

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE SAINT-CREPIN (05136)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



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

Révision générale du PLU approuvée le : 28 Juin
2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
.../.../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	1
Secteurs et conditions de réalisation	1
LE BAS VILLARON - Zone AUba, Secteur n°1	4
1. Contexte et problématique	4
2. Objectifs d'aménagement	5
3. Principes d'organisation	5
LE HAUT VILLARON - Secteur AUba n°2	8
1. Contexte et problématique	8
2. Objectifs d'aménagement	9
3. Principes d'organisation	10
LA COURNETTE - Secteur AUba n°3	14
1. Contexte et problématique	14
2. Objectifs d'aménagement	16
3. Principes d'organisation	16
LARAÏS - Secteur AUbae n°4	21
1. Contexte et problématique	21
2. Objectifs d'aménagement	23
3. Principes d'organisation	23
COSTE CHAUDE - Secteur AUba n°5	27
1. Contexte et problématique	27
2. Objectifs d'aménagement	29
3. Principes d'organisation	29
VIGNE VIEILLE - Secteurs AUbae n°6 & AUbe n° 7	31
1. Contexte et problématique	31
2. Objectifs d'aménagement	33
3. Principes d'organisation	33
LES ACHARDS - Secteur AUbae n°7	36
1. Contexte et problématique	36
2. Objectifs d'aménagement	37
3. Principes d'organisation	37
LE GUILLERMIN - Zone AUe(1)	40
1. Contexte et problématique	40
2. Objectifs d'aménagement	41
3. Principes d'organisation	41

Les orientations générales relatives à l'aménagement

La commune de Saint-Crépin bénéficie depuis longtemps d'une dynamique économique notable liée, d'une part au contexte industriel et artisanal qui l'entoure (La Roche de Rame, l'Argentière-La-Bessée), d'autre part à une histoire particulière liée principalement à l'activité du bâtiment et travaux publics.

Ce contexte et cette dynamique économiques ont permis de maintenir de l'emploi sur place, ce qui a eu pour conséquence de favoriser le développement démographique et le maintien des quelques commerces et services de première nécessité ainsi qu'une activité agricole de montagne indispensable au territoire.

L'urbanisation est historiquement relativement dispersée en une vingtaine de hameaux qui occupent les deux versants de la commune, de part et d'autre de la Durance, de la RN 94 ou de la voie SNCF. Cependant, le centre urbain et administratif de la commune demeure au village/bourg, en bordure de RN 94 qui aujourd'hui ne le traverse plus.

Ce secteur est par conséquent un secteur prioritaire de développement urbain. Les secteurs à urbaniser conséquents s'étendent en partie sud de la commune et à proximité du bourg historique (4 secteurs à urbaniser - zones AU au PLU - dont 2 de près de deux hectares chacun).

Les autres secteurs, de superficie plus modeste, se situent en extension d'urbanisation des hameaux anciens (zone Ua) plus éloignés, sur chaque versant de la commune (les Achards, le Bas et le Haut Villaron).

Enfin, un projet d'extension de la ZA du Guillermin est également envisagé afin de répondre à la demande de développement ou d'installation d'entreprises.

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

- Privilégier le secteur du village/bourg pour le développement urbain communal,
- Mettre en cohérence le développement urbain avec les équipements publics existants,
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain afin de contenir l'étalement urbain,
- Conforter et développer l'activité économique,
- Préserver les terres agricoles,
- Préserver les paysages et les richesses environnementales,

L'urbanisation est maîtrisée et renforcée par :

- Le développement sur les bases existantes de l'urbanisation de secteurs privilégiés, principalement à proximité du bourg,
- La mise en relation de ces secteurs avec le bourg dans lequel les commerces et services sont présents,
- La densification et l'organisation urbaine en zone AU (OAP et opérations d'aménagement d'ensemble),
- La prise en compte des équipements publics,

L'activité économique est confortée par :

- L'extension de la ZA du Guillermin,
- Le confortement de l'activité de carrière sur les sites existants,
- La prise en compte des autres activités économiques existantes sur le territoire.

Les espaces agricoles et les paysages sont préservés par :

- L'établissement d'une zone agricole stricte, d'intérêt paysager, inconstructible (Ap),
- La circonscription de l'urbanisation et le maintien de coupures vertes et bleues,

- La modération de la consommation de l'espace agricole et l'observation du principe de continuité d'urbanisation édicté par la Loi Montagne de 1985, revue en 2016,
- Une meilleure gestion de l'interface entre bâtiments d'exploitation et constructions d'habitation
- La protection des richesses écologiques.

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

- La préservation des ensembles architecturaux et urbains (centre-bourg ancien, noyaux urbains des hameaux traditionnels) et de leurs abords (zone Ap, coupures vertes, protections paysagères de type L151-19 du CU),
- La préservation des espaces à enjeux écologiques et le respect des continuités écologiques vertes et bleues (zones humides, habitats Natura 2000 protégés au titre du L151-23 du CU,...),
- La préservation de l'identité et de la qualité architecturale locale (recommandations architecturales).

En termes de transports et de déplacements, il est à rappeler que la majorité des secteurs à urbaniser (par leur nombre et par le potentiel de logements) sont non seulement situés au plus près du tissu existant mais également en continuité des « pôles » principaux d'urbanisation de la commune situés en fond de vallée (le bourg et sa périphérie, la zone d'activités économiques du Guillermin).

Les principaux espaces de vie sont par conséquent situés à proximité des infrastructures et des équipements de transport majeurs de la commune.

Ces secteurs ne contribuent pas à étendre les limites actuelles de l'urbanisation mais sont situés à l'intérieur de ces limites (dents creuses, densification).

Depuis les secteurs de La Cournette, Lارايس, Coste-Chaude ou Vignes-Vieilles (plus de 60 logements), des déplacements en mode doux sont soit existants, soit aménageables (proposés dans les OAP). Ils permettent de rapprocher ces secteurs de périphérie immédiate du centre bourg, à partir des voies et chemins existants.

Les secteurs situés autour des hameaux ne sont pas déconnectés des noyaux urbains anciens. Cependant, leur liaison avec le bourg centre n'est possible que par la route (départementale) et elle peut être relativement longue. En revanche, leur capacité est limitée à une vingtaine de logements pour la rive gauche (adret) et à 5 logements pour la rive droite (ubac).

En matière de déplacements professionnels, l'extension de la principale zone d'activités en continuité de l'existant permet de regrouper et de concentrer ces déplacements sur des itinéraires existants.

Les accès sont, autant que possible, mutualisés à partir des accès existants.

Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs AU concernés sont les suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possibles	Nombre mini. de logements	Densité (nombre de logements/ha)	
								Brute	Nette
1	AUba	Bas Villaron	0,25	0,25	0,3	1	3	12	14 à 15
2	AUba	Haut Villaron	0,69	0,67	0,3	2	7	10,5	12
3	AUba	La Cournette	2,36	2,28	0,4	5	29	12,5	15
4	AUbae	Larais	1,83	1,80	0,4	4	27	15	18
5	AUba	Coste Chaude	0,65	0,59	0,3	1	7	10,5	12
6	AUbae	Vigne Vieille	0,25	0,25	0,3	1	3	12	14 à 15
7	AUbe	Vigne Vieille	0,15	0,15	Au fur & à mesure	-	2	12,5	15
8	AUbae	Les Achards	0,35	0,35	0,3	1	4	11,5	14
1	AUe(1)	ZA Le Guillermin	2,36	2,36	-	-	Activités économiques		

N°	Secteur	Localisation	Conditions d'équipements (indice "e")
1	AUba	Le Bas Villaron	Non
2	AUba	Le Haut Villaron	Non
3	AUba	La Cournette	Non
4	AUbae	Larais	Oui - Raccordement assainissement collectif
5	AUba	Coste Chaude	Non
6	AUbae	Vigne Vieille	Oui - Voirie de desserte et raccordement assainissement collectif
7	AUbe	Vigne Vieille	Oui - Voirie de desserte et raccordement assainissement collectif (au fur et à mesure)
8	AUbae	Les Achards	Oui - Accès et voirie + réseaux AEP, raccordement assainissement collectif EU, électricité
1	AUe(1)	Le Guillermin	Non – réalisation des équipements internes à la zone au fur et à mesure

- En **AU_{ba}**, l'urbanisation est conditionnée à au moins une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 3000 ou 4000 m² (selon le secteur - cf. tableau ci-dessus) d'un seul tenant, sans délaissés inférieur à cette surface.
Ces opérations d'ensemble peuvent correspondre, le cas échéant, à des tranches successives d'aménagement (phasage).
Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement décrites ci-après pour chaque secteur.
La densité brute minimale de logements par opération est également fixée dans le tableau ci-dessus, en fonction du secteur concerné.
- En **AU_{be}**, l'urbanisation peut se réaliser "au fur et à mesure" de la réalisation des équipements de viabilisation (VRD) internes à la zone (cf. ci-dessous, article R151-20 du Code de l'urbanisme).
- En **AU_{bae}**, l'urbanisation est conditionnée à au moins une opération d'aménagement d'ensemble **et** à la réalisation ou l'amélioration préalable des équipements de viabilisation (VRD) internes à la zone.

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

Habitat collectif

Habitat intermédiaire (ou semi collectif)

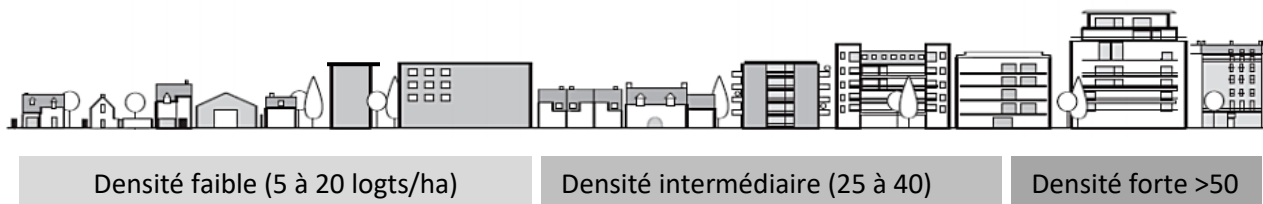
Habitat individuel.

Chaque typologie peut également être caractérisée par 2 formes courantes de disposition spatiale + leur combinaison :

Ordre continu (collectifs mitoyens ou en îlots fermés, maisons groupées, en bande, maisons de ville).

Ordre discontinu (lotissements pavillonnaires, petits groupements, collectifs isolés ou en îlots ouverts).

Forme mixte (combinaison des précédentes).

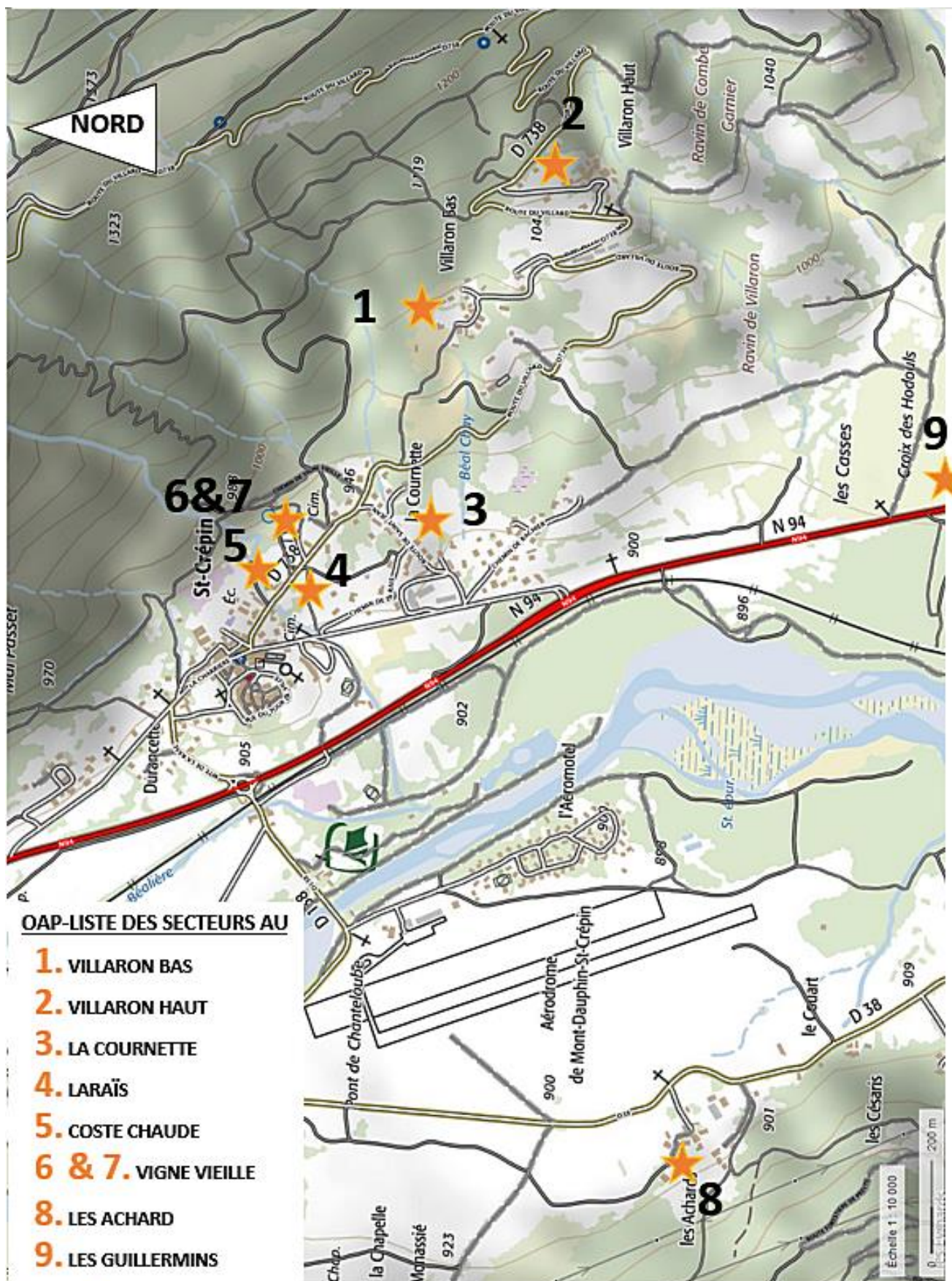


Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".

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

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

Article R 151-20 du code de l'urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.



LE BAS VILLARON - Zone AUba, Secteur n°1

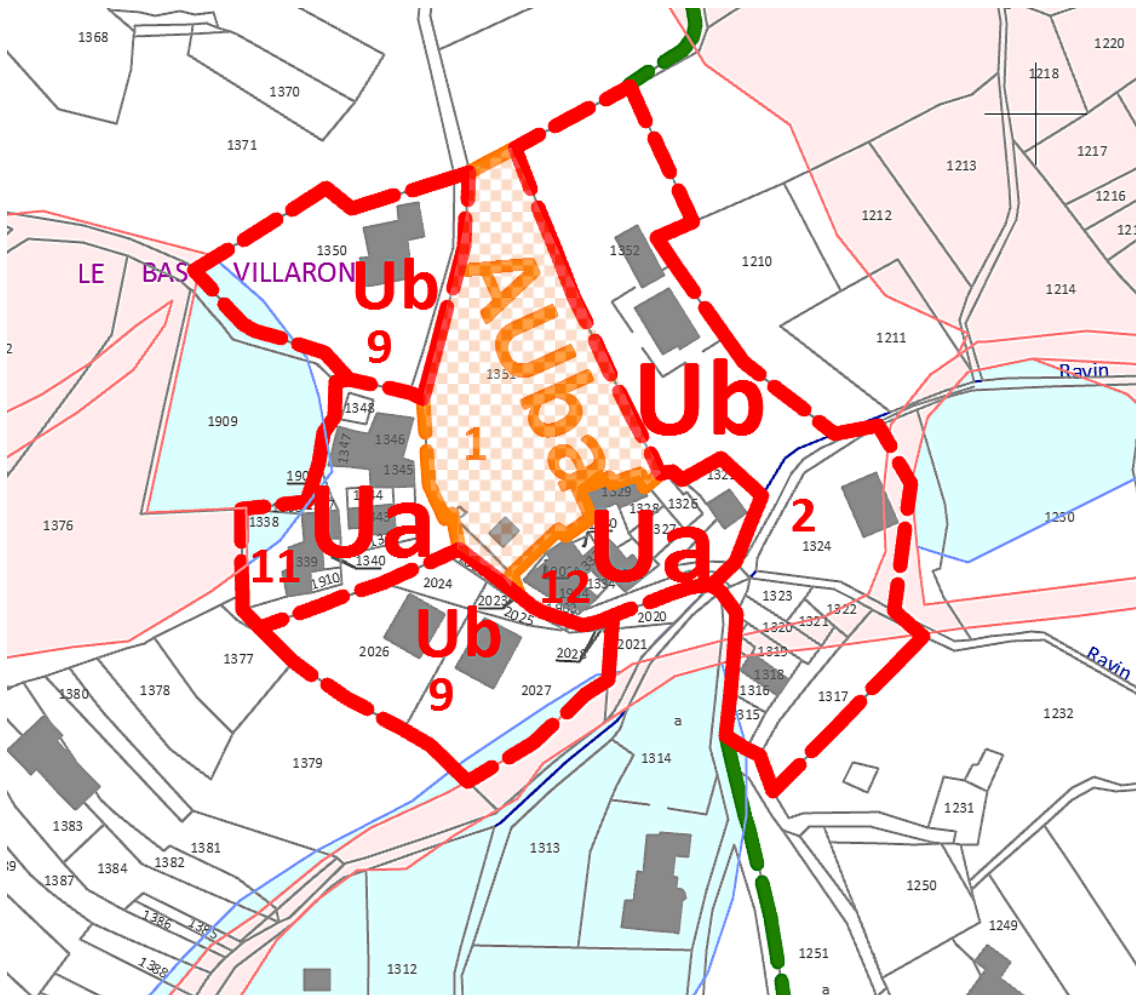
1

1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe à l'Est de la commune, sur le versant adret (exposé au couchant), à un peu plus de 1000 m d'altitude et à quelques kilomètres du bourg (4 km environ). Le hameau du Bas Villaron est un hameau de versant d'une quinzaine de constructions d'habitation avec un petit noyau ancien de 5 maisons. Il est desservi par la route du Villard (RD 738).

