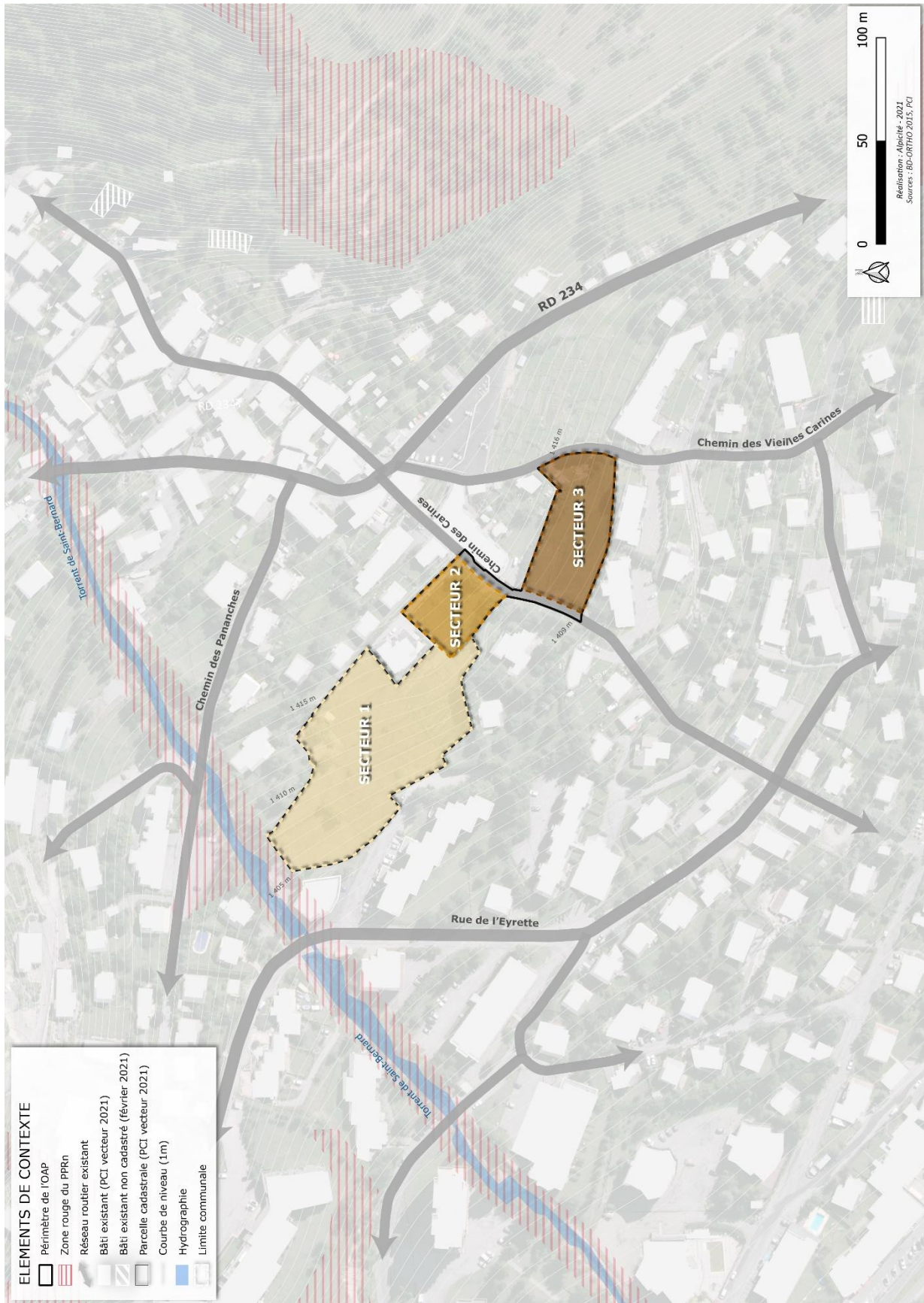


*Vue sur le site depuis l'impasse côté rue de l'Eyrette et les logements individuels périphériques
Source : Alpicité, 2021*

L'OAP « sectorielle » n°6 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux (notamment au regard du tissu hétérogène environnant, des perspectives paysagères existantes, de la topographie) tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces ;
- Cibler une partie du foncier pour le développement de l'hébergement touristique en complément de l'offre proposée dans les UTN structurante ;
- Assurer un lien entre le hameau de Villard Laté et Chantemerle ;
- Préserver les espaces remarquables, en particulier les jardins.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de l'OAP « sectorielle » n°6 en secteurs

