Département des Hautes-Alpes (05)

Commune de La Salle les Alpes

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



PLU approuvé le : 25/07/2024

MAJ n°1 du PLU approuvée le : 05/08/2024

MS n°1 du PLU approuvée le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire 3
Préambule 5
Localisation des secteurs soumis aux OAP 6
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 9
OAP « thématique » n°1 - Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire 10
Trame Bleue 13
Trame Verte 14
Trame Noire 17
OAP « sectorielle » n°1 – Secteur du Pilon 19
Contexte 19
Objectifs 21
Éléments de programmation 22
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 25
OAP « sectorielle » n°2 – Secteur de La Charrière 26
Contexte 26
Objectifs 28
Éléments de programmation 29
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 31
OAP « sectorielle » n°3 – Secteur des Vières 32
Contexte 32
Objectifs 33
Éléments de programmation 34
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 36
OAP « sectorielle » n°4 – Secteur de la Queyra 37
Contexte 37
Objectifs 39
Éléments de programmation 40
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 42
OAP « sectorielle » n°5 – Secteur des Faïsses 43
Contexte 43
Objectifs 44
Éléments de programmation 45
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 47

OAP « sectorielle » n°6 – Secteur de Moulin Baron / Champ Pazy : zone artisanale 48
Contexte 48
Objectifs 51
Éléments de programmation 52
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 54
OAP « sectorielle » n°7 – Secteur des Îles (UTN structurante) 55
Contexte 55
Objectifs 58
Éléments de programmation 59
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 62
OAP « sectorielle » n°8 - Restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale) 63
Contexte 63
Objectifs 65
Éléments de programmation 66
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 67

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (UTN).

Cela concerne notamment 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, ou encore pour favoriser la mixité fonctionnelle, prendre en compte la qualité de la desserte, définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, doit être prévu le cas échéant.

Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles ont une portée plus souple que le règlement et peuvent concerner des secteurs délimités (OAP dites « sectorielles »), ou l'ensemble du territoire selon leur objet (OAP dites « thématiques »).

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

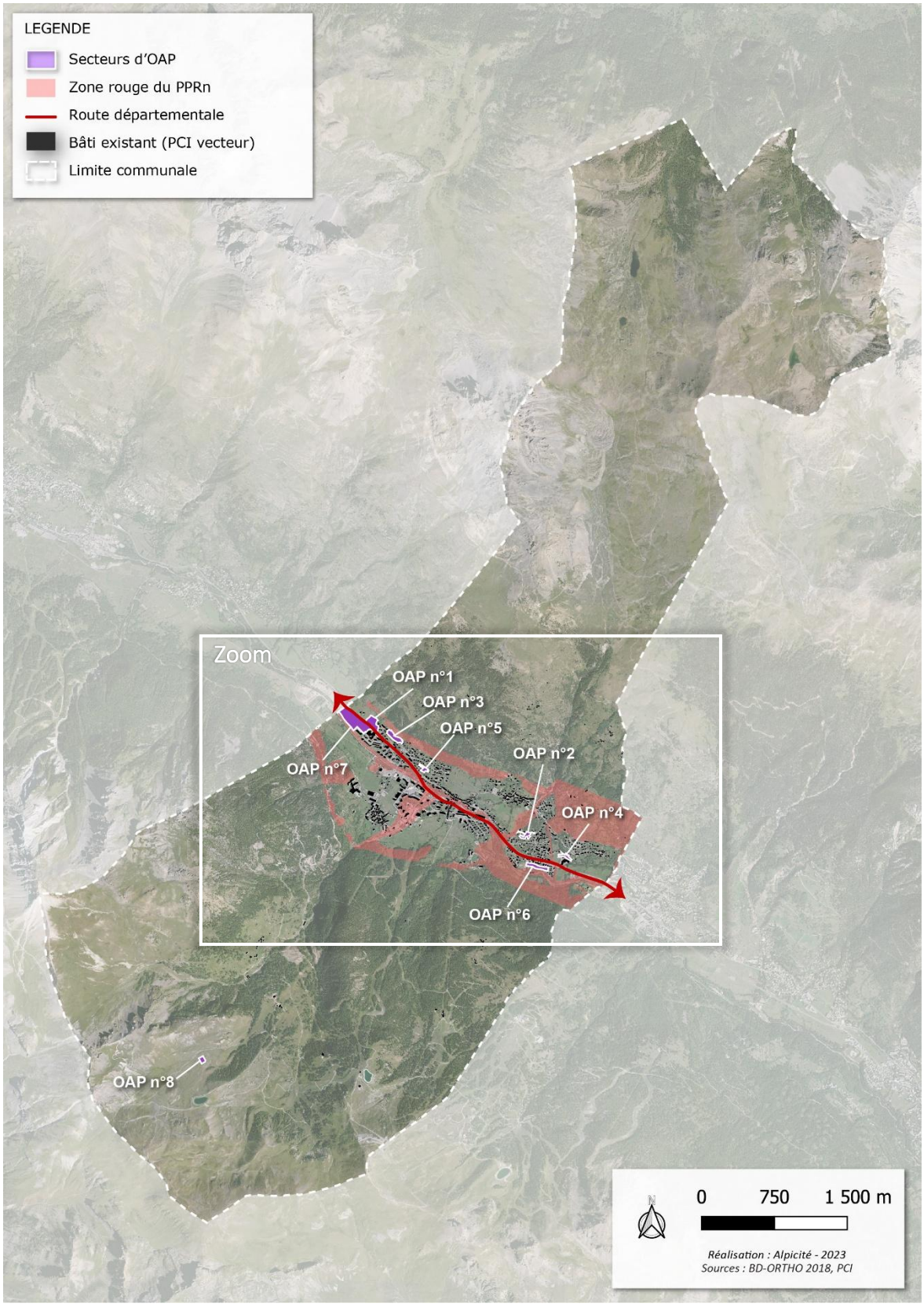
Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Salle les Alpes prévoit 9 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont 1 OAP « thématique » et 8 OAP « sectorielles » :

L'OAP « THÉMATIQUE »

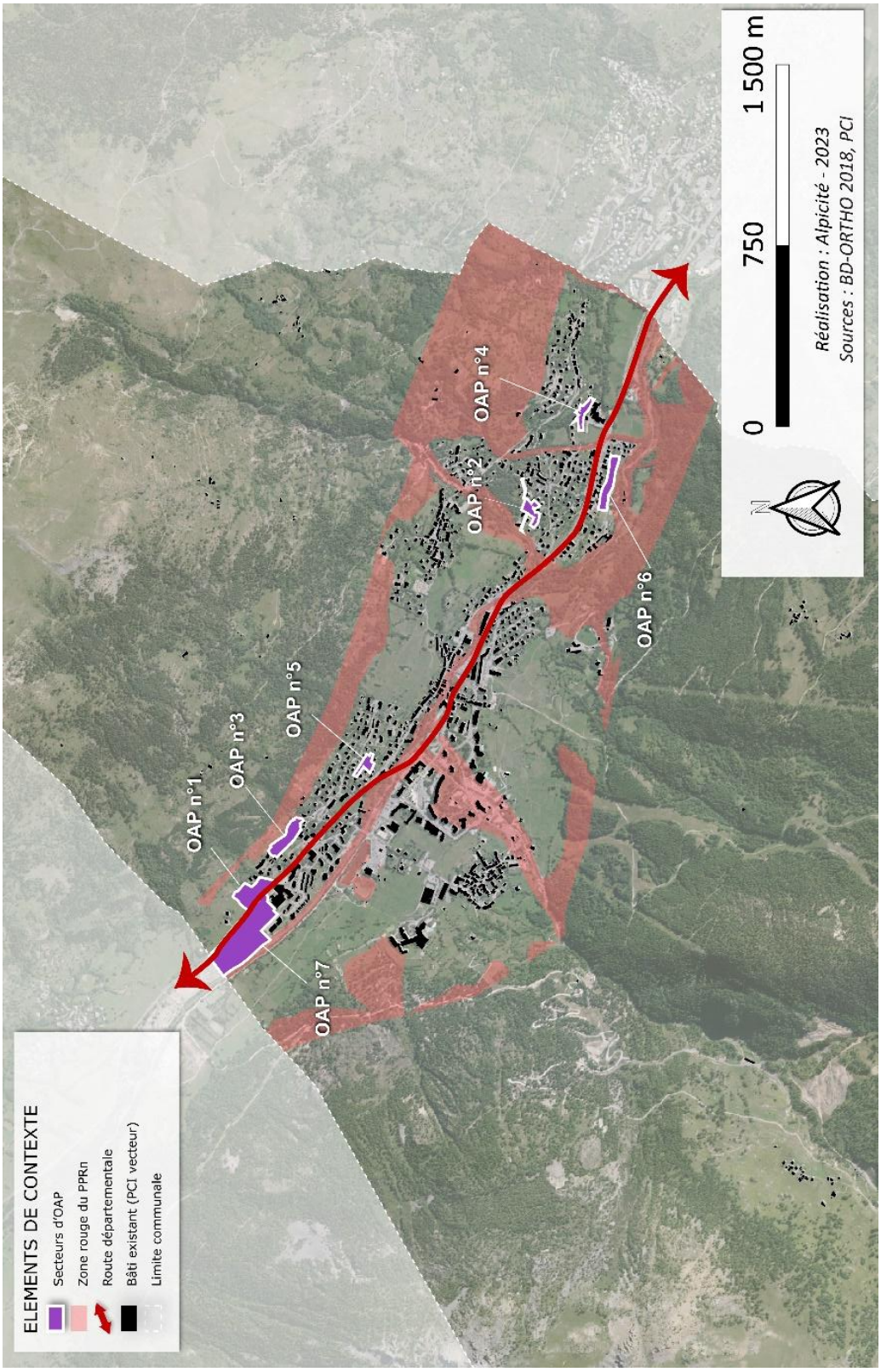
- N°1 – OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire

LES OAP « SECTORIELLES »

- N°1 - Secteur du Pilon
- N°2 - Secteur de la Charrière
- N°3 - Secteur des Vières
- N°4 - Secteur de la Queyra
- N°5 - Secteur des Faïsses
- N°6 – Secteur de Moulin Baron / Champ Pazy : Zone artisanale
- N°7 - Secteur des Îles (UTN structurante)
- N°8 - Restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)



Localisation des secteurs d'OAP



Localisation des secteurs d'OAP : zoom

N.B. L'OAP « thématique » Trame Verte et Bleue (TVB) s'applique également et concerne l'ensemble du territoire communal.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

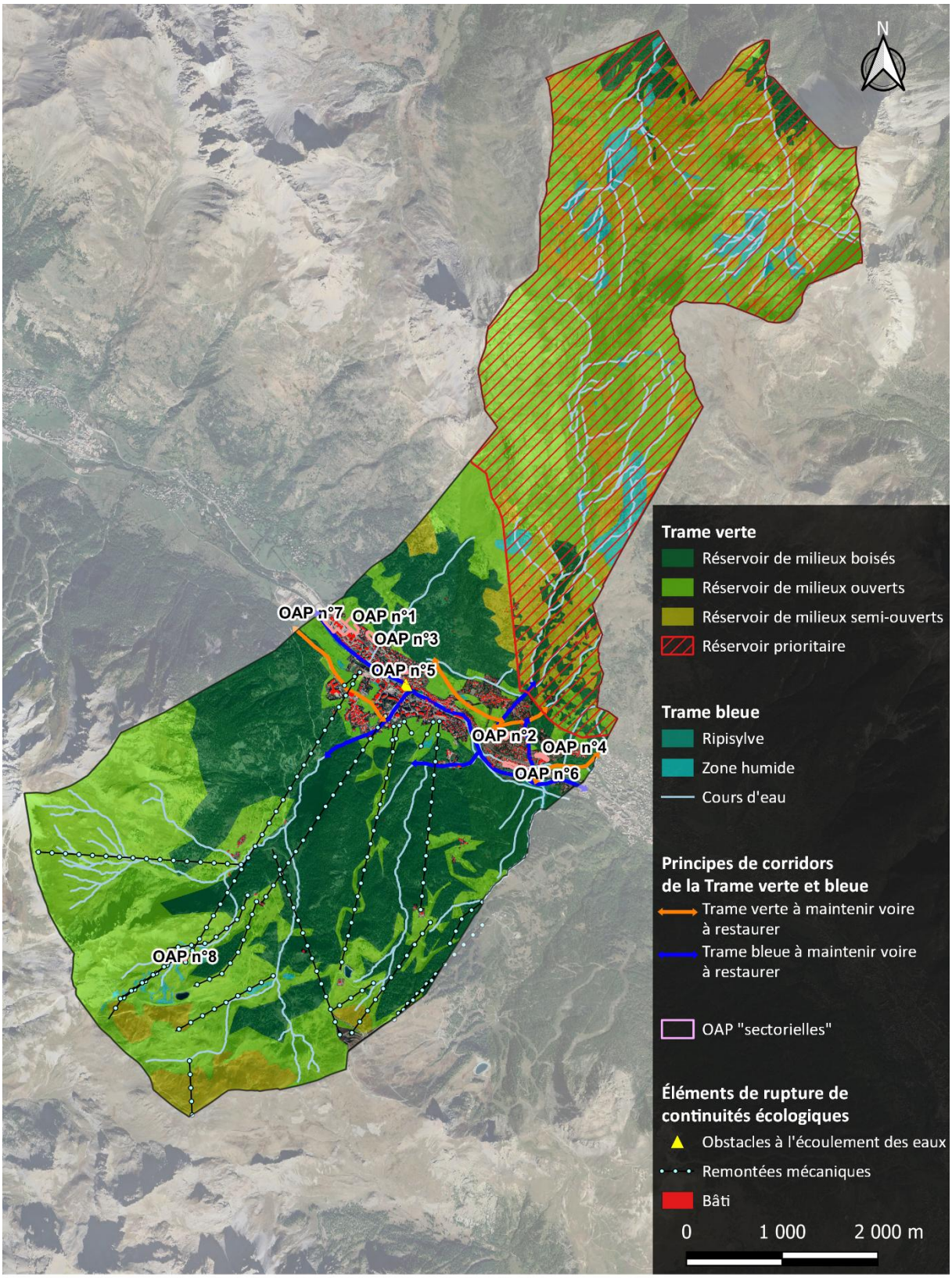
- Sur le projet communal en faveur du logement permanent : Le secteur du Pilon (OAP « sectorielle » n°1) est le seul foncier aménageable rapidement permettant de créer une offre diversifiée adaptée aux besoins de la commune. Afin de permettre la création de logements permanents (par des dispositifs adaptés), et de typologies alternatives à la maison individuelle le plus rapidement possible, ce secteur doit être ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les autres fonciers (OAP « sectorielles » n°2,3,4 et 5) sont plus complexes à aménager et entrent dans une logique d'opportunité. Les volumes de logements projetés sur ces secteurs sont modestes et ne fragilisent pas la réalisation rapide du projet structurant du Pilon. Ainsi, tous les secteurs ayant une vocation d'habitat seront ouverts à l'urbanisation dès la mise en application du nouveau PLU. Le secteur du Pilon (OAP « sectorielle » n°1) fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une cohérence d'ensemble sur tout le foncier. Les autres terrains (OAP « sectorielles » n°3,4 et 5) pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à l'exception du projet des Charrière (OAP « sectorielle » n°2) dont la complexité en matière de desserte interne impose une opération d'aménagement d'ensemble.
- Sur le projet artisanal (OAP « sectorielle » n°6) : La commune n'a actuellement plus de fonciers à vocation artisanale (au sens large) mobilisables. Le seul secteur pouvant accueillir de nouvelles activités économiques est le secteur de Moulin Baron / Champ Pazy. Afin de répondre au plus vite aux besoins de la commune en matière d'accueil économique en faveur des artisans, le secteur sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Dans l'objectif de démarrer les premiers projets le plus rapidement possible, le foncier pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Sur le projet touristique : Les nouveaux hébergements touristiques seront concentrés sur le secteur des Iles (OAP « sectorielle » n°7). Les travaux sont déjà en cours sur le secteur 1, qui est de fait directement ouvert à l'urbanisation. Le secteur 2 est également ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Celui-ci pourra être réalisé en 1 ou 2 opérations d'aménagement d'ensemble. Le projet de restaurant d'altitude à l'arrivée du Pontillas (OAP « sectorielle » n°8) pourra aussi être réalisé dès l'approbation du PLU en cohérence avec le réaménagement du Pré de Jeanne et l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas.

