



# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE **GUILLESTRE (05600)**

Mise en valeur patrimoniale et paysagère de la zone tampon de Mont-Dauphin

---

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/01/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU (MS1) le 06/05/2025

**Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Mise en valeur patrimoniale et paysagère de la zone tampon de Mont-Dauphin**

**Approuvée le : 08/04/2026**



**SARL Alpicité (Urbanisme, Paysage, Environnement)**

6 Av. de la Clapière, Rés. La Croisée des Chemins n°1 - 05200 EMBRUN

Tél. : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr



Préambule .....	5
OAP thématique « Vauban » .....	7
Carte de localisation des secteurs d’OAP .....	16
OAP n°1 – Secteur de La Longeagne .....	17
OAP n°2 – Secteur du Champ de l’Aze .....	23
OAP n°3 – Secteur du Serre .....	28
OAP n°4 – Secteur de La Route de La Gare .....	33
OAP n°5 – Secteur de la zone du Villard .....	34
OAP n°6 – Secteur de Pré-Parenq .....	42
OAP n°7 – Montgauvie .....	44



## 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 **1 orientation d’aménagement et de programmation thématique et 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.

# ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

## OAP thématique « Vauban »

### 1. CONTEXTE & OBJECTIFS

En 2008, le site de Mont-Dauphin a été inscrit en tant que bien « Fortifications de Vauban » sur la liste du patrimoine mondial de l’UNESCO comme « bien en série ». Il regroupe un réseau de 12 sites français répartis sur le territoire national. À ce titre, depuis 2008, le bien en série dispose d’une zone tampon générale, définie lors de la candidature initiale. Celle-ci résulte de l’addition des 12 zones tampons propres à chacun des sites inscrits.

Le site de Mont-Dauphin en lui-même possède déjà d’outils règlementaires de protection et de mise en valeur : le site classé des abords de la place-forte de Mont-Dauphin et les abords de monuments historiques avec un périmètre de délimitation des abords en cours de création, qui viendra se substituer aux différents périmètres actuels des 500m.

En 2011, les instances de l’UNESCO ont demandé de retravailler les zones tampons existantes de ce bien en série dans l’objectif de renforcer la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du bien.

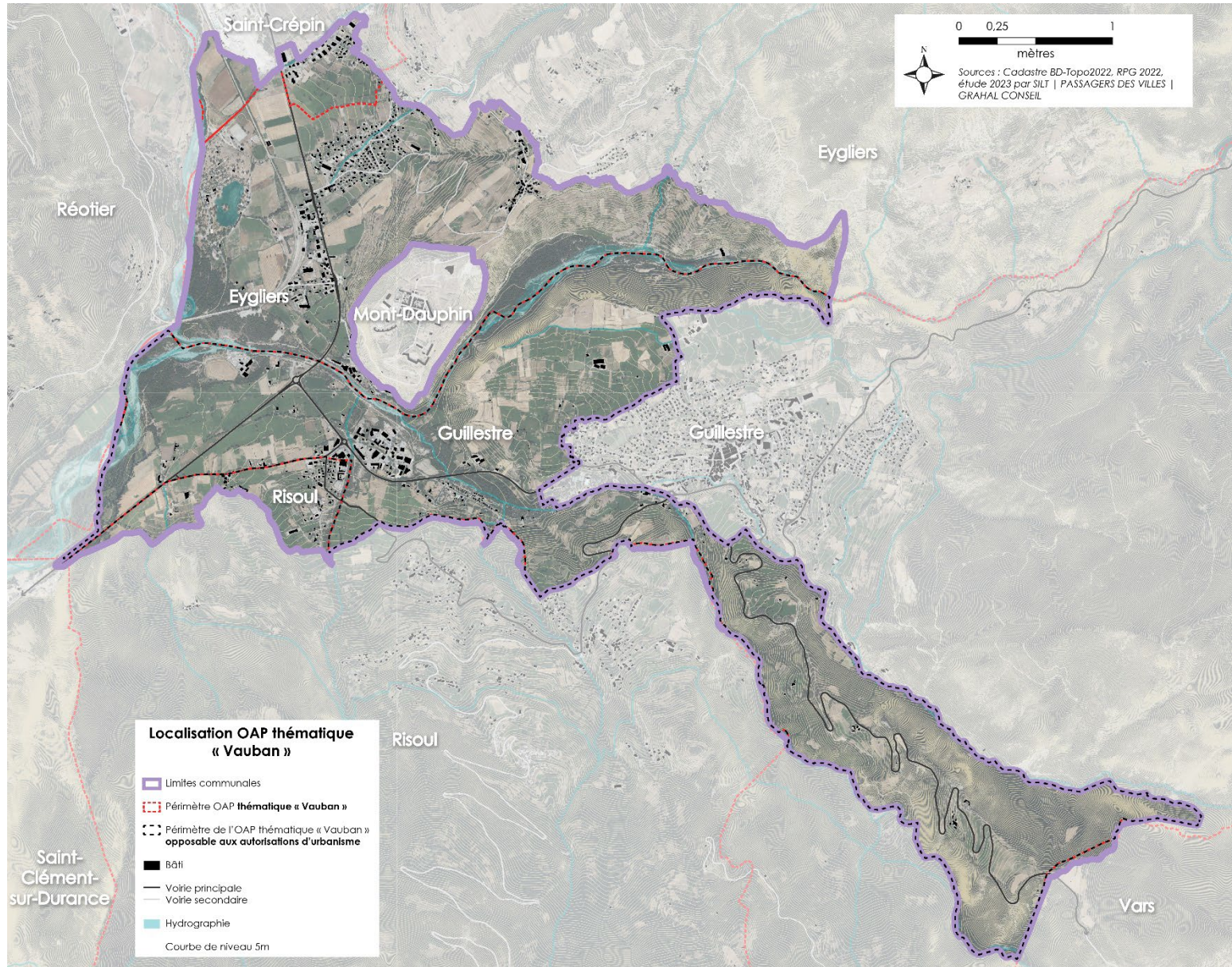
Aujourd’hui, la zone tampon du bien Mont-Dauphin a été redéfinie suite à l’étude de préfiguration d’une zone tampon actualisée de 2023, coordonnée et financée par la DRAC, du groupement de bureaux d’études SILT | PASSAGERS DES VILLES | GRAHAL CONSEIL.

Pour information, « la zone tampon UNESCO est un espace non directement protégé, mais qui participe à la préservation du site protégé. Le plan de gestion décline la manière dont la VUE sera préservée sur le territoire selon l’article L.612-1 du Code du patrimoine. De ce fait, les documents d’urbanisme à l’échelle communale sont les outils pertinents pour traduire les effets que peut provoquer la conservation de la VUE sur les projets urbains et l’évolution de l’espace dans le cadre de la préservation de l’héritage architectural, urbain et paysager d’intérêt local. (R.151-7). L’ensemble des dispositions du PLU peuvent concourir à la protection et à la mise en valeur des sites UNESCO, en utilisant des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ». (Source : Extrait de l’étude de préfiguration d’une zone tampon actualisée, coordonnée et financée par la DRAC – 2023 - SILT | PASSAGERS DES VILLES | GRAHAL CONSEIL).

Dans ce contexte, l’OAP thématique « Vauban » a pour objectif de traduire une vision d’ensemble du territoire en lien avec la mise en valeur et de préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE). Cette OAP thématique sera ensuite déclinée par secteur afin de faciliter sa mise en œuvre.

L’OAP thématique « Vauban », intégrée au PLU, complétera ces outils et permettra la prise en compte de la « VUE » du bien dans son ensemble en considérant « les enjeux de mémoire en lien avec les vues historiques et le paysage défendu et les enjeux urbains de mutabilité du territoire ». (Extrait de l’étude de préfiguration d’une zone tampon actualisée, coordonnée et financée par la DRAC – 2023 - SILT | PASSAGERS DES VILLES | GRAHAL).