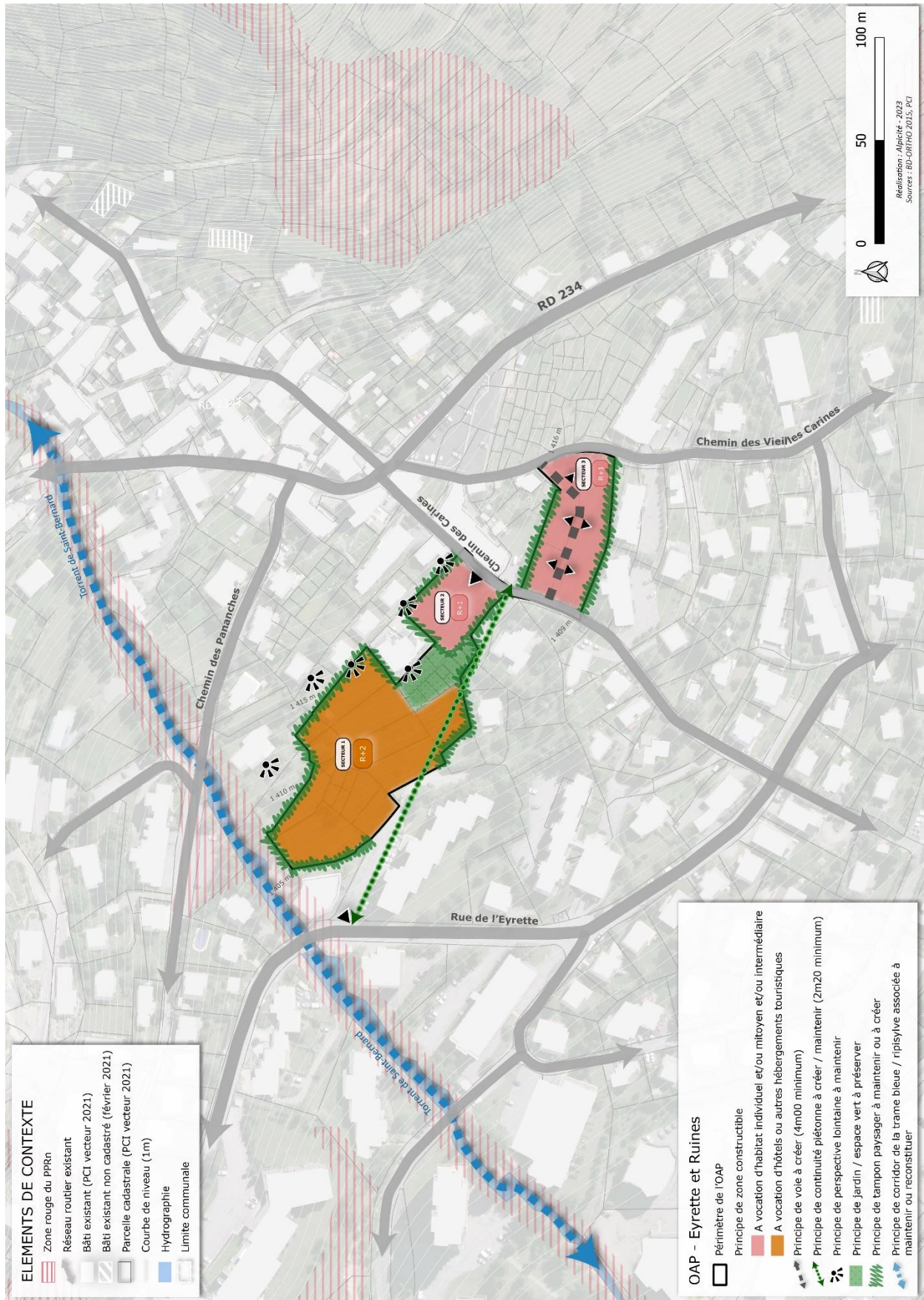


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°6

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments de l'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

Elle concerne deux volontés distinctes, traduite par le découpage en secteurs distincts :

- ▶ Le secteur 1, accessible depuis la rue de l'Eyrette devant accueillir uniquement des hébergements touristiques (hôtel ou autres hébergements touristiques) ;
- ▶ Les secteurs 2 et 3, de part et d'autre du chemin des Carines et devant accueillir de l'habitat individuel et/ou de l'habitat mitoyen et/ou de l'habitat intermédiaire.