OAP « THEMATIQUE » N°1 – TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET TRAME NOIRE

Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. Le 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 ripisylves, et des principes des documents graphiques (notamment la zone N).

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



OAP Thématique "Trame verte et bleue"
Commune de La Salle les Alpes

Réalisation : C.Lassalle
Sources : DREAL Paca
Fond ortho Google

Schéma d'aménagement concernant les thématiques trame verte et trame bleue - Echelle communale

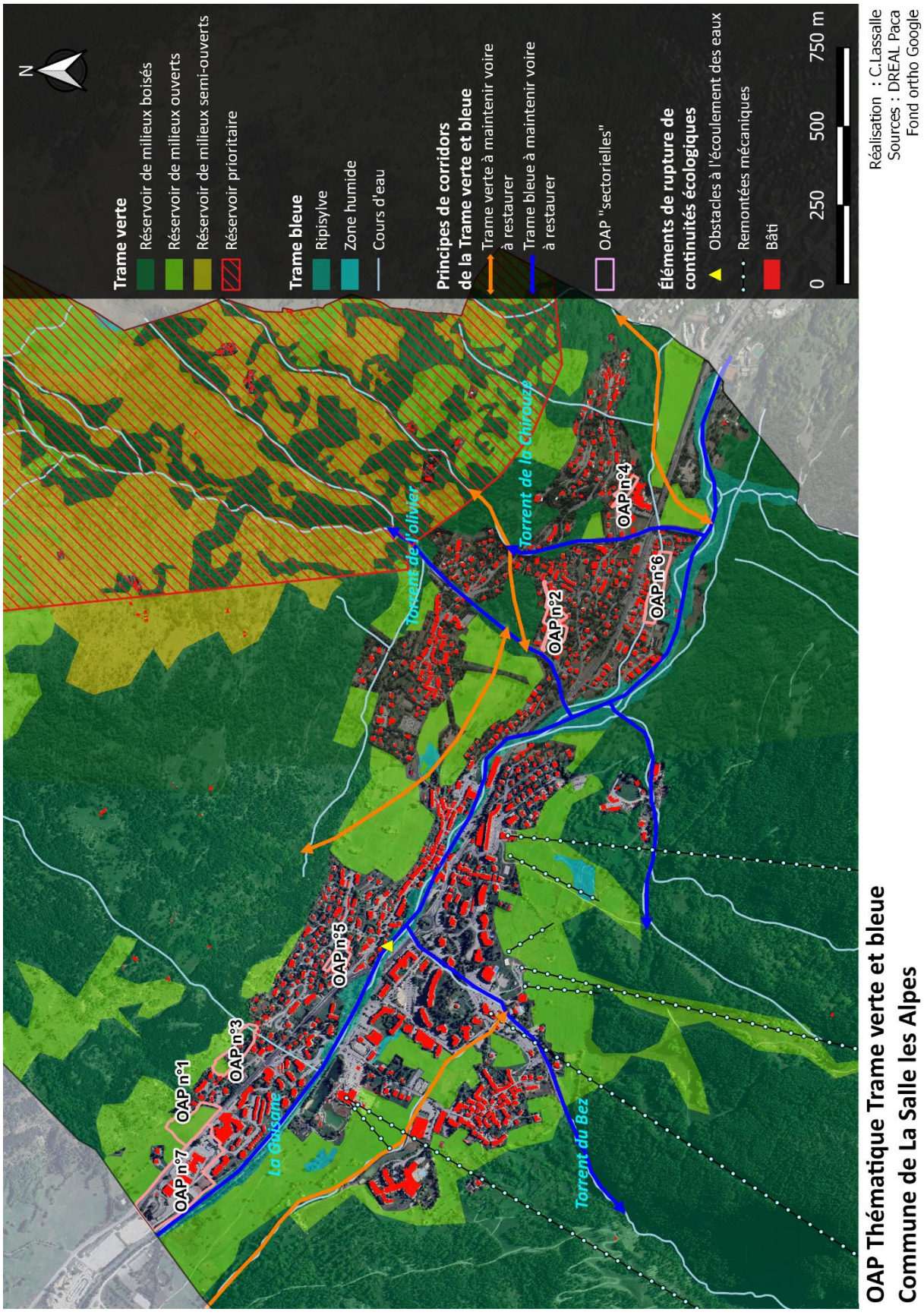


Schéma d'aménagement concernant les thématiques trame verte et trame bleue - Echelle zoomée sur les parties urbanisées

TRAME BLEUE

Concernant le principe de corridor de la **Trame Bleue et des milieux rivulaires associés**, 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. **Les principes édictés par la suite s'appliquent sur l'ensemble de la commune :**

- 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, en évitant la période de mars à août, et ne devront pas entrainer la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux ne doivent pas non plus entrainer de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (pas plus de 5 mètres linéaires). 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 sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique ;
- Les éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau, seront maintenus. D'une façon générale, les ripisylves, qui correspondent à la végétation arborée qui se développe en bord de cours d'eau, ne doivent être impactées par aucun aménagement. La perméabilité des sols doit être maintenue voire restaurée quand cela est possible en bordure des cours d'eau et autres zones humides ;
- En particulier, les ripisylves de la Guisane et du torrent de la Salle seront préservées, voire restaurées, en limitant les aménagements en bordure et en maintenant le caractère naturel du cours d'eau, notamment concernant la Guisane. Les projets à proximité directe pourront être enrichis par des aménagements végétaux indigènes et tant que possible d'origine locale, et exemptes d'espèces végétales invasives, connectés directement ou indirectement à la ripisylve et formant une zone tampon. **Ce principe sera suivi pour les autres ripisylves.**

Quelques secteurs reçoivent également des prescriptions particulières :

- Le Guisane est concernée par un obstacle dans la continuité aquatique du cours d'eau, correspondant à une prise d'eau. La réalisation d'aménagements permettant de réduire, supprimer ou permettre le contournement de cet obstacle par la faune aquatique est conseillée.

  Pour information : Introduite par la directive cadre sur l'eau, la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Selon l'article R.214-109 du Code de l'Environnement, un ouvrage constitue un obstacle à la continuité écologique, s'il possède l'une des caractéristiques suivantes :

  - *Il ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques ;*
  - *Il empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;*
  - *Il interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;*
  - *Il affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.*

  La rive gauche de la Guisane est également concernée par deux secteurs de projet :

  - Secteur des Iles (OAP « sectorielle » n°7) : L'OAP prévoit la création de bandes vertes tampon devront être créées qui, le long de la Guisane, participeront à la restauration

de la ripisylve, et permettront de renforcer la trame verte et bleue le long de ce corridor écologique ;

- Secteur de Moulin Baron/Champ Pazy (OAP « sectorielle » n°6) : L'aménagement de la zone veillera à préserver la Guisane et le canal Gaillard ainsi que leur ripisylve, participant au maintien de la trame bleue et plus spécifiquement de la faune liée aux milieux aquatiques (avifaune, chiroptère, mammifère…). Une attention particulière sera accordée à la préservation des espèces végétales existantes le long de ces cours d'eau en raison de leur qualité écologique et patrimoniale.

- Les zones humides d'altitude présentes sur le domaine skiable de Serre Chevalier (zones humides de l'Échaillon et du torrent du Fangeas) et les zones humides du fond de vallée (à proximité de la chapelle Saint-Barthélémy et dans le secteur du Pontillas), sont également à considérer. Pour conserver les services écologiques rendus par ces zones humides (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, patrimoine paysager …), les impacts directs et indirects des différents aménagements dont ceux liés à l'exploitation du domaine skiable, seront évalués et évités. Les projets de drainage, captage ou de création de retenues collinaires feront dans tous les cas l'objet d'études d'impacts.

TRAME VERTE

Concernant le principe de corridors de la Trame Verte, la grande majorité de la commune est identifiée comme réservoirs de biodiversité et est préservée par le caractère naturel, agricole et parfois peu accessible de ces secteurs sur la commune. Une attention particulière doit être apportée aux milieux agricoles et aux quelques prairies de fauche identifiées en fond de vallée, en contact direct avec les zones bâties. Un réservoir prioritaire (c'est-à-dire présentant des enjeux écologiques particulièrement forts de par la présence d'une faune, d'une flore, de milieux naturels à forts voir très forts enjeux de conservation et correspondant à la présence d'un zonage de protection contractuel Natura 2000 « Clarée »), a été identifié sur le versant sud de la vallée. Ce réservoir prioritaire est ainsi protégé par l'animation du site Natura 2000.

Concernant les réservoirs écologiques au sein du domaine skiable, les boisements de Mélèze et les milieux ouverts d'altitude en sommet de versant doivent être maintenus dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre. Il s'agit ainsi de conserver une trame forestière, qui évolue avec l'altitude vers une trame de pelouses alpines et de pentes rocheuses. Ces réservoirs écologiques au sein du domaine skiable sont toutefois parcourus par des aménagements, tels que les remontées mécaniques, liés à l'exploitation du domaine. Des principes d'aménagement doivent être suivis pour limiter l'impact des remontées mécaniques sur le déplacement des espèces, et notamment de l'avifaune dont font partie le Lagopède alpin, le Tétras lyre et les grands rapaces tels que le Gypaète barbu, espèces patrimoniales présentes sur la commune, l'installation de systèmes de visualisation des câbles de téléskis et télésièges de type « Birdmark » est fortement conseillée pour prévenir des collisions pouvant blesser voire tuer les oiseaux en vol. A ce titre, quelques programmes aux financements européens, tels que le « LIFE+ Gyp'Help 2014-2018 » et le « POIA BirdSki », ont été mis en place dans les Alpes françaises notamment pour éviter ou réduire l'impact des câbles des remontées mécaniques sur les espèces emblématiques (Tétras lyre et Gypaète barbu) en limitant la mortalité par percussion et en améliorant la connectivité écologique au sein des domaines skiables. La mortalité par collision des câbles de remontées mécaniques touche en effet l'ensemble des galliformes de montagne et rapaces de montagne (sources : Buffet N, Dumont-Dayot E, 2013. Bird collision with overhead ski-cables : a source of mortality which can be reduced. The impacts of skiing and related winter recreational activities on mountain environments (14) : 123-136. ; ainsi que Margalida, A., Heredia, R., Razin, M., & Hernández, M. (2008). Sources of variation in mortality of the Bearded Vulture Gypaetus barbatus in Europe. Bird Conservation International, 18(1), 1-10.).

La zone urbanisée de La Salle les Alpes se concentre dans le fond de vallée de part et d'autre de la Guisane. Les possibilités de déplacements sur un axe est-ouest parallèlement à la Guisane, sont assez favorables, en amont des zones urbanisées, que ce soit sur le versant adret ou le versant ubac de la commune. Ils sont cependant très fragilisés aux abords directs de la Guisane, en fond de vallée. En revanche, les déplacements d'un axe nord-sud, entre le versant adret et le versant ubac, sont plus difficiles et très fragmentaires. L'urbanisation développée le long de la vallée de la Guisane laisse peu de possibilité à la faune terrestre pour se déplacer. Ainsi les petits boisements de feuillus ou conifères en mélanges constituant encore quelques connexions possibles sont très importants car ils représentent les axes de déplacement privilégiés de la faune.

