

De la planification à l'opérationnel

Le Syndicat mixte du SCoT de l'aire gapençaise accompagne ses communes dans leurs études de programmation urbaine

PRÉSENTATION DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT

Le Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise regroupe 78 communes et représente environ 80 000 habitants. En application du SCoT approuvé en Décembre 2013, il a pour vocation la :

- * **Cohérence** de l'urbanisme réglementaire, notamment à travers la mission de Personne Publique Associée (PPA) du SCoT

- * **Cohérence** des politiques territoriales au travers d'animations (Formes urbaines) et d'actions de pédagogie visant l'émergence d'une culture commune

Les études de faisabilité ont été réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route du syndicat mixte du SCoT approuvée le 19 décembre 2016

UNE DÉMARCHÉ COLLABORATIVE AU SERVICE DES PROJETS

- * Les études ont été réalisées de janvier à juin 2018 par 3 groupements d'études (Alpicité, Atelier Urba et PM Consultant), une architecte (Rachel Janin) et l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Elles comprennent un diagnostic, des scénarios d'aménagement et un programme opérationnel chiffré.

- * Les élus communaux et les partenaires (DDT, Région, CAUE, Parc des Ecrins, ...) étaient présents à l'ensemble des rendez-vous qui ont ponctué la démarche : des visites terrains, les 4 comités de pilotages, les 3 ateliers collaboratifs et les 2 séminaires.

- * Un AMO (albedo AMO) a accompagné l'ensemble de la démarche collaborative.



FEUILLE DE ROUTE DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT

Sur la période 2017/2019, le syndicat mixte a défini 5 actions prioritaires visant à accompagner les EPCI et les communes dans leurs politiques et projets d'aménagement :

1. le développement économique
2. les formes urbaines
3. le paysage
4. les déplacements
5. l'efficacité énergétique

OBJECTIFS DE L'ACTION FORMES URBAINES

- * Définir une stratégie foncière en déterminant précisément les potentiels mobilisables à destination d'habitat et d'économie,

- * Accompagner des opérations d'aménagement « pilotes » ciblées et identifiées comme stratégiques à vocation d'habitat et mixte favorisant des formes urbaines groupées et adaptées aux contextes territoriaux,

- * Faire émerger une véritable culture commune, une sensibilité et des savoir-faire autour des formes urbaines (à travers des form'actions) et permettre ainsi une qualité de cadre de vie plus élevée

FINANCEMENT DES ÉTUDES

Pour financer l'action forme urbaine, le Syndicat Mixte du SCoT a obtenu des financements de :

- * L'Etat, via la convention Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV)

- * la DREAL et de la Région PACA, via l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Elaboration de stratégies foncières opérationnelles »



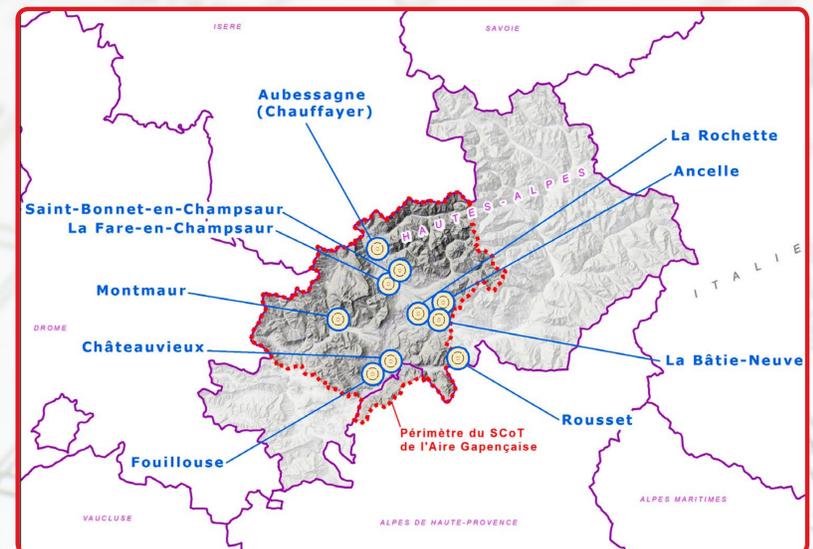
Visite terrain, commune de La Fare, 11 janvier 2018



10 OPÉRATIONS PILOTES D'AMÉNAGEMENT

10 communes se sont portées volontaires suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé en mars 2017 par le Syndicat mixte du SCoT. Leurs études auront valeur d'exemples sur les thématiques de :

- * la conception bio-climatique,
- * la construction dans la pente,
- * les typologies de formes urbaines,
- * la densité en secteur classé
- * l'insertion paysagère des projets
- * la vitalité commerciale des centres bourgs
- * le traitement des traverses d'agglomération



Carte périmètre du SCoT avec localisation des 10 communes retenues

RÉSULTATS DE LA DÉMARCHÉ

- * Une traduction opérationnelle des objectifs des PLU communaux
- * Des opérations durables adaptées au site de projet et aux besoins
- * De nouvelles formes urbaines et types d'habitat intermédiaire acceptés et plébiscités par les maîtres d'ouvrage
- * Plus largement, des objectifs initiaux souvent dépassés et une volonté accrue des élus de « passer à l'action », grâce à la forme collaborative de la démarche



PROCHAINES ÉTAPES

- * Concerter avec les usagers : les riverains, les futurs habitants, les acteurs économiques, ...
- * Accompagner les communes dans la mise en œuvre opérationnelle
- * Proposer des form'actions aux élus et techniciens sur le montage opérationnel et financier
- * Communiquer largement auprès des 78 communes du SCoT de l'aire gapençaise afin de favoriser l'émergence de nouvelles opérations





Commune de Roussset

Une nouvelle image pour le quartier des Celliers et une offre de logements renouvelée

OBJECTIFS INITIAUX

Suite à l'acquisition et la démolition de plusieurs parcelles de l'ancienne cité EDF édifée en 1955 pour la construction du barrage, la commune souhaite :

- * offrir une offre de logement en accession et en location, à destination de primo-accédants ou à loyer raisonnable,
- * permettre une mutation douce des bâtiments existants,
- * aménager des cheminements piétonniers, notamment le long du torrent des trentes pas
- * revaloriser l'entrée de ville et les espaces publics, notamment en interface avec RD3



Les points forts de l'opération

- * Une diversification de l'offre de logements
- * Une rationalisation des déplacements (aménagement de voiries et de stationnements)
- * Un confortement des espaces de convivialité : jardins et cheminements piétonniers
- * Une opération de renouvellement urbain avec requalification d'entrée de ville



Atelier d'urbanisme par table ronde à Rambaud le 3 avril 2018

3 ORIENTATIONS FORMALISÉES

Suite à la présentation des scénarios d'aménagement, les orientations suivantes ont été retenues par la commune de Roussset :

- * Aménager une entrée de village avec un « coeur » de quartier à créer,
- * Requalifier le bâti : meilleure intégration des bâtiments et meilleur gestion des pleins et des vides,
- * Renforcer la place du piéton, avec un maillage interne permettant de connecter les différentes parties du quartier et assurer un cheminement urbain au-delà
- * Maintenir la trame viaire existante

UNE RECONFIGURATION DE LA VOIRIE

Le scénario retenu comporte un important volet déplacement :

- * Modification du tracé de la rue de la Mairie avec élargissement, pour sécuriser les croisements de véhicules, dont desserte touristique vers Apiland.
- * Création de cheminements piétons et de trottoirs pour une gestion apaisée des déplacements.

UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

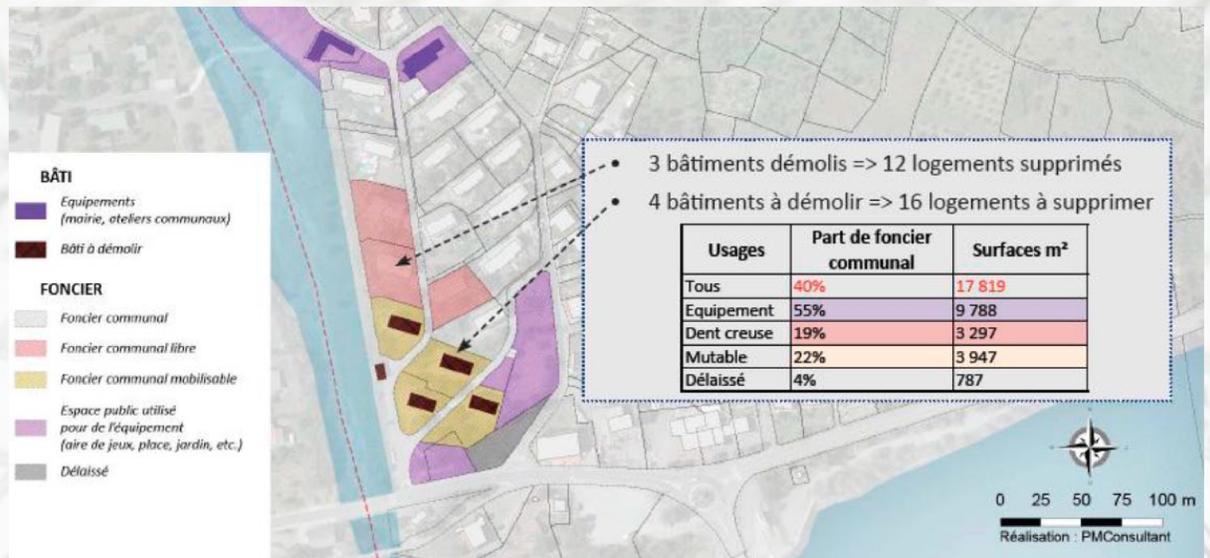
Construction de 16 logements sur 9 000 m² (17 logements/ha), dont 5 logements communaux sous forme d'un collectif et 11 lots libres.



Logements collectifs de la cité EDF voué à la démolition

PROCHAINES ÉTAPES

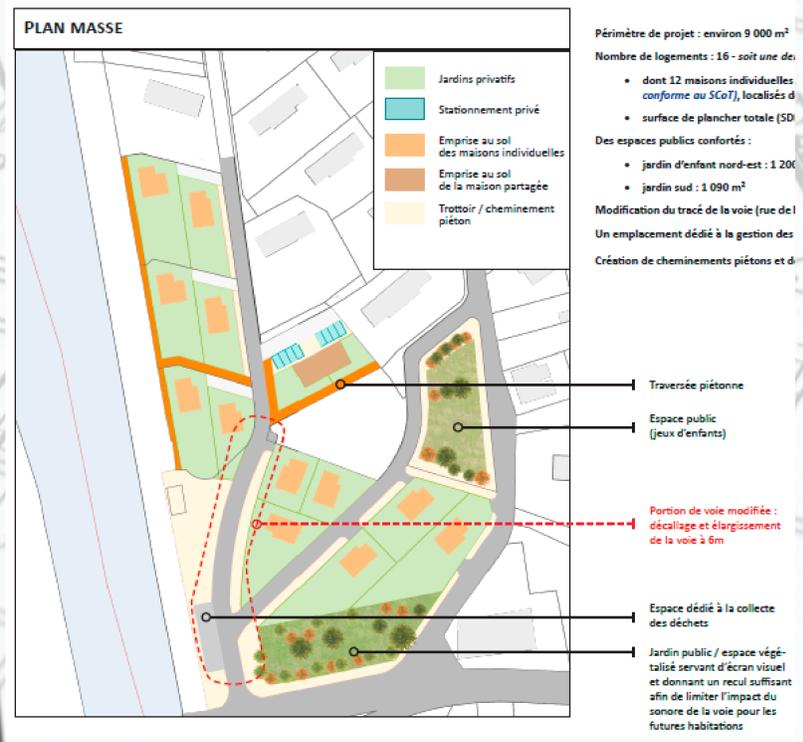
- * Réaliser une concertation publique avec les habitants.
- * Travailler un projet d'habitat participatif avec les 4 locataires des bâtiments voués à la démolition.
- * Finaliser les aménagements complémentaires sur la RD3 avec le conseil Départemental
- * Montage opérationnel des constructions et rédaction des cahiers des charges des lots à l'accession



Un foncier spécifique, des pleins-et des vides à traiter



Visite terrain du 9 janvier 2018



Plan masse validé par la commune de Roussset



Commune de Saint Bonnet en Champsaur

Champ Magnane ou comment programmer le développement urbain

OBJECTIFS INITIAUX

Définir l'aménagement des 10,5 hectares de Champ Magnane sous forme de secteurs opérationnels développés à court/moyen et long terme :