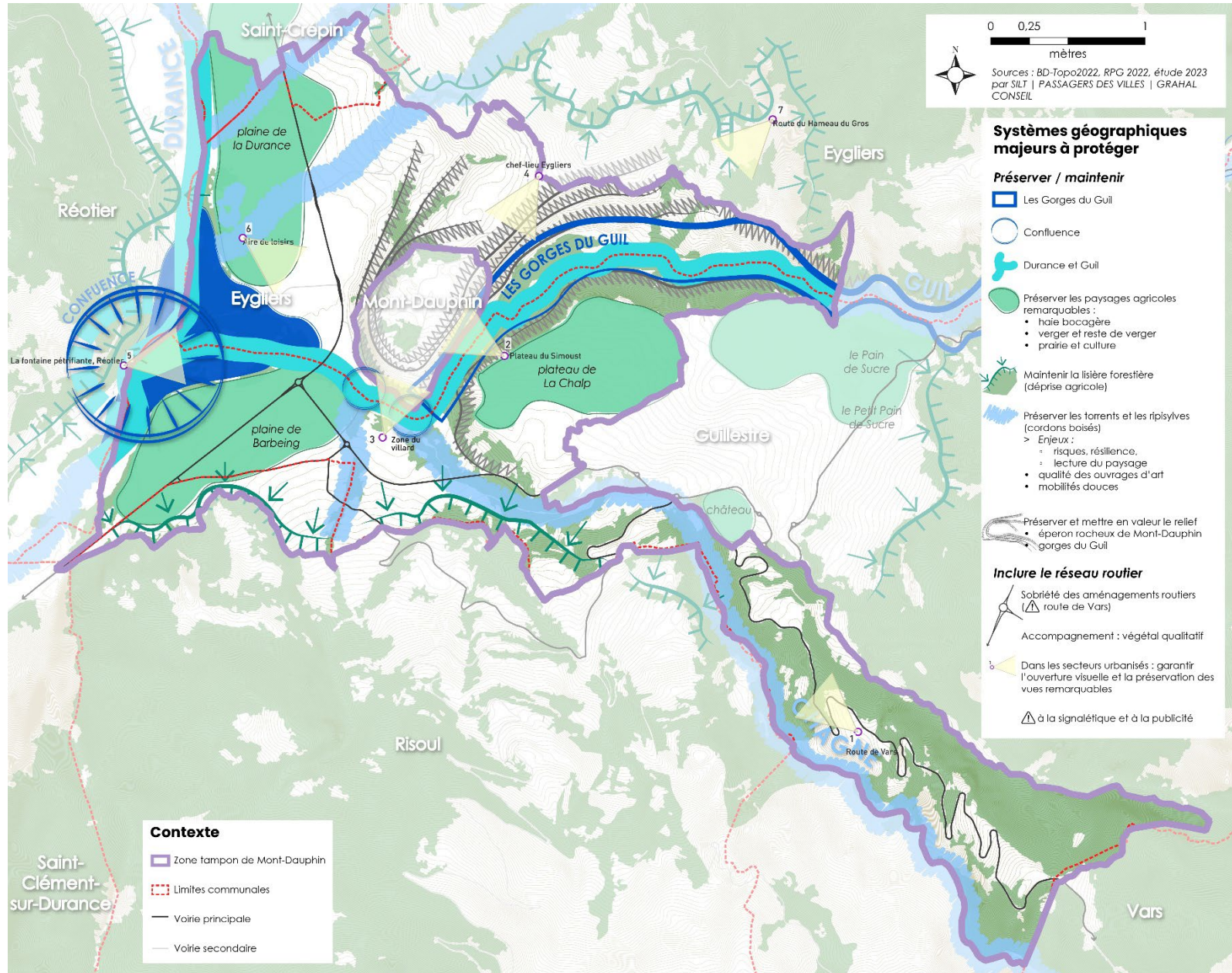
Le périmètre de l’OAP thématique « Vauban » est le suivant :



Des mesures complémentaires, tant à l’échelle globale de la zone tampon qu’à l’échelle sectorielle de chaque OAP (comme celle de la zone du Villard), ont été mises en place. Elles sont les suivantes :

## 2. PRINCIPES DE PRECONISATIONS A L’ECHELLE DE LA ZONE TAMPON DE MONT-DAUPHIN

L’OAP est applicable (opposable aux autorisations d’urbanisme) **uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l’OAP thématique « Vauban » et au sein du territoire de Guillestre.**



## Paysage bâti et qualité des espaces publics

### → Insertion paysagère des secteurs mixtes (activités / commerces et habitations)

L’aménagement des secteurs mixtes (activités / commerces et habitations) doit s’intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Il est essentiel de :

- **Exploiter les éléments naturels existants** : Par exemple, utiliser la ripisylve du Guil pour masquer la zone du Villard et s’appuyer sur le cordon boisé du Guillermin pour intégrer la zone d’activités du Guillermin. Ces éléments peuvent être transformés en véritables "coulées vertes".
- **Créer des accompagnements végétalisés** : Ces aménagements doivent permettre de former des "façades de route" qualitatives, renforçant ainsi l’identité paysagère. **Pour la création de haies végétales, le Parc Naturel Régional du Queyras (PNRQ) pourra à toutes fins utiles, être consulté dans le choix des essences (en fournissant par exemple une liste des essences préconisées), dans un objectif de préservation de la biodiversité, d’intégration paysagère et de cohérence avec les milieux naturels environnants.**
- **Hiérarchiser et améliorer les voies d’accès** : Les voies principales, secondaires et privées doivent être clairement différenciées et traitées avec soin pour garantir une circulation fluide et esthétique.
- **Soigner les espaces publics** : Favoriser les cheminements doux, organiser le stationnement, installer un mobilier urbain harmonieux et renforcer le caractère urbain des zones concernées.
- **Promouvoir un langage architectural cohérent** : L’architecture des nouvelles constructions doit s’inscrire en continuité avec l’identité locale, respectant les matériaux et formes traditionnels. L’architecture dans les secteurs d’activités veillera à rester sobre (volumétrie, matériau unique, etc.).

### → Favoriser la lisibilité des entrées urbaines

Les zones d’entrée des agglomérations doivent être clairement définies pour éviter les ruptures paysagères :

- **Enjeu** : Les zones floues nuisent à la mise en valeur des paysages urbains.
- **Préconisations** :
  - Réduire ponctuellement la largeur des voies pour créer un effet de transition urbaine.
  - Aménager les abords de la route (accompagnement végétal, signalétique adaptée).
  - Hiérarchiser les entrées multiples pour clarifier les flux et renforcer l’identité des accès.

### → Prévenir la conurbation des nouvelles zones urbanisées en plaine alluviale

Dans des secteurs comme Eygliers Gare et la zone du Villard, le développement urbain peut donner l’impression d’un désordre architectural :

- **Enjeu** : Le bâti, souvent disparate, crée un continuum urbain peu structuré qui s’accroche à la route principale (la RN94).

- **Préconisations** : Utiliser les projets routiers comme leviers pour requalifier et structurer ces espaces, en intégrant des aménagements paysagers et urbains de qualité. Conserver des espaces de respiration visuelle.

→ **Préserver la logique urbaine des hameaux**

Les hameaux comme Eygliers, Réotier et Saint-Clément présentent une organisation urbaine concentrée à flanc de montagne :

- **Enjeu** : L'étalement urbain menace cette logique de regroupement traditionnel.
- **Préconisations** : Préserver les silhouettes des hameaux et encadrer les nouvelles constructions pour perpétuer le modèle historique du hameau concentré.

## Trames paysagères et éléments paysagers sensibles

→ **Préserver les paysages de plaine alluviale**

Ces paysages ouverts et verdoyants, en particulier aux abords de la confluence Durance / Guil, sont d'une grande valeur écologique et esthétique :

- **Préserver les prairies et les champs** entrecoupés de haies et d'arbres de haut jet, espaces agricoles ouverts qui composent des paysages ruraux remarquables.
- **Protéger les haies bocagères et les ripisylves** : Cette trame végétale modeste mais essentielle contribue à la qualité des paysages et des espaces publics.
- **Maintenir les vergers et leurs reliquats** (motif paysager d'arbre isolé), qui apportent une identité unique au paysage rural.
- **Limiter le mitage du paysage** : Contrôler la dispersion du bâti industriel, commercial et agricole.
- **Veiller à la qualité urbaine et architecturale** du bâti industriel, commercial et agricole.