Quatre corridors de la Trame verte ont ainsi été identifiés sur la commune :

- Un premier corridor, à l'ouest permettant de garder une coupure entre le hameau du Bez et le secteur du Pontillas, s'appuie notamment sur la présence d'un canal d'irrigation et des parcelles agricoles en aval pour rejoindre le torrent du Bez et l'espace semi-naturel du front de neige adjacent ;
- Un second corridor forme une coupure entre le torrent de l'Olivier et le pied de versant adret au-dessus de Villeneuve. Il s'appuie sur des prairies agricoles pour la plupart encore fauchées. Une zone humide et de mégaphorbiaie y est également identifiée au niveau de la chapelle Saint-Barthélémy (Cf. « le principe de corridor de la Trame Bleue et des milieux rivulaires associés » au-dessus) ;
- Un troisième corridor forme la jonction entre le torrent de l'Olivier et le pied de versant au-dessus des Pananches en traversant la Chirouze. Les parcelles qui la composent sont d'anciennes parcelles agricoles aujourd'hui couvertes de boisements feuillus ;
- Et un dernier corridor relie la Guisane au torrent du Ruffier en passant par les parcelles agricoles de part et d'autre de la D1091 et utilisant les boisements de feuillus situés sous le hameau des Pananches.

Ces corridors doivent ainsi être maintenus, voire restaurés.

Deux secteurs de projet feront également l'objet d'une attention particulière pour la préservation de la trame verte :

- Secteur du Pilon (OAP « sectorielle » n°1) : Des bandes vertes tampons permettront d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole. Un retrait paysager d'une largeur minimale de 20 m est également imposé à partir de l'axe de la RD1091. Une attention toute particulière sera accordée à la préservation des pieds des Gagées des champs présents dans cette bande non-bâtie. Dans les cas prévus par la réglementation, les futurs projets devront faire l'objet d'un dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées et des mesures de compensation à hauteur des incidences pourront être attendues ;

- Secteur des Vières (OAP « sectorielle » n°3) : Des bandes vertes tampons permettront d'assurer la transition entre l'espace urbanisée et la zone naturelle en amont.

D'une façon générale, sur les secteurs de corridor écologique et sur l'ensemble de la commune :

- Les éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus ou conifères en mélanges, haies, arbres isolés) favorisant les déplacements dans le fond de vallée et formant les coupures vertes existantes entre les secteurs urbanisés doivent être conservées ;
- Les nouveaux projets pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités, notamment les haies bocagères. L'implantation de haies d'essences et espèces locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, est conseillée ;

A noter : Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée par les espèces suivantes : par l'Alysson blanc (Berteroa incana), le Brome inerme (Bromopsis inermis) ou encore la Matricaire odorante (Matricaria discoidea), très abondants 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, et par une Renouée asiatique (Reynoutria sp.) au cœur du village en bord de Guisane. Des actions de prévention sont conseillées : surveillance et actions rapides, et des actions d'éradication pourront également être engagées ;

- Le soutien à l'intégration d'espaces favorables à la biodiversité dans les nouveaux projets doit être poursuivi (nichoirs à chauves-souris (prioritairement), nichoirs à oiseaux, abri en pierre sèche pour les reptiles, abri en bois pour les petits mammifères…) ;
- En cas d'installation de clôtures, celles-ci devront privilégier la libre circulation des animaux sauvages (obligatoires en zones naturelles et forestières – *cf. règlement écrit*).

TRAME NOIRE

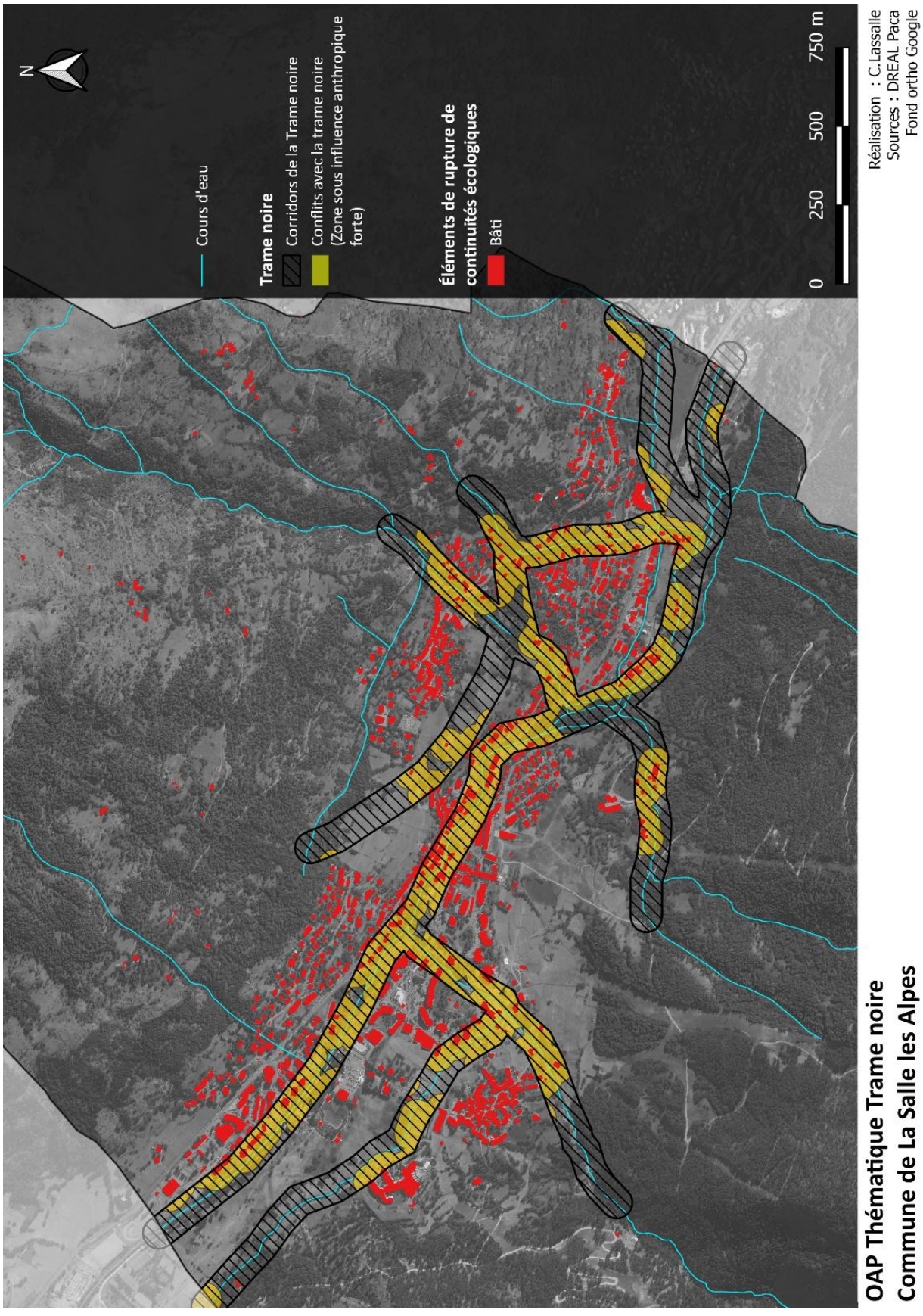


Schéma d'aménagement concernant la thématique trame noire - Echelle zoomée sur les parties urbanisées

Concernant les principes de corridors de la Trame noire, les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé, entrainant une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités, doivent être pris en compte. Sur la commune, des corridors de la Trame noire ont été définis sur des secteurs de trame verte et bleue (figuré hachuré noir sur la carte de l'OAP). Des conflits avec la trame noire ont également été identifiés à proximité des secteurs bâtis (figuré jaune sur la carte de l'OAP). Les secteurs à proximité de cours d'eau sont ainsi particulièrement concernés par des points lumineux en conflit.

Les principes édictés par la suite s'appliquent sur l'ensemble de la commune :

- Conformément à la règlementation en vigueur, 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 au-dessus de l'horizontal et vers le ciel. L'éclairage direct des cours d'eau et autres surfaces en eau est proscrit (*Prescription de l'arrêté ministériel du 27/12/18 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses : Art. 4 V : Interdiction d'éclairage direct des cours d'eau et surfaces en eau et des parties terrestres et maritimes du Domaine Public Maritime*) ;
- Afin de renforcer l'effet de ces obligations réglementaires, la taille des mâts est à limiter, par exemple à 5 mètres maximum en cas de remplacement d'un point existant (sans augmenter le nombre de points lumineux) ;
- La suppression de points lumineux est à rechercher pour tous les secteurs prioritaires, c'est-à-dire les zones de conflit avec la trame noire, pouvant être étendue à l'ensemble de commune dans la mesure où aucun enjeu évalué comme sécuritaire ne serait présent. La disposition des éclairages permet aussi d'optimiser l'espacement entre chaque luminaire, en évitant les alignements denses de sources lumineuses ;
- 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, en particulier au niveau des zones identifiées comme prioritaires. La mise en valeur de bâtiment et espaces verts par un éclairage est tant que possible à éviter. De même, l'éclairage dans les zones identifiées en tant que continuités écologiques terrestres sera limité au maximum voire supprimé ;
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est une nécessité. Cet éclairage doit ainsi posséder un spectre de couleur étroit et sans émissions dans l'ultra-violet et dans la lumière visible bleue, pour réduire l'attractivité auprès des insectes volant de nuit (LED émettant dans le jaune/orange à défaut un « blanc chaud », soit 2 400 Kelvin ou moins. La puissance des points lumineux sera limitée pour réduire l'effet de halo.

OAP « SECTORIELLE » N°1 – SECTEUR DU PILON

CONTEXTE

Localisation : Secteur du Pilon

Surface : 1.13 hectares

Zonage : 1AUh

Le secteur du Pilon est situé en entrée nord-ouest de la commune depuis le Monêtier-les-Bains, le long de la route départementale 1091, dans sa partie nord.

Il s'inscrit en continuité du quartier de la Pisse, principalement constitué de chalets individuels de taille relativement importante, et de petits collectifs, en R+1+ combles ou R+2+combles. Ces constructions sont essentiellement des résidences secondaires.

Ce quartier est lui-même en bout de chaine de plusieurs opérations disparates (ce qui se traduit notamment avec une desserte assez désorganisée), situées de ce côté de la RD 1091, et présentant le même type de constructions et ce jusqu'à l'entrée de Villeneuve (en direction de Saint-Chaffrey).

Face à ce secteur du Pilon, au sud de la route départementale, l'urbanisation est beaucoup plus dense, notamment avec la présence d'hébergements touristiques sous forme de bâtiments collectifs (dont des bâtiments d'environ 18 m de hauteur), mais aussi d'un ancien centre équestre et de terrains de tennis, puis du circuit de glace (en limite du Monêtier), qui sont l'objet d'un projet de renouvellement urbain à vocation touristique, objet d'une UTN structurante dans le cadre de SCoT du Briançonnais (*voir l'OAP n°7 sur le secteur des Iles*). Les travaux pour une résidence de tourisme, sur une première tranche du projet, ont déjà débuté.

Le secteur du Pilon est quant à lui vierge de toute urbanisation. Il s'inscrit au sein d'une zone agricole, délimitée au nord par des boisements et un relief important. La zone est marquée par une topographie légèrement positive (pente d'environ 18%). En outre, la topographie « en terrasses » génère un étagement en deux parties distinctes.



Vue en amont du secteur du Pilon depuis la route départementale 1091 en direction de l'est
Source : Google Street View - 2019



Le secteur du Pilon depuis la route départementale 1091 en direction de l'est
Source : Google Street View - 2019



Vue sur le secteur du Pilon depuis la route départementale en direction de l'ouest
Source : Google Street View – 2019



Vue sur le secteur du Pilon depuis le chemin de l'Amanider en direction de l'ouest et travaux en cours sur les Iles
Source : Alpicité - 2023

Situé en entrée de ville, l'aménagement de ce nouveau secteur doit permettre de conforter l'offre de logements 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 l'existant et les nouvelles extensions en s'appuyant sur les équipements existants et avenir notamment en matière de mobilité (bandes cyclables, cheminements doux, futur projet des îles …). L'urbanisation de ce secteur doit être conçue selon une démarche de développement durable, à la manière d'un EcoQuartier[1].

OBJECTIFS

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 :

- Inscrire les aménagements dans le contexte environnant et au caractère du lieu (secteurs urbanisés et zones agricoles périphériques, topographie du secteur, éléments de paysage…) ;
- 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 et sécurisée de la zone, notamment au regard de la RD1091 et des accès existants ;
- Favoriser les modes actifs pour limiter l'impact carbone des mobilités ;
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels.