Pour le secteur 1 :

L'aménagement du secteur se réalisera obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

L'accès sera réalisé depuis la rue de l'Eyrette en respectant les principes prévus au schéma d'aménagement, en respectant les dimensionnements minimum prévus par le règlement écrit.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Les cheminements doux devront être conservés, confortés ou créés (largeur de 2m20 minimum) à l'échelle du secteur et du quartier. Ils devront être préférentiellement situés sous les débords de toit (ou couverts) ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien et au confortement des arrêts de bus (notamment rue de l'Eyrette), voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques...) ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

La surface de plancher d'hébergements et équipements touristiques (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) devra rester sous les seuils d'UTN structurante (soit moins de 12 000 m² de surface de plancher).

La création de logements pour les saisonniers correspondra a minima aux obligations du règlement écrit.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie du site, etc... Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes, notamment sur la partie amont du terrain en interface avec les chalets individuels existants.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à énergie positive (BEPOS).

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer l'intégration des constructions au contexte urbain, des bandes vertes tampon devront être créées, reconstituées ou confortées en périphérie du secteur en s'adaptant au contexte (haie existante, espace urbain, jardin...).

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de l'ordre de 1.00 à 1.50 m en interface urbaine, mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé. Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies, etc. sont vivement recommandés comme trame interne au projet.

Ils participeront également aux continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

La hauteur des constructions est limitée au maximum à 9.00 m en partie haute du tènement. L'ensemble des aménagements devra dans tous les cas permettre de préserver les perspectives lointaines depuis les constructions existantes, en s'appuyant notamment sur l'intégration à la pente, et une hauteur adaptée, notamment sur la partie amont du terrain.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

Les éléments témoins du patrimoine agricole (clapiers, terrasses, murets...) seront au maximum conservés au sein des espaces libres et obligatoirement conservés dans les bandes vertes tampon. Les constructions peuvent notamment s'appuyer sur les systèmes de terrasses pour s'implanter, ou recréer ces éléments en cas de besoin de soutènement.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

Pour les secteurs 2 et 3 :

L'aménagement de chaque secteur pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à celui-ci, en respectant les principes édictés dans le schéma d'aménagement.

En secteur 3, une voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci reliera obligatoirement le Chemin des Carines au Chemin des Vieilles Carines. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 4.00 m de bande de roulement.

En cas de réalisation fractionnée de cette voie de desserte, chaque opération devra prendre en compte la desserte des tènements contigus dans cet objectif de bouclage. Lors d'une opération, la voirie devra ainsi être réalisée jusqu'en limite du tènement suivant permettant le bouclage.

Ces réseaux devront être limités au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les accès seront :

En secteur 2, limité à un accès depuis le Chemin des Carines ;

En secteur 3, réalisés uniquement à partir de la voirie nouvelle, en les limitant au strict nécessaire.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives et les transports en commun :

- ▶ Les cheminements doux devront être conservés, confortés ou créés (largeur minimale de 2m20) à l'échelle du secteur et du quartier ;
- ▶ Les usagers seront incités à utiliser les transports en commun, notamment grâce au maintien et au confortement des arrêts de bus, voire en renforçant les modes de transports (navettes spécifiques...) ;
- ▶ Des cheminements cyclables pourront être créés librement. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Seul de l'habitat individuel et/ou de l'habitat mitoyen et/ou de l'habitat intermédiaire est autorisé. En cas de mitoyenneté, celle-ci ne devra pas excéder des volumes de 3 constructions.

Une densité minimale nette de 20 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque secteur ou de chaque opération.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc... Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Dans un souci d'uniformité, les façades devront avoir la même orientation à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à minima des constructions passives.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer l'intégration des constructions au contexte urbain, des bandes vertes tampon devront être créées, reconstituées ou confortées en périphérie du secteur en s'adaptant au contexte (haie existante, espace urbain, jardin...).

Ces bandes verte tampon devront dans tous les cas être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions de manière adaptée à l'interface urbaine. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante lorsque cela est possible. Ces tampons mêleront utilement arbustes et/ou arbres de haute tige. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur cohérente avec les enjeux de chaque interface. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé. Des cheminements piétons non imperméabilisés, des noues ... pourront par contre y être créés.

Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, les systèmes de haies... sont vivement recommandés comme trame interne au projet.

Ils participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

L'ensemble des aménagements devra permettre de préserver les perspectives lointaines depuis les constructions existantes, en s'appuyant notamment sur l'intégration à la pente, et une hauteur adaptée, notamment sur la partie amont du terrain.

L'implantation des constructions devra respecter un alignement en interface avec le Chemin des Carines, favorisant la lisibilité du quartier.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie (sauf contrainte technique).

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets : Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.

OAP « SECTORIELLE » N°7 – SERRE-RATIER (DONT UTN LOCALE)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur de Serre-Ratier se situe sur le domaine skiable de Serre-Chevalier, à Saint-Chaffrey, à environ 1900 m d'altitude. Il est accessible depuis le centre-station de Chantemerle, par la télécabine de Ratier (1^{er} tronçon) ou le télésiège de Blétonet.

Depuis Serre-Ratier, un deuxième tronçon de télécabine permet de poursuivre l'ascension jusqu'au sommet de Serre-Chevalier à presque 2 500 mètres d'altitude.



Gare intermédiaire de la télécabine de Ratier
Source : Blog de Serre Chevalier Vallée [en ligne]

Deux télésièges, celui de l'Orée du Bois et celui des Combes, permettent également de se rendre sur d'autres secteurs du domaine. Serre-Ratier constitue un point de convergence de plusieurs de pistes, et accueille un espace débutant avec un tapis et un télésiège.



Espace débutant
Source : Google Street View

Par ailleurs, le site comprend plusieurs restaurants / bars d'altitude ainsi qu'un hôtel / restaurant permettant de répondre aux besoins touristiques : le Café Soleil, le White, le Relais de Ratier

(comprenant également en rez de chaussée : Club de ski, Poste de secours, Local Handiski et Local ESF) et le Chalet Hôtel de Serre-Ratier.

-

Cette situation privilégiée au sein du domaine et les équipements déjà existants sur site, corrélées aux questions d'enneigement dans les années à venir, amènent la municipalité à réfléchir à un renforcement du site de Serre-Ratier afin d'y créer un vrai front de neige d'altitude.

Dans cette optique, une restructuration de l'espace est envisagée, notamment liée au positionnement de Relais de Ratier (bâtiment communal mêlant des équipements et un restaurant d'altitude), qui aujourd'hui se positionne au cœur de la zone, et pose de vrais problèmes pour élargir l'espace débutant, mieux structurer le front de neige, mais aussi en matière de sécurité en créant un étranglement en bas de piste au niveau de la gare de télécabines.

Cette réflexion devra permettre de valoriser le site hiver comme été.

L'OAP « sectorielle » n°7 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Créer un front de neige d'altitude ;
- Assurer une bonne gestion des flux et de la sécurité des visiteurs ;
- Valoriser le site dans une démarche 4 saisons.
- Conforter l'activité économique et les services sur site pour répondre aux besoins et attentes de la clientèle ;
- Déplacer pour ce faire les fonctions du Relais de Ratier (UTN locale pour le restaurant et potentiellement pour le déplacement et le renforcement des équipements).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