→ **Préserver le réseau des canaux d'irrigation ancestraux**

Les canaux ancestraux constituent des éléments marquants du paysage et peuvent devenir des supports pour des mobilités douces.

→ **Préserver les cours d'eau et leurs cordons boisés**

Les rivières et leurs ripisylves subissent des pressions croissantes dues aux infrastructures et aux activités humaines (urbanisation, carrières, déchetterie, ...):

- **Préconisations** : Réduire l'impact des aménagements en périphérie des cours d'eau et renforcer les protections écologiques en prenant en compte les risques (inondation, feu de forêt, ...).

→ **Veiller aux lisières forestières**

L'abandon de certaines terres agricoles entraîne une fermeture progressive des paysages par l'avancée des boisements :

- **Préconisations** : Contrôler l'avancée du couvert boisé sombre sur les zones de piémont et maîtriser ces lisières pour maintenir des paysages ouverts.

→ **Veiller à la qualité du paysage routier**

Les routes jouent un rôle central dans la découverte du territoire, mais certaines configurations nuisent à la qualité paysagère :

- **Enjeu** : Les infrastructures en fond de vallée (notamment des tronçons rapides et des carrefours à sens giratoire) ont souvent un aspect routier technique et peu attrayant (glissières de sécurité, signalétique). Il manque de signalétique et de mise en valeur du site de Mont-Dauphin.
- **Préconisations 1** : Renforcer la sobriété des aménagements routiers (aspect « route de campagne » plutôt que « voie rapide »), traitement des abords permettant une « couture » avec le paysage traversé, accompagnement végétal qualitatif, signalétique territoriale homogène, contrôle de l’affichage publicitaire...).
- **Préconisations 2** : Valoriser les points de vue entrants sur le site de Mont-Dauphin, en garantissant notamment l’ouverture visuelle aux abords des voies, maintenir la lisibilité du site de Mont-Dauphin.
- **Enjeu** : Les routes de montagne offrent des panoramas remarquables, mais les belvédères manquent parfois d’aménagements adaptés.
- **Préconisations** : Soigner les belvédères pour valoriser les points de vue et garantir leur accessibilité. Veiller à la qualité des abords de la route.

→ **Préserver les espaces paysagers d’intérêt patrimonial majeur, particulièrement sensibles**

• **Les sites remarquables à préserver :**

- Plateau du Simoust (Guillestre), un paysage de plateau agricole remarquable menacé par l’implantation des hangars et l’avancée de l’urbanisation ; restes de vergers et peupliers accompagnant les canaux d’irrigation,
- Gorges du Guil (Eyglies, Guillestre), petit couloir entre les plateaux de Mont-Dauphin et du Simoust, site remarquable parcouru par une route sinueuse et spectaculaire.
- Confluence Guil / Durance et la plaine de Barbeing : présente un relief plat et un paysage ouvert ponctué de bâti isolé et quadrillé de ripisylves de rivières et de canaux où pointent les peupliers fastigiés.

→ **Préserver les espaces paysagers de covisibilité, comprenant des terrains essentiellement à dominante agricole intégrant de nouvelles constructions**

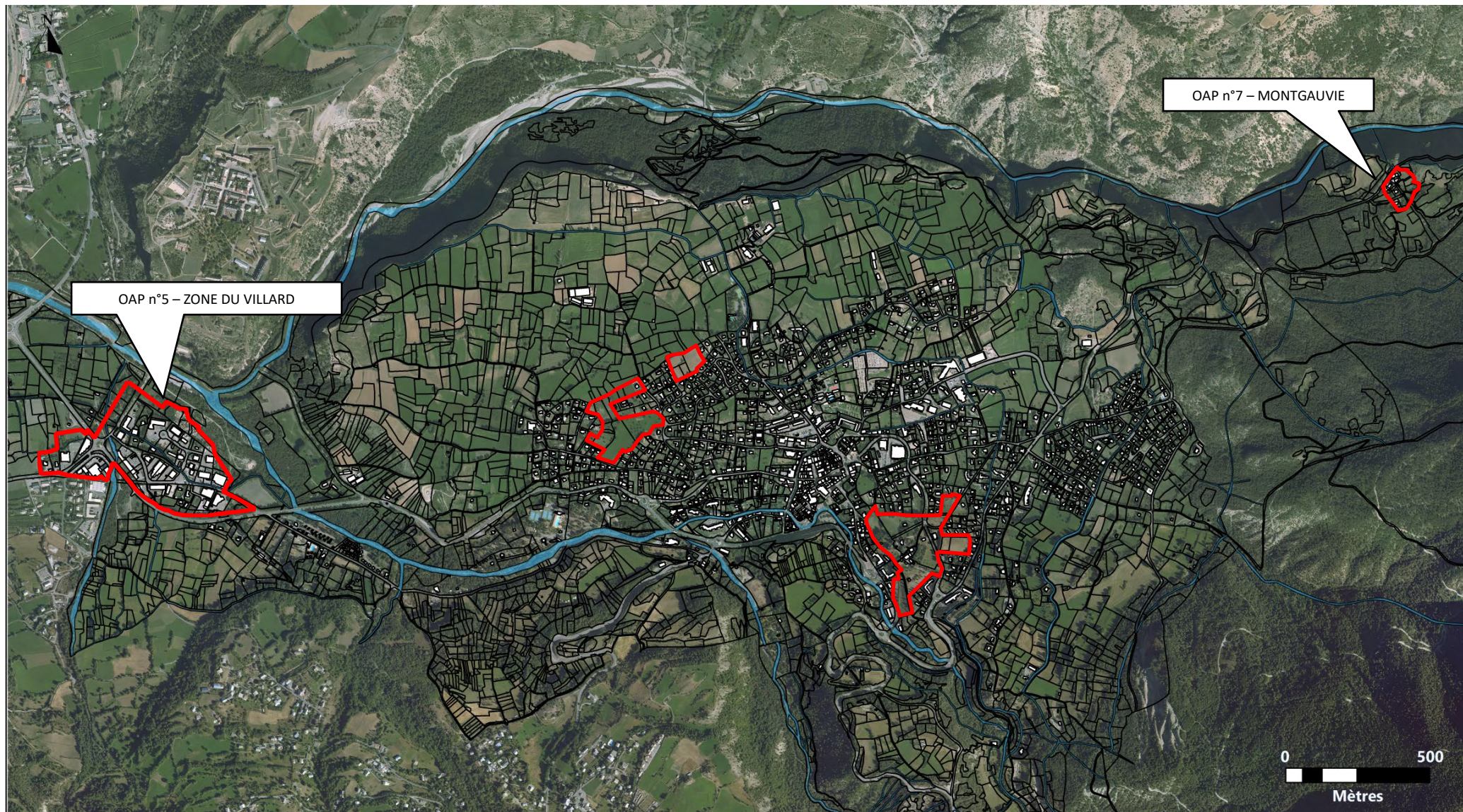
- Base de loisirs d’Eyglies, dans un paysage agricole de plaine alluviale
- Pentec douces des piémonts de Saint-Crépin et d’Eyglies
- Quartier du Roi entre le site de Mont-Dauphin et Eyglies-chef-lieu
- Route de Vars, qui sinue sur une ligne de crête, entre la vallée du Chagne et la vallée du Rif Bel. « *La vallée du Chagne prend des allures de petites gorges. La RD 902 avec son transit important la surplombe en d’innombrables lacets qui contournent les rares parcelles cultivées sur la ligne de crête. Les paysages sont tour à tour ouverts lorsque la route est sur les hauteurs, puis complètement fermés dans les bois lorsque la route atteint le secteur des campings en aval* ».