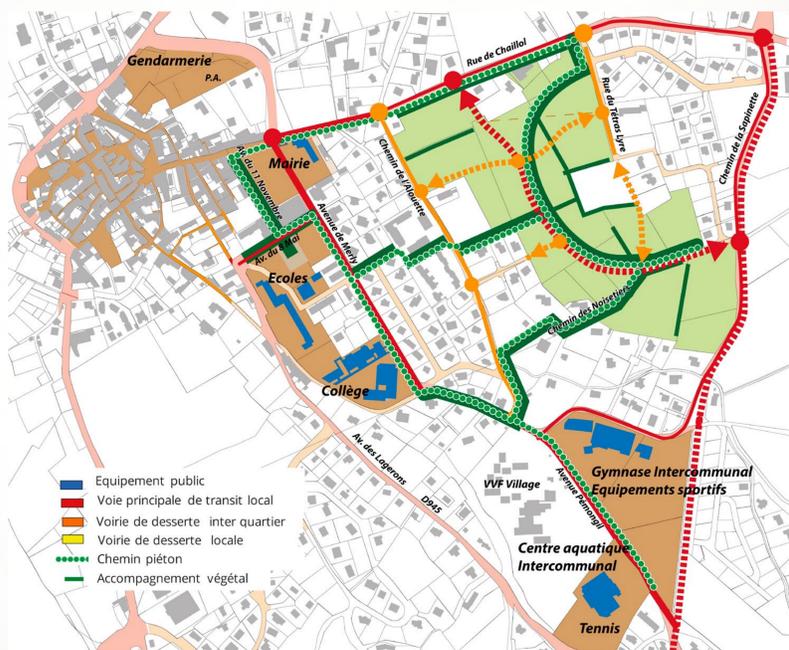
- * Lutter contre l'étalement urbain et la banalisation des formes bâties.
- * Proposer une offre en logements diversifiée, accessible et un habitat durable et adapté aux besoins.
- * Recomposer la trame viaire et favoriser les circulations douces en interne et avec le tissu bâti existant en périphérie
- * Programmer les réseaux d'infrastructures (réseaux secs et humides) et l'ouverture des zones à l'urbanisation.



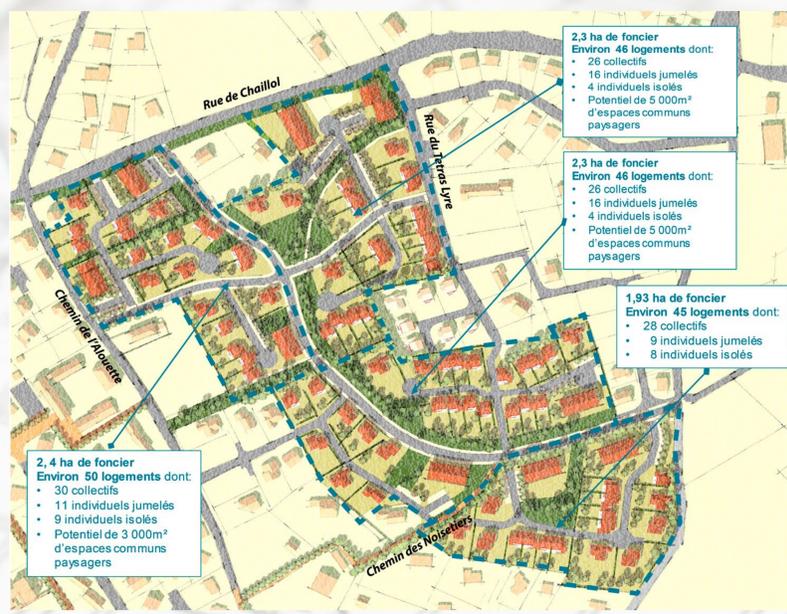
Des parcelles de grandes surfaces allant de 2 000 m² à 15 000 m²

Les points forts de l'opération

- * Profiter de la création d'un nouveau quartier pour restructurer le tissu urbain, à l'échelle de plusieurs décennies (phasages opérationnels)
- * Proposer des solutions d'aménagement durables sur la base d'une stratégie foncière.
- * Renforcer le rôle de bourg principal de Saint Bonnet/ La Fare au sein du Champsaur Valgaudemar.



Créer des voies respectant la trame des haies bocagères



Hypothèse de développement : 20 à 25 logements/hectares = 194 logements
En 4 macrolots de 2.5 ha unitaires

PROPOSER DES EQUIPEMENTS PAYSAGERS

- * Hiérarchiser le maillage viaire, à l'échelle du bourg, optimisant la proximité avec les équipements publics existants (mairie, école, collège, gymnase, piscine).
- * Favoriser les modes doux et notamment les circulations piétonnes.
- * Mutualiser certains équipements, notamment les parkings
- * Traiter les eaux pluviales essentiellement par des noues paysagères et des fossés, qui permettront également le stockage de la neige en période hivernale et utiliser les trames bocagères pour se prémunir du vent

PROPOSER UNE MIXITÉ DES FORMES D'HABITAT

Des formes adaptées aux parcours résidentiels, favorisant une mixité sociale et fonctionnelle et respectant l'objectif d'une consommation économique du foncier.

Des logements proposés en R+1 à R+2 regroupant environ :

- * 50% d'habitat collectif,
- * 25% d'habitat jumelé groupé,
- * 25% d'habitat individuel pur.



Proposer des ambiances urbaines « villageoises »



Concevoir et privilégier une trame piéton/cycle sur les haies bocagères existantes



Simulation des ambiances urbaines

PROCHAINES ÉTAPES

- * Concerter avec la population afin de valider les grandes orientations d'aménagement et co-construire une première tranche opérationnelle.
- * Intégrer cette première tranche dans le PLU (OAP) en cours de révision et procéder aux acquisitions foncières notamment pour la voirie structurante.
- * Mettre en place les outils de veille foncière

Avec l'appui de :





Commune de Montmaur

Proposer des solutions opérationnelles de construction de logements locatifs adaptés au contexte local



OBJECTIFS INITIAUX

- * Construire 3 à 4 logements en locatif social sur un terrain communal
- * Définir la forme urbaine souhaitée : habitat intermédiaire ou groupé, villas jumelées ou en bande, ...
- * Compléter la recherche de partenaires/opérateurs pouvant être intéressés par le projet
- * Projeter un aménagement durable, intégré et raisonnable



Visite terrain du 9 janvier 2018 avec les élus

Les points forts de l'opération

- * Réflexion globale sur tout le gisement constructible à proximité
- * Proposition d'un montage opérationnel public/privé
- * Densification et diversification du programme de logements
- * Important travail sur l'insertion paysagère et urbaine à l'échelle de l'ensemble du tissu urbain dans le périmètre d'un monument classé



Un impact des extensions proposées relativement minime sur la silhouette générale de Montmaur, voire une amélioration des lignes bâties



Emprise maximale constructible, Emprise inconstructible, Espace végétalisé public, Emprise des bâtiments, Sens de feutrage, Cheminement doux, Jardins privés, Possibilité de densification, Jardins privés, Stationnement

UN SITE DE PROJET CONTRAINT

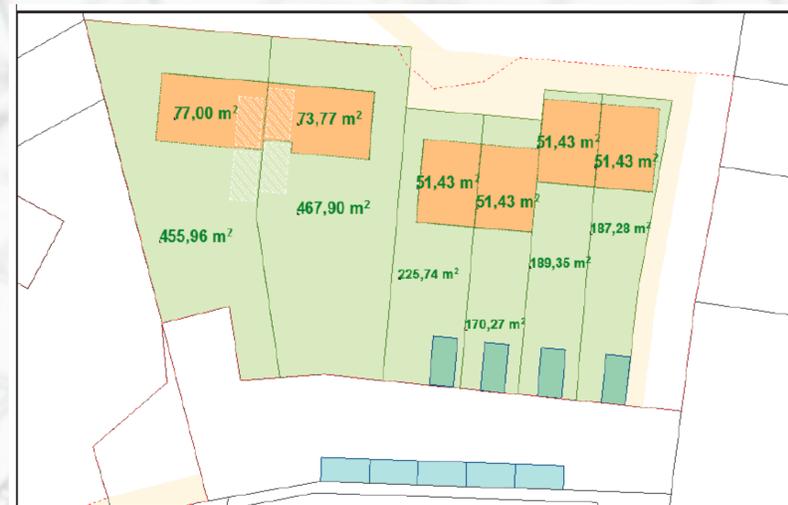
Le site de projet se situe à proximité immédiate du centre village, et des équipements communaux :

- * superficie du foncier communal : 5876 m²,
- * superficie inconstructible : 3876 m² (risque glissement de terrain),
- * emprise constructible : 2 000 m² soit 34% du terrain sur sa partie basse.

