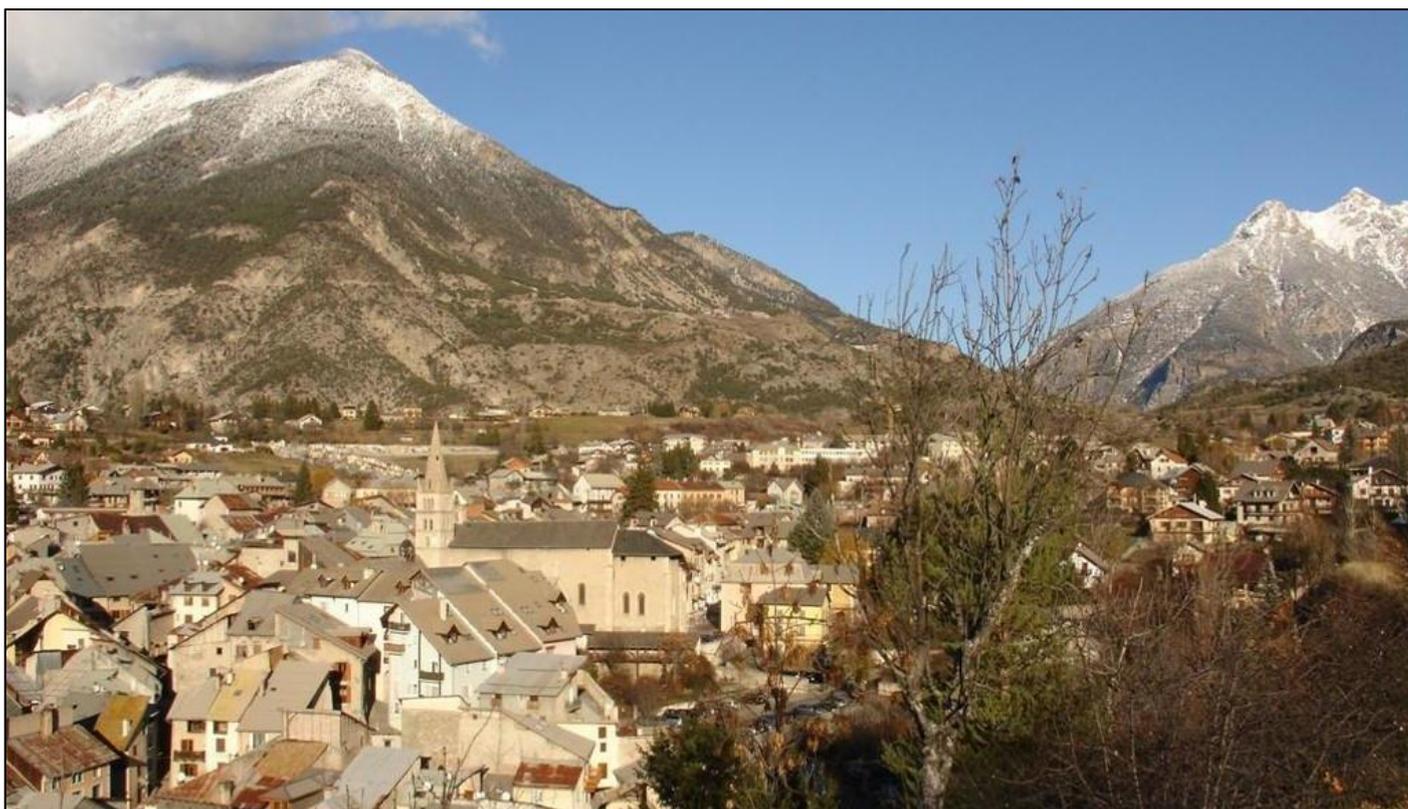


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE GUILLESTRE (05600)

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 22 janvier 2020

PLU mis à jour (1) le 17 septembre 2021

PLU mis à jour (2) le 03 juillet 2023

PLU mis à jour (3) le 15 mars 2024

PLU modifié (MS1) le

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière
1 Résidence La Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80. / Mail : contact@alpicite.fr

Préambule	5
Carte de localisation des secteurs d'OAP	6
OAP n°1 – Secteur de La Longeagne	7
OAP n°2 – Secteur du Champ de l'Aze	13
OAP n°3 – Secteur du Serre	18
OAP n°4 – Secteur de La Route de La Gare	23
OAP n°5 – Extension de la zone d'Activité du Villard	24
OAP n°6 – Secteur de Pré-Parenq	26
OAP n°7 – Montgavie	28

Préambule

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

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit aux Articles L151-6 et L151-7.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