→ **Préserver et valoriser les cônes de vue vers le site de Mont-Dauphin pour affirmer son patrimoine unique**

Les cônes de vue offrant des perspectives sur le site de Mont-Dauphin sont essentiels pour souligner la richesse de son patrimoine paysager et architectural. Leur préservation et leur valorisation permettent de renforcer l’identité visuelle de ce site remarquable tout en offrant aux visiteurs et aux habitants des panoramas qui mettent en lumière son histoire et son intégration harmonieuse dans le paysage environnant.

# ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## Carte de localisation des secteurs d’OAP

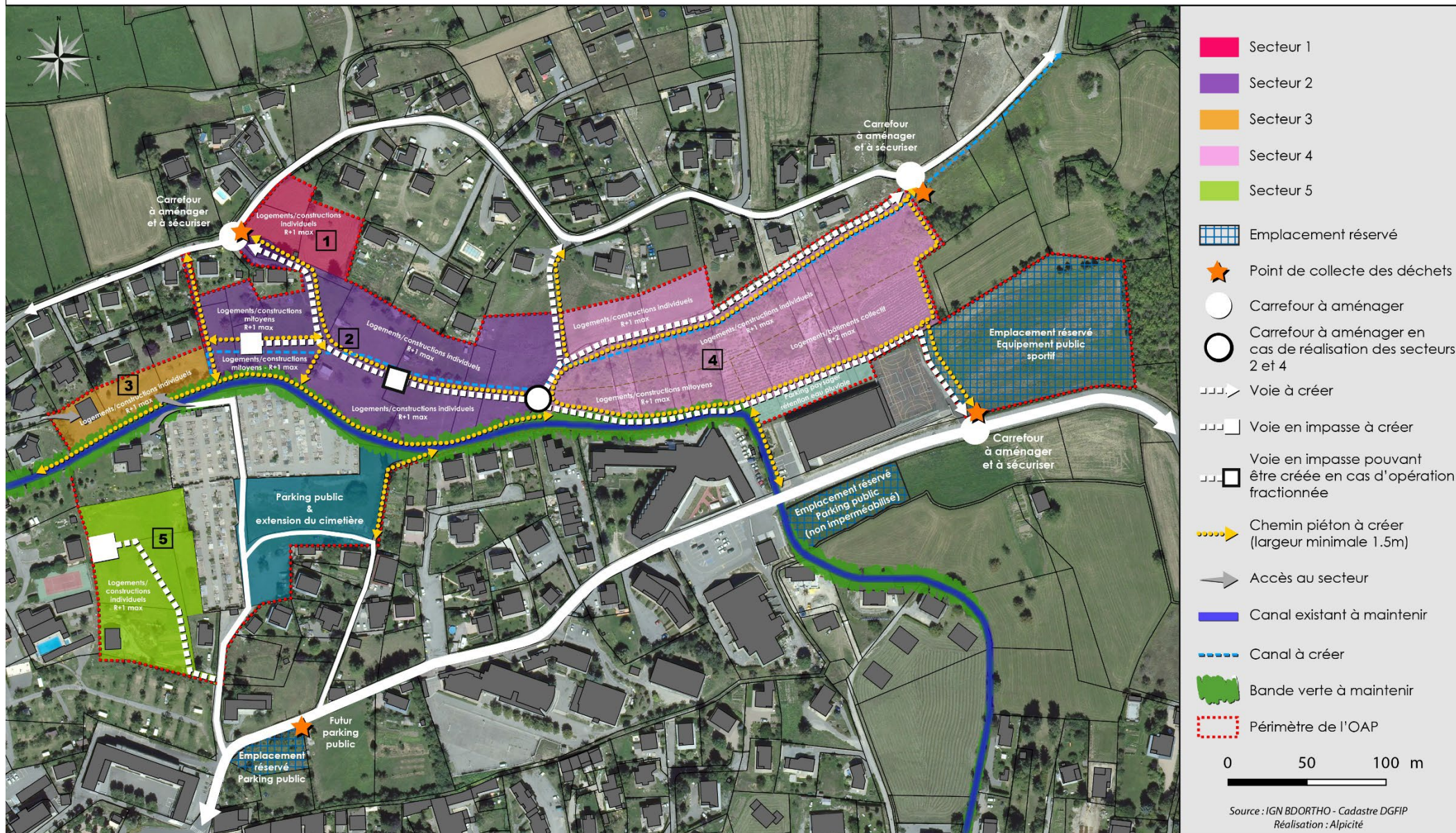


## OAP n°1 – Secteur de La Longeagne

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.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUILLESTRE**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - LA LONGEAGNE - SCHEMA DE PRINCIPE**



### 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 avec un accès principal au secteur 1 qui se réaliserait alors depuis cette nouvelle voie ; 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 :
  - A l’aménagement du secteur 4 à partir duquel une voie de desserte (ou de jonction) sera créée ;
  - A l’aménagement d’un carrefour sécurisé et répondant aux exigences techniques de l’ouverture à l’urbanisation de l’ensemble du secteur (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) ;
  - A partir de la parcelle AH47 permettant d’offrir une nouvelle voie de bouclage avec le chemin de la Longeagne, ce tracé ne devant pas remettre en cause l’obligation pour le secteur 2 d’assurer une capacité de jonction avec le secteur 4 ;

Dans le cas où il ne peut être opéré d’emblée une voie de bouclage, la voie créée devra prévoir en limite de chaque opération une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour, et par la suite un raccordement à la voie connexe. 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 pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

- ▶ **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 capacité de jonction est imposée (en cas d’aménagement des deux secteurs, un carrefour sécurisé devra être créé). 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. 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 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.

Des espaces en commun (espaces verts, jeux pour enfants, placette ...) pourront être aménagés afin d’apporter du liant entre les opérations ou en cœur de quartier. Un tel aménagement est particulièrement recommandé dans le cas d’une urbanisation des secteurs 2 et 4, y compris en cas d’opérations distinctes.

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 ...).