La réflexion s'applique à un territoire d'études élargi afin de relier les équipements sportifs, l'école et le centre village. Ainsi, la totalité des emprises pouvant être bâties représente un potentiel d'une vingtaine de logements.

Les principaux enjeux paysagers se situent sur la nécessaire couture urbaine entre le site de projet et le château de Montmaur.

Principes d'aménagement des espaces périphériques



Surface des parcelles et des emprises au sol bâties

DES LOGEMENTS POUR LES JEUNES ACTIFS

Le scénario retenu comporte la réalisation de 6 logements dont :

- * 4 logements communaux groupés en locatif (du T2 au T4),
- * 2 lots à bâtir destinés à 2 maisons jumelles (T4/T5).
- * Stationnement privatif et mutualisé
- * Cheminement doux traversant l'opération

AMENAGEMENT GLOBAL DU SITE

Les principes d'aménagement reposent sur :

- * La définition de deux emprises constructibles sur le terrain situé derrière l'école préservant la silhouette paysagère du village.
- * Un maillage piéton global : la création de cheminements doux au Sud du terrain privé et au Nord du terrain public.
- * La valorisation du terrain public sur sa partie haute non constructible (aménagement d'un jardin public sous forme de verger avec parcours découverte historique possible)

PROCHAINES ÉTAPES

- * Effectuer une veille foncière (DIA) sur les dents creuses et les circulations situées de part et d'autre du site de projet (vers l'école à l'Ouest et les équipements sportifs à l'Est).
- * Modifier le PLU pour intégrer une OAP reprenant le schéma d'aménagement global et les règles architecturales et paysagères.
- * Préparer la phase opérationnelle par la rédaction d'un cahier des charges reprenant les éléments de programmation : nombre de logements, superficies minimales, orientations des bâtiments, espaces extérieurs comme les terrasses, ...
- * Montage opérationnel en régie avec mise en oeuvre d'une mission AMO pour une réalisation communale.

Avec l'appui de :





Commune de La Rochette

Requalification de la traversée de Pont Sarrazin au cœur d'une opération mixte logements/activités

OBJECTIFS INITIAUX

- * Traiter l'entrée de ville (Pont Sarrazin), située à l'Est de l'agglomération gapençaise
- * Proposer un projet d'habitat intermédiaire sur la zone 2AU du PLU construit autour de la déviation de la RD 314
- * Valoriser et développer le tissu économique sur la zone 2AUe du PLU

UN PROJET D'HABITAT DURABLE

- * Le projet d'habitat propose des formes urbaines compactes permettant d'économiser du foncier pour créer un parc urbain.
- * 34 logements sur 1,6 ha (hors parc) = 21 logements/ha.
- * Les espaces publics sont protégés du vent par un plan masse adapté et la plantation d'une haie brise-vent en limite Nord.
- * Les eaux pluviales sont traitées par des noues paysagères.



Scénario d'aménagement retenu



Croisement dangereux entre la RD 314 et la RN 94

UNE SECURISATION DES CIRCULATIONS PAR :

- * la suppression du croisement accidentogène entre la RD 314 et la RN92.
- * le renforcement d'une centralité urbaine.
- * un traitement paysager structurant.

Les points forts de l'opération

- * Une déviation de la RD 314 au service de la desserte d'une centralité renforcée
- * Une transition urbaine par le paysage (création d'un parc urbain, traitement des franges, valorisation d'un projet économique en vitrine, traitement de la 5ème façade...)
- * Un plan masse issu d'une conception bioclimatique
- * Une mixité des fonctions (économie et habitat)

PRELABLE A L'OPÉRATION

- * Valider l'itinéraire de la déviation avec le CD 05.
- * Réfléchir à la requalification du bâtiment d'élevage pour réaliser l'ensemble de l'opération et transférer l'activité agricole.



UN DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE PAR :

- * un traitement très qualitatif des bâtiments économiques révélant le caractère innovant des futures entreprises.
- * des espaces de stationnement renvoyés en arrière des bâtiments.
- * une reconfiguration du bâtiment économique existant
- * une construction en épandage pour une intégration paysagère du nouveau bâtiment économique

Atelier d'urbanisme par table ronde
à Rambaud le 3 avril 2018

PROCHAINES ÉTAPES

- * Finaliser le montage opérationnel du parc communal et des opérations de logements.
- * Partager les préconisations sur la valorisation des espaces d'activités avec les acteurs économiques et promouvoir des implantations d'activités innovantes.

Avec l'appui de :





Commune de La Fare en Champsaur

Renforcer le cœur de village dans la traversée des Barraques

OBJECTIFS INITIAUX

Programmer l'aménagement d'un terrain communal de 6300 m² situé au cœur du hameau des Barraques en répondant aux objectifs suivants :

- * Donner de l'épaisseur au hameau des Barraques, traversé par RN85
- * Offrir une mixité fonctionnelle : habitat et activités tertiaires.
- * Accueillir des activités du secteur médical/paramédical en lien avec la maison de retraite (EHPAD)
- * Densifier l'habitat et diversifier les formes urbaines.
- * Aménager des espaces publics de centralité.
- * Aménager de nouvelles circulations douces.

BESOINS RECENCÉS

- * Loger les jeunes actifs, les primo-accédants, les employés des structures économiques présentes à proximité.
- * Créer au minimum 10 logements locatifs (du T2 au T4) communaux ou aidés.
- * Proposer des surfaces en RDC dédiées aux activités et services de proximité.