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

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

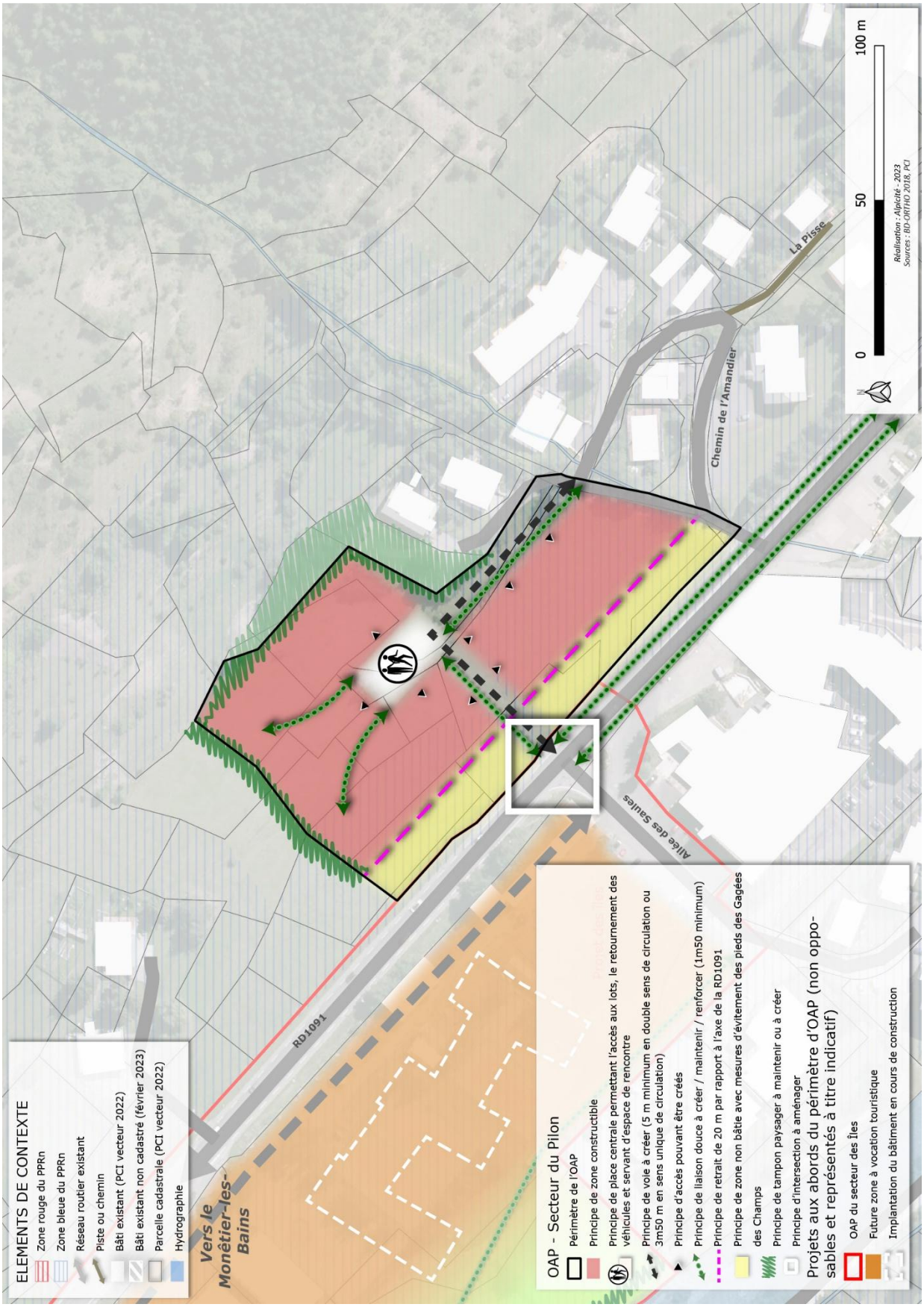


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

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 route départementale 1091 au chemin de la Pisse. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur minimale de 5.00 m de bande de roulement en double-sens-de circulation.

Une place centrale sera aménagée. Celle-ci permettra notamment le retournement des véhicules mais pourra être librement végétalisée et servir d'espace de rencontre.

Les accès seront réalisés librement à partir de la nouvelle voie créée ou de la place centrale en les limitant au strict nécessaire. Aucun nouvel accès individuel ne pourra être créé directement depuis la RD1091.

L'ensemble de ces éléments devra être limité au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

L'intersection permettant l'accès à l'ensemble de la zone sera aménagée librement en cohérence avec le projet des Îles et le projet du Pilon (cf. OAP n°5), dans le respect des besoins inhérents à chaque zone (flux, sécurité …).

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives :

- Les cheminements doux devront être conçus dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Ceux-ci devront notamment faciliter les déplacements piétons en direction de la place centrale, du chemin de La Pisse, et en direction du projet des Îles. Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1.50 m.

- Les liaisons cyclables existantes le long de la RD1091 seront conservées voire prolongées. Les aménagements à l'intérieur du quartier faciliteront l'accès cyclable à ces aménagements existants.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire avec :

- Un minimum de 30 % d'habitats collectifs à l'échelle de la zone ;

- Un maximum de 10 % d'habitats individuels à l'échelle de la zone ;

Le reliquat correspondra à des habitats intermédiaires / mitoyens.

Une densité minimale nette de 30 logements / ha devra être respectée à l'échelle de la zone.

La zone accueillera une mixité sociale dans le respect des principes du règlement écrit (emplacement réservé, servitude de mixité sociale).

La position exacte de chaque typologie de logements (collectif, individuel ou intermédiaire/mitoyens) n'est pas imposée. Une implantation préférentielle est définie ci-après à titre indicatif mais toute autre proposition d'implantation peut être envisagée notamment au regard des études de programmation

qui pourront être menées. Les logements collectifs seront de préférence implantés le long de la RD 1091 face au projet des Iles. Les logements intermédiaires ou mitoyens pourront être positionnés à l'arrière de la place centrale de manière à bénéficier de la protection des logements collectifs contre les nuisances sonores de la route départementale. Les logements individuels pourront être positionnées au sud-est du secteur de manière à limiter la visibilité des nouvelles constructions depuis les habitations existantes le long du chemin de l'Amandier / La Pisse.

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.

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

La création d'un espace public ou d'espace commun est imposée au centre de la zone afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espaces de respiration, de rencontre, jardins communs…). Cet espace devra être non imperméabilisé.

Dans un objectif de limitation de l'impact paysager des constructions en entrée de ville, et afin de limiter les nuisances sur un tronçon où la vitesse des automobilistes est importante, un retrait d'une largeur minimale de 20.00 m est imposé à partir de l'axe de la RD1091. En plus de la voie d'accès/de desserte de la zone, des aménagements non-bâtis utiles au fonctionnement de la zone peuvent être autorisés dans cet espace (ex : bassin de rétention, chemin piéton …) à condition de conserver un caractère paysager, de ne pas impacter le fonctionnement de la RD 1091 et de respecter les mesures d'évitement concernant la Gagée des Champs (voir ci-dessous).

Une attention particulière sera ainsi accordée à la préservation des Gagées des champs présentes dans cet espace de retrait. Cette bande sera en effet prioritairement évitée en phase travaux comme en phase exploitation, hors aménagement indispensables comme la voie d'accès/ de desserte de la zone (qui sera néanmoins positionnée pour éviter ou limiter au maximum les incidences). Cet espace d'évitement devra conserver son caractère d'espace ouvert agricole et ne devra pas accueillir d'aménagements paysagers d'ornementation (espaces fleuris, arbustifs ou arborés). Une activité agricole pourrait être conservée (fauche annuelle ou culture de Luzerne). Le cas échéant une fauche annuelle devra être poursuivie.

Dans les cas prévus par la réglementation, les futurs projets devront faire l'objet d'un dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées et des mesures de compensation à hauteur des incidences pourront être attendues.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole, des bandes vertes tampons significatives devront également être créées en limite du périmètre. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions notamment dans une logique d'entrée de ville. Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante en partie nord. Ces tampons mêleront utilement arbustes et arbres de haute tige. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 5.00 m minimum 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. **Cette logique ne s'impose pas à d'éventuelles mesures d'évitement qui pourraient être mise en place dans ces espaces concernant la Gagées des Champs. Dans ce cas, les conditions favorables à l'espèce devront être préservées (notamment activité agricole). Le tampon paysager pourra être travaillé en retrait.**

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc. sont aussi vivement recommandés comme trame interne au projet. Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre la sécurité de la route départementale, ni créer de masques uniformes sur les constructions existantes et à venir.

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 reseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. En cas de création d'un bassin de rétention ou de noues, ceux-ci pourront librement être positionnés dans les bandes vertes tampons ou dans les zones constructibles. Ils seront également l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de rétention pourront aussi être enterrés et supporter du stationnement sur leur partie aérienne.

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 – SECTEUR DE LA CHARRIERE

CONTEXTE

Localisation : Secteur de la Charrière

Surface : 5 080 m² (périmètre OAP)

Zonage : 1AUa

Le secteur de la Charrière se situe dans le quartier de la Chirouze. Il s'agit d'un secteur caractérisé par une urbanisation diffuse composée d'habitations. Celles-ci sont principalement des maisons individuelles entourées de jardins plus ou moins grands. Le foncier vierge est quant à lui largement boisé.

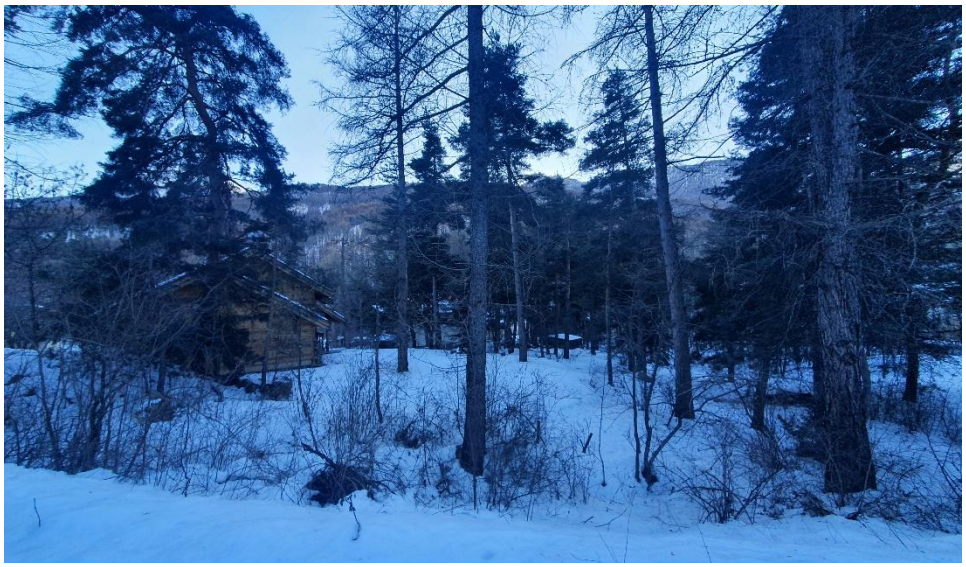
Le secteur est traversé par chemin non carrossable qui permet de relier d'ouest en est le chemin des Rules et le chemin de Terre-Ariande (les 75 premiers mètres depuis le chemin des Rules sont carrossables). L'emprise publique y est relativement étroite (2.80 – 3.50 m) et ne permet pas d'envisager un double-sens de circulation. Un tronçon est également pentu (entre 12 et 14 %).

Ce quartier a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup qui tend à provoquer un enclavement du terrain d'étude. Une opération maîtrisée sur le secteur est ainsi nécessaire.

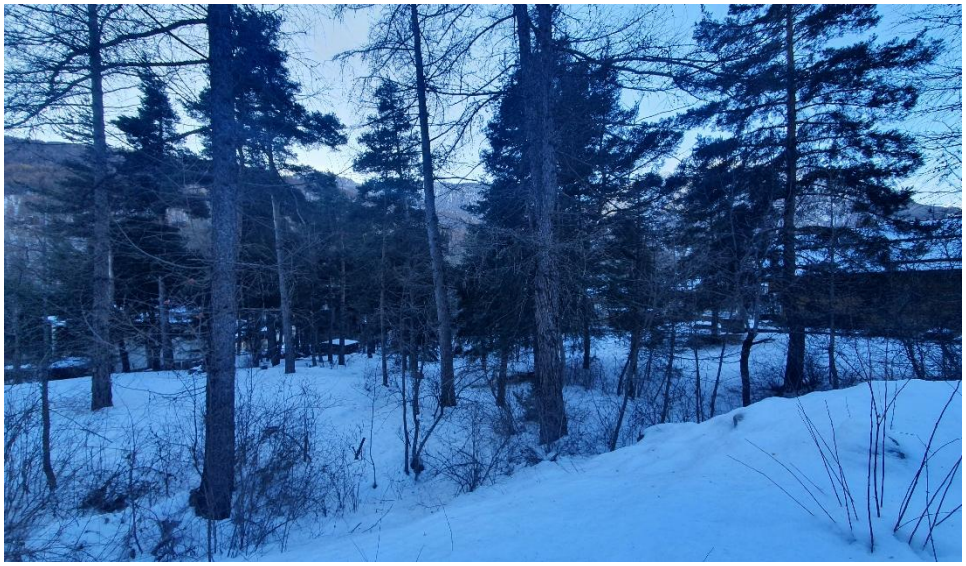




Accès et chemins existants depuis respectivement depuis le Chemin des Rules et la Traverse de Sainte-Barbe
Source : Alpicité, 2023



A l'intérieur du secteur d'OAP, depuis la Traverse de Sainte-Barbe en regardant vers le sud-est
Source : Alpicité, 2023



A l'intérieur du secteur d'OAP, depuis la Traverse de Sainte-Barbe en regardant vers le sud-ouest
Source : Alpicité, 2023

-

Ces terrains constituent une « dent creuse » de plus de 2 500 m², qui répond au principe de « PU2 » au sens du SCoT. À l'échelle de la commune, ces secteurs doivent respecter plusieurs objectifs du SCoT (diversité des formes urbaines, mixité sociale, densité minimale), ces objectifs pouvant être mutualisés.

Au regard de ces enjeux et d'un classement en zone 1AU au regard de l'insuffisance des réseaux internes à la zone (notamment en matière d'accès), le secteur est donc traité par une OAP afin de conforter cette approche globale. Compte tenu des problématiques diverses sur ce tènement (accessibilité, pente, réseaux …), les objectifs de densité, de diversité des formes urbaines et de mixité sociale ne pourront pas être mis en œuvre sur ce terrain et devront être compensés dans une autre opération (secteur du Pilon).