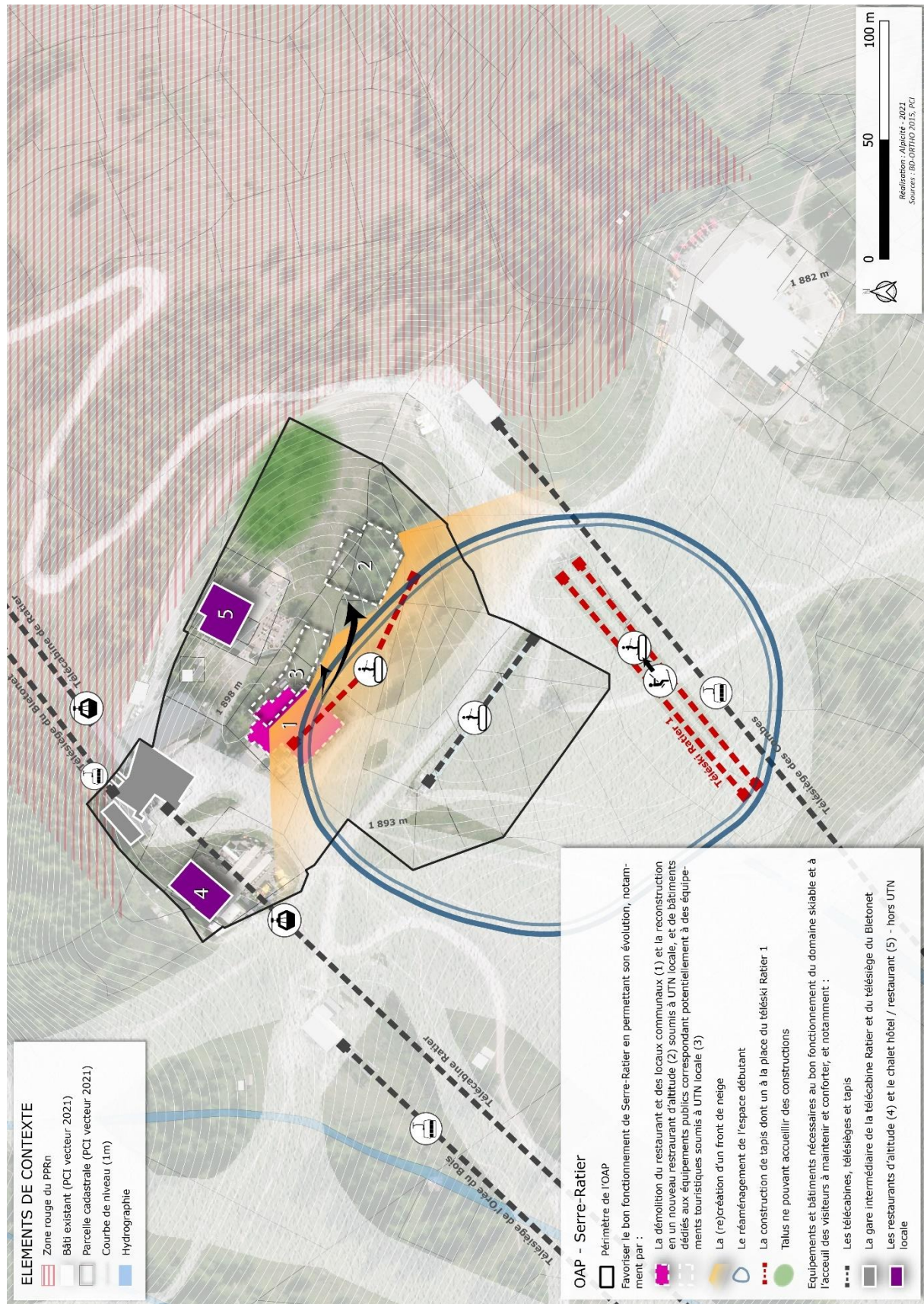


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°7

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments de l'OAP « thématique » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large.

Par ailleurs, le périmètre est situé dans le site inscrit « des abords du téléphérique de Serre-Ratier ». Les futurs projets devront donc répondre aux obligations légales applicables en matière d'autorisation d'urbanisme et de travaux dans ce contexte (les travaux soumis à déclaration ou permis ; ou modifiant l'aspect du site et non soumis à procédure d'urbanisme, sont soumis à déclaration quatre mois avant le début de leur réalisation sauf exception. Les permis de démolir en site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France).

Il est notamment rappelé que les façades et toitures des constructions existantes à la date de la protection sont également « inscrites » au titre des sites.

Pour la partie soumise à UTN locale :

La réalisation de ces projets n'est pas soumise à la réalisation du reste de l'OAP. Seuls les principes retenus pour chaque secteur y sont applicables et opposables.

Restaurant :

Le réaménagement de Serre-Ratier pourrait nécessiter la démolition du bâtiment « Le Relais de Ratier » (1) afin de permettre une complète réorganisation et sécurisation de l'espace.

Ce bâtiment est composé d'un restaurant d'altitude, et d'équipements liés au domaine skiable. Il est important de conserver voire renforcer ces fonctions sur site.