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

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

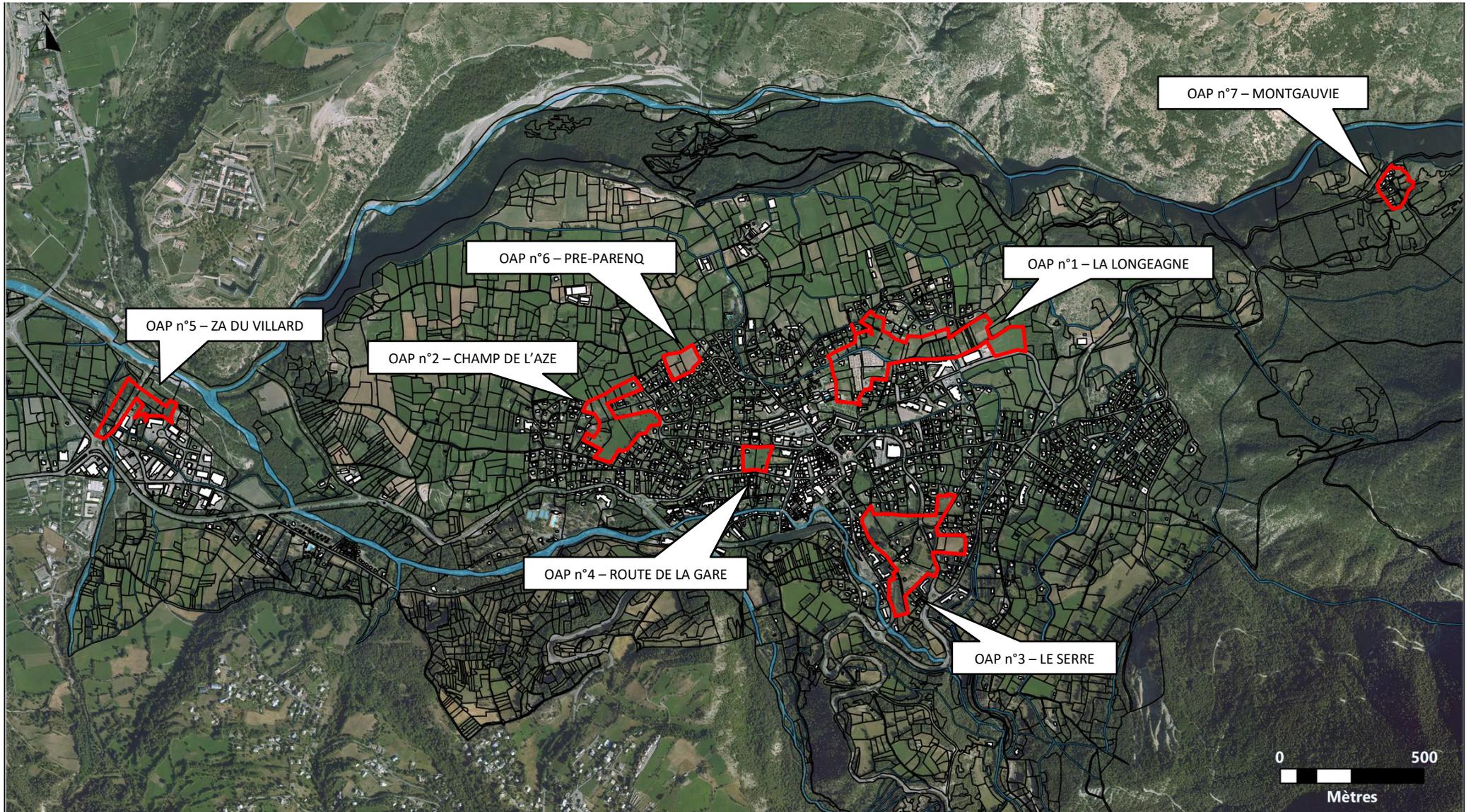
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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

Le présent document comporte **7 orientations d'aménagement et de programmation.**

Il est recommandé dans chacune d'elles de prévoir et d'intégrer des espaces de refuges pour la biodiversité (naturels ou artificiels), d'utiliser des matériaux biosourcés, et d'intégrer dès la conception l'utilisation des énergies renouvelables.

Carte de localisation des secteurs d'OAP



OAP n°1 – Secteur de La Longeagne

L'aménagement du coteau de la Longeagne est complexe compte tenu de la topographie de la zone et des accès potentiels. Aussi, l'OAP n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouge dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- ▶ Faciliter les liaisons douces et automobiles entre le chemin de la Longeagne et le chemin du Queyron ;
- ▶ Respecter les qualités paysagères et patrimoniales du site pour favoriser une intégration des projets ;
- ▶ Structurer un quartier, avec sa propre vie, en lien avec les équipements publics proches (collège, gymnase...) ;
- ▶ Développer une mixité sociale et de formes urbaines ;
- ▶ Intégrer les objectifs de transition énergétique en proposant une offre de logements bioclimatiques utilisant les apports solaires passifs liés à l'exposition de la zone.

Principes et programme d'aménagement :

Le projet d'aménagement se décompose en 5 secteurs constructibles à vocation principale de logements et à 2 secteurs à vocation d'équipements publics. Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.

- ▶ **Secteur 1 :** L'aménagement du secteur 1 est conditionné soit à l'aménagement d'un carrefour sécurisé et répondant aux exigences techniques de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur, ainsi qu'à l'amorce du barreau de desserte principale du secteur 2 ~~– L'avec un~~ accès principal au secteur 1 qui se réaliserait alors depuis cette nouvelle voie ~~afin d'éviter de trop nombreux accès sur le chemin de la Longeagne ; soit à un accès réalisé directement sur le chemin de la Longeagne si cela est cohérent avec le dimensionnement du projet, avec dans ce second cas l'obligation de prendre en compte dans l'aménagement du secteur l'éventuelle réalisation à terme du carrefour sécurisé susmentionné, en lien avec le secteur 2 (voir ci-dessous).~~ Il n'est pas imposé de mixité sociale mais les logements/constructions devront être essentiellement individuels. Pour s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces et en cohérence avec les constructions limitrophes il est imposé une densité minimale de construction équivalente à 15 logements / hectare à l'échelle du secteur. L'aménagement du secteur 1 se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, indépendante des autres secteurs présents dans le périmètre de l'OAP.
- ▶ **Secteur 2 :** L'aménagement du secteur 2 est conditionné soit à l'aménagement du secteur 4 à partir duquel une voie de desserte (ou de jonction) sera créée, soit à l'aménagement d'un carrefour sécurisé et répondant aux exigences techniques de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur (Objectif lié au secteur 1 ce que le secteur 1 doit intégrer techniquement y compris dans le cas d'un accès réalisé dans un premier temps par le Chemin de la Longeagne). Dans le cas où il ne peut être opéré d'emblée une voie de bouclage avec le secteur 4, la voie créée devra prévoir en limite de secteur 4 une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour, et par la suite un raccordement à la voie arrivant ~~du secteur 1~~ depuis le Chemin de la Longeagne (par le secteur 1 et/ou 2). Il n'est pas imposé de mixité sociale même si celle-ci peut y être souhaitée. Concernant les formes urbaines, il est imposé une densité minimale de construction équivalente à 20 logements / hectare et une mixité des formes urbaines logements/constructions individuels et mitoyens. Le logement/bâtiment collectif n'est ici pas souhaité mais peut être réalisé à condition d'être très limité en unités de logements et correspondre à des volumes similaires à ceux des constructions individuelles. L'aménagement du secteur 2 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 3 :** L'aménagement du secteur 3 est conditionné à un accès par le chemin du Silence et à un franchissement du canal pour 2 terrains, sur lesquels il sera au maximum créé 2 logements/constructions individuels (1 supplémentaire par unité foncière concernée à l'approbation du PLU) compte tenu des difficultés d'accès rencontrés. Pour le troisième terrain (le plus à l'ouest), on conservera obligatoirement le principe d'accès existant. L'aménagement de la zone peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur étant entendu qu'un seul franchissement sur le canal pour l'ensemble du secteur sera autorisé et ce afin de limiter les impacts sur celui-ci.
- ▶ **Secteur 4 :** L'aménagement du secteur 4 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage entre le chemin de la Longeagne et la route du Queyron. La création de cette voie à double sens nécessite d'aménager les deux carrefours d'accès à la zone en tenant compte de la circulation liée