Le secteur est constitué d'une parcelle d'environ 0,25 ha de superficie totale disponible relativement enclavée sur trois côtés par des zones d'habitat (Ub et Ua). Il présente l'aspect d'un champ agricole (prairie naturelle) de pente relativement modérée.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser a une vocation principale d'habitat et nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...).



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



Aperçu du hameau depuis l'entrée

2. Objectifs d'aménagement

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

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation à proximité (typologie et densité) ;
- Intégrer le nouveau secteur au hameau ;

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble sur la totalité du secteur, soit au moins 3 logements.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 14 à 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12 logements à l'hectare.

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

L'accès à ce secteur n'est possible qu'à partir de la voie communale (en impasse) dont il est riverain par le bas du terrain.

Le retournement devra alors s'effectuer sur le secteur.

La topographie nécessite une adaptation des constructions à la pente.

Le secteur à urbaniser est au cœur du hameau et ne nécessite pas de liaison technique particulière.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur de la voie communale en aval.

Les stationnements liés à l'opération (riverains mais aussi visiteurs) sont assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur relativement bien délimité par la topographie et les aménagements existants.

L'exposition visuelle du secteur depuis la voie communale est importante (vision rapprochée). L'aspect des constructions, de type individuel, et leur implantation sera par conséquent à traiter avec soin (insertion paysagère).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

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

L'implantation des constructions est relativement libre sauf marges de reculement de 4 m minimum par rapport à la voie.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux + combles (RDC + 1 étage + combles). Cette hauteur correspond à celle de la majorité des constructions voisines et permet d'assurer une continuité de gabarits.

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

L'habitat pourra être de type individuel groupé en ordre continu ou discontinu, de préférence de type maisons jumelées ou mitoyennes deux à deux.

Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier.

La mixité fonctionnelle n'est pas encouragée.

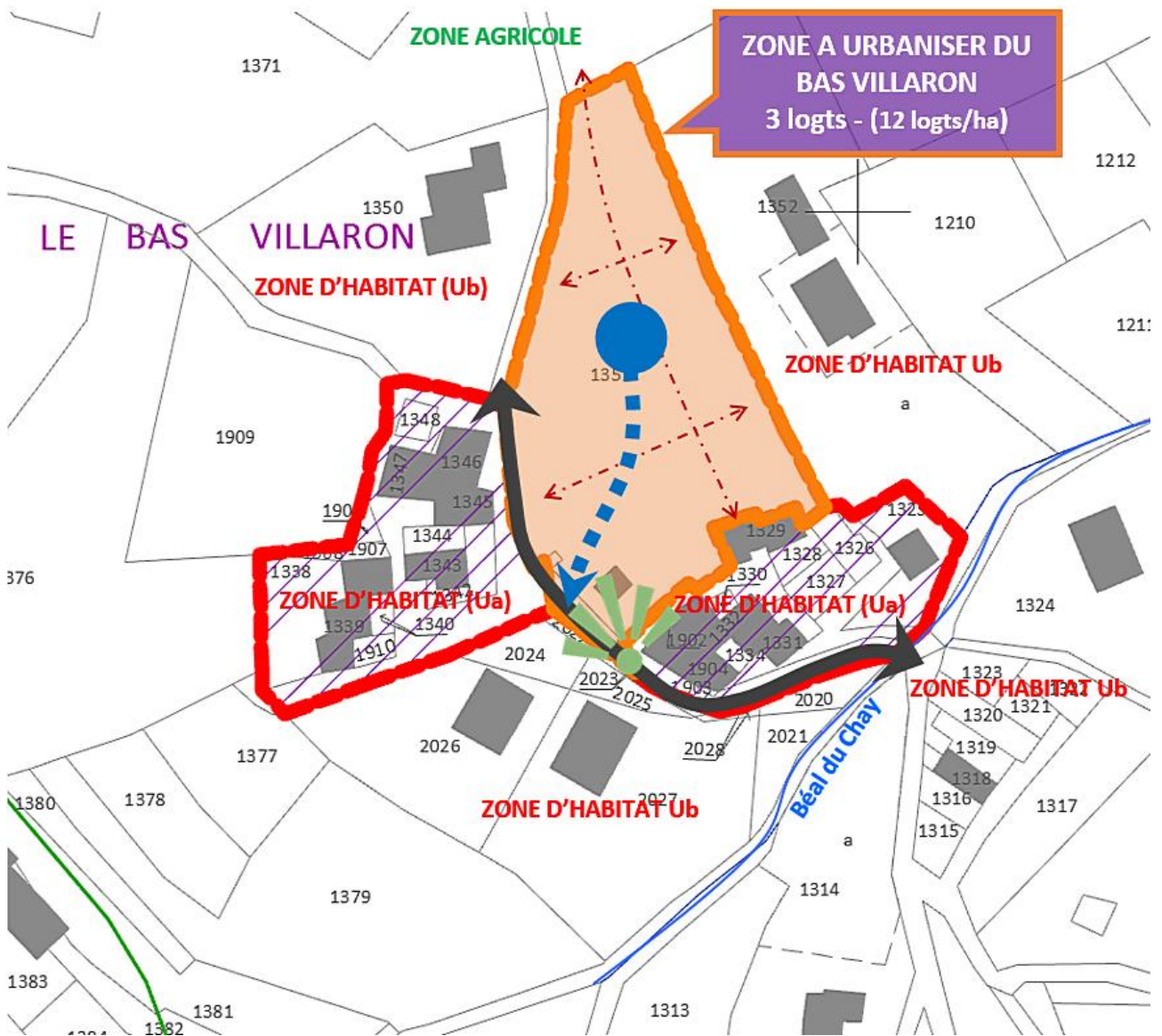
L'exigence de densité nette minimum n'est d'au moins 14 à 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12 logements à l'hectare.



Le secteur à urbaniser vu depuis la voie communale en aval.










LE SECTEUR A URBANISER DE BAS VILLARON - AUba n°1 (Source : IGN Géoportail 2015)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BAS VILLARON
Secteur AUba n°1

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	ORIENTATION DES FAITAGES ou SENS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle

LE HAUT VILLARON - Secteur AUba n°2

2

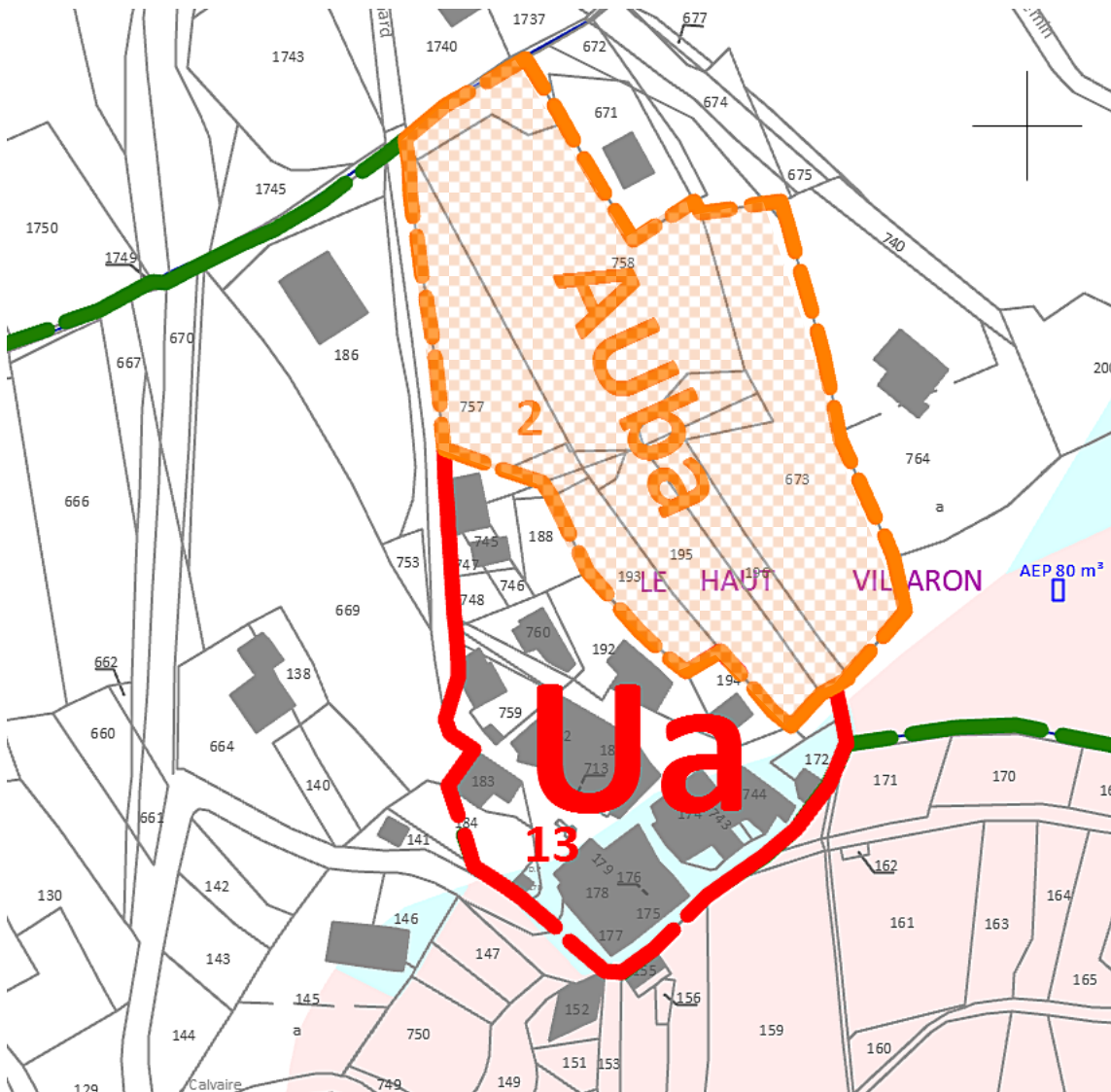
1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP est situé au hameau du Haut Villaron, sur le versant adret (est) de la commune, à 1040 m d'altitude et à environ 6 km du bourg de Saint-Crépin.

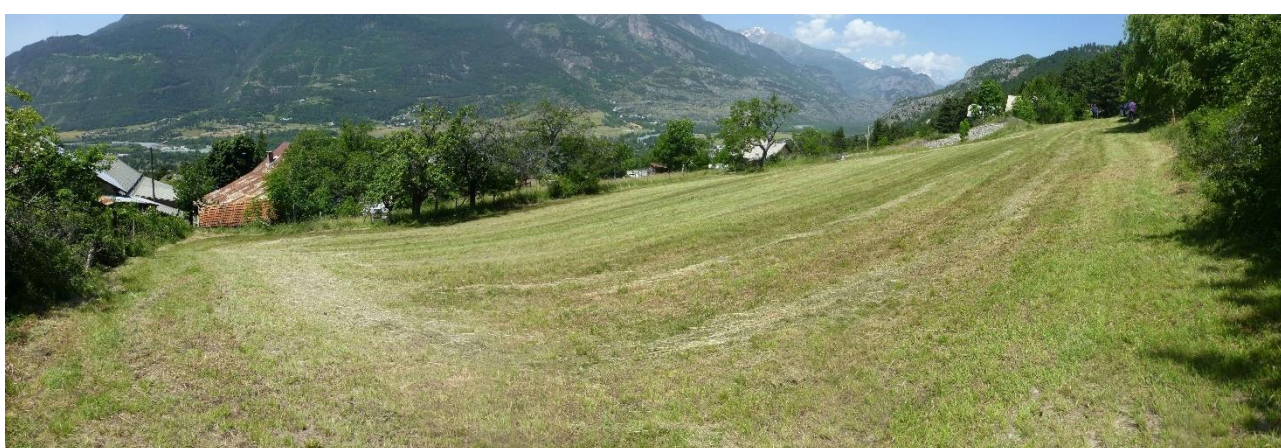
Le hameau est un hameau de versant de moins d'une vingtaine de constructions d'habitation comprenant un petit noyau ancien de 7 à 8 maisons. Il est desservi par la route du Villard (RD 738) qui le contourne.

Le secteur est constitué de plusieurs parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 0,67 ha, situé au nord du hameau (zone Ua), surplombé par la route départementale. Il constitue un espace agricole cultivé (prairies naturelles) de pente relativement modérée, quasi fermé.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser a une vocation principale d'habitat et nécessite une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION DU SECTEUR A URBAINER AUba n°2 - Extrait du plan de zonage du PLU



Aperçu du secteur depuis l'amont (Route du Villard). Quelques constructions diffuses, relativement récentes entourent le site (photo 3). Le hameau ancien (zone Ua) jouxte le pied du secteur (photo 1).

2. Objectifs d'aménagement

Il s'agit dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitat de :

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Relier le secteur au hameau et à la RD 738 (accès principal)
- Assurer les conditions d'une intégration paysagère de l'urbanisation.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une ou deux opérations d'ensemble afin notamment d'organiser sa desserte, son urbanisation, sa densité (au moins 7 logements).

Cette opération pourra être organisée par tranches successives d'au moins 3000 m², en compatibilité avec le schéma d'urbanisation ci-joint.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 12 logements à l'hectare, soit une densité brute de 10,5 logements à l'hectare.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès principal au secteur est à prévoir à partir de la route départementale située en amont. Un bouclage est possible en reliant l'ancienne route du Villard en aval du terrain, néanmoins un retournement ou espace partagé/collectif est envisageable sur le terrain. Au moins 5 % (hors voirie de desserte) de la surface à urbaniser sera consacrée à l'aménagement de cet espace (convivialité, stationnement, équipements techniques).

Une liaison douce avec le hameau est à prévoir (cheminement piéton).

Quelle que soit leur finalité, ces aménagements seront paysagers.

Les réseaux humides et secs sont présents en périphérie immédiate du secteur voire déjà sur le secteur.

Les stationnements liés à l'opération (riverains mais aussi visiteurs) sont assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur exposé, notamment du fait de la pente du terrain.

La déclivité du site conditionne l'aménagement du secteur.

Les éléments naturels principaux ou témoins de l'usage agricole des lieux, sont à conserver.

Les aménagements de voirie et constructions respecteront les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site.

L'aspect des constructions et leur implantation sera par conséquent à traiter avec soin (insertion paysagère) en tenant compte de l'existant : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle à la pente, terrassements optimisés...).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

La déclivité du site conditionne l'aménagement du secteur.

Les aménagements de voirie et constructions respecteront les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle à la pente, terrassements optimisés...).

La hauteur des constructions en aval est limitée à deux niveaux + combles (RDC + 1 étage + combles). En amont, du fait de la pente, la hauteur est en moyenne d'un niveau accessible + combles. Cette hauteur correspond à celle de la majorité des constructions existantes et permet d'assurer une continuité architecturale.

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

L'habitat pourra être de type individuel groupé en ordre continu ou discontinu, de préférence de type maisons jumelées ou mitoyennes deux à deux.