Ainsi, pourra être réalisé un nouveau restaurant d'altitude (2) dans le cadre d'une **demande d'UTN locale** :

- ▶ Uniquement si le bâtiment 1 est démolit (*cette démolition pourra être réalisée avec une saison de transition, pendant la période de travaux du nouveau restaurant*) ;
- ▶ Pour une surface maximum de 1200 m² de surface de plancher et une terrasse d'un maximum 600 m² ;
- ▶ Uniquement au sein de la zone Nsr2 prévue au plan de zonage (*le positionnement et le volume proposés sur le schéma de principe sont donnés à titre indicatif*) ;
- ▶ Uniquement à condition de présenter un volume majeur à 2 pentes avec un faitage dominant perpendiculaire aux courbes de niveau (même orientation que le chalet-hôtel).

Equipements d'intérêt collectif et services publics pouvant être considérés comme des équipements touristiques au sens d'une UTN locale :

Afin notamment de conserver les fonctions évoquées ci-dessus et répondre aux enjeux de renforcement du site, pourront être réalisés plusieurs bâtiments / constructions / équipements / aménagement / travaux d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- ▶ Repositionnement des locaux communaux existants dans le Relais de Ratier (Club de ski, Poste de secours, Local Handiski et Local ESF) ;

- Création complémentaire d'une garderie et d'autres équipements nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable et du front de neige (toilettes, ...).

Ces équipements sont projetés sur le bâtiment 3 sur le schéma de principe (*Le positionnement du bâtiment 3 comme sa forme sont donnés à titre indicatif*). Si cet espace est bien celui retenu dans le projet final, le parti pris de volumes enterrés, laissant émerger de modestes parties en élévation notamment pour les entrées, sera à privilégier, car permettant de bien dégager et préserver les vues entrantes et sortantes du téléphérique, et la perception du domaine skiable et du chalet hôtel. Dans tous les cas, ces aménagements devront permettre d'assurer une intégration paysagère satisfaisante et pérenne en saison hivernale et estivale.

Ces éléments sont autorisés de plein droit en zones Nsr / Nsr2 / Nsrh / Nset (et en Ns, Nsp ... en dehors de l'OAP) s'ils sont considérés comme « *des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées au ski et activités nordiques (ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture), à la randonnée, au VTT ...* » au sens du règlement écrit.

Afin d'en assurer les possibilités de réalisation, notamment pour la garderie, il est fait le choix de présenter l'ensemble de ces éléments dans le cadre d'une UTN locale, dans le cadre de laquelle ils seront limités à 750 m² de surface de plancher d'équipements touristiques (uniquement correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics), pouvant être répartis sur les zones Nsr / Nsr2 / Nsrh / Nset.

Pour les autres éléments :

La création / le remplacement de remontées mécaniques, et la création de pistes dans un objectif notamment de renforcement de l'espace débutant / jardin d'enfants et de création d'un réel front de neige, mais aussi de sécurisation et de lisibilité sont autorisées dans le cadre défini par le règlement écrit.

Par ailleurs, les autres activités présentes pourront être renforcées dans le cadre défini par le règlement écrit et en restant sous les seuils UTN locale (en l'occurrence uniquement une extension limitée et des annexes limitée de l'existant). Cela concerne :

- Deux restaurants d'altitude (4) ;
- Un hôtel / restaurant (5).

Sur l'ensemble du périmètre :

L'ensemble des autorisations ne sont pas dépendantes des autres éléments contenus dans l'OAP (sauf le bâtiment 2 lié à la démolition du bâtiment 1), mais une réflexion d'ensemble devra être menée notamment en lien avec la réorganisation du domaine skiable et la création du front de neige.

Les constructions devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, etc.

Toutes les constructions qui nécessitent un accueil de public s'attacheront également à avoir une forme compacte et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés.

Les risques et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux au sein de la zone.

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement.