OBJECTIFS

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 :

- Assurer la desserte de l'ensemble des constructions (existantes et futures) ;
- Maîtriser les interfaces avec les constructions environnantes ;
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant et les réseaux.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

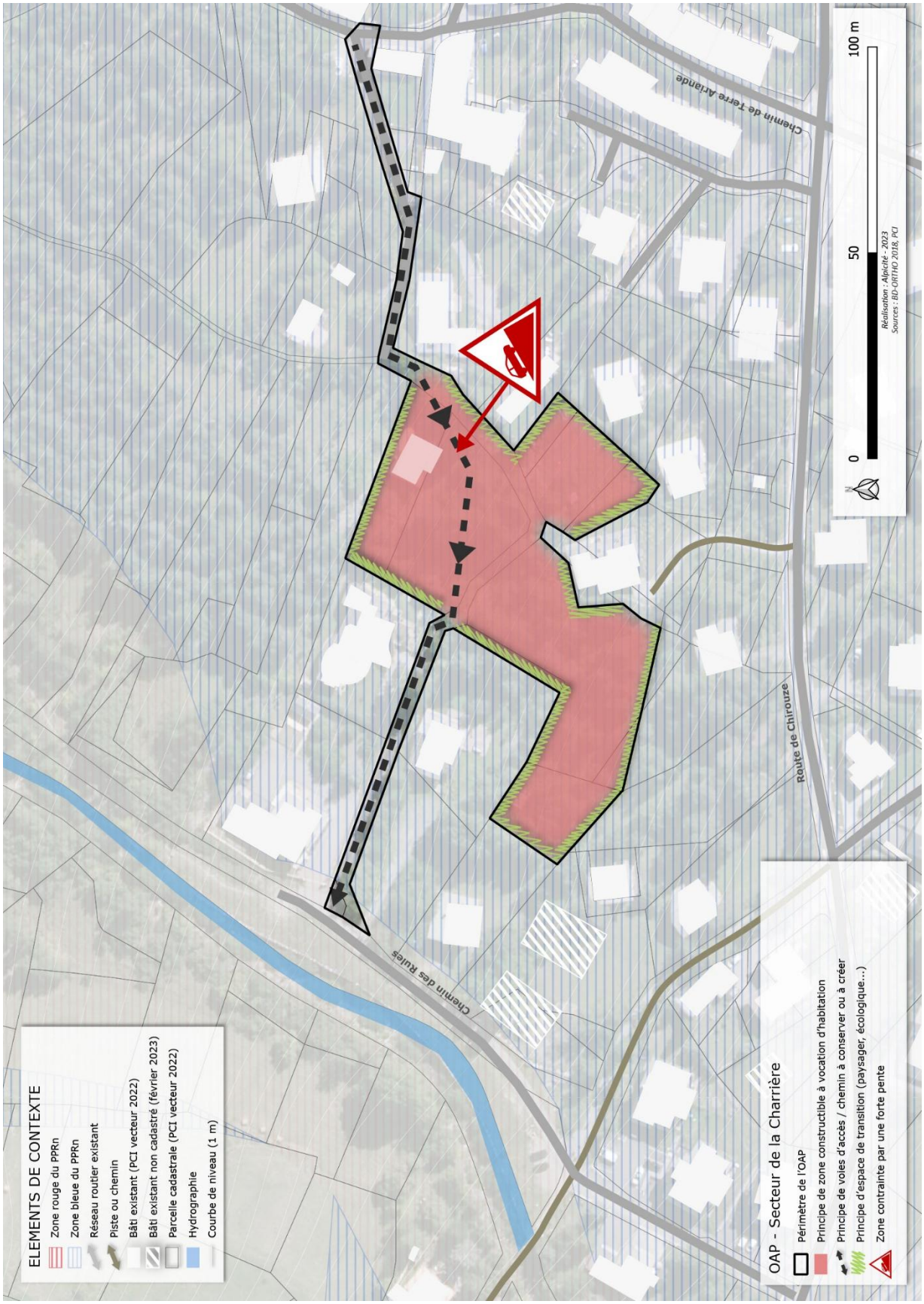


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

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

Afin de desservir l'ensemble des constructions, une voie de bouclage en sens unique devra être créée. Celle-ci permettra de relier le chemin des Rules au chemin de Terre Ariande par un barreau est-ouest désenclavant le terrain d'étude (plus ou moins sur le tracé actuel de la traverse de Sainte-Barbe). Le sens de circulation devra être descendant de manière à limiter les difficultés de circulations en hiver. Les pentes et leurs extrémités devront être aménagées de manière à permettre une sécurité optimale des usagers des constructions avoisinantes et de l'espace public.

En cas d'impossibilité technique de réaliser cette voie de bouclage, notamment en lien avec la pente, la desserte interne du secteur pourra se faire par une ou plusieurs voies en impasse conforment aux exigences du règlement écrit (largeur, aire de retournement…). Un accès par le sud du périmètre (Route de Chirouze) peut également être envisagé dans le cadre d'accords entre propriétaires. Si cette solution devait être retenue, elle aboutirait préférentiellement à un bouclage avec le chemin des Rules.

De manière générale, les surfaces dédiées au réseau viaire et aux accès devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Une densité minimale nette de 15 logements / ha (soit 5 logements minimum, *cela n'incluant pas les extensions et annexes des constructions situées au sein du périmètre de l'OAP*) est imposée à l'échelle de la zone.

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.

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

Afin de favoriser la transition entre les nouvelles constructions et les secteurs déjà urbanisés ou les espaces naturels, des espaces de transition devront être créés en périphérie du secteur, permettant notamment de ménager les vis-à-vis, d'éloigner les espaces de circulation, de favoriser les continuités écologiques, ... Ces espaces seront utilement composés d'arbustes et/ou d'arbres, et s'appuieront prioritairement sur la végétation existante. Ils présenteront une profondeur à dominante végétalisée de 1.50 m minimum, mais n'ont pas à être opaques, uniformes ou totalement continus. L'ensemble de ces éléments seront à adapter aux enjeux (interface forestière ou bâtie …). Les constructions nouvelles y sont interdites (sauf abri de jardin d'une emprise au sol de 5 m² maximum), ainsi que les voies, parkings … sauf en cas de passage de voirie indispensable à l'aménagement de la zone et dûment justifiée.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, notamment la conservation des boisements et les systèmes de haies, etc., sont vivement recommandés comme trame interne au projet, dans cette même optique.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dûment 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.

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

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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°3 – SECTEUR DES VIERES

CONTEXTE

Localisation : Secteur des Vières

Surface : 8 726 m² (périmètre OAP)

Zonage : Ub2

Le site des Vières est situé en partie haute du secteur de la Pisse en entrée de ville ouest, en continuité du site du Pilon décrit dans l'OAP « sectorielle » n°1. Ce quartier est composé de chalets individuels de taille relativement importante, et de petits collectifs, en R+1+ combles ou R+2+combles. Ces constructions sont essentiellement des résidences secondaires.

Il est situé en bout de chaîne de plusieurs opérations disparates (ce qui se traduit notamment avec une desserte assez désorganisée), situées de ce côté de la RD 1091, et présentant le même type de constructions et ce jusqu'à l'entrée de Villeneuve (en direction de Saint-Chaffrey).

La desserte est réalisée à la fois à l'ouest par le chemin de l'Amandier, au sud par le chemin des Coutilles, et à l'Est par le chemin du Bessey (plutôt connecté à la partie est de cette urbanisation et notamment au quartier des Faïsses). Les accès se font au coup par coup, parfois par des escaliers pour accéder aux logements.

Le secteur d'OAP en lui-même, est composé en partie et entouré d'espaces ouverts (espaces agricoles en friche) notamment au nord-est, alors que le sud-ouest et le sud-est présentent de petits logements collectifs, le reste étant composé de chalets individuels

La topographie présentant des terrasses successives et une forte pente, et l'urbanisation se faisant le long du chemin de la Pisse rendent complexe la création d'un nouvel accès depuis ce dernier. Elle incite à desservir la zone à partir des accès existants depuis le chemin du Bessey. Les accès existants sont principalement des chemins de terre qu'il convient de réaménager en cas de nouvelle urbanisation de la zone.



Point de vue depuis le périmètre de l'OAP n°3
Source : Alpicité, 2023

Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'aménagement doit être maîtrisé de manière à limiter les impacts d'une future urbanisation sur l'organisation du quartier et dans un objectif principal de sécurisation et de renforcement des accès et des réseaux, sans pour autant impacter les droits des fonciers qui en bénéficient déjà en limite de propriété. L'OAP a pour objectif de maintenir une approche globale dans l'aménagement du secteur tout en étant adaptée au morcellement du foncier et à la réalité du terrain.

OBJECTIFS

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 :

- Assurer la desserte de l'ensemble des constructions (existantes et futures) ;
- Maîtriser les interfaces avec les constructions environnantes ;
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant et les réseaux.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

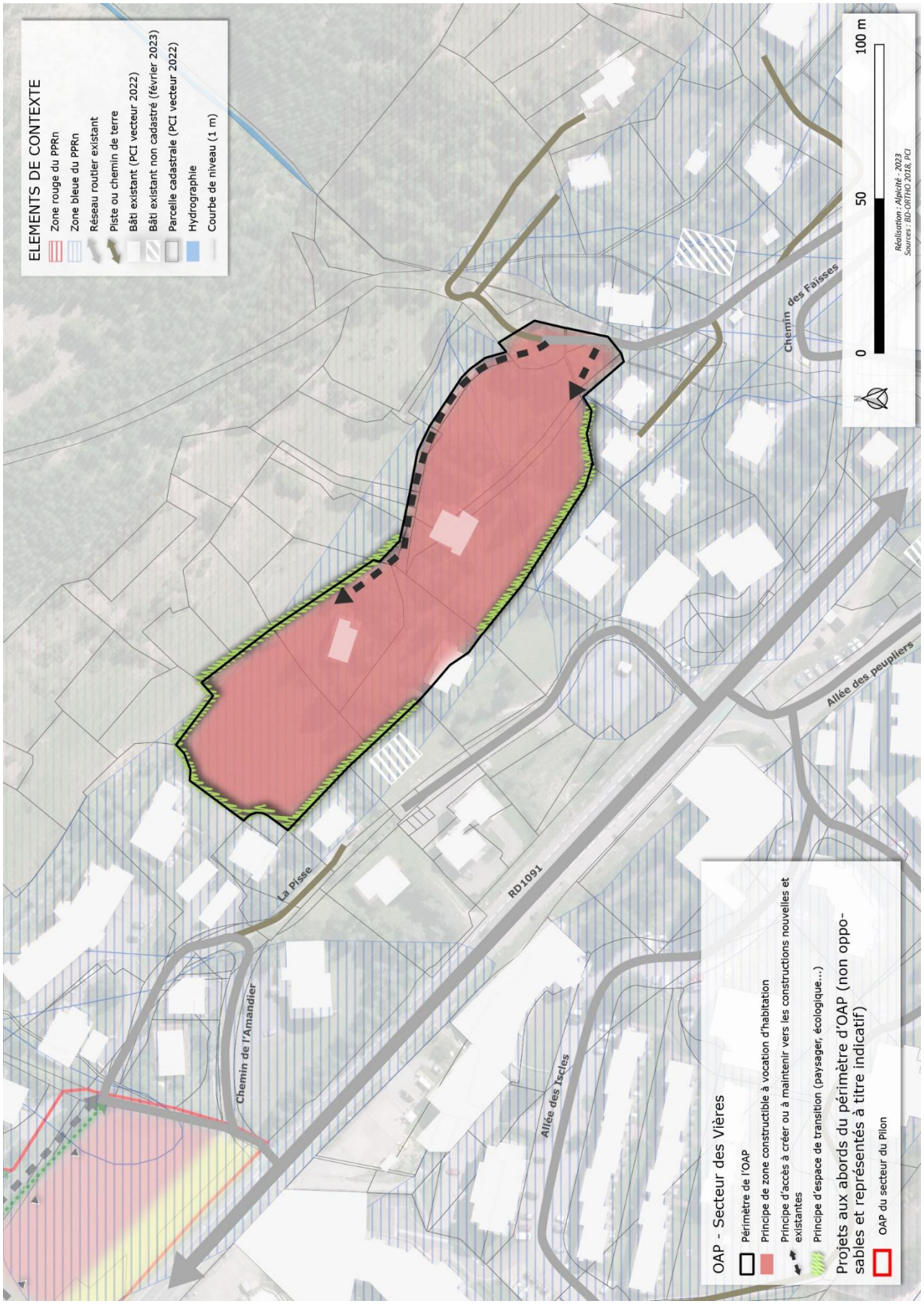


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°3

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte interne du secteur se fera le long du chemin d'accès existant en partie haute du secteur. Ce chemin devra cependant être réaménagé de manière à prendre en compte l'augmentation des sollicitations engendrées par les nouvelles constructions. En cas d'impossibilité technique, et uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'autres dispositifs peuvent librement être mis en place mais ils devront être conformes au règlement écrit (largeur de voirie, aire de retournement…) et assurer une cohérence d'ensemble de l'aménagement.

De manière générale, les surfaces dédiées au réseau viaire et aux accès devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de la zone 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.

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

Afin de favoriser la transition entre les nouvelles constructions et les secteurs déjà urbanisés, les espaces agricoles ou naturels, des espaces de transition devront être créés en périphérie du secteur, permettant notamment de ménager les vis-à-vis, d'éloigner les espaces de circulation, de favoriser les continuités écologiques, de préserver l'activité agricole ... Ces espaces seront utilement composés d'arbustes et/ou d'arbres, et s'appuieront prioritairement sur la végétation existante. Ils peuvent aussi être maintenus en espace agricole si nécessaire. Ils présenteront une profondeur à dominante végétalisée de 1.50 m minimum, mais n'ont pas à être opaque, uniformes ou totalement continus. L'ensemble de ces éléments seront à adapter aux enjeux (interface agricole, naturelle ou bâtie …). Les constructions nouvelles y sont interdites (sauf abri de jardin d'une emprise au sol de 5 m² maximum), ainsi que les voies, parkings … sauf en cas de passage de voirie indispensable à l'aménagement de la zone et dûment justifiée.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, notamment la conservation des boisements et les systèmes de haies, etc., sont vivement recommandés comme trame interne au projet, dans cette même optique.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

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

Le busage du torrent de la Pisse est à éviter.