au secteur mais également à la circulation publique et à la desserte du secteur 2 avec lequel une jonction est imposée. Un espace commun central est à aménager en limite Ouest en lien avec le secteur 2. Un parking commun (correspondant à une place par tranche de 5 logements entamés) est à prévoir à l'arrière du gymnase, soit au-dessus du système de rétention soit à côté. Il est imposé une mixité sociale à hauteur de 30% de logements sociaux avec une mixité des formes urbaines répartie entre des logements/bâtiments collectifs situés de préférence à l'arrière du gymnase, des logements/constructions mitoyens en bordure de canal (derrière la maison de retraite) et des logements/constructions individuels situés sur la partie haute. Pour s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces et en cohérence avec les volumes des constructions limitrophes il est imposé une densité minimale de construction équivalente à 30 logements / hectare à l'échelle du secteur. L'aménagement du secteur est à prévoir sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement prévu sera de type écoquartier. ~~Toutes les constructions devront avoir à minima une consommation énergétique neutre sur la base de la RT2020.~~ Pour cela elles Les constructions s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique favorisant les apports solaires passifs. Les constructions présenteront également une intégration à la pente. Elles devront être exemplaires en termes d'intégration paysagère. Les espaces communs et jardins pourront utilement rappeler l'aspect vigneron passé du site en cherchant à planter des pieds de vigne.

- **Secteur 5 :** L'aménagement du secteur 5 est conditionné ~~à l'élargissement à 5.50m de largeur du chemin du Silence jusqu'au droit de l'accès au secteur, ainsi qu'~~ à la réalisation d'une voie de desserte interne en impasse. Cette impasse sera positionnée en limite Ouest de la zone. Les logements/constructions devront être essentiellement individuels.

Les secteurs d'équipements publics (cimetière et équipement public sportif) font l'objet d'opération autonome. Leur aménagement n'est pas lié aux autres secteurs bien qu'ils soient dans le périmètre de l'OAP.

Les voies nouvellement créées auront une largeur minimale de 5.00 m de bande de roulement. Lorsqu'un cheminement piéton est indiqué sur le schéma de principe de l'OAP celui-ci aura une largeur minimale de 1.50m. Dans ce cas, il sera réalisé de préférence (non imposé) dans le même plan que la bande de roulement, sans la création d'un trottoir en surélévation.

Le canal à créer sera de préférence enfoui sous les cheminements doux prévus dans le cadre des aménagements.

Le canal existant doit être entretenu et conservé. La bande verte boisée l'accompagnant constitue une trame verte urbaine qu'il convient de préserver.

Les vignes existantes seront prioritairement à maintenir dans les espaces non aménagés, notamment dans les futurs espaces verts.

Les points d'apports volontaires pour la collecte des déchets seront positionnés préférentiellement en bordure de zone.

Principes de volumétrie et d'implantation des constructions :

Dans une logique de prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du quartier et notamment en vue d'assurer une intégration et une transition cohérente en continuité des espaces agricoles, naturels et bâti existants et à créer :

▶ Il sera obligatoirement créé une bande tampon non bâtie en limite du périmètre de l'OAP et de chaque secteur de l'OAP (les aménagements routiers, les cheminements doux etc. prévus sur les schémas d'aménagement y sont autorisés). Ce tampon devra être adapté au bâti créé (densité, hauteur ...), et à l'objectif de transition affiché (il sera ainsi plus marqué depuis une zone agricole ou naturelle, à préserver ; et pourra être réduit en limite de 2 secteurs notamment en cas de typologies bâties identiques) ;

▶ Le recul depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer devra être adapté au bâti créé (densité, hauteur ...), ce recul devant notamment être majoré pour les bâtiments les plus volumineux ;

▶ La hauteur des constructions devra être pondérée en fonction des indications portées sur le schéma de principe (R+1 ...).

▶ **Implantation des constructions :**

○ ~~Les constructions devront s'implanter à 3.00 m minimum des limites de l'OAP et des limites de chaque secteur ;~~

○ ~~Les bâtiments collectifs devront s'implanter à au moins 4.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ;~~

○ ~~Les constructions individuelles ou mitoyennes devront s'implanter à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.~~

▶ **Hauteur maximale :**

○ ~~La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage pour les bâtiments collectifs ;~~

○ ~~La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage pour les constructions individuelles ou mitoyennes.~~

▶ **Volume des constructions :** ~~Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.~~

~~Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.~~

Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la capacité des réseaux limitrophes à absorber les projets de constructions.

Electricité : La création d'un poste de transformation est a minima à prévoir sur le secteur 2 au niveau de l'espace central identifié. Il pourra desservir ensuite l'ensemble du secteur.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existant en se raccordant sur les deux réseaux principaux qui traversent la zone (Ø150 et Ø125). Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées traversant la zone seront repris et repositionnés sous les voies nouvellement créées en tenant compte des constructions déjà raccordées et situées en amont.