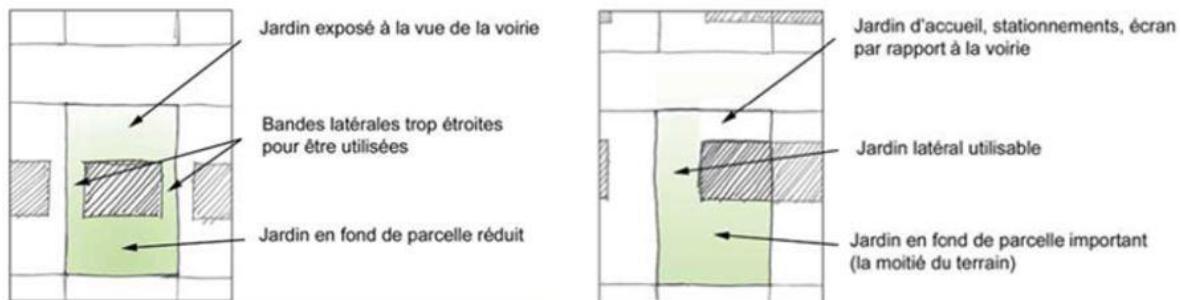
Gestion des déchets : -

PRINCIPES PERMETTANT DE FACILITER LA MUTABILITÉ DES ESPACES ET UNE FUTURE DENSIFICATION POUR L'ENSEMBLE DES OAP À VOCATION D'HABITAT

Sur l'ensemble des secteurs des OAP « sectorielles » n°2 et n°6 (devant ou pouvant accueillir de l'habitat individuel) et à l'échelle de chaque opération, une réflexion devra être menée concernant notamment l'implantation des constructions, dans l'optique de favoriser la densification du quartier à long terme.

Ainsi, les projets devront permettre de favoriser une future mitoyenneté, ou favoriser un futur découpage parcellaire permettant l'implantation cohérente d'une seconde/de plusieurs constructions (« BIMBY »).

On évitera de fait les constructions au milieu de la parcelle, qui en sus génèrent souvent de nombreux espaces peu valorisables (bande de jardin étroite, à l'ombre ...). Le positionnement des annexes sera aussi à intégrer.



Sources : SDAP du Calvados

Exemple d'implantation permettant de valoriser un terrain

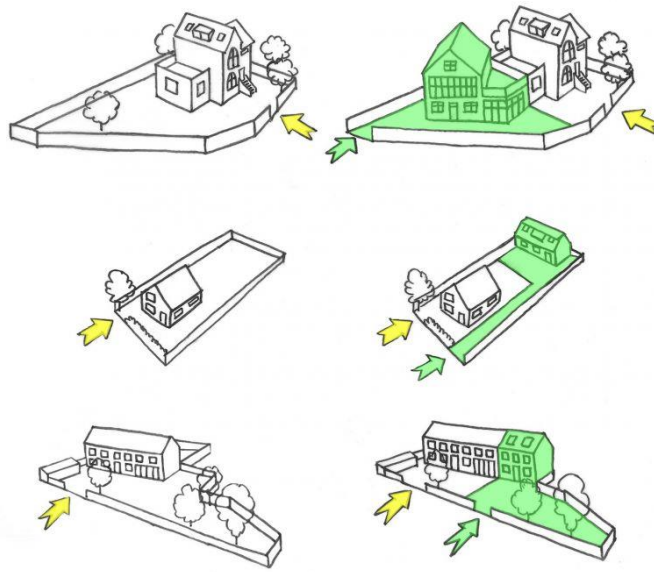
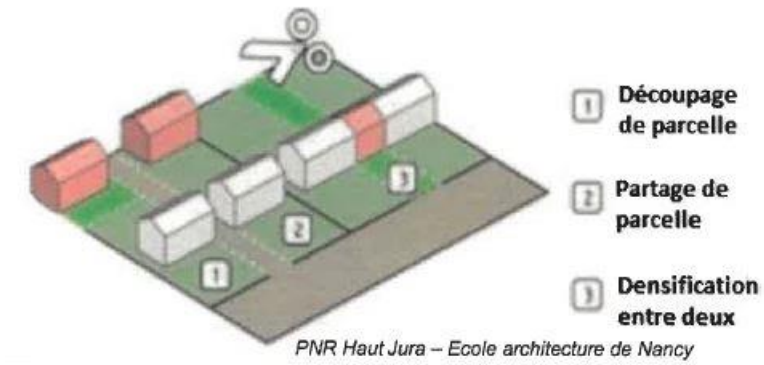
Une attention toute particulière devra être portée aux opérations présentant une densité de construction inférieure à 20 logements / ha.

Ci-dessous, quelques principes de densification qui pourraient être recherchés à termes et favorisés par une organisation des constructions anticipant ces possibilités (les typologies architecturales ne sont pas forcément représentatives de la commune) :



Existant en noir et blanc, « greffes » en couleurs

Exemples de « dé-organisation » parcellaire



Exemple de densification d'un terrain bâti

Source : CAUE Isère, Charte de densification PLUi cœur d'estuaire, PNR du Haute-Jura, Soliha Morbihan