#### 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

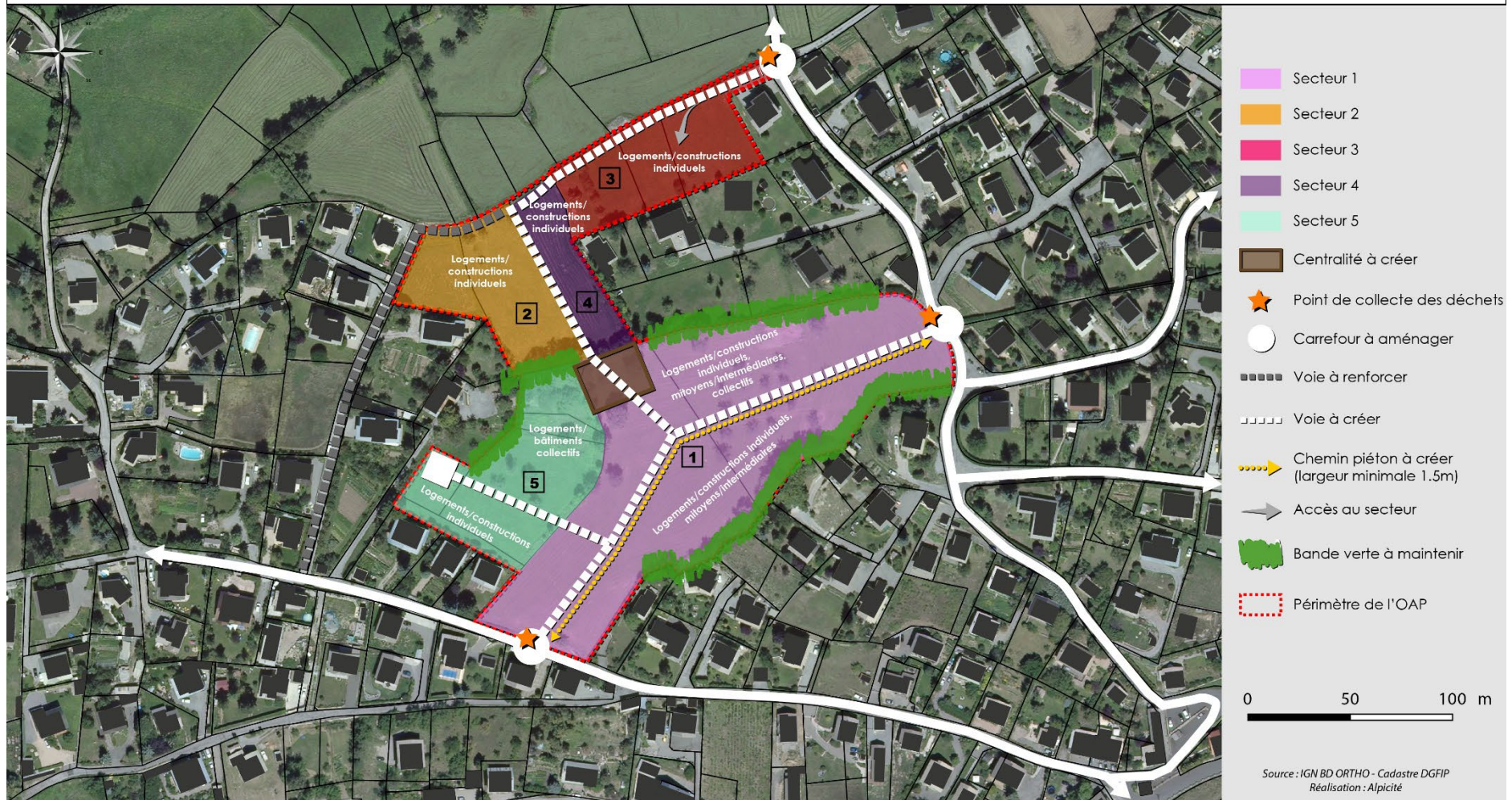
aérienne. Ce système de stockage devra permettre de recueillir a minima une pluie de référence décennale et conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où chaque secteur se réalise d’une façon indépendante, chaque opération devra gérer ses eaux pluviales et prévoir à terme un raccordement 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, une aire de jeux pour enfant, un espace public de rencontre... L’espace public central offrira un lien avec le secteur 2 y compris d’une façon routière. Afin de tenir et d’animer cet espace, des alignements bâtis pourront être prévus à l’Est et à l’Ouest de celui-ci. Il n’est pas imposé de mixité sociale. Une mixité des formes urbaines est imposée conformément au schéma de principe de l’OAP : les logements/constructions individuels, mitoyens et intermédiaires sont autorisés, ainsi que les logements/bâtiments collectifs. Ces derniers devront être situés à proximité de l’espace public central. 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. La densité moyenne minimale à l’échelle du secteur est de 20 logements / hectare. 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. 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 soit :
  - À l’amélioration des infrastructures (voirie et réseaux) 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 ;
  - À la création d’une voie de desserte en prolongement de du secteur 1 ;
  - À la création d’une voie de desserte en prolongement des secteurs 3 et 4.

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 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. 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. Ce ou ces bassins pourront éventuellement être enterrés et supporter du stationnement sur leur partie aérienne. Ce ou ces systèmes de stockage 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 pourra prévoir à terme 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.

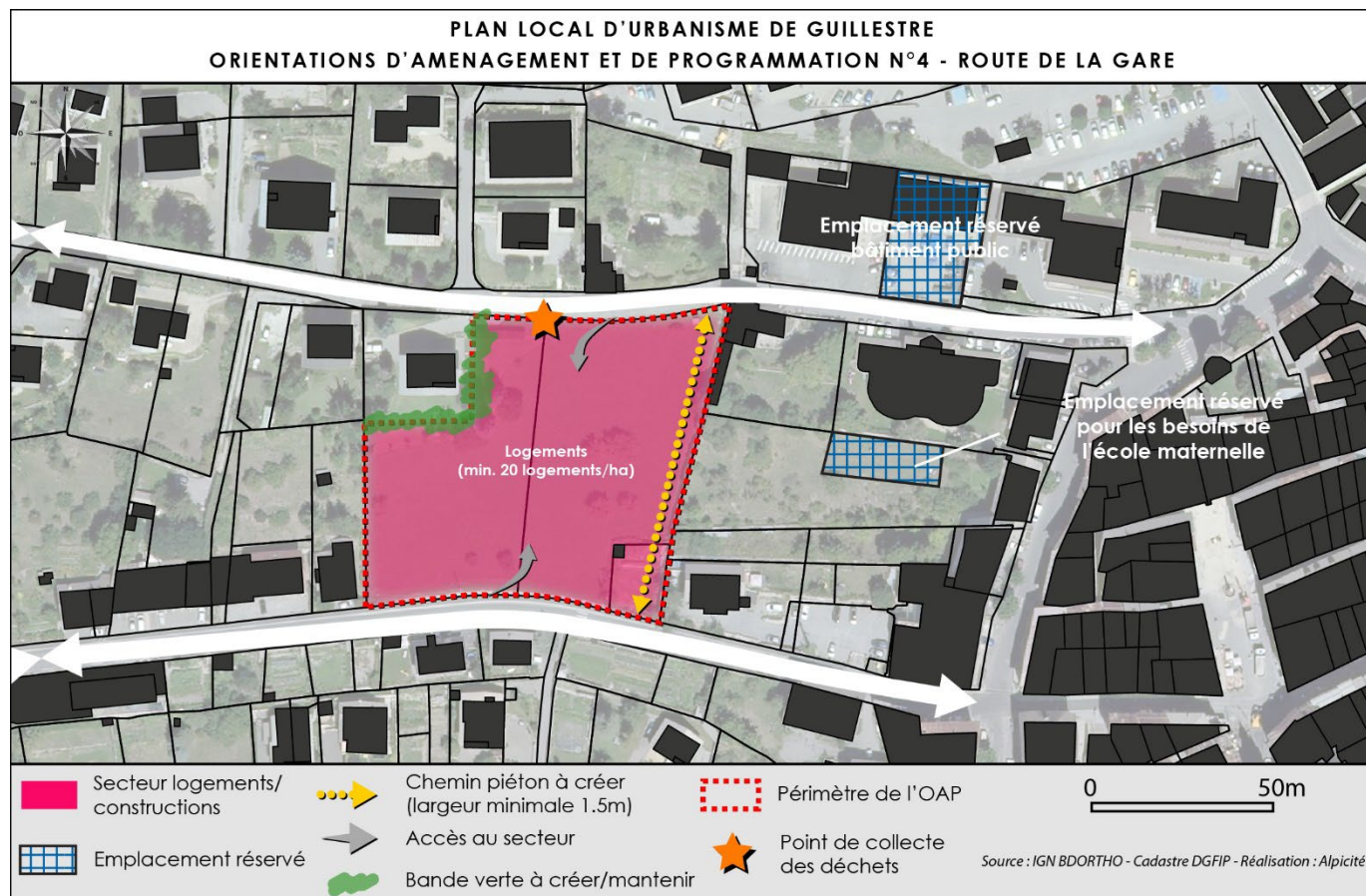
**Eau pluviale** : Chaque secteur devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle/au terrain d’assiette du projet. Un stockage à la parcelle pour l’arrosage est également à prévoir.

## 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 – Secteur de la zone du Villard

### 1. CONTEXTE

**Localisation** : entrée de ville Ouest, zone du Villard et englobant les supermarchés

**Surface** : 16,67 ha

**Zonage** : Ub, Ue et AUe

La zone du Villard à Guillestre englobe l’entrée de ville Ouest de la commune, la zone artisanale, commerciale et industrielle du Villard ainsi qu’un quartier résidentiel à l’Ouest du supermarché (aujourd’hui Intermarché hall 2).

L’OAP n°5, Zone du Villard doit permettre de répondre à la thématique spécifique du paysage, liée à la zone tampon de Mont-Dauphin. Elle doit également 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. Enfin, l’OAP doit permettre une meilleure lecture de l’entrée urbaine Ouest de Guillestre.

