

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE CEILLAC (05026)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLU initial approuvé le : 29/05/2008
Modification de droit commun n°1 approuvée le :
04/05/2010
Modification simplifiée n°1 approuvée le :
04/05/2010

Modification de droit commun n°2 approuvée le :
07/01/2025

Alpicité
Urbanisme. Paysage.
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



SOMMAIRE

Préambule	5
OAP de la zone de l'Infernet	6
Localisation	6
Logements touristiques et permanents	6
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements	6
Eléments de programmation	6
Gestion des risques naturels.....	8
Prise en compte des enjeux écologiques	8
Accessibilité et réseaux.....	9
Stationnement	9
Espaces verts et paysage	10
Energies	10
Eclairage.....	10
Traitement des déchets	10
Annexe : Liste des espèces végétales.....	11





PREAMBULE

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

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine**, **lutter contre l'insalubrité**, permettre le **renouvellement urbain**, favoriser la **densification** et assurer **le développement de la commune**, ou encore pour favoriser la **mixité fonctionnelle**, prendre en compte la **qualité de la desserte**, définir les actions et opérations nécessaires pour **protéger les franges urbaines et rurales**.

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

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



OAP DE LA ZONE DE L'INFERNET

LOCALISATION

Le site de l'Infernet concerné par ces OAP se situe dans la continuité du hameau de Ochette au nord du centre-village de Ceillac, sur le versant de Bramousse, entre le secteur VVF et la piste d'évolution des Tourres destinées aux enfants. Il est bordé :

- Au sud par le hameau de l'Ochette et la piste d'évolution des Tourres.
- Au nord par les coteaux arborés de la combe du ravin de l'Infernet et par un canal.

Le terrain se situe dans la continuité du ravin de l'Infernet à l'origine de risques naturels importants qu'il convient de prendre en compte dans l'organisation spatiale du projet. Il est principalement occupé par une prairie peu pâturée.

LOGEMENTS TOURISTIQUES ET PERMANENTS

L'organisation spatiale du programme doit notamment permettre de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions tout en autorisant une densité assez importante pour optimiser la consommation d'espaces et rentabiliser les investissements publics sur le secteur.

Le parti pris est ainsi de privilégier l'implantation de constructions basses et discrètes sur les secteurs les plus visibles au sud et d'implanter les constructions les plus hautes au nord, là où les pentes sont aussi plus importantes.

Il est exigé la réalisation de 400 à 500 lits touristiques à l'échelle de la zone.

7 logements permanents minimum seront créés à l'échelle de la zone.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'aménagement de la zone se réalisera sous forme d'opération d'ensemble.

Les réseaux sont présents et suffisamment dimensionnés en limite de zone.

La zone AUi est donc ouverte à l'urbanisation immédiatement.

Echéancier : Court terme entre 0 et 4 ans.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



OAP ZONE DE L'INFERNET



ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Canal existant
- Voie existante
- Courbe de niveau 5m

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Principe de lots destinés aux habitations en maisons individuelles ou en bande
- Principe de lot destiné à des hébergements touristiques
- Principe de lot destiné à des habitations et/ou hébergements touristiques
- Principe de zone inconstructible en raison des risques naturels
- Zone d'implantation du bâti
- Hauteur maximale des façades (nombre d'étages)
- Emprise bâtie maximale (%)
- Part d'espace paysager conservant les caractéristiques naturelles du site avant travaux (%)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Principe de nouvelle voie à créer
- Principe de parking à créer (50 places)
- Principes de cheminements piétons pouvant être créés

COMPOSITION PAYSAGÈRE ET PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

- Principe d'espaces verts paysager central à aménager
- Principe de préservation des boisements, des rochers et des talus enherbés à enjeux de protection écologique forts
- Principe de canal d'écoulement des eaux pluviales à créer (infiltration des eaux dans le sol interdite)
- Principe de zones à préserver et mettre en défens lors des travaux
- Principe de corridor écologique à maintenir



Sur l'ensemble de la zone, la surface de plancher totale ne devra pas excéder 6 500 m².