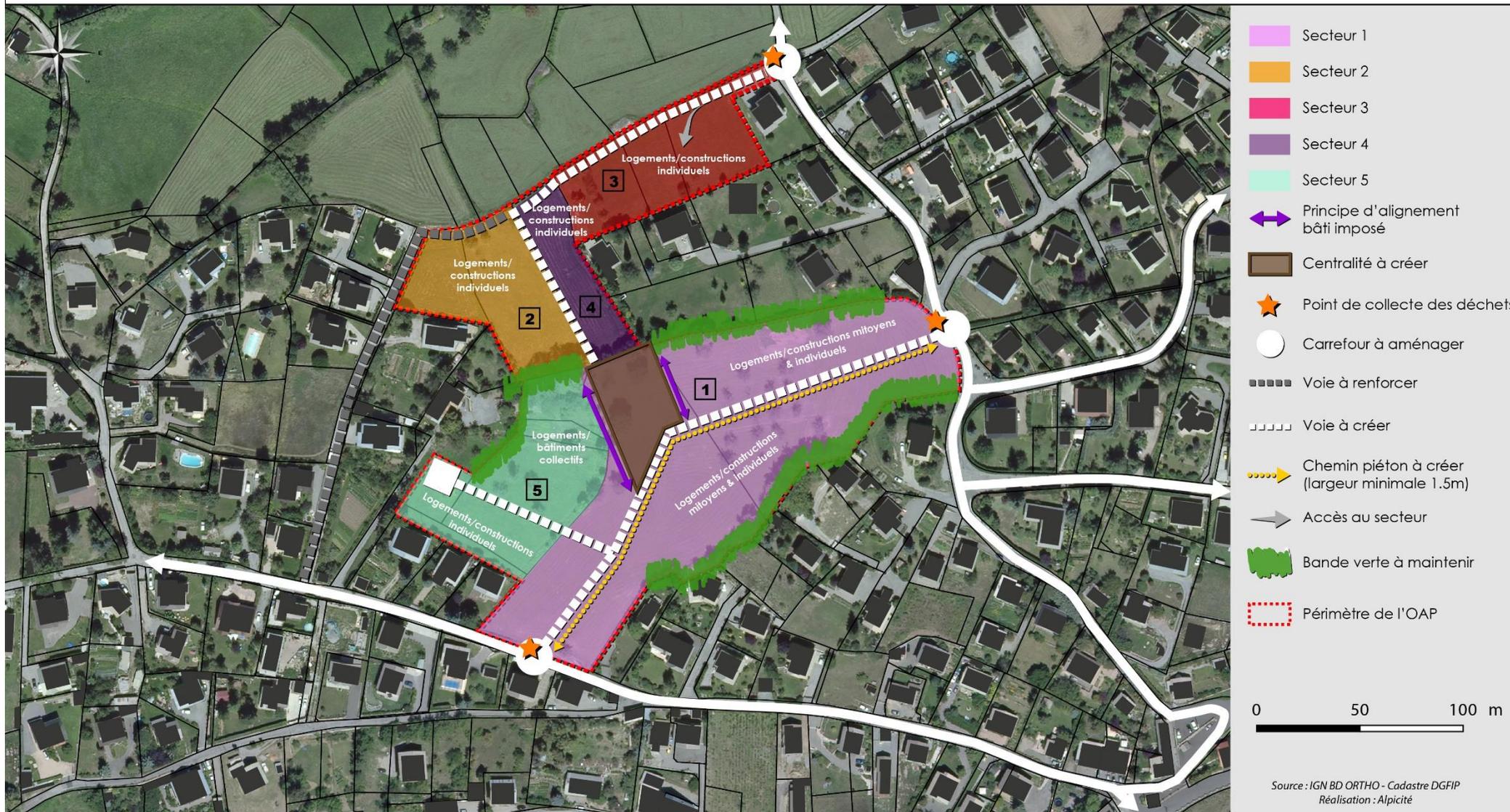
Eau pluviale : Chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle/[au terrain d'assiette du projet](#). Le secteur 4 recueillera à terme l'ensemble des eaux pluviales de voiries dans un bassin de rétention paysager. Celui-ci pourra éventuellement être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Ce système de stockage devra permettre de recueillir a minima une pluie de référence décennale et conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où chaque secteur se réalise d'une façon indépendante, chaque opération devra gérer ses eaux pluviales et prévoir à terme un raccordement vers le bassin du secteur 4. Un stockage à la parcelle pour l'arrosage est également à prévoir.

OAP n°2 – Secteur du Champ de l'Aze

L'aménagement du secteur du Champ de l'Aze doit permettre à la fois de consolider cette partie du territoire urbanisé de Guillestre en développant une véritable vie de quartier mais aussi améliorer les circulations piétonnes et routières. Il s'agit ainsi de :

- ▶ Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies existantes en périphérie ;
- ▶ Proposer des formes urbaines mixtes permettant à la fois d'être cohérent avec les constructions limitrophes mais aussi suffisamment dense pour former un cœur de quartier ;
- ▶ Apporter des fonctions de centralité sur cette partie du territoire ;
- ▶ Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUILLESTRE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - CHAMPS DE L'AZE - SCHEMA DE PRINCIPE



Principes et programme d'aménagement :

Le projet d'aménagement se décompose en 5 secteurs constructibles à vocation de logements. Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP. Toutefois, chaque sous-secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir les objectifs exposés dans le préambule de la présente OAP n°2.