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

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

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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 – SECTEUR DE LA QUEYRA

CONTEXTE

Localisation : Secteur de la Queyra

Surface : 3 770 m²

Zonage : Ub2

Le secteur de la Queyra se trouve à l'est de la commune. Non loin de la route départementale 1091, l'accès depuis celle-ci se réalise par le Chemin de la Queyra, qui se termine en impasse et donne accès à plusieurs maisons individuelles. Cette dernière s'inscrit dans un contexte présentant une urbanisation diffuse, enserrée entre, au nord, des constructions individuelles de type chalet, et au sud, des hébergements touristiques sous forme d'un bâtiment collectif (Club les Alpes d'Azur).

Ce secteur a fait et fait encore l'objet de plusieurs opérations au coup par coup. Quatre bâtiments ont déjà été construits récemment ou sont en cours de construction. Un permis d'aménager et un permis de construire sont aussi en cours le long du chemin d'accès.



Vue lointaine sur le secteur de la Queyra depuis la RD1091
Source : Alpicité, 2023



Chemin d'accès au secteur de la Queyra (Chemin de la Queyra)
Source : Alpicité, 2023



Le long du chemin d'accès, sur la droite, terrain constructible le plus à l'ouest de l'OAP
Source : Alpicité, 2023



Le long du chemin d'accès, sur la droite, terrain constructible situé au-dessus des « Alpes d'Azur » (jusqu'à l'habitation)
Source : Alpicité, 2023

-

Ces terrains constituent une « dent creuse » de plus de 2 500 m², qui répond au principe de « PU2 » au sens du SCoT. À l'échelle de la commune, ces secteurs doivent respecter plusieurs objectifs du SCoT (diversité des formes urbaines, mixité sociale, densité minimale), ces objectifs pouvant être mutualisés.

Le secteur est donc traité par une OAP afin de conforter cette approche globale. Compte tenu des problématiques diverses sur ce tènement (accessibilité, morcellement du foncier, insertion paysagère …), les objectifs de densité, de diversité des formes urbaines et de mixité sociale ne pourront pas être mis en œuvre sur ce terrain et devront être compensés dans une autre opération (secteur du Pilon).

OBJECTIFS

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 :

- Assurer la desserte de l'ensemble des constructions (existantes et futures) ;
- Maîtriser les interfaces avec les constructions environnantes ;
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant et les réseaux.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

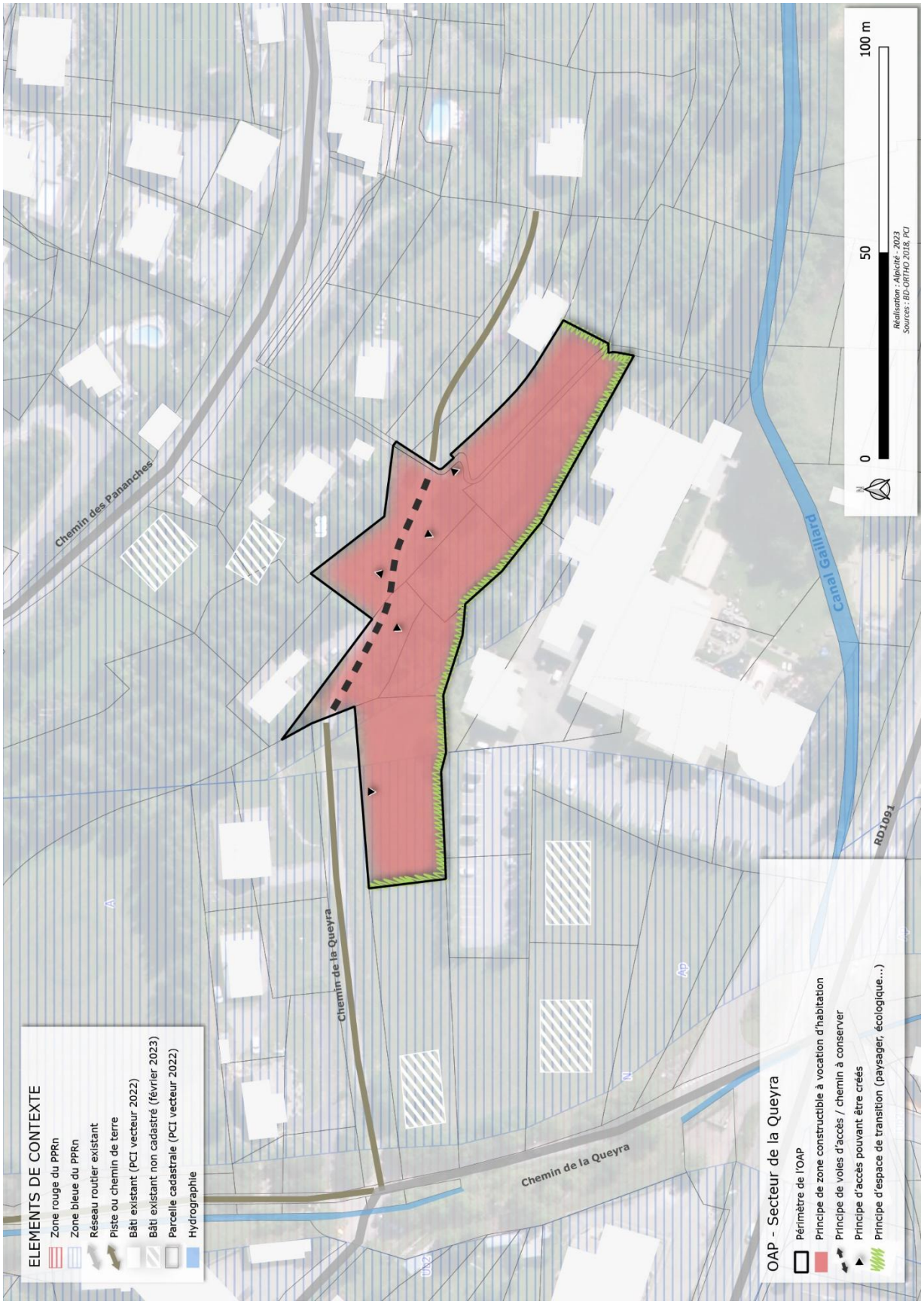


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°4

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte interne du secteur se fera par un accès mutualisé conforme aux exigences du règlement écrit (largeur, aire de retournement…), mais un maintien des accès et servitudes déjà existantes est aussi possible.

De manière générale, les surfaces dédiées au réseau viaire et aux accès devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de la zone 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.

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

Afin de favoriser la transition entre les nouvelles constructions et les secteurs déjà urbanisés, les espaces agricoles ou naturels, des espaces de transition devront être créés en périphérie du secteur, permettant notamment de ménager les vis-à-vis, d'éloigner les espaces de circulation, de favoriser les continuités écologiques, de préserver l'activité agricole ... Ces espaces seront utilement composés d'arbustes et/ou d'arbres, et s'appuieront prioritairement sur la végétation existante. Ils peuvent aussi être maintenus en espace agricole si nécessaire. Ils présenteront une profondeur à dominante végétalisée de 1.50 m minimum, mais n'ont pas à être opaque, uniformes ou totalement continus. L'ensemble de ces éléments seront à adapter aux enjeux (interface agricole, naturelle ou bâtie …). Les constructions nouvelles y sont interdites (sauf abri de jardin d'une emprise au sol de 5 m² maximum), ainsi que les voies, parkings … sauf en cas de passage de voirie indispensable à l'aménagement de la zone et dûment justifiée.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, notamment la conservation des boisements et les systèmes de haies, etc., sont vivement recommandés comme trame interne au projet, dans cette même optique.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dûment 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.

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

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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°5 – SECTEUR DES FAÏSSES

CONTEXTE

Localisation : Secteur des Faïsses

Surface : 3 330 m²

Zonage : Ub2

Le secteur des Faïsses se trouve au cœur d'un quartier d'habitat pavillonnaire, non loin du chemin de Champ-Ferraud. Celui-ci débouche sur la route de la Guisane desservant le centre historique de La Salle les Alpes.

Le périmètre de l'OAP est un tènement enclavé dont les accès ne peuvent se faire que par des terrains privés. Les constructions situées à l'est présentent déjà des accès complexes probablement possibles grâce à des servitudes de droit privé.

Cette dent creuse est entourée par des constructions individuelles de type chalet. Une organisation en terrasses parallèles aux courbes de niveau et séparées par des haies est aussi perceptible. Un enjeu de cohérence par rapport à ce contexte paysager devra donc être pris en compte.



Le terrain de projet vue depuis le chemin des Faïsses
Source : Google Street View - 2019



En direction du terrain de projet (masqué par la végétation) depuis le Chemin de Champ Féraud. Potentiel accès à la zone sous la maison récemment construite.
Source : Alpicité - 2023

-

Ces terrains constituent une « dent creuse » de plus de 2 500 m². Celle-ci constitue une PU2 au sens du SCoT. À l'échelle de la commune, ces secteurs doivent respecter plusieurs objectifs du SCoT (diversité des formes urbaines, mixité sociale, densité minimale), ces objectifs pouvant être mutualisés.

Le secteur est donc traité par une OAP afin de conforter cette approche globale. Compte tenu des problématiques diverses sur ce tènement (accessibilité, morcellement du foncier, insertion paysagère …), les objectifs de densité, de diversité des formes urbaines et de mixité sociale ne pourront pas être mis en œuvre sur ce terrain et devront être compensés dans une autre opération (secteur du Pilon).

OBJECTIFS

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 :

- Assurer la desserte de l'ensemble des constructions ;
- Maîtriser les interfaces avec les habitations environnantes ;
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION



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 ».

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les accès à la zone se feront de préférence depuis les accès repérés sur le schéma de principe.

Pour la desserte interne de la zone, une logique de bouclage sera recherchée par la création d'une nouvelle voie en sens unique, d'une largeur minimale de 3.50 m. En cas d'impossibilité technique (problématiques foncières incluses), d'autres dispositifs peuvent librement être mis en place mais ils devront être conformes au règlement écrit (largeur de voirie, aire de retournement…).

De manière générale, les surfaces dédiées au réseau viaire et aux accès devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de la zone 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.

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

Afin de favoriser la transition entre les nouvelles constructions et les secteurs déjà urbanisés, les espaces agricoles ou naturels, des espaces de transition devront être créés en périphérie du secteur, permettant notamment de ménager les vis-à-vis, d'éloigner les espaces de circulation, de favoriser les continuités écologiques, de préserver l'activité agricole ... Ces espaces seront utilement composés d'arbustes et/ou d'arbres, et s'appuieront prioritairement sur la végétation existante. Ils peuvent aussi être maintenus en espace agricole si nécessaire. Ils présenteront une profondeur à dominante végétalisée de 1.50 m minimum, mais n'ont pas à être opaque, uniformes ou totalement continus. L'ensemble de ces éléments seront à adapter aux enjeux (interface agricole, naturelle ou bâtie …). Les constructions nouvelles y sont interdites (sauf abri de jardin d'une emprise au sol de 5 m² maximum), ainsi que les voies, parkings … sauf en cas de passage de voirie indispensable à l'aménagement de la zone et dûment justifiée.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, notamment la conservation des boisements et les systèmes de haies, etc., sont vivement recommandés comme trame interne au projet, dans cette même optique.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dûment 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.

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

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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°6 – SECTEUR DE MOULIN BARON / CHAMP PAZY : ZONE ARTISANALE

CONTEXTE

Localisation : Secteur de Moulin Baron / Champ Pazy

Surface : 7370 m²

Zonage : 1AUe

Le secteur de Moulin Baron est situé à proximité d'une zone mixte mêlant activités économiques, commerciales, artisanales et des logements. Cette zone est située en entrée de ville est de la commune et elle présente des volumes relativement imposant essentiellement en R+1+combles.

Le périmètre de l'OAP est situé au sud de cette zone. Sa limite nord est marquée par le canal Gaillard. La limite sud-est est marquée par les berges de la Guisane et par des équipements de loisirs profitant du calme des abords de la rivière (terrains de tennis, mini-golf, tennis de table, pêche à la truite…). De part et d'autre, à l'est et à l'ouest, on trouve des terrains urbanisés principalement occupés par des habitations et des activités économiques.

Positionné à l'arrière de la zone mixte existante, l'accès au secteur d'OAP est complexe. Les accès sont en effet réalisés au coup par coup. À l'ouest, l'accès aux bâtiments s'est organisé autour d'un chemin existant de propriété privée. À l'est, un lotissement d'habitation doit être traversé.



La zone d'activités de Moulin Baron, le Long de la RD1091. La zone de projet est située à l'arrière
Source : Alpicité, 2023



L'accès ouest de la zone de projet, aujourd'hui occupé par 3 habitations individuelles (un lot reste vierge)
Source : Alpicité, 2023



La zone de projet vue depuis la dernière construction (en regardant vers le lotissement de Cham Pazy)
Source : Alpicité, 2023



L'accès à la zone de projet depuis le lotissement de Cham Pazy
Source : Alpicité, 2023



La zone de projet vue depuis la limite du lotissement de Champ Pazy (en regardant vers Moulin Baron)
Source : Alpicité, 2023

La proximité d'une zone mixte existante le long de la RD1091 fait du secteur un terrain privilégié pour développer l'activité économique de la commune venant participer aux 3 ha prévus dans le SCoT du Briançonnais à l'échelle de la vallée de la Guisane.