### 2. OBJECTIFS

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

- Inscrire les aménagements dans un contexte d’entrée de ville ;
- Améliorer la qualité du paysage du secteur de projet, notamment grâce aux choix des aménagements urbains, paysagers et architecturaux ;
- Proposer un schéma permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone ;
- Permettre une extension intégrée à son environnement de la zone artisanale et commerciale du Villard, en particulier au niveau du couvert végétal largement déficitaire dans la zone existante.

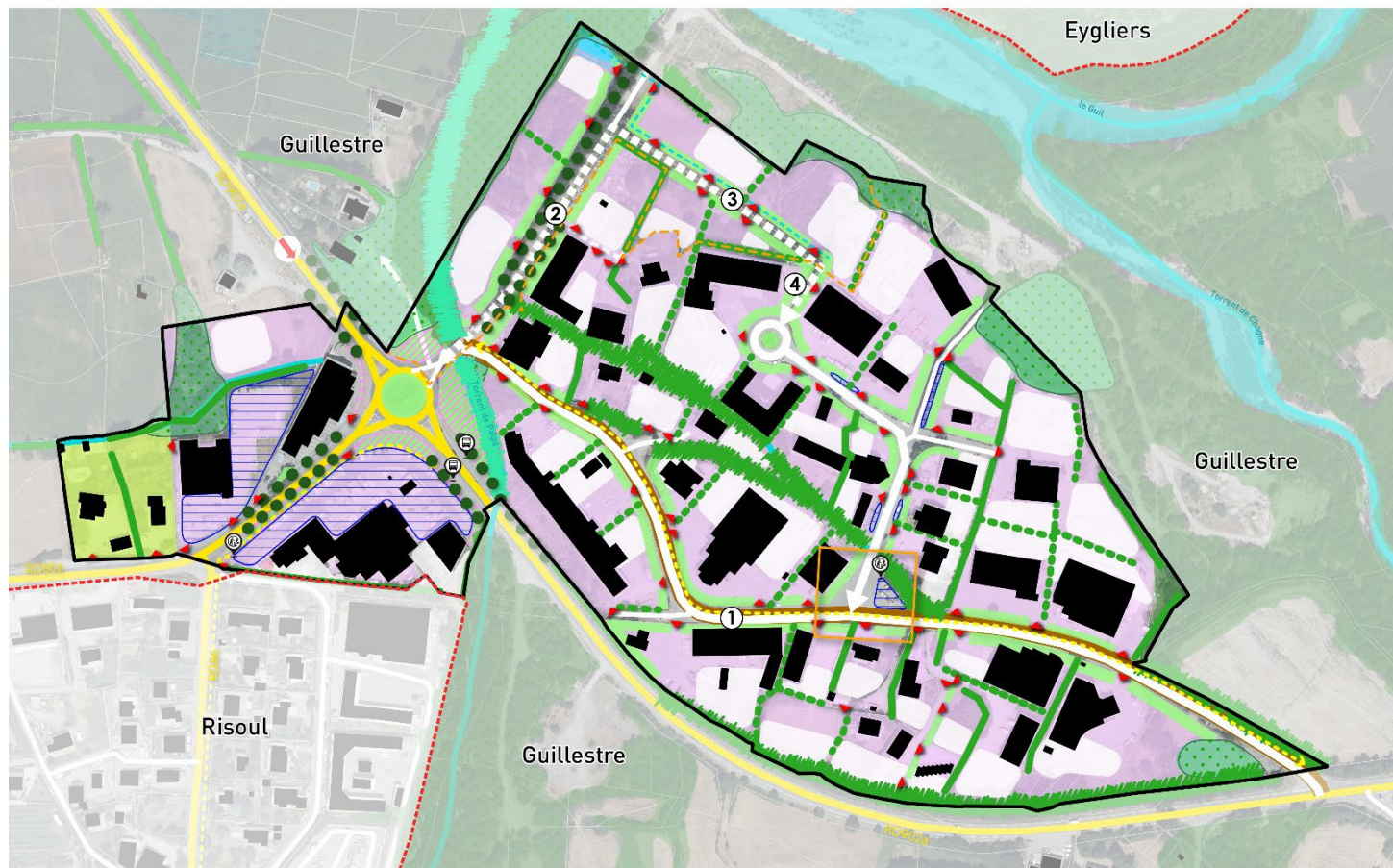
3. SCHEMA DE PRINCIPES



OAP n°5 - « zone du Villard »



Sources : BD-TOPO, BD-ORTHO 2022, étude 2023 par SILT | PASSAGERS DES VILLES | GRAHAL CONSEIL



Contexte

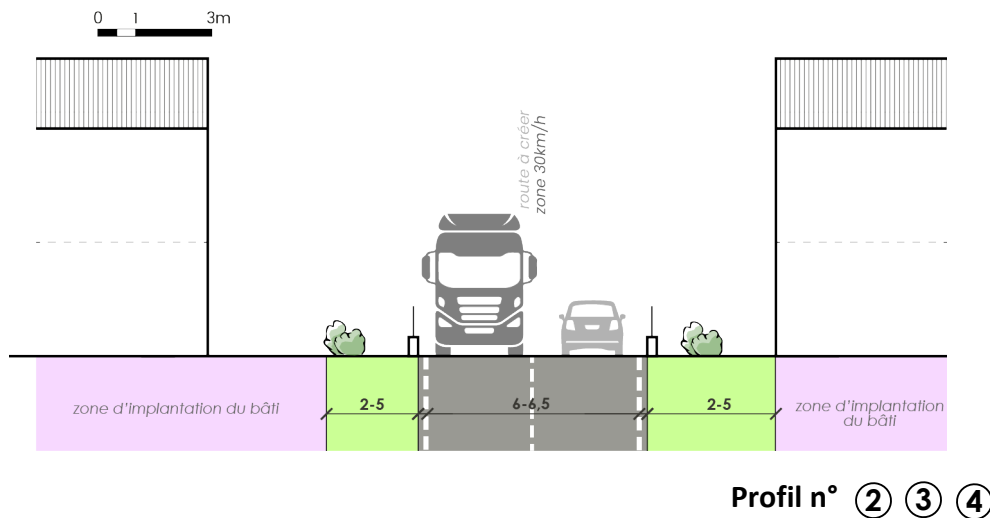
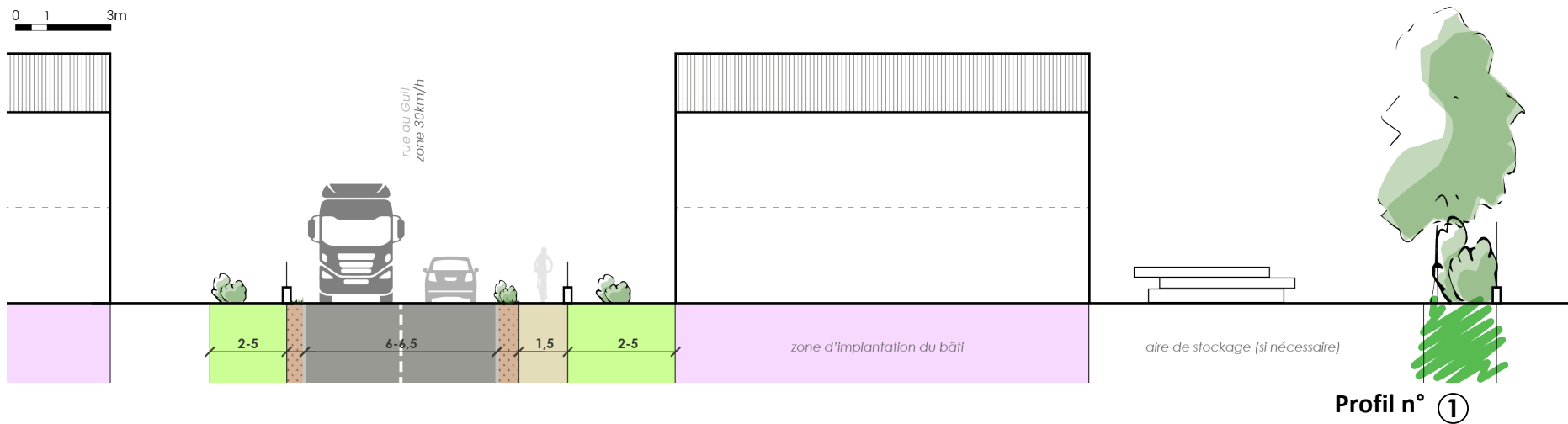
- Limites communales
- Limite zone tampon de Mont-Dauphin
- Périmètre OAP
- Extension de la Zone d'Activité
- Parcelle
- Bâti existant
- RD
- Voirie existante
- Cours d'eau
- Espace boisé