- ▶ **Secteur 1 :** L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage à double sens entre le chemin des Chapelles et le chemin du Champ de l'Aze. Cette voie doit permettre de desservir un espace public central qui comportera : un parking commun correspondant à une place par tranche de 5 logements entamés, une aire de jeux pour enfant, un espace public de rencontre... L'espace public central offrira un lien potentiel avec le secteur 2. Afin de tenir l'espace et d'animer l'espace, il est important que des alignements bâtis soient prévus à l'Est et à l'Ouest. Il n'est pas imposé de mixité sociale. Une mixité des formes urbaines est imposée conformément au schéma de principe de l'OAP avec pour objectif d'atteindre une densité moyenne minimale à l'échelle du secteur de 20 logements / hectare. La volonté est de densifier davantage le cœur de la zone autour de l'espace public à créer et d'avoir une densité plus faible en s'éloignant. De plus, il est préconisé de laisser une bande verte tampon significative en limite de zone, en maintenant les haies existantes, et en implantant les constructions nouvelles au plus proche des voies nouvellement créées. ~~Le secteur 1 supportera le bassin de rétention général du périmètre de l'OAP à proximité du chemin des chapelles.~~ L'aménagement du secteur est à prévoir sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 2 :** L'aménagement du secteur 2 est conditionné à l'amélioration des infrastructures de l'impasse Saint Roch avec création/renforcement d'une voie de desserte à double sens en limite du plateau du Simoust puis vers le secteur 1, ou à la création d'une voie de desserte en prolongement de l'espace public du secteur 1. Dans le cas où il ne peut être opéré d'emblée une voie de bouclage avec les autres secteurs, les voies nouvelles devront prévoir en limite de secteurs 1 et 4 des aires de retournement permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour, et par la suite un raccordement à la voie arrivant des autres secteurs. Le secteur 2 doit accueillir une opération de logements/constructions individuels avec une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare. L'aménagement du secteur 2 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 3 :** L'aménagement du secteur 3 est conditionné à la réalisation d'une voie de desserte à double sens par le chemin du Champ de l'Aze ou par la réalisation de la voie à double sens reliant l'impasse Saint Roch au chemin du Champ de l'Aze depuis le secteur 2 (et éventuellement 4 dans le cadre d'une opération regroupant ces 2 secteurs). Dans le cas où il ne peut être opéré d'emblée une voie de bouclage avec le secteur 2, la voie créée devra prévoir en limite de secteur une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour, et par la suite un raccordement à la voie arrivant du secteur 2. Le secteur 3 doit accueillir une opération de logements/constructions individuels avec une densité moyenne minimale de 15 logements / hectare. L'aménagement du secteur 3 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 4 :** L'aménagement du secteur 4 est conditionné à la réalisation d'un accès par l'une des voies de desserte proposées dans les secteurs 2 et 3 et dans les mêmes conditions techniques. Le secteur 4 doit accueillir une opération de logements/constructions individuels avec une densité

moyenne minimale de 15 logements / hectare. L'aménagement du secteur 4 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il pourra utilement être réalisé une opération d'aménagement d'ensemble avec le secteur 2 et/ou le secteur 3.

- ▶ **Secteur 5 :** Le secteur 5 s'inscrit en complémentarité du secteur 1 notamment afin d'encadrer l'espace public central par des constructions plus denses. Il sera desservi par une voie à double sens se terminant en impasse. Une mixité des formes urbaines est imposée conformément au schéma de principe de l'OAP, avec pour objectif d'atteindre une densité moyenne minimale à l'échelle du secteur de 20 logements / hectare.

Les voies nouvellement créées auront une largeur minimale de 5.00 m de bande de roulement. Lorsqu'un cheminement piéton est indiqué sur le schéma de principe de l'OAP celui-ci aura une largeur minimale de 1.50m. Dans ce cas, il sera réalisé de préférence (non imposé) dans le même plan que la bande de roulement, sans la création d'un trottoir en surélévation.

Principes de volumétrie et d'implantation des constructions :

▶ **Implantation des constructions :**

- Les constructions devront s'implanter à 3.00 m minimum des limites de l'OAP et des limites de chaque secteur ;
- Les bâtiments collectifs devront s'implanter à au moins 4.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ;
- Les constructions individuelles ou mitoyennes devront s'implanter à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

▶ **Hauteur maximale :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage pour les bâtiments collectifs ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage pour les constructions individuelles ou mitoyennes.

- ▶ **Volume des constructions :** Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la capacité des réseaux limitrophes à absorber les projets de constructions.

Electricité : La création d'un poste de transformation est a minima à prévoir sur le secteur 1 au niveau de l'espace central identifié. Il pourra desservir ensuite l'ensemble du secteur.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existant en se raccordant sur les deux réseaux principaux qui bordent la zone au Nord (limite du plateau du Simoust) et à l'Est (chemin du champ de l'Aze). Un bouclage avec le chemin des Chapelles est à prévoir. Les nouveaux réseaux seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Eau pluviale : Chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle /au terrain d'assiette du projet. ~~Le secteur 1 recueillera à terme l'ensemble des eaux pluviales de voiries dans u~~ Afin de gérer les eaux pluviales de voirie, un ou plusieurs bassins de rétention paysager pourront être créés, en cohérence avec les capacités de mutualisation réellement constatées. ~~Celui-ci-e ou ces bassins~~ pourront éventuellement être enterrés et supporter du stationnement sur leurs partie aérienne. Ce ou ces systèmes de stockage ~~devra/devront~~ permettre de recueillir a minima une pluie de référence décennale et conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où chaque secteur se réalise d'une façon indépendante, chaque opération devra gérer ses eaux pluviales et prévoir à terme ~~un raccordement vers le bassin du secteur 1~~ une capacité de raccordement sur un bassin mutualisé. Un stockage à la parcelle /au terrain d'assiette du projet, pour l'arrosage est également à prévoir.

OAP n°3 – Secteur du Serre

L'aménagement du secteur du Serre poursuit comme objectif principal de prendre en compte l'environnement urbain du site. En effet, le site comporte ou est en bordure d'un monument historique, un hameau historique de Guillestre, des logements collectifs, des lotissements de maisons individuelles récentes...

La présente OAP cherche à la fois à :

- ▶ Préserver les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales des lieux ;
- ▶ Améliorer les cheminements au sein du périmètre, notamment les cheminements doux ;
- ▶ Garantir une mixité des formes urbaines dans une logique de modération de la consommation d'espaces, au regard notamment de sa proximité avec le centre village ;
- ▶ Favoriser la mixité sociale.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUILLESTRE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 - LE SERRE



Secteur 1	Secteur 7 : Espaces verts à maintenir	Arbre ou alignement d'arbres à préserver
Secteur 2	Bande verte à maintenir	Périmètre de l'OAP
Secteur 3	Voie à créer	Point de collecte des déchets
Secteur 4	Voie en impasse à créer	
Secteur 5	Chemin piéton à créer (largeur minimale 1.5m)	
Secteur 6	Accès au secteur	



Source : IGN BDORTHO - Cadastre DGFIP
 Réalisation : Alpicité

Principes et programme d'aménagement :

Le projet d'aménagement se décompose en 7 secteurs. Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.