OBJECTIFS

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 :

- Renforcer l'offre foncière dédiée et adaptée à l'activité artisanale sur la commune ;
- Assurer l'accessibilité des nouvelles constructions en prenant en compte les contraintes existantes ;
- Inscrire le projet en continuité et en cohérence avec la zone artisanale existante en particulier en termes d'architecture et d'intégration paysagère ;
- Prendre en compte le patrimoine hydraulique du site et le contexte paysager du secteur, en particulier la perception des nouvelles activités à partir des équipements de loisirs situés au sud ;
- Préserver les continuités écologiques, notamment les corridors de trame verte et bleue ;
- Favoriser la performance environnementale dans la zone artisanale.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

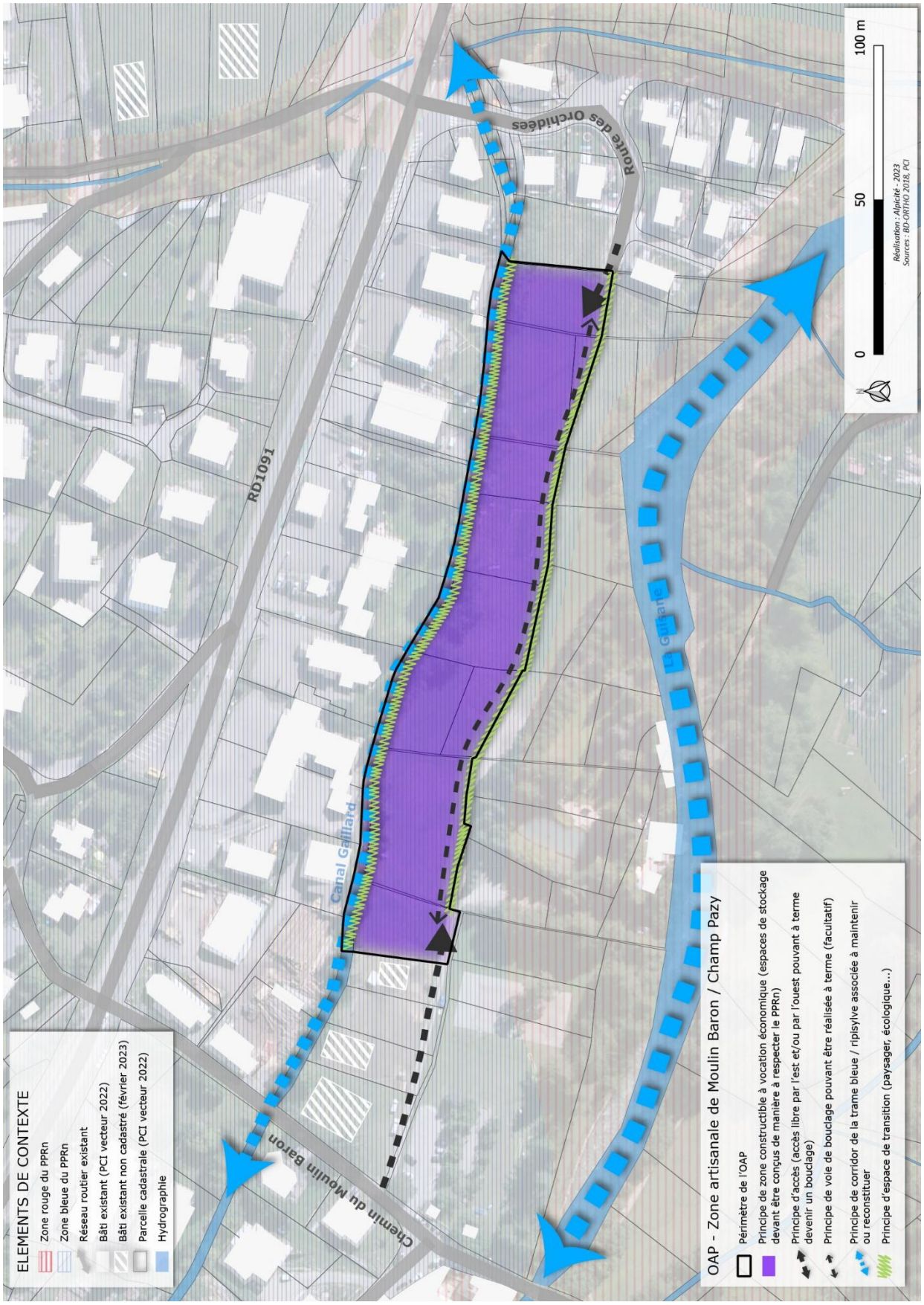


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°6

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur sera accessible par l'est ou par l'ouest :

- À l'est, un accès pourra être aménagé depuis le chemin de Moulin Baron ;

- À l'ouest, un accès pourra être aménagé depuis la route des Orchidées.

La desserte interne pourra se faire selon les dispositifs suivants :

- De préférence par la création d'une nouvelle voie en sens unique d'une largeur minimale de 3.50 m permettant de relier les deux voies d'accès précédemment citées et de créer un bouclage ;

- Par la création de voies nouvelles en impasse depuis les voies d'accès précédemment citées, et conformes aux exigences du règlement écrit. Ces voies pourront progressivement être prolongées. À terme, elles pourront se rejoindre permettant de créer un bouclage et de faciliter la desserte de la zone ;

- Par des accès individuels depuis les voies existantes précédemment citées et permettant d'accéder à chaque construction.

De manière générale, les surfaces dédiées au réseau viaire et aux accès devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

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 se fera au plus proche de la voie d'accès *(dans le respect du règlement écrit et dans la limite des possibilités techniques)* de manière à positionner les espaces de stockage et de stationnement à l'arrière des bâtiments et ainsi de limiter leur impact paysager.

Les constructions s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Plus généralement, les activités s'inscriront dans une démarche de sobriété énergétique en cohérence avec les enjeux et possibilités de chacune d'elles (gestion des éclairages, récupération de l'énergie fatale …).

Afin de favoriser la transition entre les nouvelles constructions et les secteurs déjà urbanisés, les espaces agricoles ou naturels, des espaces de transition devront être créés en périphérie du secteur, permettant notamment de ménager les vis-à-vis, d'éloigner les espaces de circulation, de favoriser les continuités écologiques, de préserver l'activité agricole … Ces espaces seront utilement composés d'arbustes et/ou d'arbres, et s'appuieront prioritairement sur la végétation existante. Ils peuvent aussi être maintenus en espace agricole si nécessaire. Ils présenteront une profondeur à dominante végétalisée de 1.50 m minimum, mais n'ont pas à être opaque, uniformes ou totalement continus. L'ensemble de ces éléments seront à adapter aux enjeux (interface agricole, naturelle ou bâtie …). Les constructions nouvelles y sont interdites ainsi que les voies, parkings … sauf en cas de passage de voirie indispensable à l'aménagement de la zone et dûment justifiée.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement, mais la végétation, notamment la conservation des boisements et les systèmes de haies, etc., sont vivement recommandés comme trame interne au projet, dans cette même optique.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

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

L'aménagement de la zone d'extension veillera également à préserver la Guisane et le canal Gaillard ainsi que leur ripisylve, participant au maintien de la trame bleue et plus spécifiquement de la faune liée aux milieux aquatiques (avifaune, chiroptère, mammifère…). Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale d'1.50 m des berges du canal. Son busage est à éviter. Une attention particulière sera accordée à la préservation des espèces végétales existantes le long de ces cours d'eau en raison de leur qualité écologique et patrimoniale. L'ensemble du traitement végétal susmentionné devra prendre en compte ces éléments notamment dans une logique de continuité écologique (essences végétales adaptées …).

Les risques, et notamment le PPRn, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone. Une attention particulière sera notamment accordée aux règles concernant les équipements sensibles à l'eau, le stockage de produits polluants, les matériels, matériaux, cuves à gaz, cuves à fuel et équipements extérieurs.

Principes de raccordement aux reseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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°7 – SECTEUR DES ÎLES (UTN STRUCTURANTE)

CONTEXTE

Localisation : Secteur des Îles

Surface : 4 ha (périmètre OAP)

Zonage : Ud1a / Ud1b

Le secteur de l'OAP des Îles est situé en entrée de ville, le long de la RD 1091. Il était occupé (et l'est encore en partie) par diverses activités de loisirs (centre équestre, terrains de tennis, circuit de glace). Le site est ainsi peu bâti mais présente quelques petites constructions dispersées et de vastes surfaces artificialisées, voire imperméabilisées. L'entrée de ville est ainsi marquée par un paysage plutôt ouvert ponctué par quelques arbres et quelques bâtiments bas ouvrant des vues de faible qualité sur les équipements sportifs.

Les travaux pour une résidence de tourisme (lot 1) ont débuté sur la partie est du secteur, qui était occupée par le centre équestre et les terrains de tennis.



Vue sur le secteur d'OAP depuis la RD1091, avant travaux
Source : Google Street View - 2019



Vue sur le secteur d'OAP depuis la RD1091, avant travaux
Source : Google Street View – 2019



Vue sur le secteur d'OAP depuis la RD1091, travaux en cours sur le secteur 1 (décembre 2023)
Source : Alpicité – 2023



Contexte bâti en limite au niveau de l'allée des Saules
Source : Alpicité – 2023



Accès à la zone depuis l'allée des Saules (en fond, la RD10914 et le secteur du Pilon)
Source : Alpicité – 2023

Le secteur est entouré au sud-est par des logements collectifs, au nord-est par des terrains agricoles, au nord-ouest par des activités de loisirs et le sud-est est marqué par le passage de la Guisane.

Deux accès existent aujourd'hui pour desservir la zone : celui du circuit de glace et celui de l'allée des Saules. Ces derniers ne sont pas dimensionnés pour accueillir les 2000 lits touristiques prévus dans l'UTN structurante.

Ce secteur est ciblé par le SCoT du Briançonnais en tant qu'UTN structurante, en renouvellement urbain. L'objectif est de réinvestir et de valoriser un foncier déjà fortement impacté par les activités humaines afin d'y développer une offre d'hébergements touristiques.

Ce projet s'inscrit dans un vaste projet de réorganisation des circulations et de l'accès aux pistes. Une nouvelle passerelle doit être créée afin d'accéder aux nombreux aménagements prévus de l'autre côté de la Guisane :

- Nouvelle navette électrique à haut niveau de service permettant d'accéder au pied des pistes ;
- Nouvelle piste permettant un retour des skieurs à proximité de la nouvelle zone touristique ;
- Nouvelle voie douce le long de la Guisane (via Guisane).

Au nord-est, un nouveau projet de logements devrait également voir le jour (cf. OAP n°1). La cohérence entre ces deux opérations, notamment en matière d'accès, est un enjeu.

OBJECTIFS

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 :

- Développer l'activité touristique de la commune sans consommation d'espaces (renouvellement urbain) et en imposant une densité moyenne d'hébergements touristiques adaptée aux besoins et traduisant les objectifs et contraintes de l'UTN structurante du SCoT du Briançonnais ;
- Prendre en compte le projet en cours de construction au sein du périmètre de l'OAP ;
- Assurer l'intégration paysagère du projet, en traitant en priorité les perceptions depuis la RD1091 et l'interface avec la Guisane ;
- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone et prenant en compte les projets environnants ;
- Favoriser les modes actifs pour limiter l'impact carbone des mobilités et assurer l'accessibilité des aménagements qui prendront place de l'autre côté de la Guisane ;
- Prendre en compte les risques et plus particulièrement l'espace de mobilité de la Guisane ;
- Intégrer les enjeux écologiques liés notamment à la proximité de la Guisane, de sa ripisylve dégradée …

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

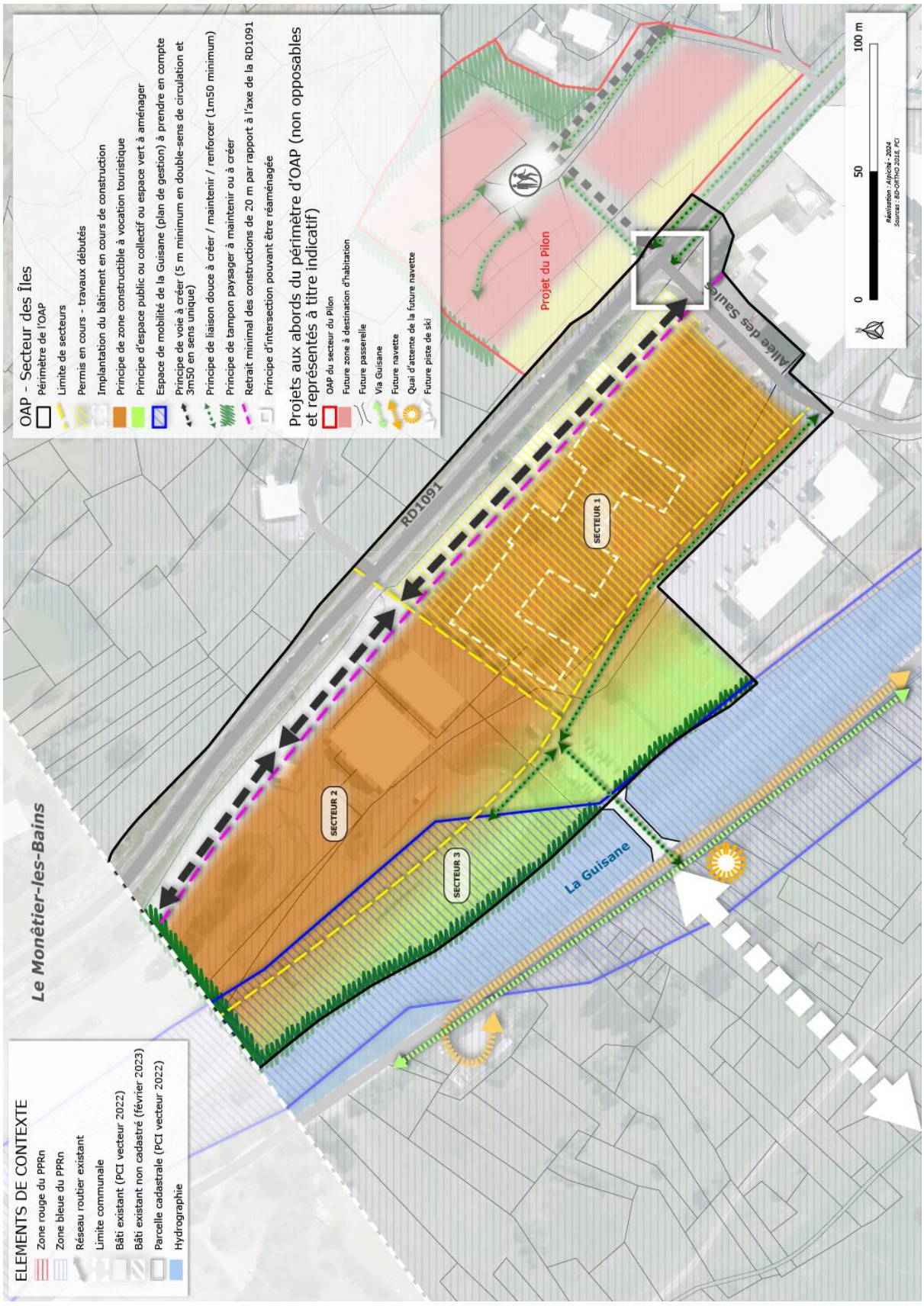


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°7

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement des Îles se décompose en 3 secteurs constructibles distincts :