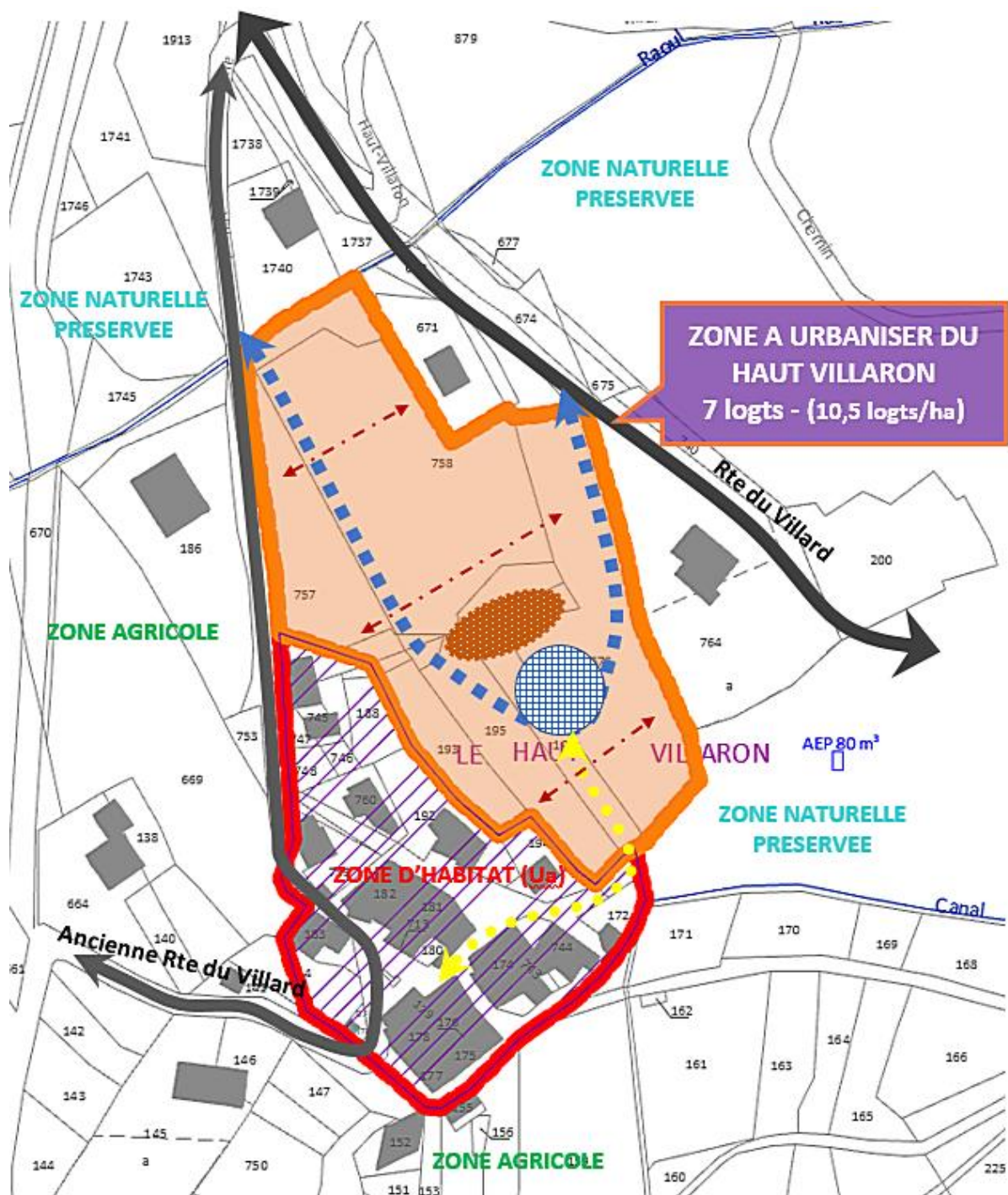
Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier.

La mixité fonctionnelle n'est pas encouragée.

L'exigence de densité nette minimum n'est d'au moins 12 logements à l'hectare, soit une densité brute de 10,5 logements à l'hectare.



LE SECTEUR A URBANISER DU HAUT VILLARON - AUba n°2 (Scé : IGN Géoportail 2015)






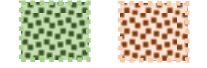



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU HAUT VILLARON

Secteur AUba n°2

(Support cadastral : IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle

LA COURNETTE - Secteur AUba n°3

3

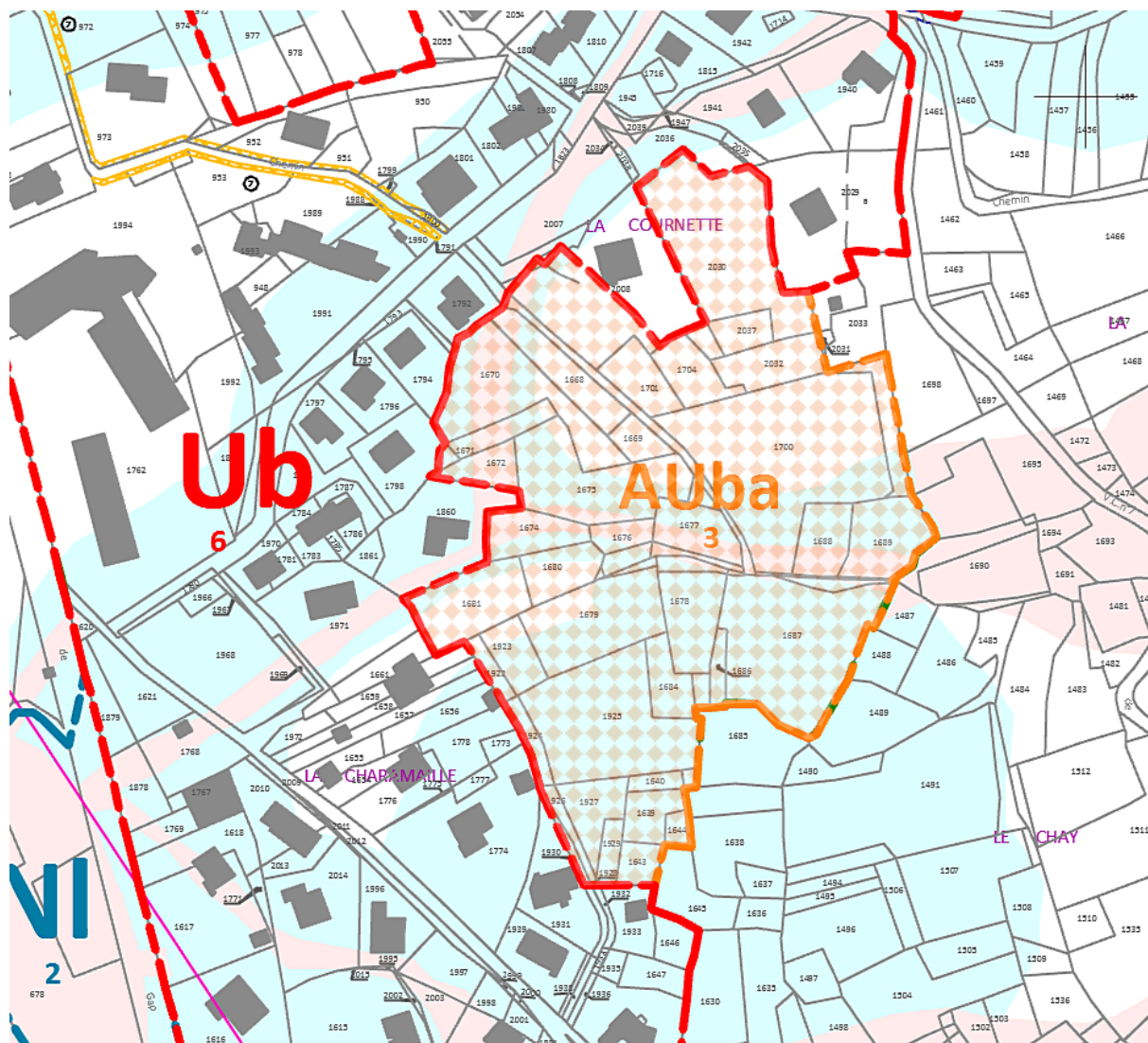
1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP est situé à proximité du bourg, au sud de celui-ci.

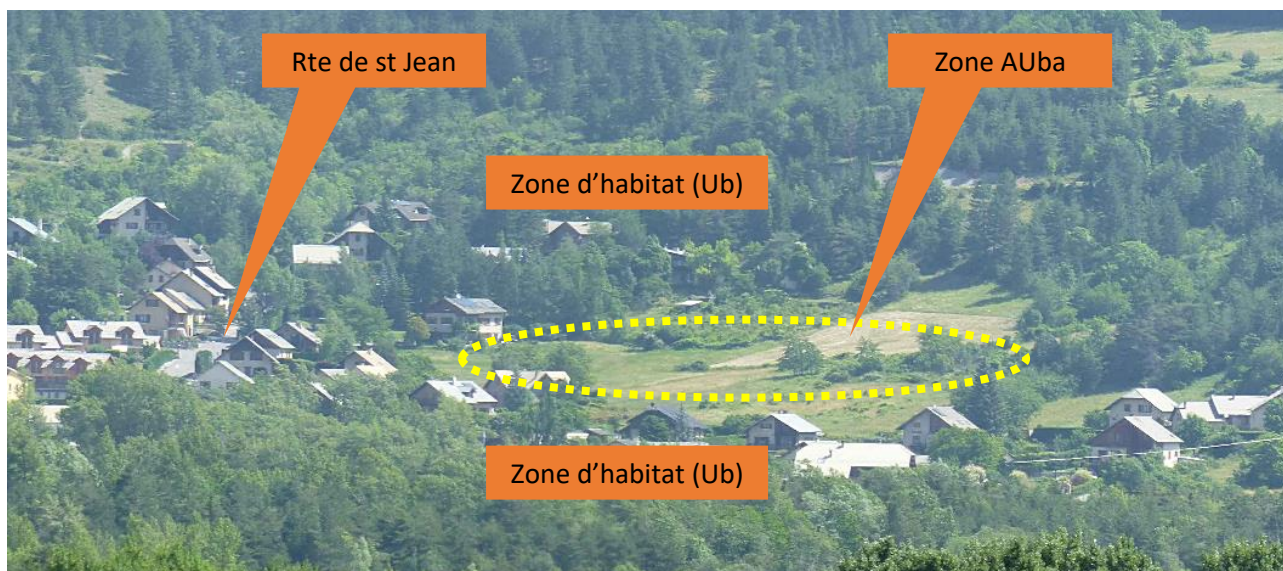
Le site est compris dans une zone d'urbanisation récente (Ub). Il est accessible par la route de St-Jean et par le Chemin de Larais.

Le secteur est constitué d'une trentaine de parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 2,28 ha, présentant une légère déclivité plus ou moins accentuée par endroits. Il est en grande partie occupé par des prairies naturelles.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser est un des principaux secteurs d'urbanisation nouvelle de la commune, en continuité immédiate de l'urbanisation récente. Il occupe, avec le secteur de Larais, une position stratégique dans la proche périphérie du bourg (pôle de développement prioritaire). Il a une vocation principale d'habitat et nécessite une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION du secteur AUba n°3 - Extrait du plan de zonage du PLU



Le secteur à urbaniser de la Cournette vu de l'Ouest.



Le secteur à urbaniser de la Cournette vu en direction du nord. A gauche, la zone Ub



Le secteur à urbaniser de la Cournette vu en direction du sud. A droite, la zone Ub



Le secteur à urbaniser (centre) de la Cournette vu en direction du village (nord)

2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble (avec phasage par tranches le cas échéant) ;
- Prendre en compte la qualité du site et le caractère urbain du paysage ;
- Desservir le nouveau secteur et le relier au bourg où se trouvent les commerces et services.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une ou plusieurs opérations d'ensemble (tranches successives) compatibles avec le schéma d'urbanisation ci-joint, d'au moins 4000 m² d'un seul tenant.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12,5 logements à l'hectare.

D'après le Plan communal de Prévention des Risques Naturels prévisibles, ce secteur est concerné par un zonage inconstructible (zone rouge – en rose sur l'extrait du plan de zonage du PLU ci-dessus – page 16). Les prescriptions du PPRN s'imposant au PLU, les corridors inconstructibles (< 5 % de la surface totale) ne recevront pas de constructions.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Une desserte traversante du secteur est souhaitable avec un raccordement viaire à la route de St-Jean par l'amont et un autre par le Chemin de Rachier, via la zone Ub.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur des routes de St-Jean (réseaux secs, AEP) et de Rachier (assainissement collectif, via une servitude de passage L153-41).

Une liaison piétonne/cycles vers le bourg devra être envisagée. Elle pourra emprunter le Chemin communal de Larais qui fait déjà la liaison.

Un espace partagé/collectif est envisageable sur le terrain. Au moins 5 % (hors voirie de desserte) de la surface à urbaniser sera consacrée à l'aménagement de cet espace (convivialité, stationnement, équipements techniques). Quelle que soit leur finalité, ces aménagements seront paysagers.

■ **Le Paysage**

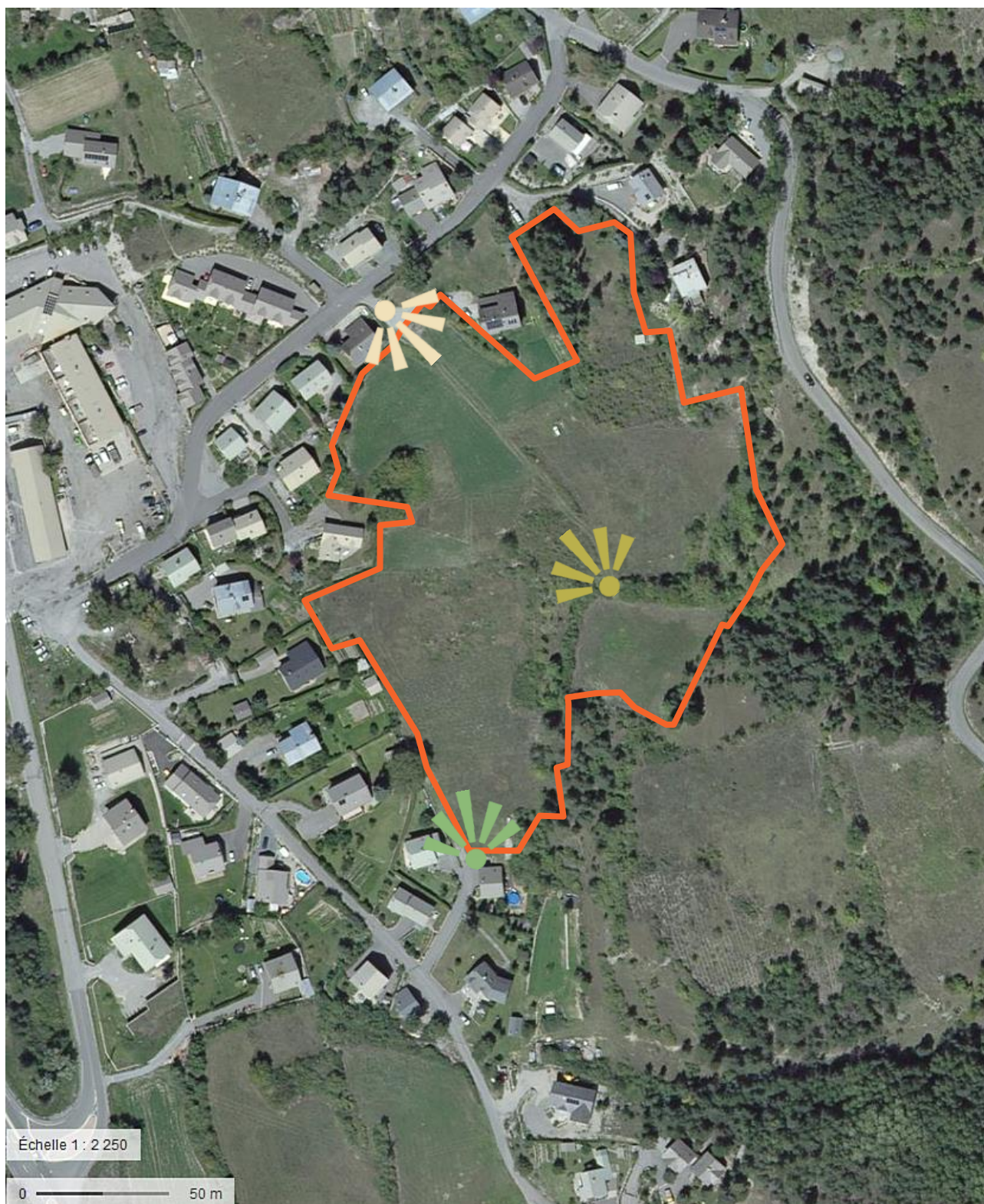
Il s'agit d'une frange urbaine non bâtie destinée à une extension d'urbanisation de la zone Ub. L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision lointaine depuis le bourg, la route du Villard ou depuis l'entrée sud du village (ancienne RN94). La qualité urbaine du secteur de la Cournette est particulièrement à appréhender du fait de la taille relativement importante du secteur et de sa situation en proche périphérie du bourg. Les aménagements collectifs et de desserte (espaces partagés, liaisons VL et piétonnes) sont par conséquent à traiter avec soin. Ces espaces libres de constructions seront paysagés. Ils doivent représenter au moins 5 % de la superficie des terrains ou opérations.