- ▶ **Secteur 1 :** L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie de desserte interne permettant un bouclage vers l'allée de La Selve. Les deux accès peuvent être réalisés indépendamment, mais ils devront à terme permettre le bouclage. L'objectif est ici d'avoir des logements de type individuel avec une densité minimale de 15 logements / ha. Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés. Le projet se réalisera sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble correspondant aux deux parcelles identifiées à la date d'approbation du PLU.
- ▶ **Secteur 2 :** L'aménagement du secteur 2 est conditionné à la réalisation d'une voie de desserte interne comprenant une aire de retournement en partie terminale en limite du hameau historique avec une aire de stationnement. L'objectif est ici d'avoir des logements de type individuel avec une densité minimale de 15 logements / ha. Le projet se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 3 :** L'aménagement du secteur 3 est conditionné à la réalisation de logements collectifs dont au moins 30% seront des logements sociaux ou en accession aidée. Les constructions devront s'intégrer dans la pente en se reculant le plus possible de la RD902A. L'accès au secteur sera réalisé depuis la RD902A sans mouvement séquent. Un cheminement piéton est à prévoir en limite nord du terrain pour faire le lien avec le chemin de la Font Sancte. Afin d'optimiser l'aménagement du terrain, dans une logique de modération de la consommation d'espaces et d'intégration à l'environnement urbain et paysager existant, il est imposé une densité minimale de construction de 40 logements / hectare. Le projet pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone.
- ▶ **Secteur 4 :** L'aménagement du secteur 4 est conditionné à la réalisation d'un unique accès depuis la route du Queyras et au maintien d'une bande verte tampon avec les constructions du hameau historique du Serre. L'objectif est d'organiser une densité de l'ordre de 30 logements / ha minimum, sous forme de logements collectifs et/ou mitoyens, à proximité de la route du Queyras pour les éloigner des constructions existantes. Le projet se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 5 :** L'aménagement du secteur 5 est conditionné à la réalisation d'un ou deux accès maximum depuis la traverse du Serre. L'objectif est ici d'avoir des logements de type mitoyen avec une densité minimale de 20 logements / ha. Le projet pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone.
- ▶ **Secteur 6 :** L'aménagement du secteur 6 est conditionné à la réalisation d'un unique accès depuis la route du Queyras. L'objectif est ici d'avoir des logements de type mitoyen avec une densité minimale de 20 logements / ha. Le projet se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Secteur 7 :** Le secteur 7 est dédié à un espace vert inconstructible pour préserver l'écrin autour de la chapelle Saint Ours et du parc de la propriété.

Pour les terrains n'appartenant à aucun secteur, les principes généraux de l'OAP doivent être appliqués et notamment les dispositions ci-dessous, ceci valant respect de l'OAP au sens du règlement écrit (voirie, principes de volumétrie et d'implantation des constructions, principes de raccordement aux réseaux). Ces terrains peuvent aussi librement participer d'une des opérations prévues sur un autre secteur. Les principes applicables à ce secteur devront alors être respectés (densité minimale ...).

Les voies nouvellement créées auront une largeur minimale de 5.00 m de bande de roulement. Lorsqu'un cheminement piéton est indiqué sur le schéma de principe de l'OAP celui-ci aura une largeur minimale de 1.50m. Dans ce cas, il sera réalisé de préférence (non imposé) dans le même plan que la bande de roulement, sans la création d'un trottoir en surélévation.

Principes de volumétrie et d'implantation des constructions :

► Implantation des constructions :

- Les constructions devront s'implanter à 3.00 m minimum des limites de l'OAP et des limites de chaque secteur ;
- Les bâtiments collectifs devront s'implanter à au moins 4.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ;
- Les constructions individuelles ou mitoyennes devront s'implanter à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

► Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage pour les bâtiments collectifs ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage pour les constructions individuelles ou mitoyennes.

► Volume des constructions : Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la capacité des réseaux limitrophes à absorber les projets de constructions.

Electricité : La création d'un poste de transformation est a minima à prévoir à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Eau potable : Un renforcement du réseau d'alimentation en eau potable et en défense incendie est à prévoir à l'échelle du secteur. L'opération pourra utilement prévoir un raccordement des réseaux entre la route du Queyras et la rue de Fontloubé.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées en privilégiant un raccordement aux réseaux situés en aval.