Orientations

- Zone constructible liée à la zone d'activité et à son extension
- Zone constructible à destination principale d'habitation
- Accès au lot possible
- Zone de stockage liée au bâti d'activité
- Espace paysager tampon / de vitrine à maintenir ou à créer
- Espace paysager tampon / de vitrine au lot spécifique aux routes départementales à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention paysager à créer

- Espace paysager arboré ou boisé à préserver
- Ripisylve à préserver dans l'intégration de la gestion des risques
- Masque paysager à maintenir ou à créer
- Haie vive diversifiée / espace tampon paysager à maintenir
- Haie vive diversifiée / espace tampon paysager à créer
- Voie existante à requalifier (désimperméabilisation des accotements)
- Alignement d'arbres à maintenir ou à créer (marquer l'entrée de ville)

- Voie existante à maintenir
- Voie à créer ou à requalifier
- Cheminement doux à maintenir ou à créer
- Carrefour à (ré)aménager
- Aire de stationnement à paysager
- Arrêt de bus à intégrer au niveau paysager (principe de mobilier urbain d'entrée de ville)
- Point de collecte des déchets et tri sélectif à maintenir et à aménager



## 4. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

L’aménagement de la zone du Villard pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente orientation d’aménagement et de programmation et par le règlement du PLU.

### Principes de desserte et accès :

La position définie dans le schéma de principe pour les accès est donnée à titre indicatif. Des adaptations pourront être envisagées dans le respect des principes généraux.

Les accès aux lots existants et aux propriétés au Nord de l’extension devront être maintenus. Des voies d’accès pourront être créées le cas échéant.

La voie de desserte principale n°1, reliée à la RD902a à l’Est et au giratoire de la RD902a à l’Ouest, est à réaménager de préférence selon les principes édictés dans le profil n°1 (La réalisation d’un cheminement doux tel que proposé sur le profil restera facultatif. Les cyclistes pourront emprunter ce cheminement dans le sens de la descente). Cette voie doit maintenir une bande de roulement de 6m minimum et ne devra pas dépasser les 7m. La circulation restera à double sens. Le principe général ici est de désimperméabiliser autant que possible les accotements de la voie, afin de réduire la bande de roulement au stricte nécessaire et ainsi de réduire la vitesse des véhicules. Cette désimperméabilisation permet également un accompagnement paysager de la voie et crée une nouvelle continuité écologique.

La voie de desserte n°2, reliée au giratoire de la RD902a, est à réaménager conformément aux principes édictés dans le profil n°2.



La voie de desserte n°3 est à créer afin de desservir les nouveaux lots liés à l’extension de la zone. Son aménagement devra respecter les principes édictés dans le profil n°3 ci-dessus.

La création du tronçon de voie n°4, qui permet le bouclage de la zone du Villard, est facultative. Son aménagement devra respecter les principes édictés dans le profil n°4 ci-dessus.

### Principes d’aménagement d’entrée de ville :

L’aménagement de l’entrée de ville permet d’avoir une lecture claire du paysage. L’entrée de ville de Guillestre se situe ici autour du rond-point de la RD902a et de la RD86. Son aménagement inclura dans la mesure du possible :

- - La plantation de doubles alignements d’arbres notamment. Cela permet de marquer l’entrée de ville, de réduire visuellement la bande de roulement et de faire ralentir les automobilistes. Ces arbres seront plantés à bonne distance de la voie dans le respect des contraintes de sécurité.

-  - Le maintien ou la création d’espace tampon vitrine végétalisé (bosquets, parterre de fleurs/plantes herbacées, ...). Ces espaces paysagers seront aménagés dans le respect des contraintes de visibilité liée à la circulation automobile des routes départementales.
-  - L’aménagement paysager des arrêts de bus / autocar (mobilier urbain sobre, accompagnement paysager type prairie fleurie, ...).

### Principes d’aménagement de carrefour (carré orange sur le schéma de principes) :

En cas de réaménagement de la voirie ou des espaces publics, le carrefour devra être aménagé de sorte à sécuriser les différents flux liés à la zone (camions, véhicules légers, cycles et piétons). L’aménagement devra être accompagné d’un travail paysager et ne pas se limiter à un aménagement au vocabulaire routier et technique :

- Aménagement routier avec plusieurs revêtements de sol (enrobé coloré, béton, bi-couche) pour limiter la signalisation horizontale (tracés blancs, zébras, ...),
- Enrobé de voirie limité à la plateforme de chaussée,
- Traitement sobre et qualitatif des accotements stabilisés (empierrement et/ou prairie fauchée régulièrement)

L’espace de stationnement public devra être aménagé afin d’offrir une poche de stationnement supplémentaire hors lots privés. Ce parking devra recevoir un traitement paysager adéquat s’appuyant notamment sur la végétation existante alentour, et l’imperméabilisation devra y être limitée au maximum. L’accès aux colonnes de tri sélectifs semi-enterrées devra être maintenues.

### Principe d’aménagement des aires de stationnement :

Les stationnements créés seront de préférence végétalisés et semi-perméables, regroupés et mutualisés sauf en cas d’impossibilité technique.

Afin d’offrir un aménagement qualitatif et paysagé, les aires de stationnements auront autant que possible :

- Un revêtement semi-perméable, à minima pour les places de stationnement (empierrement, stabilisé, dalles alvéolaires, béton poreux, etc.) ;
- Des plantations d’arbres pour ombrager et intégrer visuellement les véhicules stationnés ;
- Du mobilier urbain sobre privilégiant le bois non traité ;
- Des cheminements piétons matérialisés soit par une signalisation horizontale, soit par un revêtement de sol distinct du revêtement de la voie de desserte du parking.

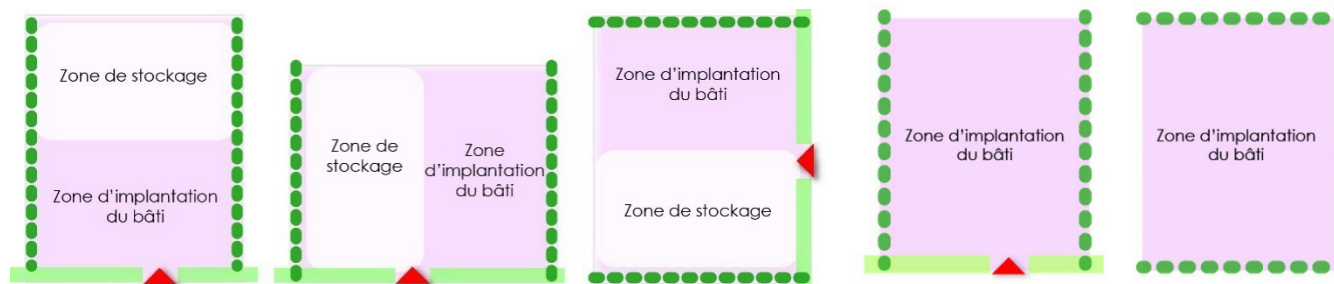
### Principes de densité et de mixités :

Pour rappel, aucun nouveau logement n’est admis dans la zone actuelle artisanale, industrielle et commerciale (au Nord de la RD902a) et son extension.

Dans la zone Ub, les habitations sont admises (cf. règlement écrit).