■ **Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine**

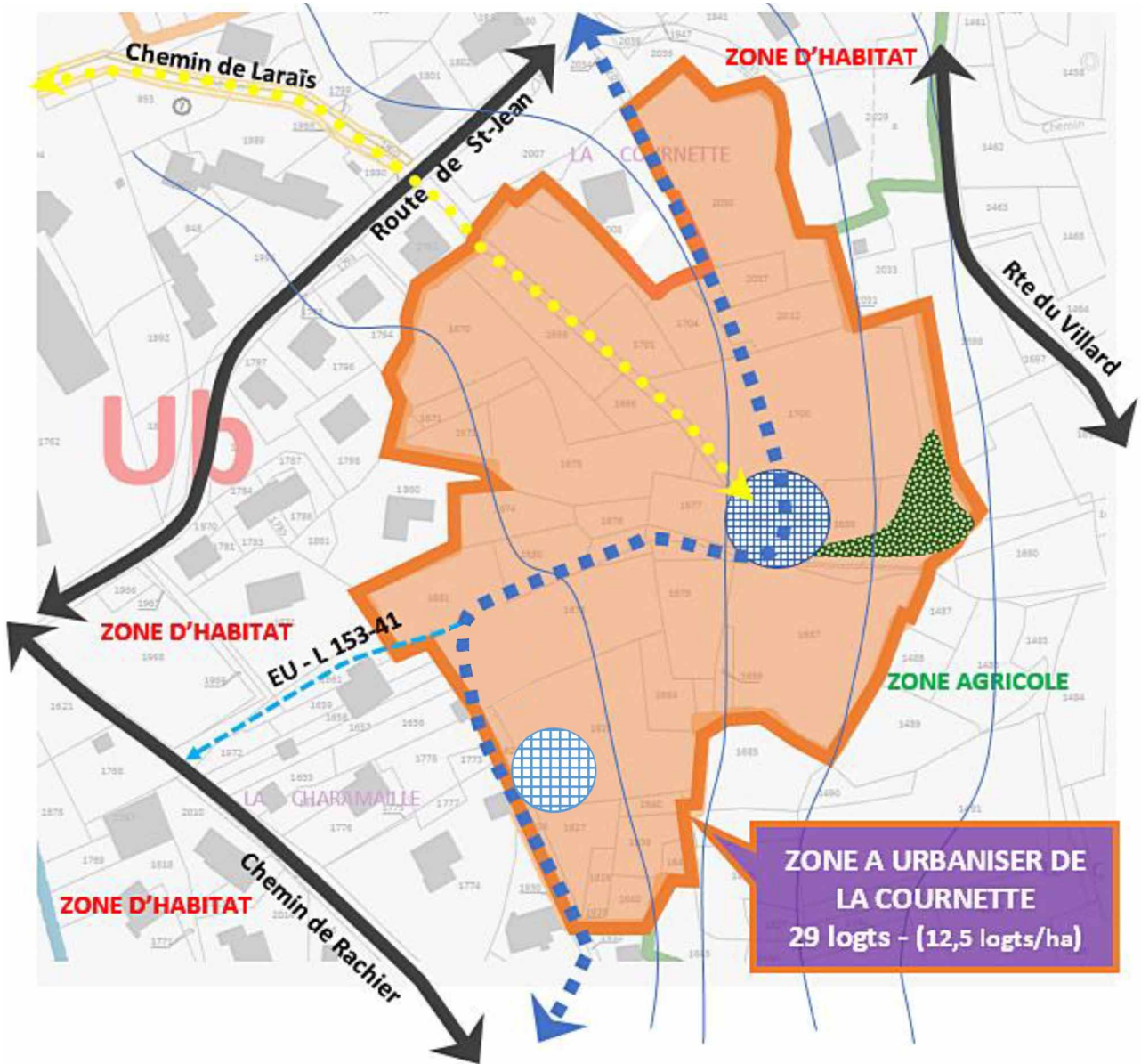
Les aménagements de voirie et constructions respecteront les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, terrassements minimisés...). Le tissu urbain peut être mixte : continu et discontinu.

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

L'habitat pourra être de type individuel groupé en ordre continu (maisons en bande, maisons jumelées) et discontinu. Un habitat intermédiaire (semi-collectif avec entrées, espaces extérieurs, jardins privatifs) est une alternative appropriée à un habitat individuel groupé ou pavillonnaire. Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier. La mixité fonctionnelle en matière de services est possible, le commerce de proximité trouvant davantage sa place dans le bourg, plus central. L'exigence de densité nette minimum n'est d'au moins 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12,5 logements à l'hectare.



LE SECTEUR A URBANISER DE LA COURNETTE - AUba n°3 (Sc : IGN Géoportail 2015)






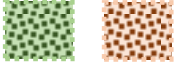



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COURNETTE

Secteur AUba n°3

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

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérages photographiques

LARAIS - Secteur AUbae n°4

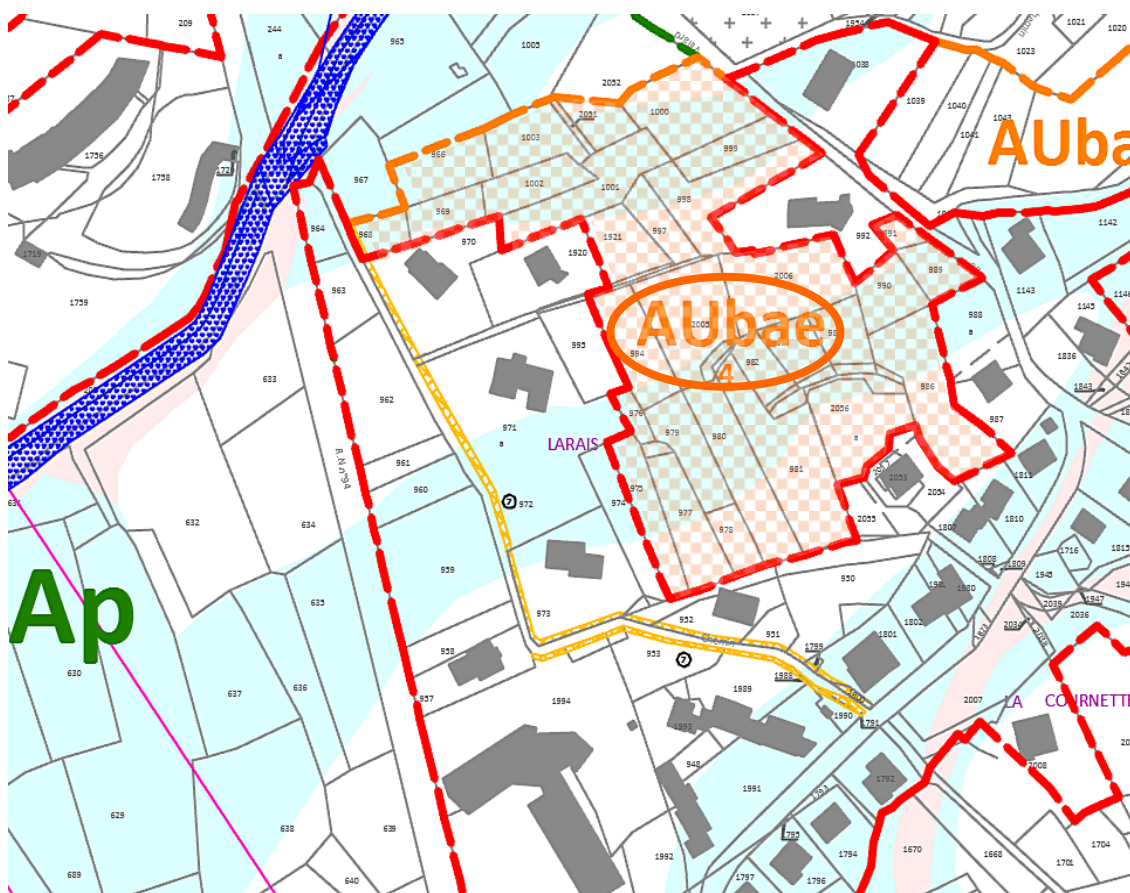
4

1. Contexte et problématique

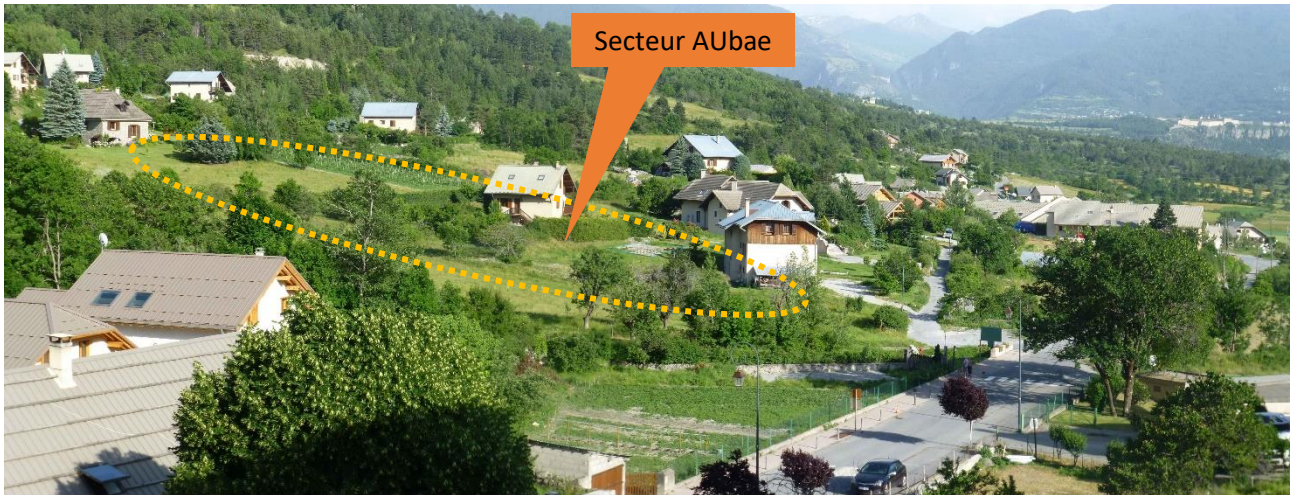
Le secteur concerné par cette OAP est situé à proximité immédiate du bourg, au sud de celui-ci. Le site est compris dans une zone d'urbanisation récente (Ub). Il est accessible depuis l'ancienne route nationale, via le Chemin de Lارايس ou depuis la Route du Villard (en amont).

Le secteur est constitué d'un peu moins d'une trentaine de parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 1,80 ha, présentant une légère déclivité d'est en ouest. Il est occupé par des prairies naturelles.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser est un des principaux secteurs d'urbanisation nouvelle de la commune, en continuité immédiate de l'extension relativement récente du bourg de St-Crépin (Ub). Ce secteur occupe, avec le secteur de la Cournette, une position stratégique car situé à proximité du centre bourg (pôle de développement prioritaire). Il a une vocation principale d'habitat et nécessite une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, ZAC,...).



SITUATION du secteur AUbae n°4 - Extrait du plan de zonage du PLU



Le secteur à urbaniser de Laraïs et l'extension d'urbanisation récente (Ub) vus du village



La coupure "verte"/d'urbanisation entre le secteur à urbaniser de Laraïs et le bourg permet de sauvegarder la perspective sur l'église et la silhouette du vieux village depuis la route du Villard (à hauteur du cimetière – cf. photo ci-contre), de conserver le torrent de Jeaffuel et les jardins potagers existants (zone agricole d'intérêt paysager).



2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble (avec phasage par tranches le cas échéant) ;
- Prendre en compte l'intérêt paysager du site et son caractère urbain ;
- Desservir le nouveau secteur et mieux le relier au bourg où se trouvent les principaux commerces et services.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUbae est urbanisable sous condition d'équipement ("e"). Cette condition est liée à la nécessité d'un raccordement à l'assainissement collectif, pour la majeure partie de la zone, lequel est prévu au schéma d'assainissement communal.

Comme les autres secteurs d'extension d'urbanisation, il nécessite, d'autre part, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tranches successives d'au moins 4000 m² d'un seul tenant, sans délaissés inférieur à cette surface.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 18 logements à l'hectare, soit une densité brute de 15 logements à l'hectare.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Une desserte traversante du secteur est souhaitable avec un raccordement viaire entre le Chemin de Laraïs dont l'élargissement est prévu au PLU et la route du Villard.

Les réseaux humides AEP et secs (ERDF) sont présents à hauteur des routes du Villars et du Chemin de Laraïs. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pour le moment pas possible pour la majeure partie des parcelles du secteur.

Une liaison piétonne/cycles vers le centre bourg devra être envisagée afin d'améliorer la liaison de toute cette zone avec le village.

Un/des espace(s) partagé(s)/collectif(s) sont à aménager sur le secteur pour au moins 5 % (hors voirie de desserte) de la surface à urbaniser (convivialité, stationnement, équipements techniques).

Quelle que soit leur finalité, ces aménagements seront paysagers.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur formant trait d'union entre le centre bourg et la grande zone Ub de développement urbain récent.

La qualité urbaine du secteur de Laraïs est particulièrement à appréhender du fait de sa taille relativement importante (1,8 ha) et de sa situation par rapport au centre bourg. Les aménagements collectifs et de desserte (espaces partagés, liaisons VL et piétonnes) sont par conséquent des éléments majeurs de son urbanisation.

Ces espaces libres de constructions seront paysagés. Ils doivent représenter au moins 5 % de la superficie des terrains ou opérations.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

Les aménagements de voirie et constructions respecteront les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, terrassements minimisés...).

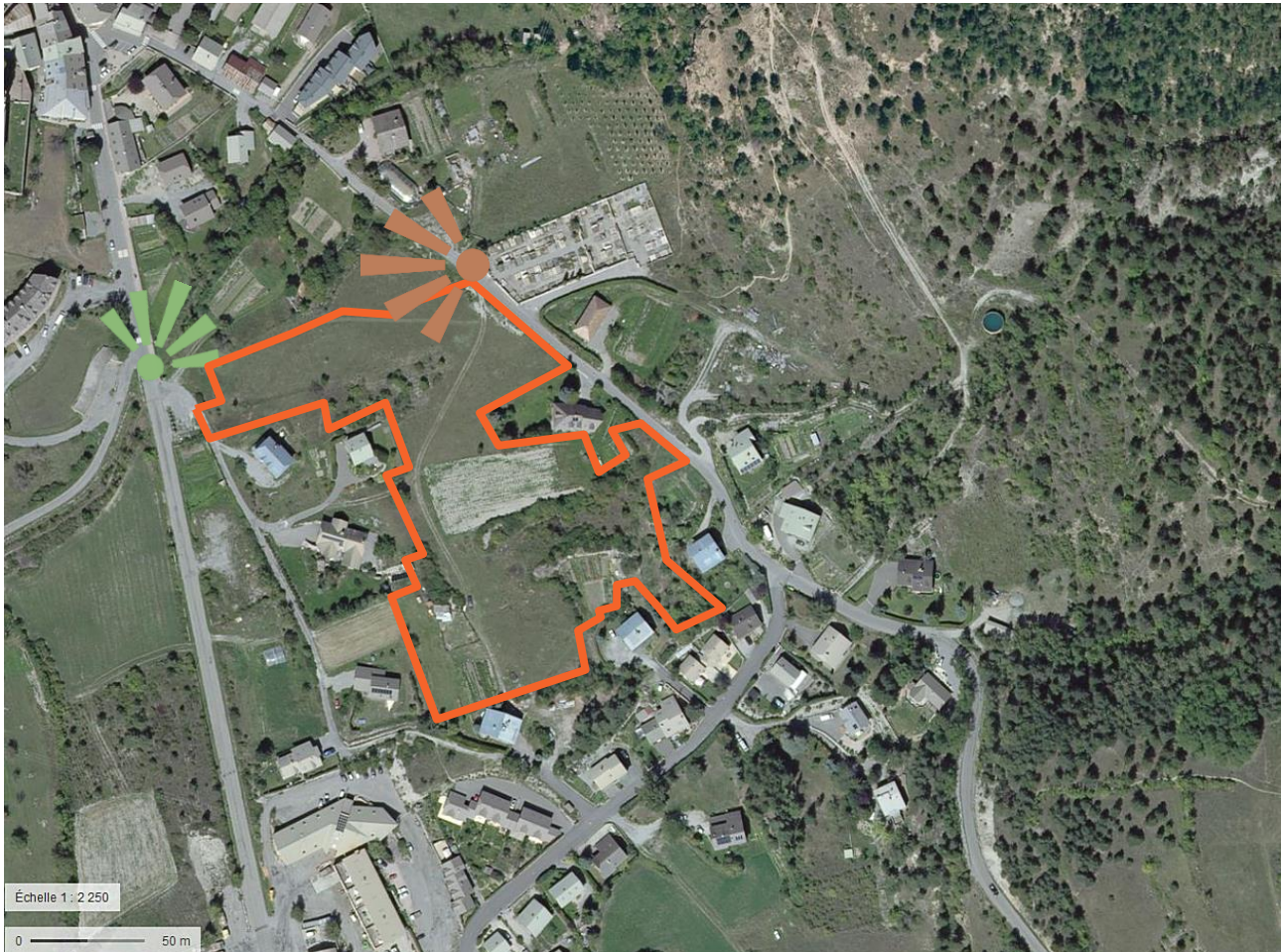
Le tissu urbain peut être mixte : continu et discontinu.