Principe de lots destinés aux habitations en maisons individuelles ou en bande :

Le secteur destiné aux habitations devra être divisé en plusieurs lots. Les maisons ne pourront pas dépasser 1 étage auquel s'ajoutent les combles. La hauteur maximale au faitage, est limitée à 11 mètres.

La mitoyenneté est autorisée et même conseillée pour limiter les consommations d'espace et la multiplication des espaces résiduels.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % et la part d'espace paysager conservant les caractéristiques naturelles du site avant travaux sera de 30 % minimum.

Principe de lots destinés à des hébergements touristiques :

Les bâtiments construits sur le secteur pourront atteindre 2 étages auxquels s'ajoutent les combles (parkings en sous-sol non-compris). La hauteur maximale au faitage, est limitée à 14 mètres.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30 % et la part d'espace paysager conservant les caractéristiques naturelles du site avant travaux sera de 35 % minimum.

Principe de lots destinés à des habitations et/ou hébergements touristiques :

Les bâtiments construits sur le nord du secteur pourront atteindre 2 étages auxquels s'ajoutent les combles (parkings en sous-sol non-compris). La hauteur maximale au faitage, est limitée à 14 mètres.

Les bâtiments construits sur le sud du secteur pourront atteindre 1 étage auquel s'ajoute les combles (parkings en sous-sol non-compris). La hauteur maximale au faitage, est limitée à 11 mètres.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30 % et la part d'espace paysager conservant les caractéristiques naturelles du site avant travaux sera de 40 % minimum.

En plus, dans l'ensemble de ces lots, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

GESTION DES RISQUES NATURELS

Le sol est constitué en partie centrale de gypses très perméables qui le rendent particulièrement instable. Un principe de zone inconstructible est alors défini (cf. schéma de principe). Celui-ci prend en compte la zone définie par le PPR qui est élargie suite à des études géotechniques afin de garantir la sécurité des usagers. Sur cette zone, aucun bâtiment ne pourra être construit.

Recommandations (issues du PPR) :

- Entretien du boisement des pentes amont ;
- Entretien du canal ou destruction s'il n'est pas en service ;
- Réalisation d'un chenal pour l'exutoire de la combe et d'une digue déviatrice des écoulements en amont de la zone

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES

Les secteurs à enjeux écologiques majeurs sont repérés sur le schéma de principe. Cette zone est inconstructible et l'état existant devra être conservé. Devront notamment être préservés :

- les boisements et talus enherbés situés aux abords du canal existant ;
- les talus enherbés favorables à l'habitat des papillons protégés ;



- les corridors écologiques permettant de limiter l'isolement des différents sites à enjeux.

De plus, une défavorabilisation devra être effectuée avant travaux, afin d'éviter la destruction d'espèces patrimoniales :

- Transplantation des pieds de Gentiane croisettes dans la zone d'emprise du projet (dont zone de travaux), à réaliser par un écologue. En amont de la réalisation des travaux, un repérage et un marquage des plants seront réalisés en fin d'été. Un transfert de motte sera réalisé à l'automne, au plus près du prélèvement, en conditions d'habitats similaires, mais sur une zone évitée par les travaux. Dans tous les cas, la période mi-mai à mi-août sera évitée par rapport au risque lié à la présence éventuelle d'azurée de la Croisette et les périodes chaudes ou de neige sont évitées pour permettre une meilleure reprise des plants transplantés ;
- Déplacement des pieds d'orpins (Sedum) présents en zone d'emprise projet (dont zone de travaux) vers les zones de mise en défend, autour de la mi-juin (en fonction des conditions météorologiques et du développement de la végétation), à réaliser par un écologue.

A noter : la réalisation de ces mesures n'entraîne pas de manipulation d'individu d'espèces protégées. Il s'agit du déplacement ou de la coupe de plante hôte au moment où aucun individu n'y est présent.

Les travaux devront être adaptés au calendrier écologique (démarrage après le 15 août).

En phase de travaux, devra être effectuée une mise en défend des zones évitées de plus forts enjeux écologiques (localisées au schéma de principe) notamment :

- Balisage sur site ;
- Clause au cahier des charges entreprises travaux ;
- Sensibilisation des entreprises travaux et suivi de chantier par un écologue.