- Les secteurs 1 et 2 accueilleront principalement des hébergements touristiques *(et autres destinations connexes autorisées dans le règlement écrit)* ;

- Le secteur 3 sera destiné à des espaces publics ou collectifs, à des espaces verts, des espaces de gestion des risques, au confortement des continuités écologiques …

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP. Chaque secteur pourra être aménagé indépendamment ou de manière concomitante avec les autres secteurs suivant les orientations suivantes (*il est bien rappelé qu'un principe de compatibilité avec ces tracés s'applique)* :

- En secteur 1 : Les travaux sont en cours, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

- En secteur 2 : il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur. Le secteur pourra être aménagé en deux phases maximum qui seront chacune objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

- En secteur 3 : il n'est pas imposé d'opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur pourra néanmoins être aménagé simultanément avec les opérations du secteur 2, ou à terme en complément du secteur 1.

La desserte du secteur se fera depuis la route départementale 1091 (route de Grenoble). La voirie sera pensée dans une logique de bouclage reliant le futur carrefour de Serre-Barbin à Monêtier-les-Bains et l'intersection entre l'allée des Saules et la RD1091. Cette nouvelle voie pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des opérations sur le secteur des Îles. L'aménagement de cette voie dans le secteur des Îles est ainsi indépendant de la réalisation du carrefour de Serre-Barbin. L'intersection entre l'allée des Saules et la RD1091 pourra cependant être réaménagée librement, en cohérence avec le projet du Pilon (cf. OAP n°1).

Des aires de retournement, provisoires ou non, pourront aussi être créées au fur et à mesure de la réalisation des opérations. Elles seront conformes aux exigences du règlement écrit et elles faciliteront l'intervention des véhicules de services publics et le déneigement.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives :

- Des liaisons piétonnes doivent être créées en direction des aménagements communaux prévus de l'autre côté de la Guisane, conformément au schéma de principe d'aménagement ;

- Les bandes cyclables existant le long de la RD1091 seront conservées voire prolongées jusqu'au carrefour réaménagé de manière à favoriser l'usage du vélo. Une connexion avec la Via Guisane pourra être pensée.

Les positions des voies, des carrefours et des cheminements piétons sont données à titre indicatif**.** Ils peuvent être déplacés dans le respect des principes généraux.

L'ensemble de ces réseaux devra être limité au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Dans un objectif de limitation de l'impact paysager des constructions en entrée de ville, et afin de limiter les nuisances sur un tronçon où la vitesse des automobilistes est importante, un retrait d'une largeur minimale de 20.00 m est imposé à partir de l'axe de la RD1091.

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 environ 25 000 m² sur l'ensemble de la zone.

Cette surface permettra de construire un maximum de 2 000 lits touristiques sur l'ensemble de la zone *(à titre indicatif, environ 1000 lits sont prévus dans le permis de construire accordé en secteur 1, dont les travaux ont débuté).*

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

L'implantation des bâtiments se fera de préférence du côté de la RD1091 afin de libérer des espaces libres le long de la Guisane. Ces espaces pourront être des espaces publics ou collectifs et pourront être végétalisés pour accueillir des activités piétonnes. La limite entre les espaces publics ou collectifs et les constructions peut être adaptée selon les besoins.

Le plan de gestion a défini un espace de mobilité de la Guisane de manière à ce que les futurs projets ne compromettent pas l'écoulement des eaux. Ainsi, en l'absence d'étude, aucune construction ne pourra être envisagée dans l'espace de mobilité de la Guisane.

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 des lieux, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes. Elles 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 avec les espaces naturels et notamment la Guisane, mais aussi les espaces sportifs (ou tout autre futur aménagement côté le Monêtier-les-Bains), des bandes vertes tampons significatives devront également être créées en limite du périmètre. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées, et favoriser l'intégration paysagère des constructions notamment dans une logique d'entrée de ville et depuis les espaces de loisirs (domaine skiable, Via Guisane …). Elles pourront s'appuyer sur la végétation existante notamment au niveau des ripisylves, tout en permettant la restauration de ces milieux (renforcement de la TVB). Ces tampons mêleront utilement arbustes et arbres de haute tige, dont les essences seront adaptées aux enjeux écologiques notamment dans la ripisylve de la Guisane. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 5.00 m minimum mais un traitement plus profond pourra être proposé. Aucune construction, parking, voirie … n'y est autorisé, à l'exception de la voie de desserte et cheminements doux associés en limite du Monêtier-les Bains.

Dans les cas prévus par la réglementation, les futurs projets devront faire l'objet d'un dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc. sont aussi vivement recommandés comme trame interne au projet. Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre la sécurité de la route départementale, ni créer de masques uniformes sur les constructions existantes et à venir.

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 reseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité : 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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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 les voies nouvellement créées sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement *(nb : dans le respect du PPRn)*. 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°8 – RESTAURANT D'ALTITUDE A L'ARRIVEE DE LA NOUVELLE TELECABINE DU PONTILLAS (UTN LOCALE)

CONTEXTE

Localisation : Pré de Jeanne

Surface : 3 061 m²

Zonage : Nsr2

Le secteur de l'OAP se situe sur le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa. Il se situe à une altitude d'environ 2250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Le projet prend place dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La Salle les Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

Il s'agit d'un vaste espace ouvert non boisé en fond de vallée propice au passage des pistes. Hors saison hivernale, il s'agit d'une esplanade de faible qualité paysagère ne comportant aucune végétation. Il présente ainsi peu d'enjeux écologiques. Seules quelques zones humides ont été repérées dans les environs mais ne concernent pas le périmètre de l'OAP (logique d'évitement de la zone humide qui a notamment conduit au choix de ce secteur).




Vues sur le terrain d'étude (hors saison hivernale)
Source : Commune de La Salle les Alpes - 2023

Le site est concerné par plusieurs aléas et a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (Restauration des Terrains en Montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. La carte départementale identifie un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Elle identifie aussi un aléa torrentiel de niveau fort mais le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site. En revanche, la visite de terrain permet d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale. Cet aléa doit être pris en compte en raison des circulations d'eaux souterraines et de la fragilisation du sol que pourrait engendrer le futur aménagement. Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs mais le terrain d'étude en est épargné.

Le pré de Jeanne a été retenu pour l'arrivée d'une nouvelle télécabine permettant d'accéder au site depuis le secteur du Pontillas.

Cette télécabine a été ouverte le 31 janvier 2024.



Vue sur la nouvelle télécabine et le secteur d'OAP
Source : TCD10 du Pontillas, www.remontées-mécaniques.net

Il s'inscrit dans une ambition de réorganisation complète de l'accès au domaine skiable depuis La Salle les Alpes. Ainsi, la commune a démantelé les télécabines du Pontillas et de Fréjus de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur la nouvelle télécabine reliant le Pontillas au pré de Jeanne

L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à termes un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski. Les abords du secteur d'OAP devraient ainsi être réaménagés de manière à sécuriser les circulations entre les nouveaux équipements et les équipements existants.

Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de ski augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse. Ainsi, le site fait l'objet d'une UTN locale pour la création d'un restaurant d'altitude.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » n°8 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

→ Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;

→ Assurer une implantation du bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;

→ Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;

→ Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

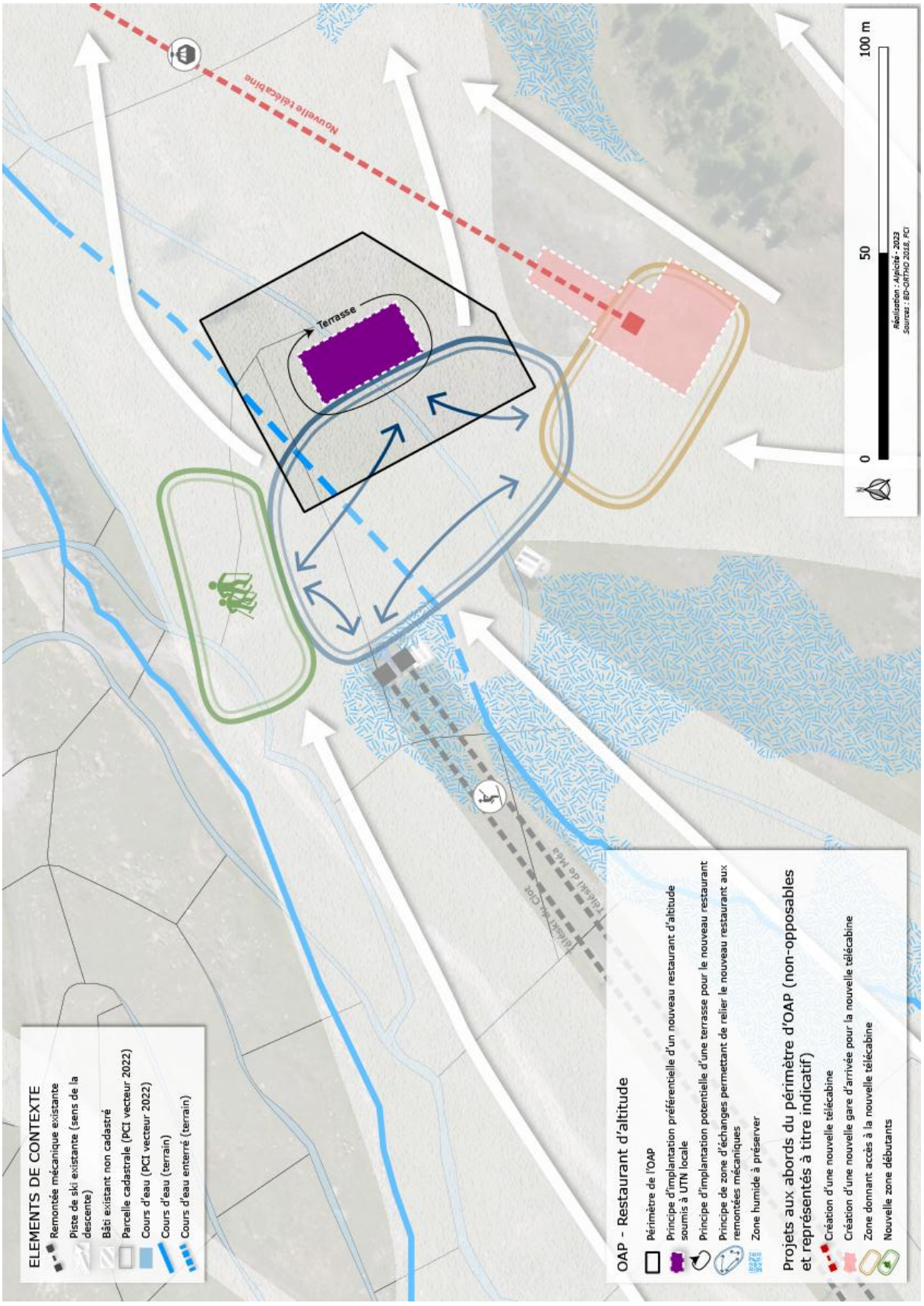


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°8

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 représentés 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. Ils ne sont pas opposables et peuvent évoluer librement dans la limite des aménagements autorisés par le règlement écrit.

L'opération sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone Nsr2 pourra accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de ~~550~~ 660 m², et une terrasse d'une surface maximale de ~~350~~ 420 m².

Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1, avec dépassement ponctuel de la hauteur maximale possible, notamment dans l'objectif d'habiller des éléments techniques ou pour motif architectural. Le schéma de principe définit une implantation préférentielle de la nouvelle construction mais celle-ci est donnée à titre indicatif et pourra être adaptée aux besoins.

La construction devra cependant respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc. Le bâtiment devra présenter des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

La partie sud du bâtiment constituera une zone d'échanges concentrant de nombreux flux de différentes natures afin de relier les pistes, les remontées mécaniques et le restaurant d'altitude. Cette zone devra être aménagée de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons et skieurs).

De manière générale, le projet devra s'inscrire en cohérence avec les aménagements prévus à proximité du périmètre de l'OAP, même si ceux-ci ne correspondent pas exactement à ceux représentés sur le schéma de principe.

Afin de préserver le patrimoine écologique présent sur le site, les zones humides repérées sur le schéma de principe devront être préservées de toute construction.

Afin de répondre à l'existence de différents aléas, des études géotechnique et de ruissellement devront être réalisées afin d'assurer la sécurité des usagers du nouveau restaurant d'altitude.

Principes de raccordement aux reseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité : 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 : Le projet devra assurer l'accès à l'eau potable par la création d'un captage dédié à la zone ou le raccordement à un réseau AEP communal existant ou à créer.

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 la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, exutoires…) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement et devront prendre en compte les aléas.

Gestion des déchets : -