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

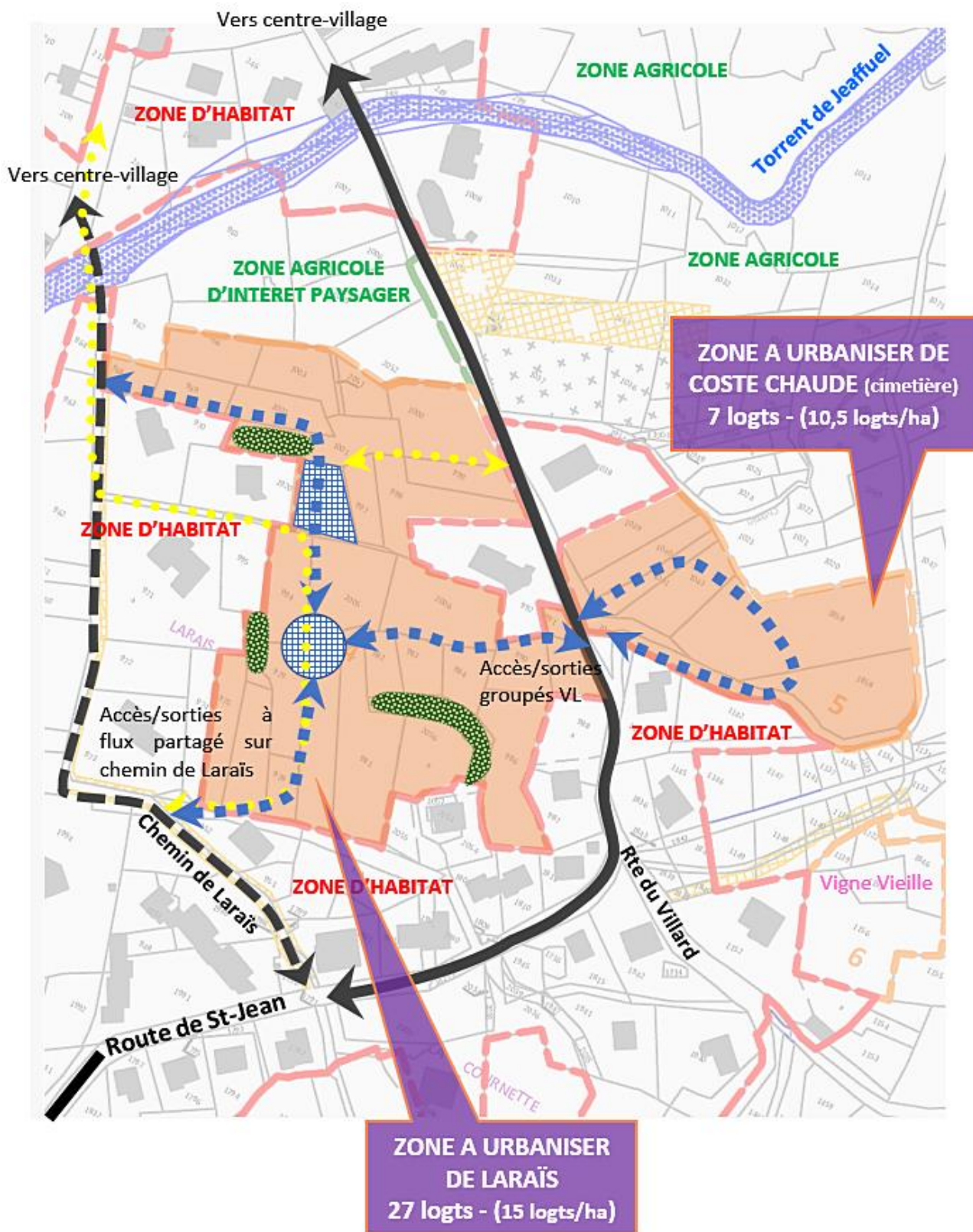
L'habitat pourra être de type individuel groupé en ordre continu (maisons en bande, maisons jumelées) et discontinu. Un habitat intermédiaire (semi-collectif avec entrées, espaces extérieurs, jardins privés) est une alternative appropriée à un habitat individuel groupé ou pavillonnaire plus consommateur d'espace. Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité (notamment le Barry, juste en face) tout en augmentant la densité actuelle du quartier.

La mixité fonctionnelle en matière de services est possible, le commerce de proximité trouvant davantage sa place dans le centre bourg.

L'exigence de densité nette minimum n'est d'au moins 18 logements à l'hectare, soit une densité brute de 15 logements à l'hectare.



LE SECTEUR A URBANISER DE LARAIS – AUbae n°4 (Sce : IGN Géoportail 2015)














ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LARAIS

Secteur AUBae n°4

(Support cadastral : IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
 	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
 	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
 	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
 	Repérage photographique/perception visuelle

COSTE CHAUDE - Secteur AUba n°5

5

1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP est proche du centre bourg, au sud-est de celui-ci.

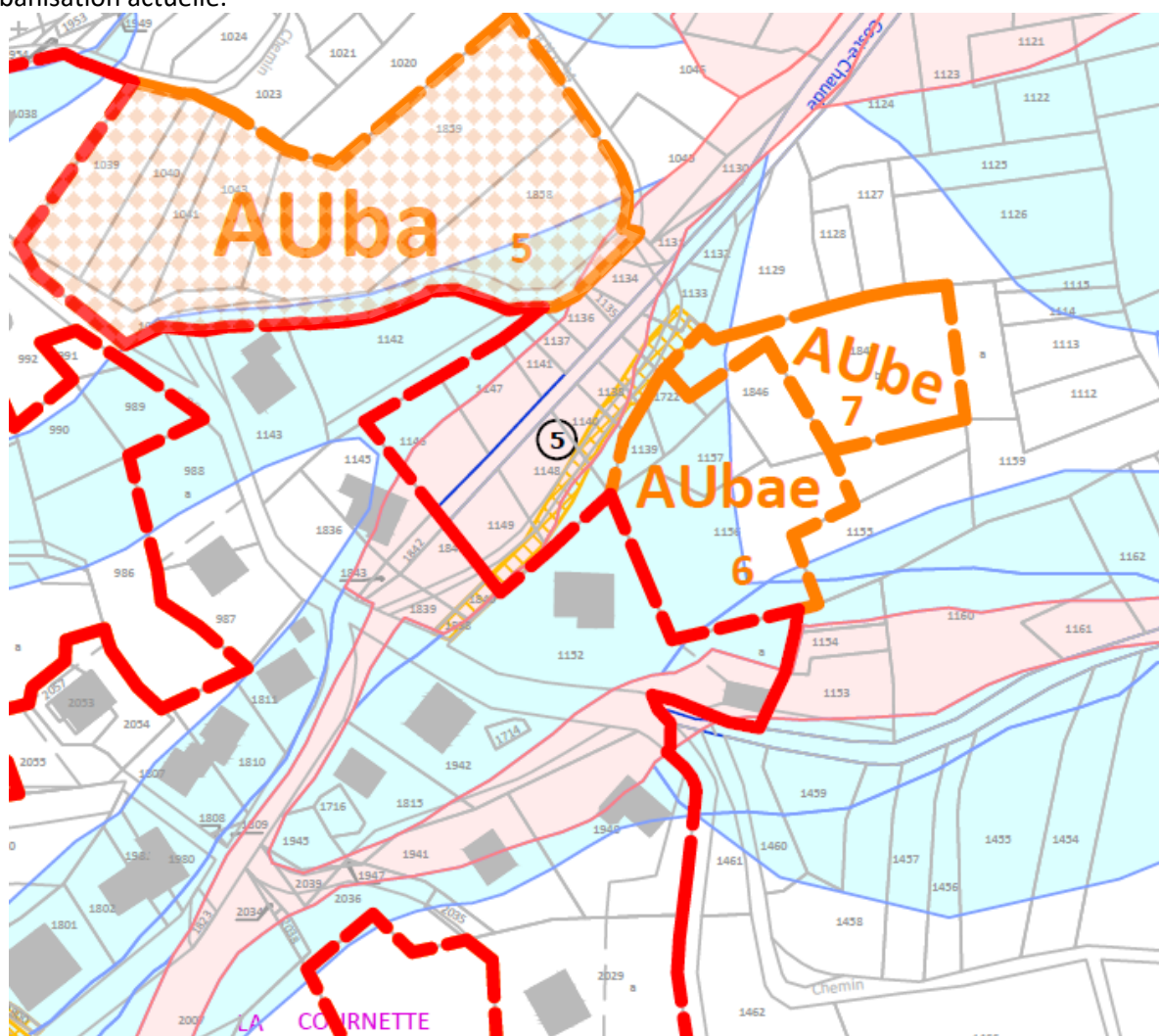
Le site est compris en frange d'une zone d'urbanisation récente (Ub). Il est accessible depuis la route du Villard de laquelle il est limitrophe en aval.

Le secteur est constitué de sept parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 0,59 ha, présentant déclivité moyenne d'environ 18 % (la partie basse, voisine de la route du Villard bénéficie d'une pente plus faible, soit environ moins de 10 %).

C'est un espace aujourd'hui en friche (landes formées de pelouses sèches, d'arbustes en voie de recolonisation du milieu).

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser a une vocation principale d'habitat et nécessite une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

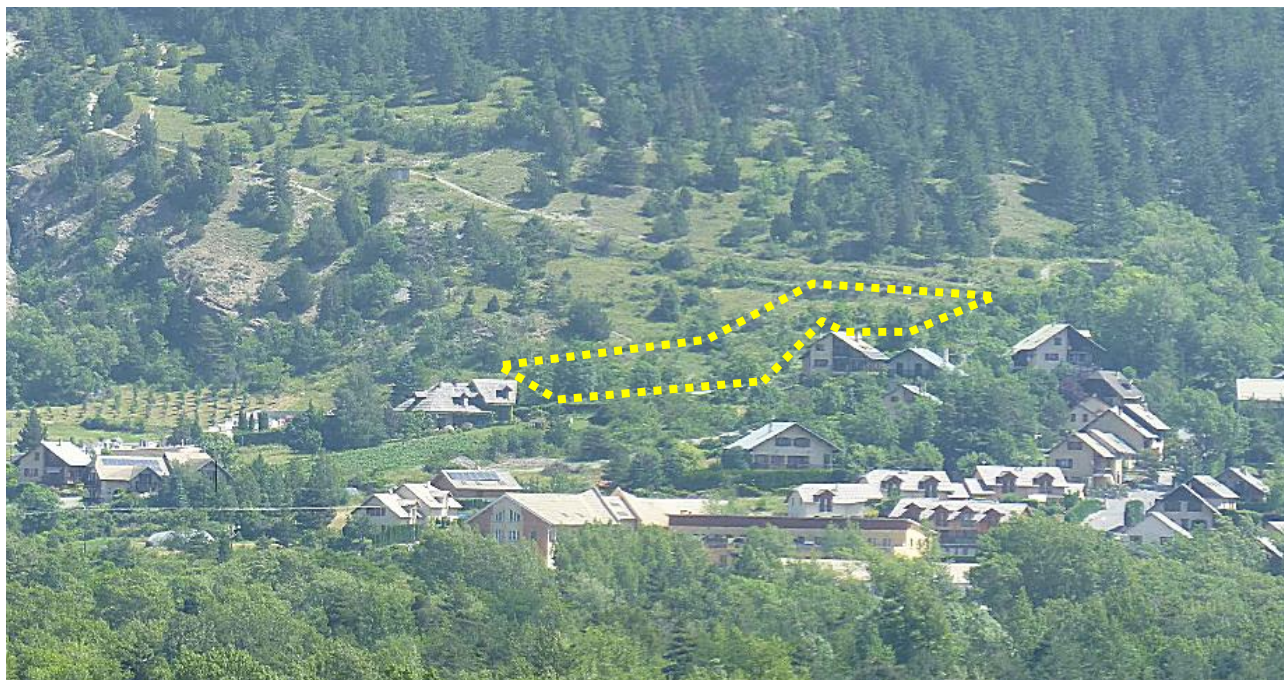
Il est en continuité de la zone Ub qui déborde en amont de la route du Villard mais constitue l'extrémité de l'urbanisation actuelle.



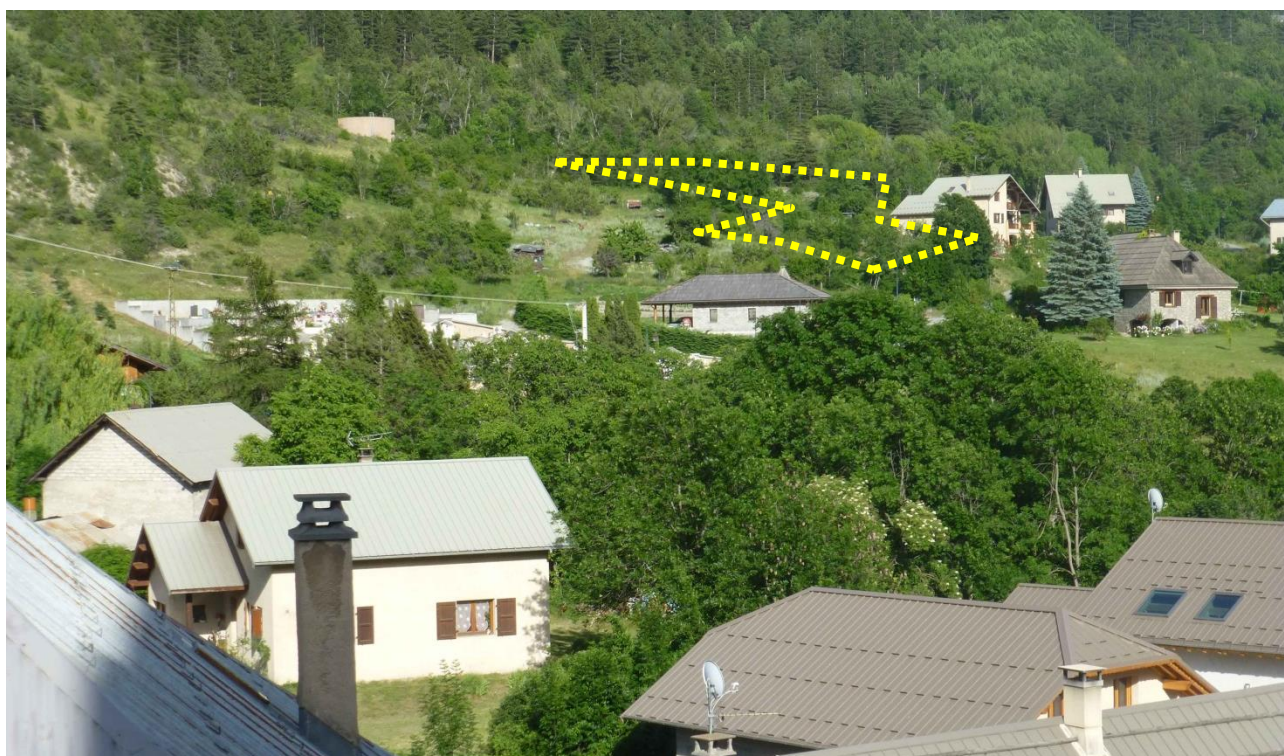
SITUATION du secteur AUba n°5 - Extrait du plan de zonage du PLU



Situation du secteur à urbaniser de Coste Chaude



Focus sur le secteur à urbaniser de Coste Chaude



Le secteur à urbaniser de Coste Chaude vu du bourg/vieux village

2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Prendre en compte les contraintes topographiques du site ;
- Prendre en compte la qualité paysagère du site (exposition) ;
- Desservir le nouveau secteur et le relier au bourg via la route du Villard.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble d'un seul tenant, sans délaissés.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 12 logements à l'hectare, soit une densité brute de 10,5 logements à l'hectare.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Une desserte traversante du secteur est souhaitable avec sortie en aval, sur la route du Villard.