Visite terrain du 9 janvier 2018

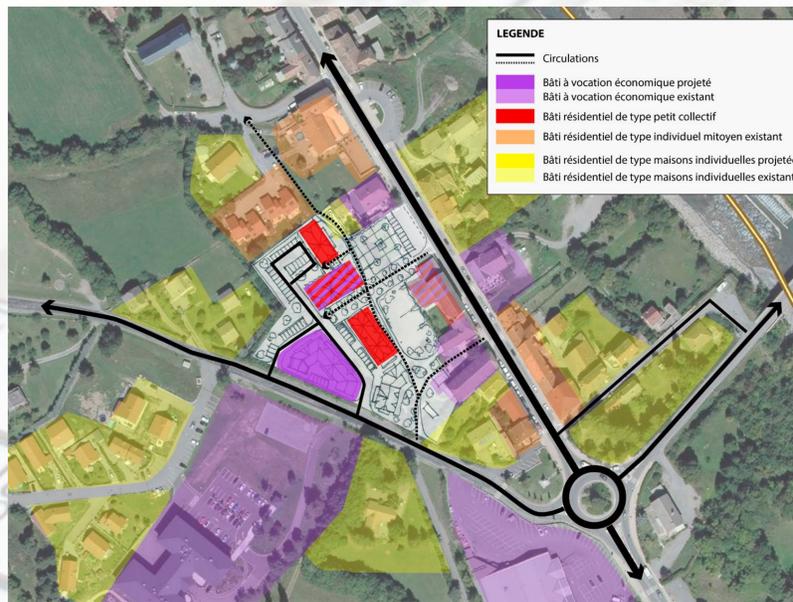


Vue en perspective depuis la RN au niveau de la maison du tourisme

Les points forts de l'opération

Renforcement d'une centralité urbaine sur un village-rue
Proposer une mixité fonctionnelle et sociale :

- * 28 logements collectifs,
- * 400m² de commerces de proximité et de services,
- * Création d'une voie piétonne centrale favorisant les déambulations,
- * Des espaces publics récréatifs.



Composition des espaces bâtis

DES DEPLACEMENTS PIETONS FAVORISÉS

- * Création d'une liaison piétonne depuis la RN vers l'intérieur du site, organisée sous la forme d'un mail planté.
- * Aménagement d'une liaison douce, axe structurant du projet, reliant l'école à la mairie.
- * Positionnement des stationnements privatifs des collectifs à l'arrière des bâtiments.

DES ESPACES PUBLICS RÉCRÉATIFS

- * Un city stade ou un espace vert récréatif pourrait être aménagé dans une optique de renforcement de la centralité du bourg.
- * Des jeux d'enfants viennent ponctuer le jardin de la mairie, en complément des terrains de pétanque.



Plan masse, en cours de modification

DES BATIMENTS PROPOSANT UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE

- * Des petits collectifs viennent s'implanter autour de la liaison douce projetée.
- * En RDC seraient proposés des logements pour seniors et/ou des locaux pour des commerces et des services, visibles depuis la RN 85
- * Le parti architectural des bâtiments projetés se rapprocherait de celui de l'EHPAD.

DES AMÉNAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES SUR LA RN 85

- * Veiller à la continuité des aménagements sur la RN : traitements paysagers, urbains et architecturaux.
- * Possibilité de revalorisation du belvédère de l'espace Napoléon : possibilité d'augmenter l'espace de convivialité piétonnier.
- * Traiter l'entrée de ville au niveau du rond-point.

PROCHAINES ÉTAPES

- * Partager et valider le scénario d'aménagement avec les habitants et les partenaires locaux.
- * Définir une première tranche opérationnelle et lancer les études de maîtrise d'oeuvre.

Avec l'appui de :

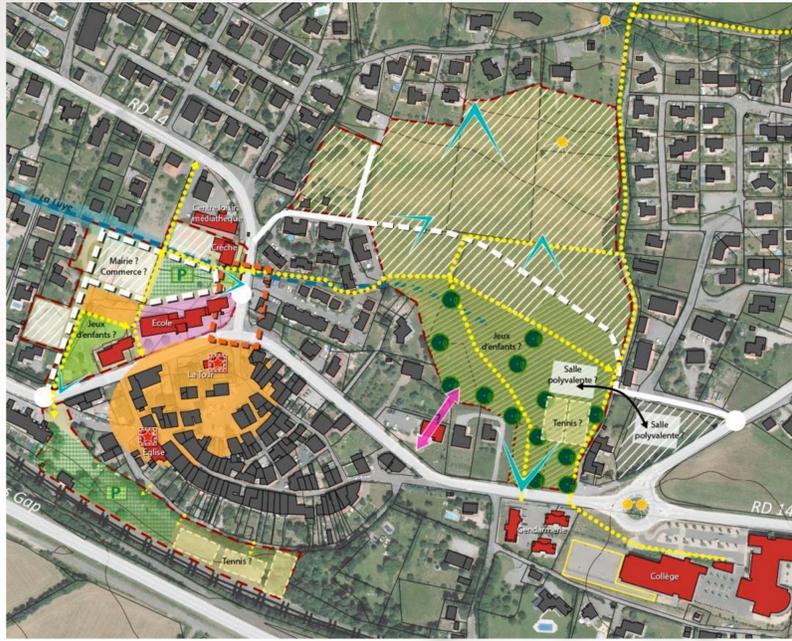


Commune de La Bâtie Neuve

Redynamiser le centre-village et diversifier l'offre de logements

OBJECTIFS INITIAUX

- * Définir un projet global d'aménagement du centre-village et des sources de la Luye
- * Requalifier les espaces publics du village (circulations, stationnement, places)
- * Créer une nouvelle centralité près des écoles, notamment sur l'emprise d'un parking, des tennis et d'un city stade.
- * Diversifier l'offre de logements.



Enjeux et principes de structuration

- Foncier
- Périmètres de projet
- Equipements publics
- Courbes de niveau
- Espaces publics (placettes, parvis, belvédère, ...) à valoriser
- Restructuration de l'entrée de ville
- Mise en valeur de patrimoine d'élément remarquable
- Parking paysager
- Espace vert (parc, jardin, forêt, ...)
- Cônes de vue à valoriser
- Cheminements doux à créer
- Desserte à créer
- Secteur d'implantation du bâti
- Relocalisation des tennis

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

Stratégie générale à l'échelle du centre village

Mieux distribuer le stationnement dans le centre-ancien :

- * Réaménager la place du centre ancien.
- * Organiser le stationnement autour de l'ancienne gare.

À moyen/long terme,

- * Étudier les sens de circulation
- * Aménager des jardins sur les anciens dépôts de la SNCF.
- * Améliorer l'image du carrefour au niveau de la Mairie / D14 / Grand Rue et créer un rond-point en entrée de ville.
- * Proposer une urbanisation à long terme sur les fonds des parcelles de la rue du Moulin.

- * Créer un parc public au niveau des sources de la Luye.
- * Préserver des liaisons douces vers le collège.
- * Créer à long terme une liaison douce entre la rue du Barry et la Grand Rue

Créer une nouvelle centralité à l'arrière des écoles

Créer un espace de centralité :

- * Aménager une place de coeur de ville
- * Retourner l'accès à l'école maternelle vers la nouvelle place avec un parvis piétonnier sécurisé
- * Construire un ensemble bâti structurant l'espace
- * Offrir une diversité de typologie de logements et accueillir des services
- * Réimplanter du stationnement le long de la nouvelle voie contre le parvis
- * Créer une voie reprenant les accès existants

Dans un second temps,

- * Transférer le CocciMarket sur la place
- * Prolonger la voie contre la média-

Les points forts de l'opération

- * Une vision à court, moyen et long terme des aménagements à réaliser
- * Un projet de réaménagement de la place de l'école prioritaire
- * Des logements collectifs pour les primo-accédants et les personnes âgées.