### Principes d’implantation des formes urbaines et des constructions :

La composition des lots, liés à de l’activité économique, devra respecter les principes édictés sur le schéma global et sur les schémas de principes de lots ci-contre (zone tampon paysager/vitrine au lot de 2 à 5 mètres de profondeur / zone d’implantation du bâti / zone de stockage - **lorsque nécessaire** - à l’arrière ou au Sud de préférence ; *sans besoin spécifique, intégration à la zone d’implantation du bâti*).



Principe de lot lié aux activités économiques  
Réalisation : Alpicité

Les constructions principales et le cas échéant les annexes respecteront autant que possible une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l’orientation, de l’ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc.

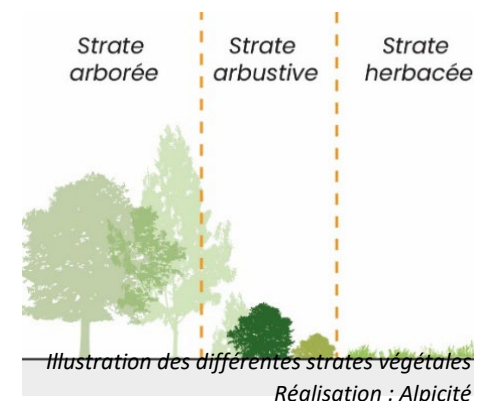
Les constructions s’attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires *passifs*.



### Principes paysagers :

La végétalisation des limites de propriété et des espaces libres devra s’appuyer en priorité sur la végétation existante. Les ripisylves et masques paysagers existants sont à préserver (*en cas de sujets malades ou dégradés (danger potentiel), une plantation nouvelle ou mixte peut s’avérer plus judicieuse que la conservation de l’existant*). Seuls des coupures liées à de nouveaux accès peuvent y être créés.

Le maintien et / ou la constitution de la trame interne verte au projet propose 3 types de tampons paysagers :

- **le tampon – vitrine du lot** : strate herbacée avec possibilité d’implanter quelques bosquets bas (1-1,5 m de haut maximum). Cet espace peut accueillir des noues ou bassin de rétention si nécessaire. Son épaisseur sera au minimum de 2 mètres et au maximum de 5 mètres.



-  *la haie vive diversifiée* : strate arbustive avec possibilité d’implanter quelques arbres de haute tige (jusqu’à 2-2,5 m de haut environ). Cet espace sert de tampon paysager principalement entre les lots. Son épaisseur sera au minimum de 1 mètre.
-  *le masque paysager* : composition pluristratifiée (arborée, arbustive et herbacée) avec une strate arborée principalement (jusqu’à 5-6m de haut environ). Son épaisseur sera de 2 mètres minimum.

Les emplacements et le nombre indiqués de ces tampons paysagers sur le schéma de principes peuvent évoluer dès lors que l’objectif d’intégration paysagère et écologique est atteint.

Afin de limiter la monotonie du paysage, les haies et bosquets pourront présenter des hauteurs discontinues et créer des masques végétaux plus ou moins opaques. Les haies monospécifiques d’essences au feuillage persistant sont interdites. Par ailleurs, des noues pourront être créées afin d’infiltrer les eaux pluviales dans les espaces de pleine terre.

La végétalisation très importante des lots sous une forme arborée est aussi vivement recommandé comme trame interne au projet. Cette végétalisation arborée permet de limiter l’impact visuel des constructions depuis Mont-Dauphin.

Ces éléments, les espaces arborés comme les tampons paysagers, participeront également aux continuités écologiques.

L’ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d’essences locales, non invasives et non allergènes. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre les bonnes conditions de sécurité et de visibilité au niveau des routes départementales et des voies de desserte liées au projet.

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

Les projets sont conditionnés à la capacité des réseaux limitrophes qui doivent permettre d’absorber les projets de constructions.

**Électricité** : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d’un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l’ensemble de la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

**Télécom** : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux télécom existants et en projet, en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux télécom seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

**Eaux pluviales** : Un bassin de rétention devra être réalisé. Il sera situé au point bas de la zone récoltant les eaux pluviales de l’extension, voire de la zone existante (facultatif pour ce dernier point).

**Eau potable :** Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants, en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

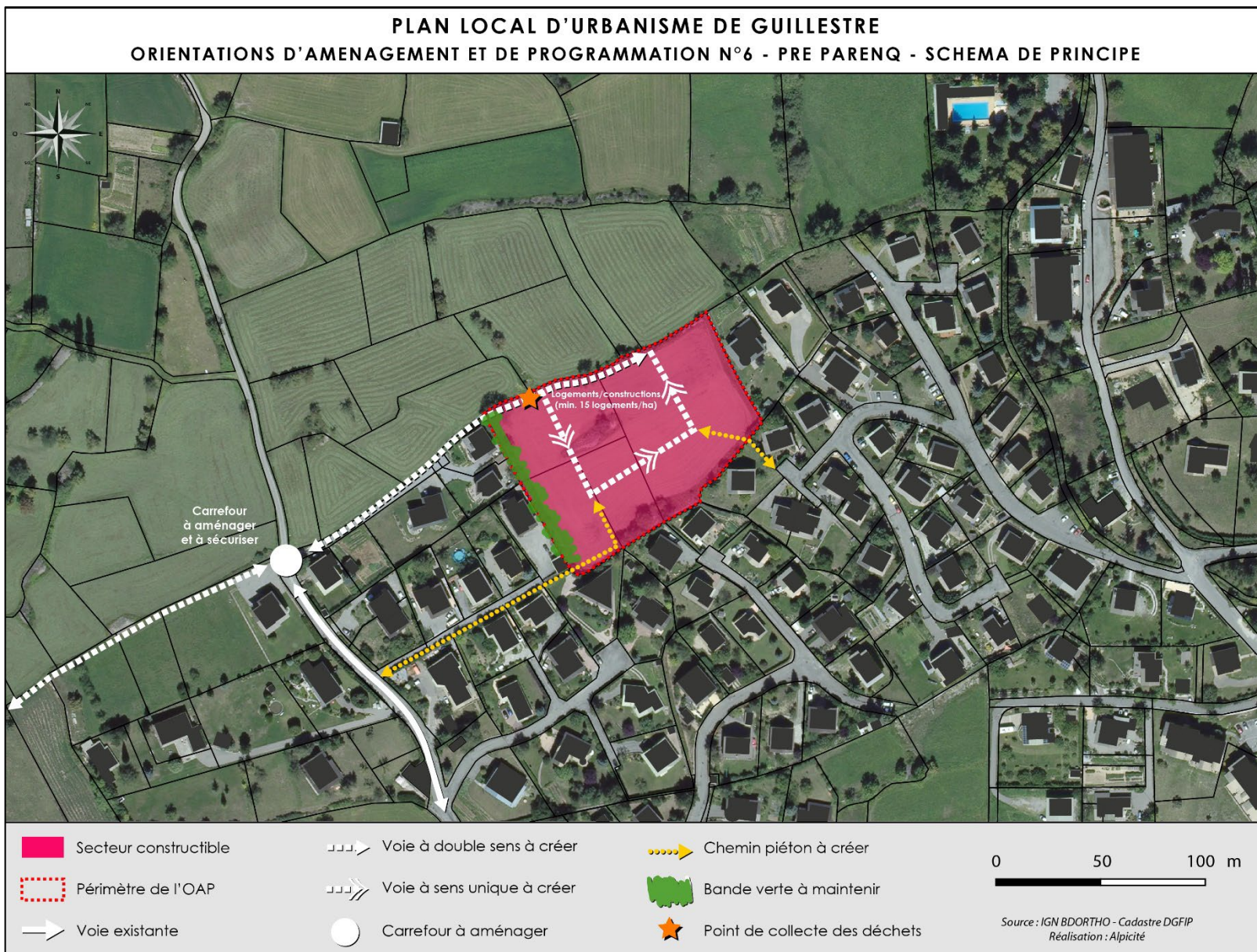
**Assainissement :** Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants, en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d’eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

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

## 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 a 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.