Les réseaux humides et secs (ERDF) sont présents au niveau de la route du Villard.

Le secteur est en majeure partie raccordé à l'assainissement collectif (Cf. schéma d'assainissement communal). Pour la partie restante, un raccordement futur à l'assainissement collectif est prévu, comme indiqué dans le document de zonage du schéma directeur d'assainissement communal (SDA).

■ Le Paysage

Il s'agit d'une frange urbaine non bâtie, au-dessus de la route du Villard, sans valeur agricole, destinée à une extension d'urbanisation de la zone Ub.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision lointaine, depuis le bourg, depuis la RN 94 ou depuis l'autre rive de la Durance, mais son emprise est relativement restreinte.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans la pente.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

Les aménagements de voirie et constructions respecteront les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, terrassements minimisés...).

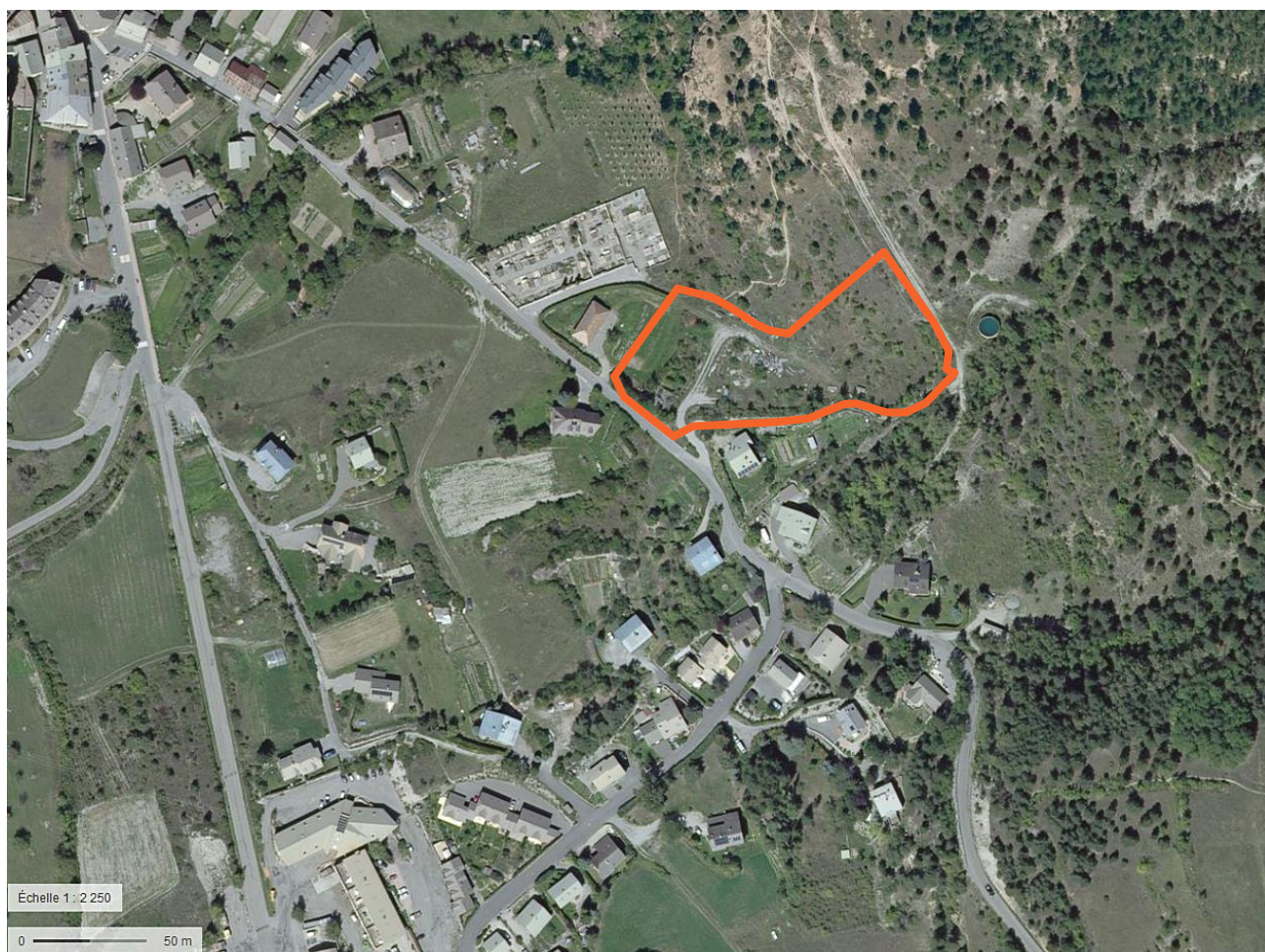
Le tissu urbain peut être mixte, en ordres continu et/ou discontinu.

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

L'habitat (7 logements minimum) pourra être de type individuel groupé en ordre continu (maisons en bande, maisons jumelées) et discontinu (pavillonnaire).

La mixité fonctionnelle en matière de services est possible mais le commerce de proximité trouve davantage sa place dans le bourg, plus central et plus accessible.

L'exigence de densité nette minimum n'est d'au moins 12 logements à l'hectare, soit une densité brute de 10,5 logements à l'hectare.



LE SECTEUR A URBANISER DE COSTE CHAUDE – AUba n°5 (Sce : IGN Géoportail 2015)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE COSTE CHAUDE

Secteur AUbae n°5



Voir OAP du secteur de Laraïs en page 26

VIGNE VIEILLE - Secteurs AUbae n°6 & AUbe n° 7



6

1. Contexte et problématique

Les deux secteurs AUb concernés par ces OAP demeurent relativement proche du centre bourg, au sud-est de celui-ci, reliés par la route du Villard.

Les secteurs sont situés à la marge d'une zone d'urbanisation récente (Ub), laquelle s'est développée en aval de la route du Villard (RD 738). Ils sont séparés du secteur de Coste Chaude par le torrent du même nom.

Ces secteurs AUb sont constitués :

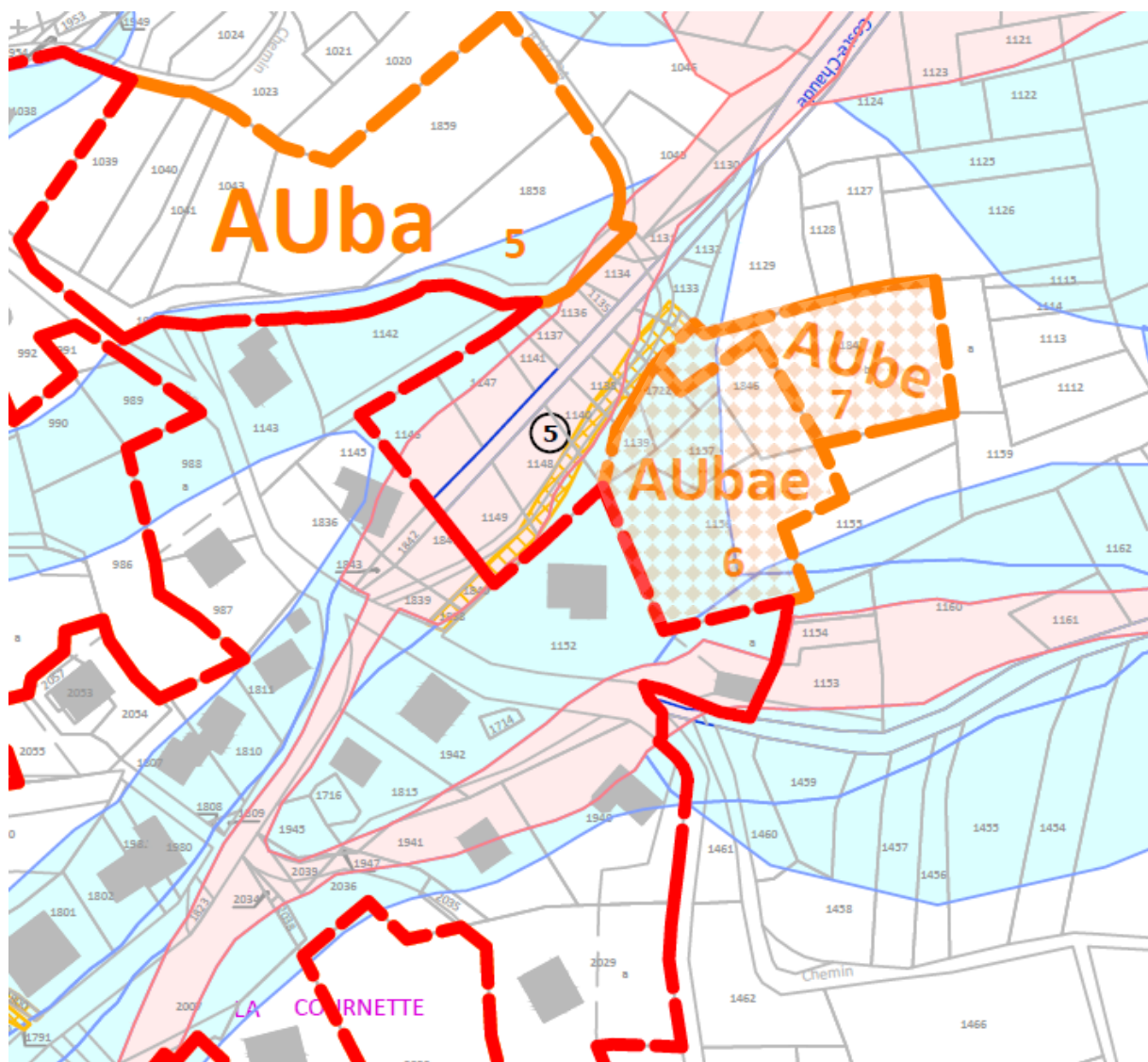
- Pour le secteur AUbae n°6 : de 5 parcelles cadastrales ou parties de parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 0,25 ha (au moins 2 unités foncières, ce qui justifie une opération d'ensemble).
- Pour le secteur AUbe n°7 : d'une seule parcelle cadastrale D 1847 d'une superficie totale disponible d'environ 0,15 ha (1 seule unité foncière, ce qui permet une urbanisation au fur et à mesure).

Les deux secteurs présentent une déclivité moyenne d'environ 15 à 20 % vers le sud-ouest. Le site est aujourd'hui en partie recolonisé par des landes formées de pelouses sèches, d'arbustes et d'arbres à feuillage caduc et de pins.

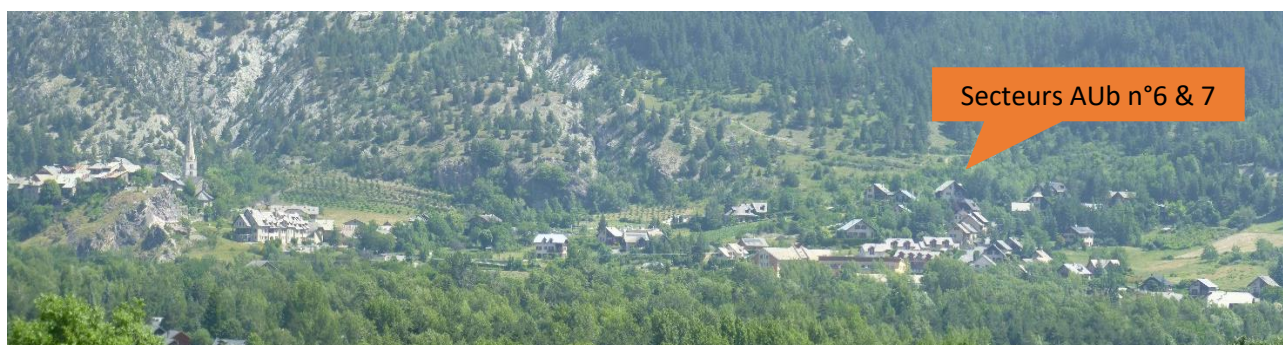
Les secteurs ne sont pas actuellement directement accessibles depuis la RD 738. Un aménagement/amélioration de l'accès est prévu au PLU (ER n°5).

Dans le cadre du PLU, les deux secteurs à urbaniser AUb sont à vocation principale d'habitat et nécessitent, pour le secteur n°6, une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...) et un aménagement de l'accès, pour les deux secteurs, une viabilisation progressive,-au fur et à mesure de son urbanisation pour le secteur n°7.

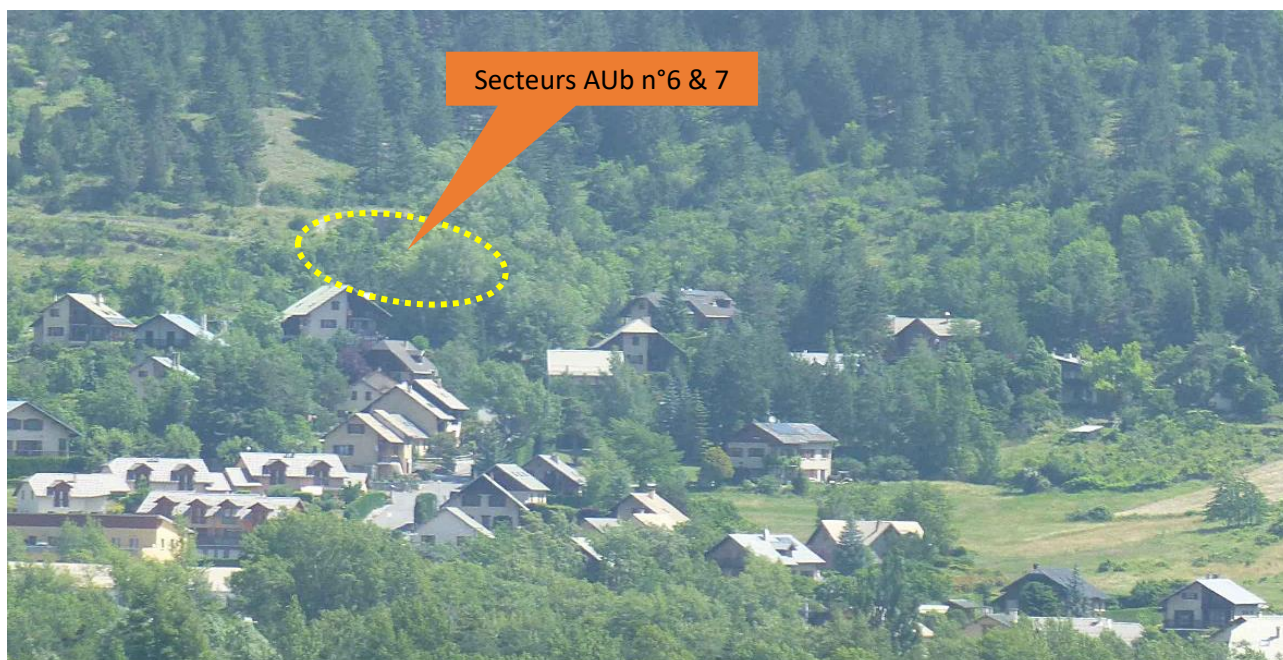
Les secteurs AUb sont en continuité de la zone Ub qui "déborde" en amont de la route du Villard mais constitue l'extrémité de l'urbanisation actuelle.



SITUATION des secteurs AUbae n°6 et AUbe n°7 - Extrait du plan de zonage du PLU



Situation du secteur à urbaniser de Vigne Vieille



Focus sur le secteur à urbaniser de Vigne Vieille

2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble pour le secteur n°6; et une urbanisation progressive pour le secteur n°7,
- Prendre en compte les contraintes topographiques du site ;
- Prendre en compte la qualité paysagère du site (exposition) ;
- Desservir le nouveau secteur et le relier au bourg via la route du Villard.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ces secteurs AUb sont urbanisables sous condition d'équipement ("e"). Cette condition est liée à la nécessité d'en améliorer l'accès (voirie) et de les raccorder complètement à l'assainissement collectif, ce qui est prévu au schéma d'assainissement communal. Aujourd'hui, seulement une partie des secteurs est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

Les conditions d'urbanisation sont différentes pour les deux secteurs. Le secteur n°7 est urbanisable sans opération d'ensemble du fait de son unité foncière.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 14 à 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12 à 12,5 logements à l'hectare.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Le secteur ne jouxte pas la voie publique (RD 738). Un emplacement réservé (ER n°5) est inscrit au PLU. Il permettra, notamment, la création d'une voie d'accès.