Stratégie générale à l'échelle du centre-village
Scénario préférentiel - avril 2018



Arrière de l'école et CocciMarket



Créer une nouvelle centralité à l'arrière des écoles
Scénario préférentiel - Modélisation des espaces aménagés derrière l'école

Rue de l'église



D 14 et écoles



Atelier de travail en mairie

PROCHAINES ÉTAPES

- * Engager la phase de concertation avec la population et les partenaires socio-professionnels : bailleurs / promoteurs / commerçants...
- * Lancer les études connexes : relevé topographique, piézomètre et étude de sol, puis les études de maîtrise d'oeuvre
- * Étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur
- * Intégrer au PLU les éléments de programmation (OAP)

Avec l'appui de :





Commune de Fouillouse

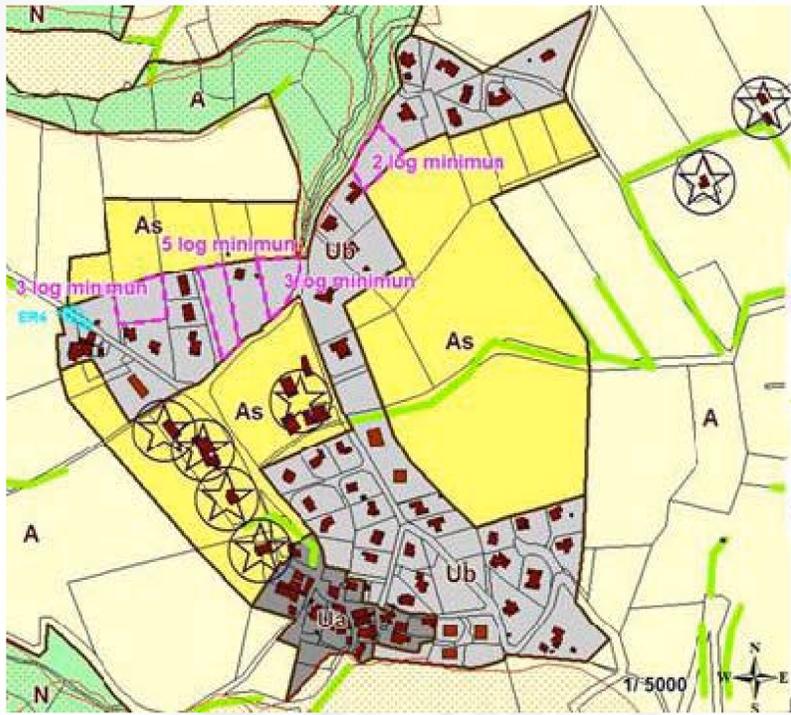
Accompagner les propriétaires vers la construction de plusieurs unités de logements sur leurs parcelles

OBJECTIFS INITIAUX

- * Faciliter la mise en oeuvre de petites opérations d'habitat intermédiaire intégrées au tissu villageois d'une commune rurale de 230 habitants.
- * Répondre aux objectifs de densification fixés par les OAP du PLU sur le village et Pré bonnet
- * Accompagner les propriétaires des 7 parcelles soumises à OAP dans l'acte de construire



Le village de Fouillouse est établi sur un promontoire qui domine la plaine de Tallard et fait face aux Ecrins



Le village : 4 parcelles de 1700 à 2100 m² soumises à OAP



Pré Bonnet : 3 parcelles d'environ 2500 m² soumises à OAP

DES OBJECTIFS DE DENSITÉ FIXÉS PAR LE PLU

- * Le zonage retenu au PLU applique un principe de réduction de la surface ouverte à la construction, conformément aux réglementations en vigueur. Il concentre la constructibilité sur les parcelles en zone U, toutes desservies par les réseaux.
- * La commune a fixé par orientation d'aménagement et de programmation (OAP) uniquement un nombre de logements minimum à atteindre pour chacune des parcelles présentant un réel enjeu de densification. Elle ouvre la possibilité de mise en oeuvre de petites opérations denses par une co-construction avec les propriétaires fonciers.

UN ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES EN 3 PHASES

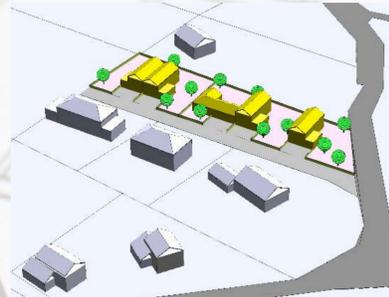
- * Phase 1 : sensibilisation aux possibilités de formes urbaines sur la commune (architecture, construction dans la pente, typologie d'habitat, obligations réglementaires)
- * Phase 2 : simulation sur chaque parcelle des hypothèses de projets permettant d'atteindre la densité d'habitat attendue
- * Phase 3 : mutualisation des actions dans un fascicule pédagogique qui servira de boîte à idée pour d'autres communes

Les points forts de l'opération

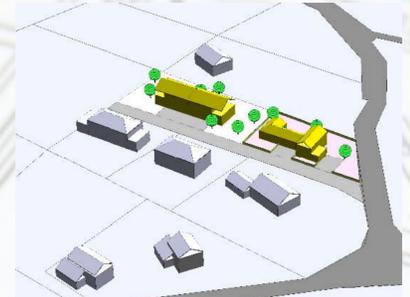
- * Lutter contre l'étalement urbain par densification de dents creuses
- * Proposer de nouvelles formes urbaines (petits collectifs ou locatifs) dans un schéma pré-opérationnel
- * Mobiliser l'initiative privée avec la mise en oeuvre d'une démarche de type BIMBY (Build In My BackYard) sur terrains nus afin de limiter la rétention foncière
- * Favoriser une conception bioclimatique : utilisation de la pente, ouverture vers le Sud, ...