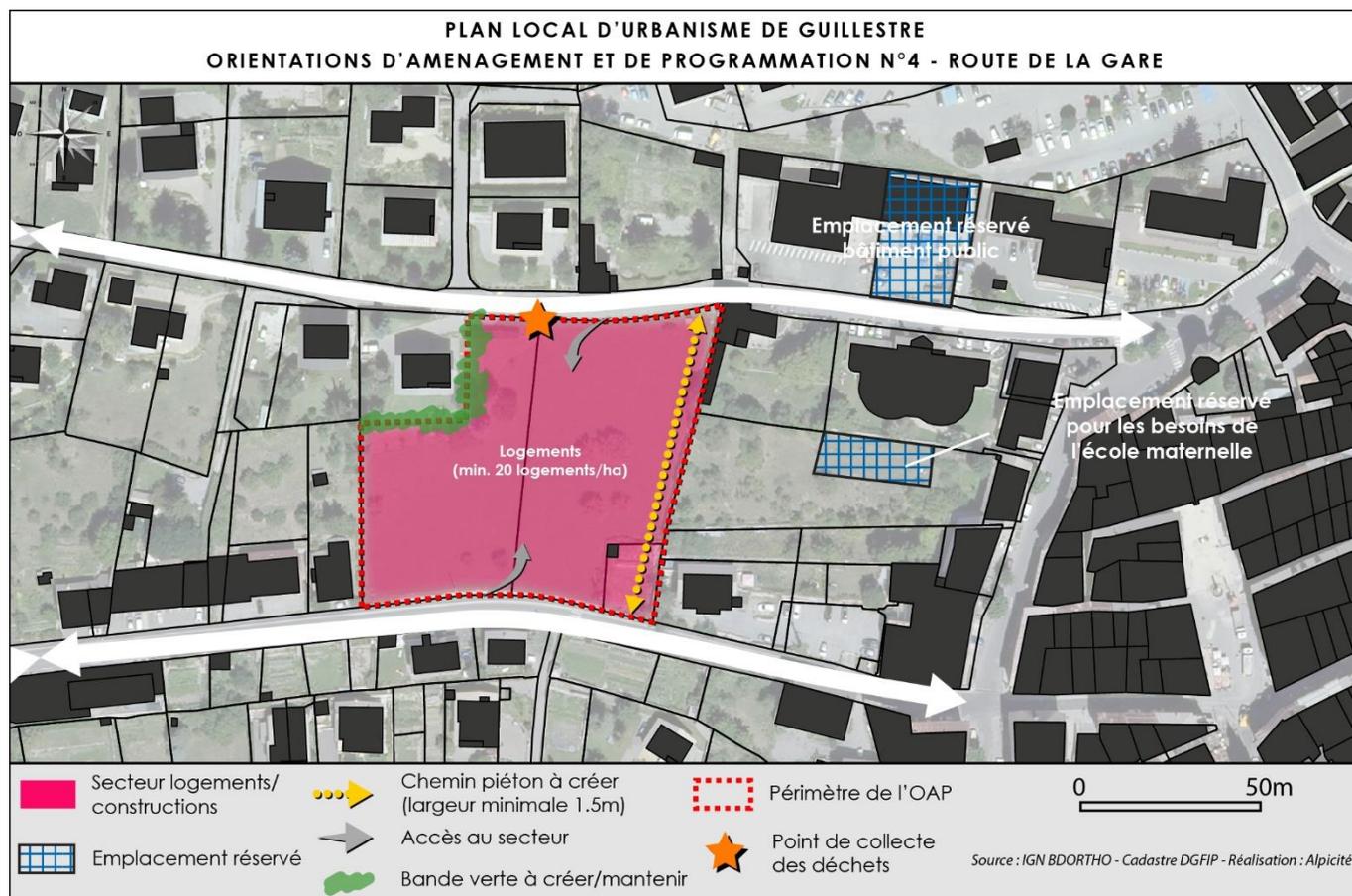
Eau pluviale : Chaque secteur devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle/[au terrain d'assiette du projet](#). Un stockage à la parcelle pour l'arrosage est également à prévoir.

OAP n°4 – Secteur de La Route de La Gare

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 a pour but principal de respecter les formes urbaines proches en proposant une transition entre un centre urbain dense et une couronne moins dense. Dans ce cadre, et dans un objectif de modération de la consommation d'espaces, il est prévu une densité minimale à l'échelle de l'opération de 20 logements / ha.

Par ailleurs, il est souhaitable, mais non imposé par la présente OAP, qu'une liaison routière puisse être réalisée entre la rue Joseph Mathieu et la route de la gare. Le positionnement des accès est indicatif.

Dans tous les cas l'aménagement du terrain devra intégrer l'amélioration des liaisons piétonnes entre les deux routes précitées.



Une bande verte pourra être créée ou maintenue entre la construction existante et le reste du secteur.

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°5 – Extension de la zone d'Activité du Villard

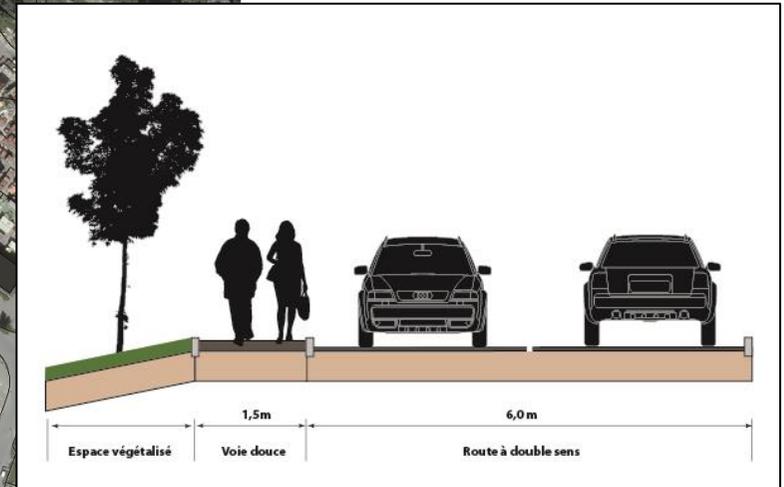
L'extension de la ZAE du Villard doit permettre de répondre aux demandes d'installations de petites et moyennes entreprises à vocation industrielle ou artisanale tout en tenant compte de la qualité paysagère et environnementale du site, à proximité de Mont-Dauphin et du Guil. Il s'agit donc de proposer une extension intégrée à son environnement en particulier au niveau du couvert végétal largement déficitaire dans la zone existante.

L'aménagement de l'extension de la ZAE du Villard pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Son aménagement est conditionné à :

- ▶ La réalisation d'un bassin de rétention situé au point bas de la zone récoltant les eaux pluviales de l'extension voire de la zone existante (facultatif pour ce dernier point) ;
- ▶ Le réaménagement de la voie de desserte principale qui est reliée au giratoire de la RD902a conformément aux principes édictés dans le profil n°1 (la réalisation d'une voie douce telle que proposée sur le profil restera facultative) ;
- ▶ La reprise de l'accès aux propriétés situées au Nord de l'extension (une voie pouvant y être créée) ;
- ▶ Le maintien de la végétation ou d'un cordon de végétation épais (au moins 5.00 m d'épaisseur) en ceinture extérieure de la zone (Nord et Ouest) ;
- ▶ La constitution d'une trame verte interne à la zone séparant les grandes entités à bâtir (les emplacements et le nombre indiqués sur le schéma de principe peuvent évoluer dès lors que l'objectif d'intégration paysagère et écologique est atteint).
- ▶ A la capacité des réseaux limitrophes qui doivent permettre d'absorber les projets de constructions.
- ▶ La végétalisation très importante des lots sous une forme arborée pour limiter l'impact visuel des constructions depuis Mont-Dauphin.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUILLESTRE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 - ZA DU VILLARD - SCHEMA DE PRINCIPE