Les réseaux humides et secs sont présents à hauteur de la route du Villard. Le secteur est aujourd'hui et en majeure partie, non raccordable à l'assainissement collectif mais un raccordement futur est prévu (Cf. schéma d'assainissement communal).

■ Le Paysage

Il s'agit d'une frange urbaine non bâtie, au-dessus de la route du Villard, sans valeur agricole, destinée à une extension d'urbanisation de la zone Ub.

L'exposition visuelle des secteurs est relativement faible en vision lointaine du fait de leur emprise relativement restreinte et de la présence de végétation.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

Les aménagements de voirie et constructions respectent les courbes de niveau afin de limiter au maximum leur impact sur le site : adaptation des constructions à la pente (implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, terrassements minimisés...).

Le tissu urbain peut être mixte : continu et discontinu.

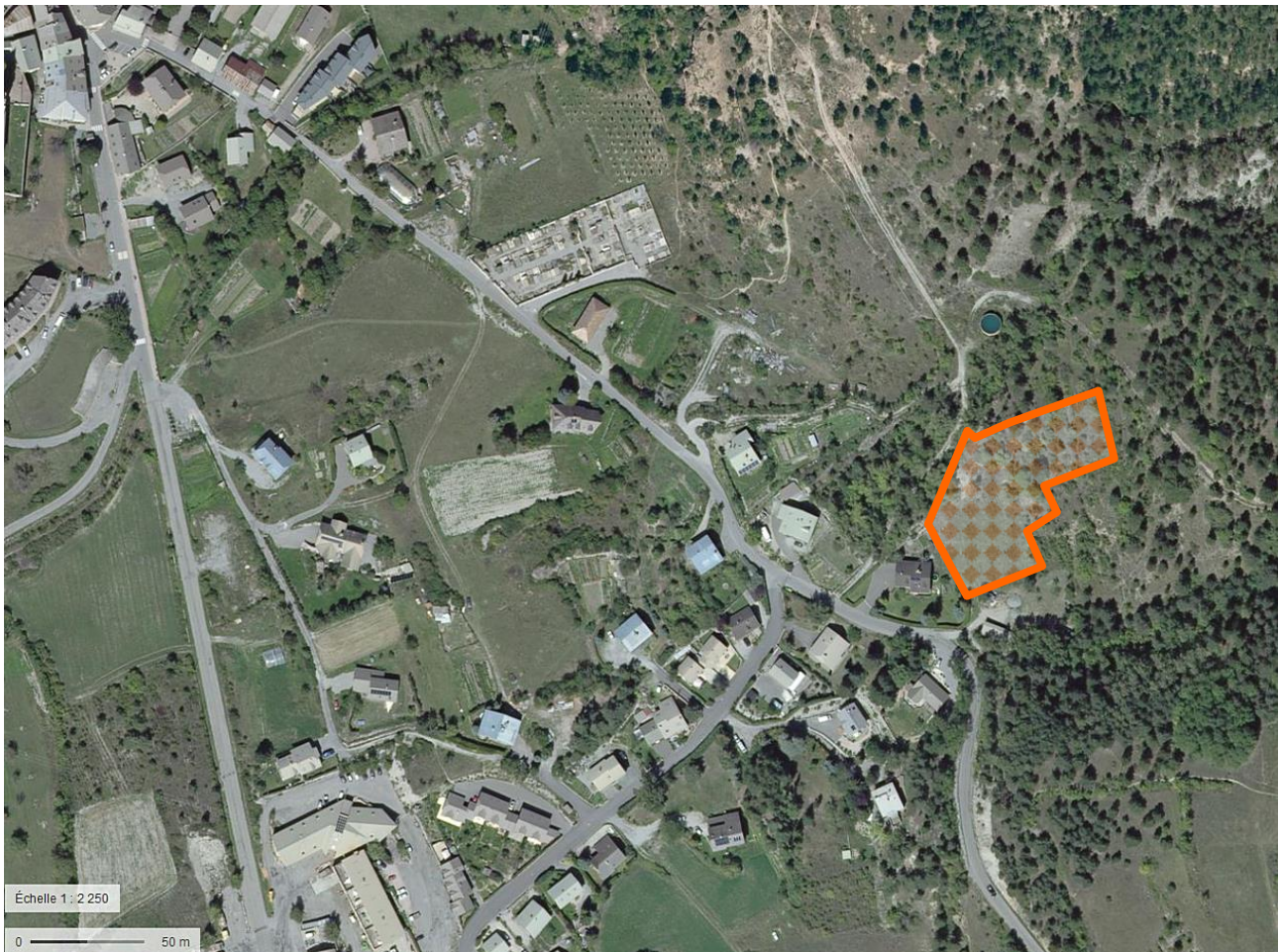
■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat (5 logements, soit : 3 logements minimum en AUbae n°6 et 2 logements en AUbe) pourra être de type individuel groupé ou non, en ordre discontinu (maisons jumelées).

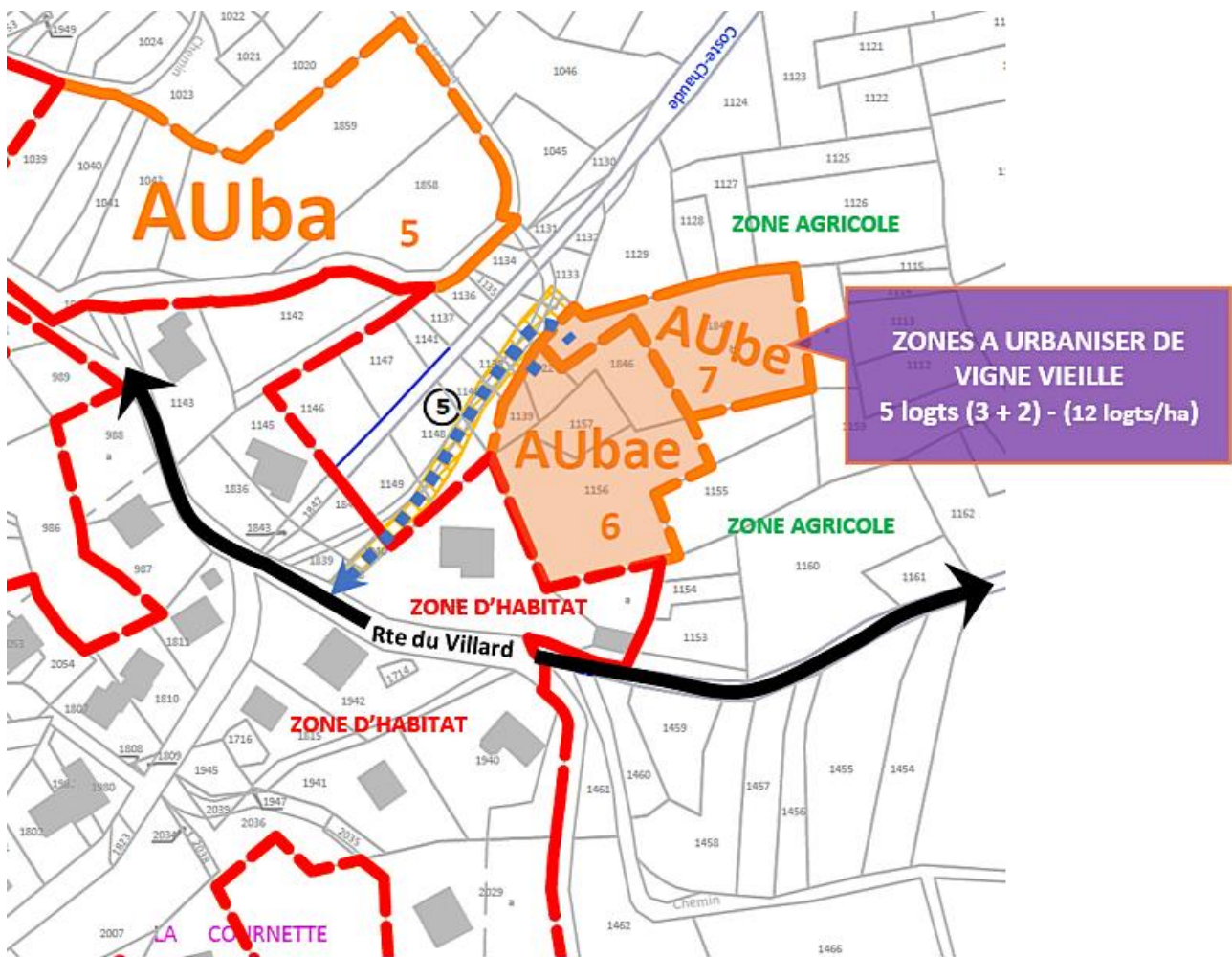
Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en augmentant la densité actuelle du quartier.

La mixité fonctionnelle en matière de services est possible mais le commerce de proximité trouvera davantage sa place dans le bourg, plus central.

L'exigence de densité nette minimum est d'au moins 14 à 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12 à 12,5 logements à l'hectare.








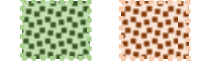

LES SECTEURS A URBANISER DE VIGNE VIEILLE – AUbae n°6 & AUbe n°7 (Scs : IGN Géoportail 2015)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VIGNE VIEILLE

Secteurs AUbae n°6 et AUbe n°7
 (Support cadastral : IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE A AMELIORER
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe – ER n°5)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle

LES ACHARDS - Secteur AUbae n°7

7

1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP est situé au-dessus du hameau des Achards (Ouest), à proximité de celui-ci.

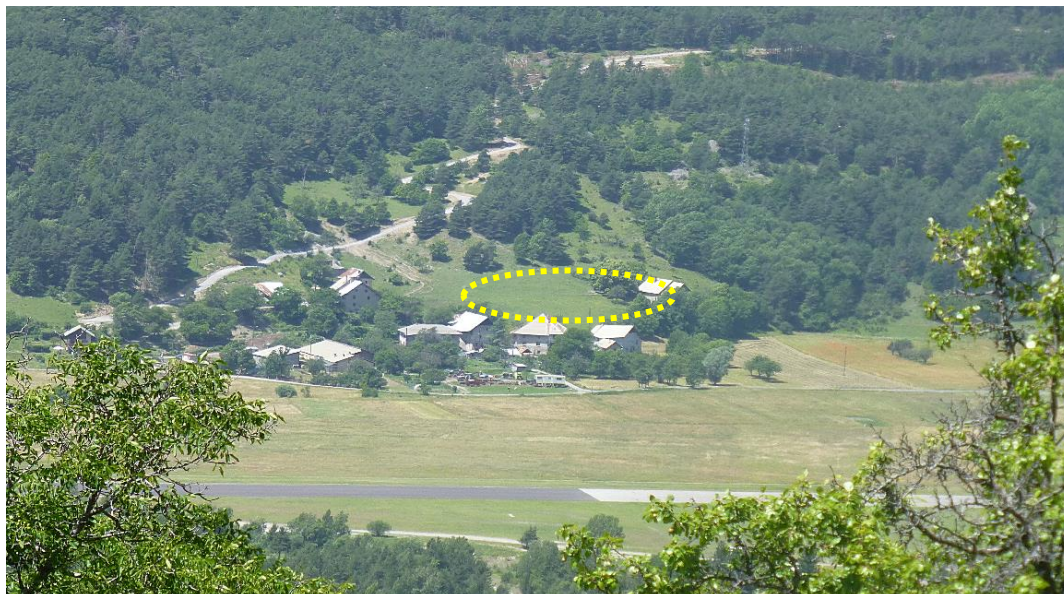
Le site est attenant à une petite zone Ub d'urbanisation périphérique au hameau ancien. Il est accessible par le chemin communal existant, longeant la zone Ub, à condition que celui-ci soit amélioré voire aménagé. En effet, la traversée du hameau ancien est très étroite.

Le secteur est constitué de 6 parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 0,35 ha, présentant une déclivité importante. Un chemin communal relativement étroit traverse le secteur. Il est aujourd'hui cadastré dans les zones Ub et AUbae. Le site est occupé par de la prairie naturelle pâturée.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser est en continuité immédiate de l'urbanisation existante. Il a une vocation principale d'habitat et nécessite, vu son parcellaire très découpé, une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION du secteur AUbae n°7 - Extrait du plan de zonage du PLU



Le hameau des Achards et la zone d'extension de l'urbanisation vus depuis le bourg de St-Crépin

2. Objectifs d'aménagement

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

- Compléter l'urbanisation existante (secteurs Ub et Ua à proximité) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Prendre en compte les contraintes topographique et d'équipement du site ;
- Prendre en compte la qualité paysagère du site ;
- Desservir le nouveau secteur et le relier au hameau

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUbae est urbanisable sous condition d'équipements ("e"). Il s'agit d'améliorer l'accessibilité du secteur (voirie) actuellement insuffisante et la desserte par les réseaux humides et électriques situés cependant à proximité de la zone Ub.

Le secteur n'est pas raccordable à l'assainissement collectif mais un raccordement futur est prévu (Cf. schéma d'assainissement communal).

D'autre part, le secteur nécessite une opération d'ensemble d'un seul tenant (3500 m²).

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 14 logements à l'hectare, soit une densité brute de 11,5 logements à l'hectare.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

La desserte du secteur pourra reprendre le tracé cadastral du chemin existant traversant la zone Ub (chemin des Eymards). Un aménagement de ce chemin est indispensable.

Les réseaux humides (AEP, collecteur EU) et secs sont présents à hauteur du chemin communal situé en pied de zone Ub.

Le secteur n'est pas raccordable à l'assainissement collectif mais un raccordement futur est prévu (Cf. schéma d'assainissement communal).

■ Le Paysage

Il s'agit d'une extension urbaine relativement limitée et encadrée par les constructions existantes.

L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en vision lointaine depuis la plaine agricole ou depuis le bourg, en rive gauche de Durance.

La qualité de l'insertion paysagère dépendra de l'adaptation des constructions à la topographie et de leur implantation. Elle sera semblable à l'implantation de la majorité des constructions existantes avec faitage ou long pan perpendiculaires aux courbes de niveau.
Les terrassements seront limités (cf. règlement) et les talus et soutènements seront paysagers.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

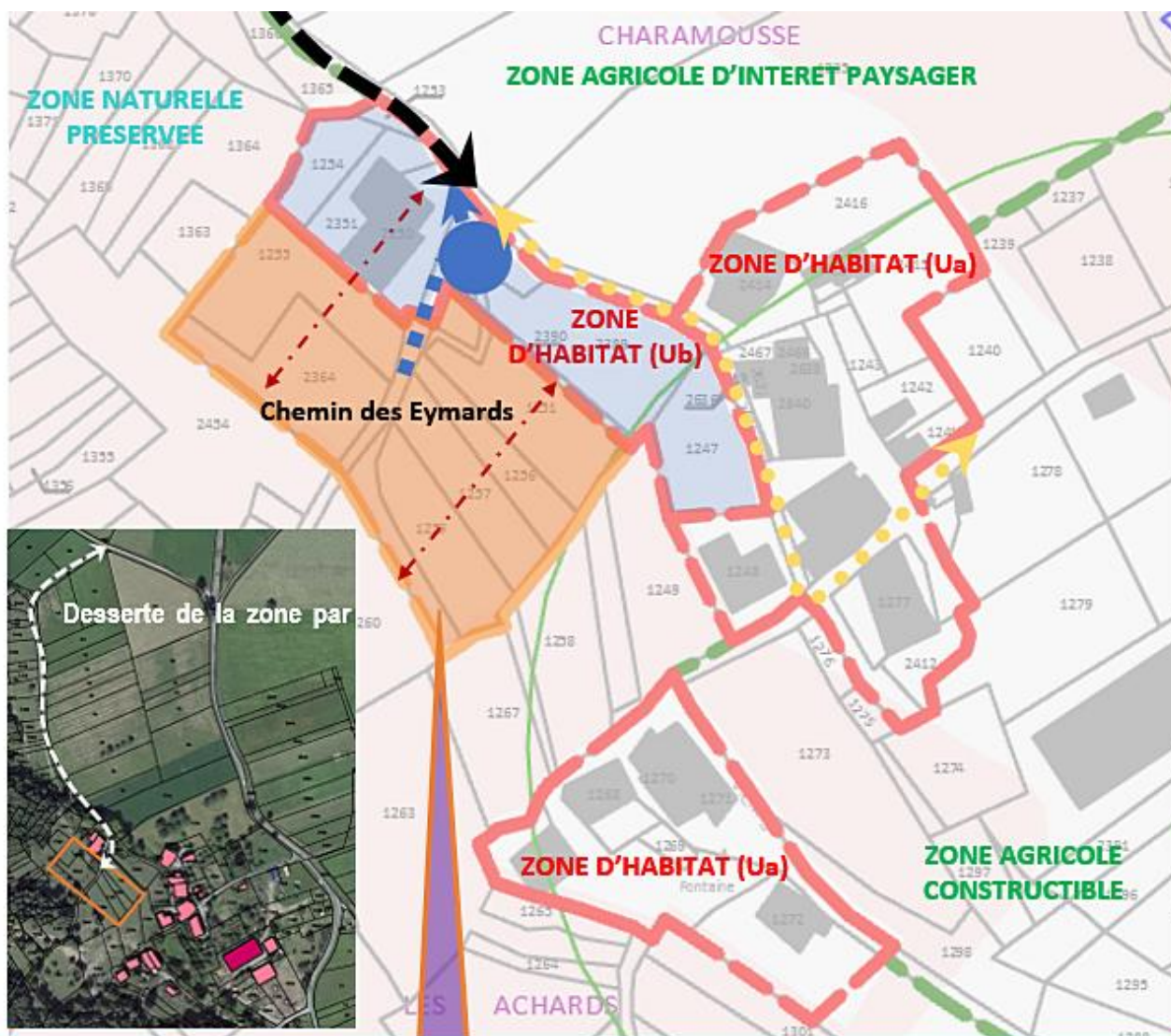
L'adaptation des constructions à la pente reprendra l'implantation de la majorité des constructions existantes avec faitage ou long pan perpendiculaire aux courbes de niveau.
De ce fait, les constructions seront de type discontinu.