SIMULATION DES VOLUMES ET GABARITS POSSIBLES

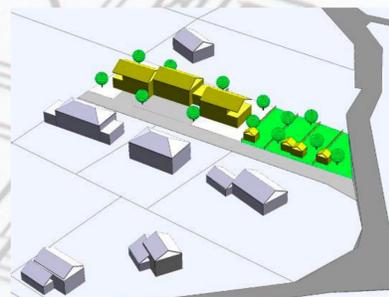
Propositions d'implantations appliquées à une des parcelles concernées du village :



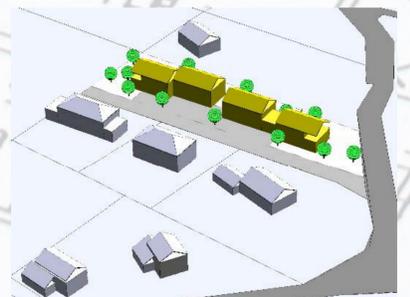
5 logements : 4 maisons mitoyennes et une maison isolée



5 à 6 logts en habitat individuel semi-groupe et un petit collectif



6 logements dans 3 petits collectifs



8 à 10 logts en petits collectifs

UNE ANIMATION FONCIÈRE EN COURS

- * 5 mars 2018, réunion de démarrage avec les élus communaux et la maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte du SCoT,
- * 14 mai 2018, réunion de présentation « formes urbaines » à l'ensemble des propriétaires
- * Mai à juin 2018, entretiens individuels avec les propriétaires

PROCHAINES ÉTAPES

- * Proposer des schémas d'aménagement à chaque propriétaire
- * Accompagner les propriétaires jusqu'à la phase opérationnelle
- * Partager les résultats de cette expérimentation avec les 78 communes du SCoT de l'aire gapençaise

Avec l'appui de :





Commune de Châteauevieux

Proposer une nouvelle offre de logements
et valoriser le cadre de vie

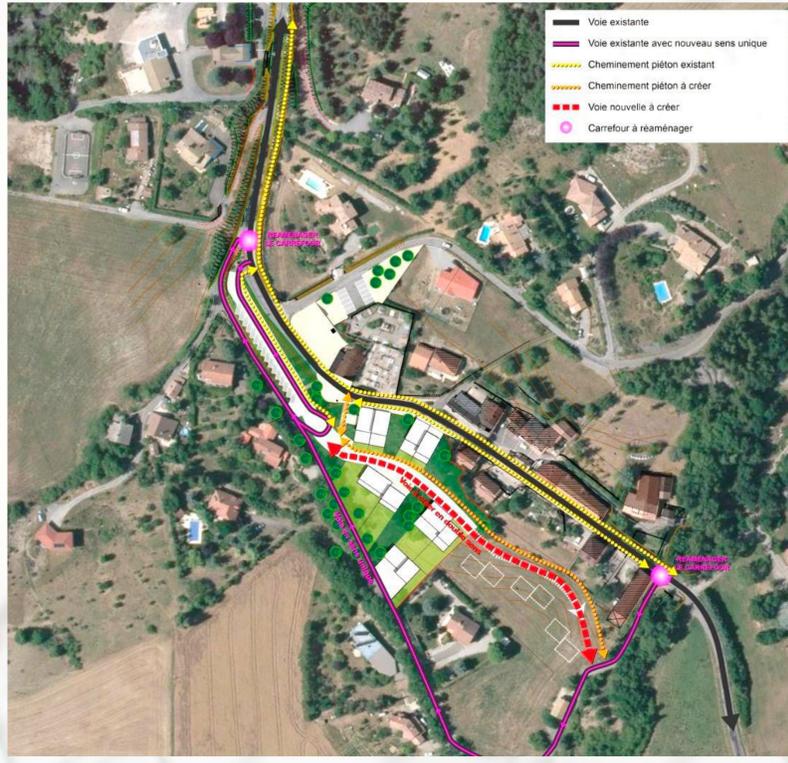
OBJECTIFS INITIAUX

- * Valoriser la place DUCHAMBLO (1500 m²), riveraine de l'Eglise et au coeur du village.
- * Proposer 4 à 5 logements adaptés à l'accueil de jeunes couples sur un terrain communal (5000 m²).
- * Aménager les espaces interstitiels : parking, espaces publics, routes...

RELEVÉ DES BESOINS

À l'écoute des élus et à la lecture du diagnostic partagé, il est apparu nécessaire de :

- * Proposer une nouvelle offre logements, de T2 à T4 à proximité du centre village ;
- * Diversifier la typologie de logements en conservant le caractère d'habitation de village et en proposant des vues et un petit jardin ;
- * Faire du parvis sud de l'église l'articulation entre les cheminements venant de la mairie et les futurs cheminements le long de la RD.



Site de projet et principes de déplacement

Les points forts de l'opération

- * Densité optimisée et valorisation d'une silhouette villageoise
- * Insertion dans la pente
- * Conception bioclimatique
- * Mutualisation d'une opération d'habitat et d'aménagement d'espaces publics (place, déplacement, stationnement, ...)



Atelier d'urbanisme par table ronde, commune de Rambaud, 3 avril 2018

UN PROJET D'HABITAT BIEN INSERÉ DANS LE SITE

- * Une alternance de pleins et de vides et une hauteur limitée à R+1 garantissant des vues et un espace dégagé devant les habitations existantes.
- * Des logements ouverts au Sud afin de favoriser les apports passifs.
- * Des accès privés haut et bas et des espaces extérieurs pour chaque logement : logement bas avec un jardin, logement haut disposant d'une vaste terrasse.



Église Sainte-Foy de Châteauevieux

UN AMENAGEMENT DE LA PLACE DUCHAMBLO SUR 3 NIVEAUX

- * Création d'un parvis de l'église formant une place basse, véritable coeur du village en lien avec l'arrêt de bus et le monument aux morts.
- * Une place intermédiaire formant parking avec accès au cimetière.
- * Une place haute, espace public paysager, lieu de détente en retour de randonnée et espace technique communal (container, salage...)



Place Duchamblo



Projet d'habitat

Une insertion dans la pente facilitée par la modélisation 3D

UN TRAVAIL COLLABORATIF AU SERVICE DU PROJET ET DE L'AIDE À LA DECISION POLITIQUE

La modélisation 3D de l'ensemble des propositions d'aménagement et la visualisation des hypothèses de densité a facilité les choix du maître d'ouvrage. Ainsi, nous sommes passés d'un objectif de 5 logements à un programme regroupant 14 logements intermédiaires (27 logements/ha), permettant un équilibre de l'opération, l'aménagement de la trame viaire et de la place Duchamblo sur trois niveaux.

DES AMÉNAGEMENTS MUTUALISÉS

- * Chiffrage et participation aux coûts de renforcement des réseaux à l'échelle du foncier constructible élargi
- * Mutualisation des stationnements entre l'opération et la place Duchamblo
- * Etude de rétrocession de foncier aux constructions riveraines

PROCHAINES ÉTAPES

- * Concertation avec la population, dont les propriétaires riverains
- * Choix du mode opératoire pour la réalisation du projet (lotissement communal) ou une opération de promotion pour la partie habitat, intégrant une dation de logements communaux.
- * Lancement des marchés de maîtrise d'œuvre.
- * Evolution du Plan Local d'Urbanisme.