Profil 1

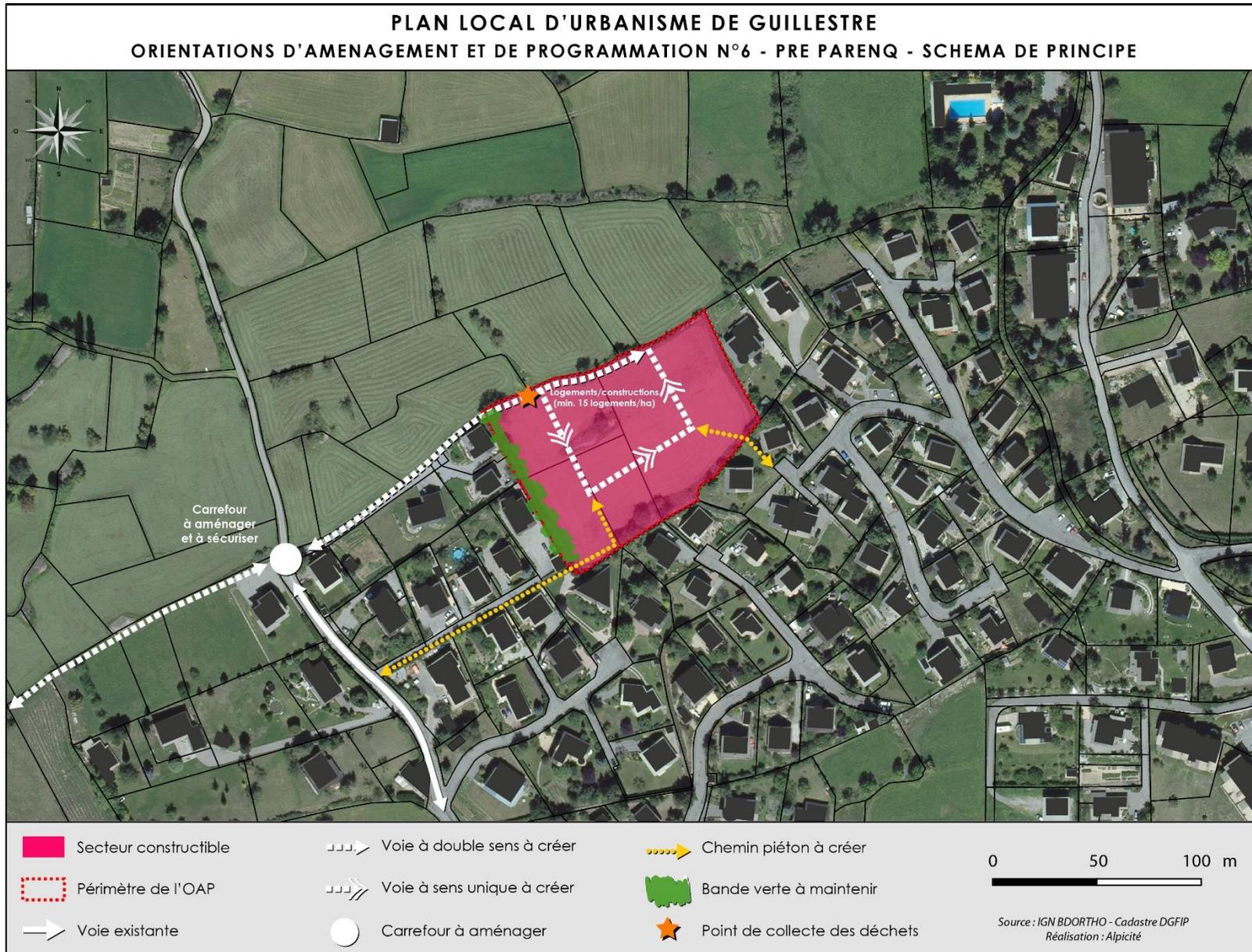


	Secteur constructible		Voie existante (RD 902A)		Accès à maintenir ou voie pouvant être créée
	Gestion des eaux pluviales		Voie à aménager (profil 1 à respecter)		Accès au secteur
	Périmètre de l'OAP		Voie à créer		Bande verte ou rideau paysager à créer ou maintenir
	Carrefour existant		Voie pouvant être créée		Point de collecte des déchets

OAP n°6 – Secteur de Pré-Parenq

L'aménagement du secteur de Pré-Parenq est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération est conditionnée par :

- ▶ La réalisation d'une voie de desserte principale à double sens depuis le chemin du Champ de l'Aze. Les voies à double sens nouvellement créées auront une largeur minimale de 5.00 m de bande de roulement ;
- ▶ La réalisation d'une voie de desserte interne en bouclage à minima en sens unique avec une largeur minimale de 3.50m ;
- ▶ Une gestion économe de la consommation d'espaces avec une densité minimale de 15 logements / hectare en cohérence avec les constructions proches. Il est préconisé des constructions de type individuel, mitoyennes ou non, dans le respect des formes urbaines présentes à proximité de la zone.
- ▶ Le maintien d'une haie paysagère en limite Ouest de la zone ;
- ▶ Le désenclavement en mode doux de la zone au Sud Ouest et au Sud Est pour faciliter les déplacements vers les équipements et le centre village ;
- ▶ La capacité des réseaux limitrophes à absorber les projets de constructions ;
- ▶ Le renforcement du réseau électrique ;
- ▶ Le raccordement au réseau d'assainissement existant, avec éventuellement sa reprise, en limite Sud Ouest (sous la rue Auguste Chastan). Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées.
- ▶ Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sous le chemin du Champ de l'Aze. Les nouveaux réseaux seront positionnés sous les voies nouvellement créées.



OAP n°7 – Montgauvie

L'orientation d'aménagement et de programmation n°7 a uniquement pour objectif de compléter le règlement écrit, afin de préciser les conditions d'accès à la zone Ub.

Ainsi, en lien avec les aménagements sur ce secteur, et afin d'assurer la sécurité sur ce tronçon de la RD 902, l'accès à la zone pour toute nouvelle construction devra être réalisé conformément aux éléments présents sur le schéma de principe ci-contre, en excluant donc un accès par la voie communale la plus proche du tunnel.