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

L'habitat pourra être de type individuel, en ordre continu (maisons jumelées) ou discontinu.
Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.
La mixité fonctionnelle n'est pas requise.
L'exigence de densité nette minimum est d'au moins 14 logements à l'hectare, soit une densité brute de 11,5 logements à l'hectare.



LE SECTEUR A URBANISER DES ACHARDS – AUbae n°7 (Sce : IGN Géoportail 2015)









ZONE A URBANISER DES ACHARDS 4 logts - (11,5 logts/ha)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ACHARDS

Secteur AUbae n°7

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

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE A AMELIORER
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)

LE GUILLERMIN - Zone AUe(1)

8

1. Contexte et problématique

Le secteur concerné par cette OAP constitue l'extension future de la zone d'activités du Guillermin, à l'entrée sud de la commune (zone Ue, secteur Ue(1)).

La zone d'activités est située en bordure de la RN 94, axe majeur qui traverse la commune du nord au sud.

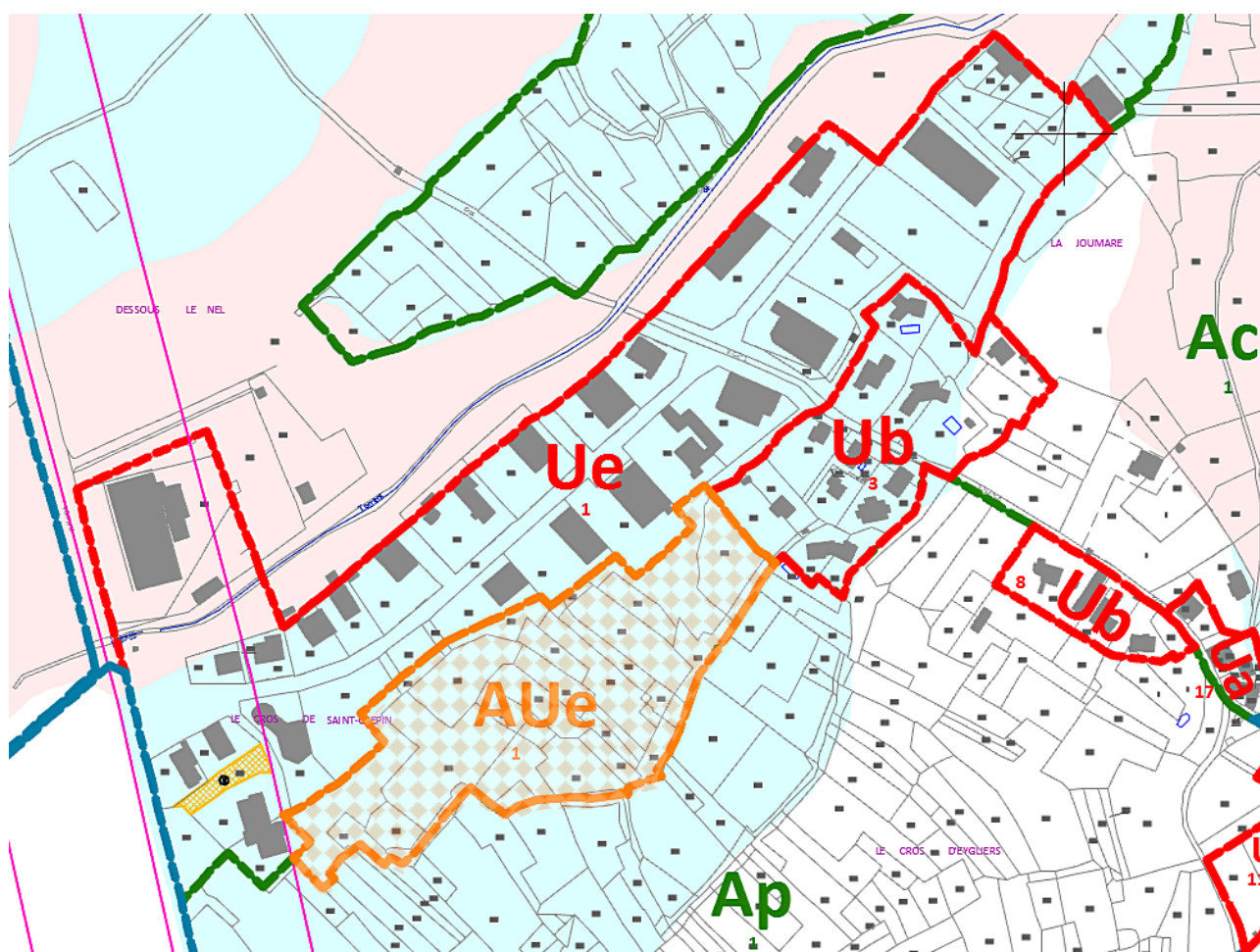
Le secteur est constitué d'une vingtaine de parcelles d'une superficie totale disponible d'environ 2,36 ha, présentant une légère déclivité vers la route nationale 94 (Est-Ouest).

La superficie moyenne de ces parcelles est d'environ 900 m² (la plus grande parcelle est d'environ 3000 m² et la plus petite de 250 m²).

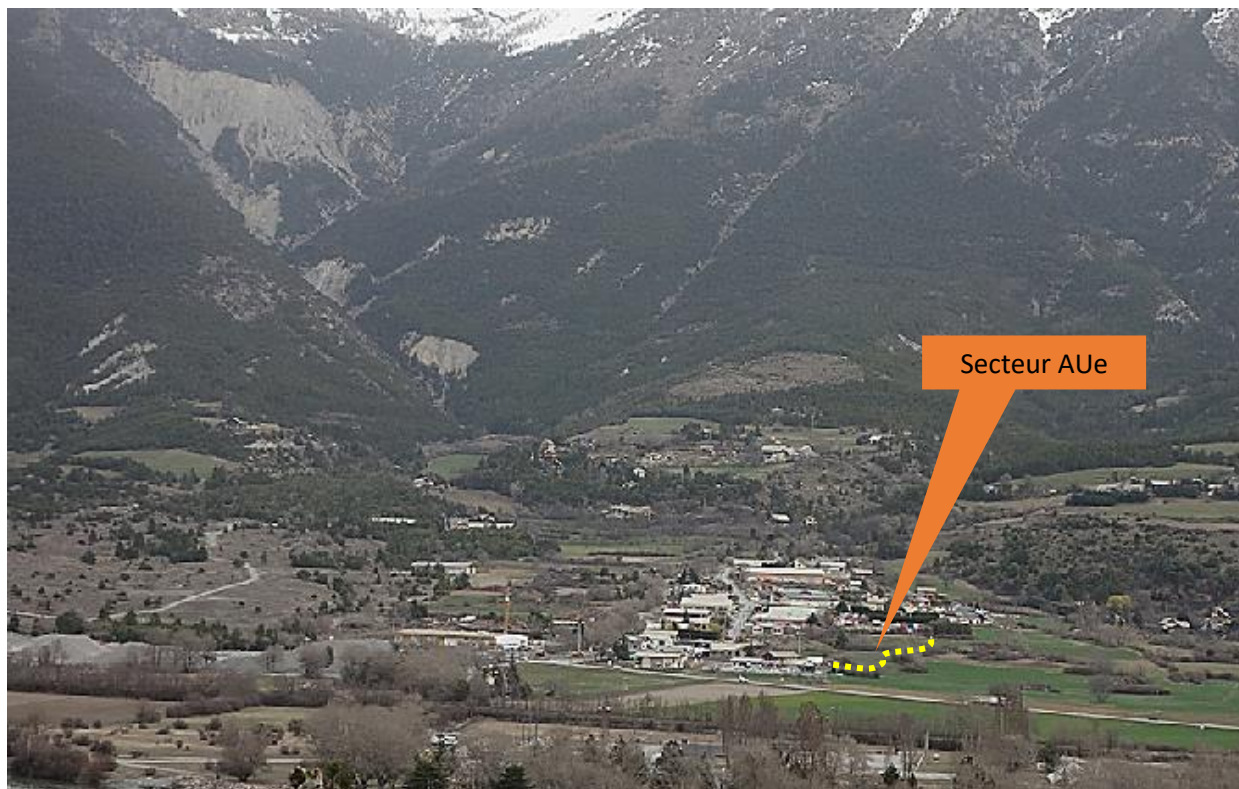
Le secteur d'extension d'urbanisation constitue la nouvelle façade sud -sud-ouest de la zone d'activité. Il entretient de ce fait une covisibilité avec la Place Forte de Mont-Dauphin, aujourd'hui site protégé au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO (2008) et site classé au titre du Code de l'Environnement depuis le 19 Août 2015.

Le secteur est en grande partie occupé par des prairies naturelles et artificielles, quelques pelouses sèches, et taillis.

Dans le cadre du PLU, ce secteur à urbaniser est le principal secteur dédié à l'activité économique communale (activités artisanales et industrielles). Il est situé en continuité immédiate de la zone existante. Il représente un secteur stratégique pour le développement économique communal voire intercommunal.



SITUATION du secteur AUe(1) - Extrait du plan de zonage du PLU



La zone d'activités du Guillermin

2. Objectifs d'aménagement

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

- Etendre la zone d'activités existante, aujourd'hui saturée (zone Ue, secteur Ue1) ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation du secteur Ue1 quant à sa desserte, son aménagement, l'installation et l'aspect architectural de ses constructions futures ;
- Assurer une insertion paysagère optimale au regard de son exposition visuelle ;

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUe1 est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par la présente orientation d'aménagement et de programmation et par le règlement du PLU.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

Le secteur AUe1 est desservi par la RN 94 via la zone Ue1 existante. Aucune autre sortie sur la RN 94 n'est envisageable.

Les réseaux humides et secs sont présents dans la zone d'activités Ue1. Certains réseaux sont également présents dans le secteur à urbaniser.

Si besoin, Leur extension vers le secteur à urbaniser sera réalisée au fur et à mesure des besoins et des aménagements. Le secteur est rattaché au zonage d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

Au moins un espace partagé doit être envisager sur le secteur et représente au moins 5 % de la superficie du secteur (espace de convivialité, stationnements, retournement, équipements collectifs divers, etc.).

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur bord de route à grande circulation, en position dominante (en amont de la route). L'exposition visuelle du secteur est relativement forte en visions lointaines et rapprochées.

Ce secteur à urbaniser va constituer une nouvelle façade urbaine à la zone. C'est par conséquent l'occasion de la requalifier. L'implantation des constructions et les façades exposées (sud/sud-est) seront traitées de façon homogène. L'impact visuel des dépôts de matériaux et stockages doit être limité. Les espaces libres de constructions seront paysagés. Ils doivent représenter au moins 20 % de la superficie des terrains à urbaniser. Les stockages et autres dépôts seront situés hors du champ de vision depuis les espaces exposés (voie principale de desserte interne, RN 94).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

Le secteur à urbaniser n'est pas situé dans la bande inconstructible de 75 mètres de l'axe de la RN 94. Il n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent conserver le même sens d'implantation que celui des constructions existantes en zone Ue1. Elles seront parallèles aux courbes de niveau. Les façades pignons et les clôtures auront un traitement architectural homogène (voir règlement de la zone AUe(1)).

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

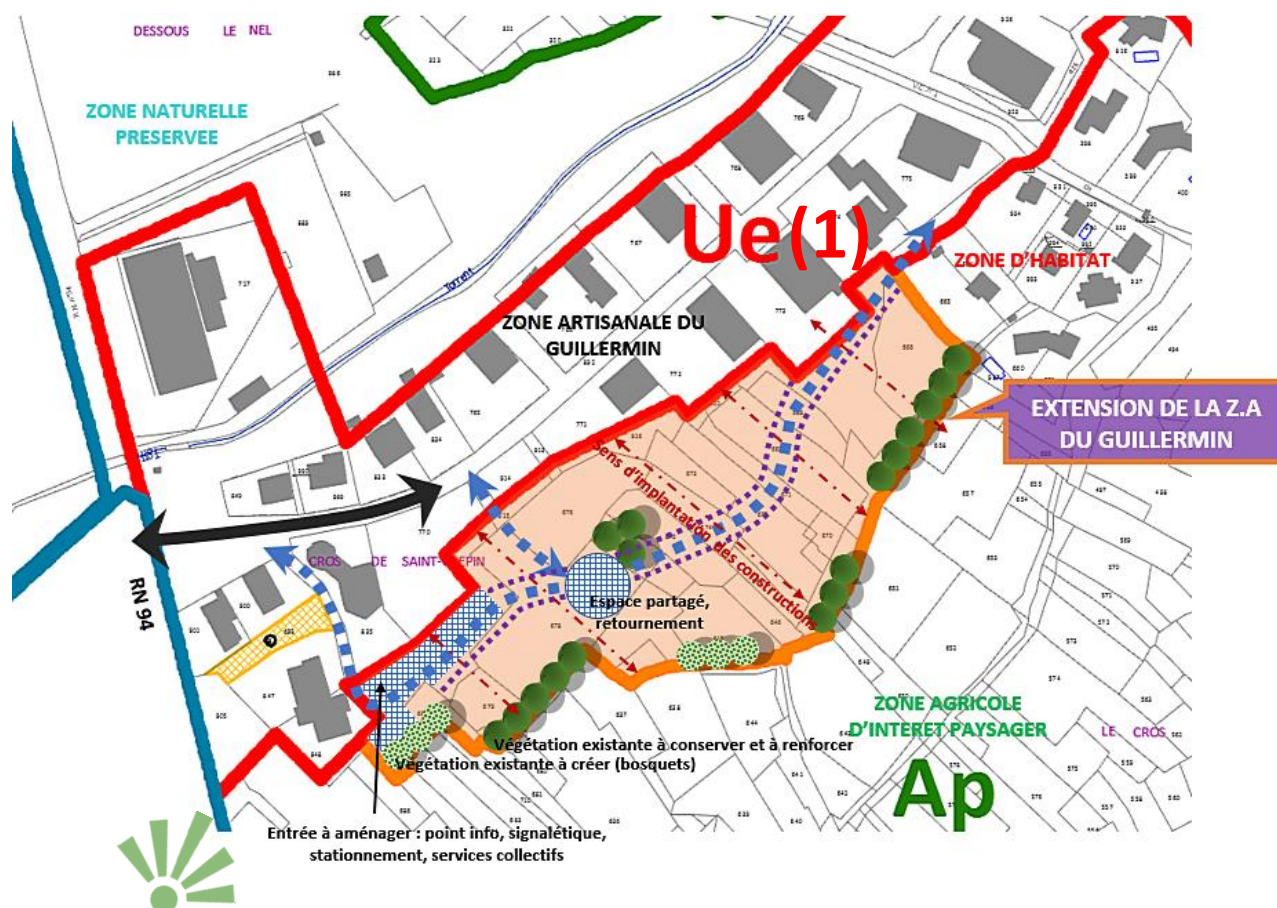
Sans objet.

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire au sens de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme avec logement de fonction autorisé.





La zone artisanale du Guillermin

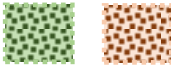


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU GUILLERMIN

Secteur AUe(1)

(Support cadastral : IGN – Géoportail, 2015)

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, retournement, ...)
	ORIENTATION DES FAITAGES ou SENS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
	LIMITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS par rapport aux voies ouvertes à la circulation
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, bosquet, haies, ...)
	BANDE BOISEE – LISERE DE ZONE A PAYSAGEE (PLANTATIONS A MAINTENIR ET RENFORCER/RENOUVELER)
	Repérage photographique/perception visuelle