Avec l'appui de :





Commune d'Aubessagne

Sécuriser la traversée du centre-bourg d'Aubessagne et renforcer le tissu économique et urbain

OBJECTIFS INITIAUX

- * Sécuriser la traversée du centre-bourg de Chauffayer
- * Créer une aire d'accueil multifonctions
- * Affirmer la centralité villageoise
- * Favoriser le développement et l'installation d'activités économiques, notamment de commerces
- * Proposer une offre de logements diversifiée orientée vers les primo-accédant, familles avec jeunes enfants et personnes âgées non dépendantes



Un village au cœur d'un paysage emblématique

Les points forts de l'opération

- * Une stratégie foncière pour définir le choix d'un nouveau quartier d'urbanisation
- * Des espaces publics plus lisibles : place, cheminements, ...
- * Une offre de commerces renforcée
- * Un programme d'ensemble favorisant les cheminements doux à l'échelle de la traversée urbaine
- * Un développement urbain programmé pour les décennies à venir



Plan masse retenu - mai 2018

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Un programme de 30 logements sur 1 ha regroupant :

- * Au Nord, un collectif en R+1 proposant 9 logements seniors et une salle commune en RDC et 6 logements pour jeunes actifs à l'étage
- * Au Sud, proposer une mixité fonctionnelle permettant l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat : rénovation du bâtiment d'activités existant et construction de 9 maisons individuelles et 6 maisons en bande



Zoom sur la place projetée

RENFORCEMENT DU TRAITEMENT URBAIN DE LA RN 85

- * Proposition d'une palette végétale de la traversée d'agglomération
- * Cadrage des vues par le végétal
- * Mise en sécurité des circulations piétonnes par des événements végétaux et la mise en place de barrières et jardinières
- * Réduction des vitesses aux abords de l'école par un « plateau traversant » et création d'un événement urbain autour de la centralité commerciale

AMENAGEMENT DE LA PLACE ET RENFORCEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

- Aménagement d'une place encadrée par deux bâtiments multi-services regroupant :
 - * au RDC, 440 m² de commerces et 90 m² dédiés à des équipements publics, pour une halte sur la future voie verte du Champsaur Valgaudemar,
 - * à l'étage, 530 m² de bureaux partagés,
 - * sous combles, 240 m² de logements de service.



Atelier d'urbanisme par table ronde à Rambaud le 3 avril 2018

- Valorisation des espaces de loisirs :
 - * création d'une aire de jeux pour enfants,
 - * aménagement d'une prairie pour les jeux libres et le pique-nique,
 - * maintien du city stade,
 - * déplacement du boulodrome et de la fontaine.

Reconfiguration des espaces de stationnement :

- * réhabilitation d'un parking de 15 à 17 places à l'arrière de la RN
- * signalisation « porte d'entrée » de ce parking
- * suppression de 10 places de stationnement sur la RN



La traversée actuelle du bourg de Chauffayer

PROCHAINES ÉTAPES

- * Valider et partager le programme d'aménagement avec les habitants et les partenaires locaux
- * Définir les priorités d'aménagement et l'enveloppe financière allouée à une première phase de travaux
- * Procéder aux acquisitions du foncier nécessaire à l'élargissement de la voirie communale desservant l'opération de logements au Sud et la réhabilitation du parking

Avec l'appui de :



Commune d'Ancelle

Quartier des Auches : Programmer le développement urbain d'Ancelle pour les 15 prochaines années

OBJECTIFS INITIAUX

- * Créer un véritable quartier disposant d'espaces publics de qualité.
- * Répondre aux besoins de logements aidés (40 % de logements sociaux) sur une propriété communale (acquise dans le cadre d'une ZAD).
- * Créer une porte d'entrée touristique sur la vallée de la Roanne.
- * Améliorer la visibilité du site de l'écomusée.

SITE DE PROJET

* Le site d'étude est localisé à l'Est du centre village, en accès sur la route Départementale ceinturant le village ; à l'écart du front de neige, il marque l'entrée de la vallée de la Roanne, haut-lieu d'activités de pleine nature.

* Le site est composé de deux terrains communaux acquis en tant que ZAD, d'une superficie cadastrale de 2.5 ha



Visite terrain du 11 janvier 2018

UN PROJET CO-CONSTRUIT

Le scénario préférentiel a été co-construit, notamment le 4 avril 2018 lors d'un atelier avec les élus communaux à Rambaud.



INVARIANTS DE PROJET

* Une polarité orientée vers le village en prise directe avec les voies existantes et mettant en exergue l'écomusée.

* Un espace de centralité aménagé à l'angle de la RD 213 et de l'écomusée : un parvis valorisant l'écomusée et la place de l'eau, des stationnements mutualisés pour les départs des itinéraires de randonnées et de ski de fond.

* Une densité qui décroît au fur et mesure que l'on s'éloigne vers l'Est assurant la transition avec les espaces de nature



Invariants de projets

Les points forts de l'opération

- * Un programme d'envergure de logements phasé dans le temps qui répond aux besoins communaux et qui complète l'offre de logements privés, en coeur de village
- * Une valorisation de la limite Est de la trame urbaine d'Ancelle
- * Une prise en compte des activités de pleine nature
- * Une mise en scène du patrimoine bâti et naturel

UN PROGRAMME DE 60/63 LOGEMENTS

* 60% de logements en accession libre et 40 % de logements sociaux dont environ la moitié (10 logements) à destination des saisonniers.

* Des typologies de logements qui combinent logements superposés (saisonniers), logements mitoyens et individuels.



Scénario préférentiel - Plan masse

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS EN ATELIER D'URBANISME

- * **A** Un quartier apaisé avec une voie interne douce et carrossable qui permet de gérer les fonctions quotidienne et la sécurité.
- * Le stationnement visiteur, dissocié du stationnement résidentiel et mutualisé avec les aménités touristiques.
- * Un aménagement de proximité pour l'espace interne du quartier.
- * La partie Sud de la voie est mise en valeur par le paysage.
- * **B** La place de l'eau valorisée en lien avec le moulin (écomusée).
- * Une poche de stationnement aménagée près des logements saisonniers.
- * **C** Une mise à distance vis-à-vis des terrains au Nord, en lien avec le camping existant.
- * **D** Une partie à l'Est moins dense.
- * La partie la plus à l'Ouest fera l'objet de deux lots dont une partie en lot à bâtir au Nord et une partie Sud « visible » qui devra être encadrée pour garder la qualité architecturale souhaitée.

PROCHAINES ÉTAPES

- * Engager la phase de concertation avec la population et les partenaires socio-professionnels : bailleurs / promoteurs...
- * Initier une démarche de labélisation de type EcoQuartier, QDM, ...
- * Faire évoluer le PLU (révision générale à prévoir) pour classer la zone agricole (A) actuelle en zone à urbaniser (AU) et traiter le dossier Loi sur l'eau
- * Engager les études connexes, recruter un AMO, définir le rôle de la maîtrise d'ouvrage : opération en régie ou en promotion.

Avec l'appui de :