Enfin, l'aménagement de la zone devra tenir compte du corridor écologique existant traversant la zone sur l'axe Est/Ouest et veiller à son maintien.

ACCESSIBILITE ET RESEAUX

Les accès aux différents lots s'organiseront le long d'une nouvelle voie centrale qui sera créée (matérialisée sur le schéma de principe), accessible depuis la voie de desserte du hameau de l'Ochette.

Les lots constructibles devront tous être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de communication. Les eaux pluviales issues des toitures, des voiries et des sols imperméabilisés devront être évacuées par des canalisations étanches (aucune infiltration n'est autorisée).

Des cheminements piétons pourront également être créés sur un axe Nord/Sud et à l'Ouest rejoignant l'ancien canal.

STATIONNEMENT

Une vingtaine de stationnements visiteurs devra être créée directement sur les voies publiques au sein de la zone.

Pour les lots destinés aux hébergements touristiques et habitations et/ou hébergements touristiques les stationnements devront être situés :

- sous les constructions, en sous-sol (non-compris dans la hauteur des bâtiments) ;
- sur le parking d'environ 50 places, encastré dans le talus en partie basse (cf. schéma de principe).



Il est également rappelé que les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;
- De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

La partie centrale devra être végétalisée de manière à créer un paysage visible depuis les constructions et à rafraîchir les espaces publics. Les espèces plantées devront être des espèces locales, adaptées au climat et nécessitant peu d'arrosage.

Les enrochements cyclopéens, évoquant des interventions lourdes de type « génie civil » seront interdits dans le secteur dédié aux habitations en maisons individuelles ou en bande.

La préservation des espaces à enjeux de protection écologique forts définis dans le schéma de principe participe également à l'intégration paysagère du projet.

Fauchage sur site avant travaux (mi-août de façon à favoriser la présence de graines), sur zone d'emprise projet et conservation du foin jusqu'à régalage après travaux, sur les zones de sol nu à destination d'espaces verts. Dans le cas où les produits de fauche ne seraient pas suffisants : ensemencement par des espèces herbacées locales soit d'origine locale par l'utilisation de semences récupérées grâce à du fourrage récoltées dans la vallée de Ceillac (« fonds de grange », épandage avec foin), soit par l'achat de semences adaptées (voir liste des espèces végétales en annexe) auprès d'un fournisseur de la filière « Végétal local ».

Aucune plantation d'espèce végétale non indigène au niveau des espaces verts de la zone d'emprise du projet.

Le suivi du chantier devra être effectué par un écologue.

A noter : la réalisation de cette mesure n'entraîne pas de manipulation d'individu d'espèces protégées. Il s'agit du déplacement ou de la coupe de plante hôte au moment où aucun individu n'y est présent.

ENERGIES

La zone s'inscrit dans une démarche de développement durable. Les projets immobiliers devront intégrer au maximum la production et l'utilisation d'énergies renouvelables.

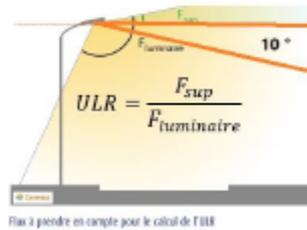
Les bâtiments pourront allier des dispositifs de chauffage électrique, des dispositifs d'eau chaude sanitaires solaires et d'eau chaude sanitaire bois.

ECLAIRAGE

Afin de limiter les effets du projet sur les fonctionnalités écologiques pour les espèces nocturnes (chiroptères, entomofaune et rapaces nocturnes en particulier), les éclairages extérieurs pour les espaces publics seront limités et adaptés :



- Aucun éclairage direct vers les milieux naturels en périphérie (boisements, prairies, pelouses). En cas de présence de lampadaire à proximité de ces espaces, ils seront disposés dos aux milieux naturels avec la mise en place de coupe flux arrière.
- Température de couleur < à 2200 kv ;
- « URL négatif » : pas de flux lumineux au-dessus d'un angle supérieur à 10° en dessous de l'horizon.



- 100 % de l'énergie du flux dirigé dans un cône de 151° en dessous de l'horizon (à l'aide d'un cache ou de leds spécifiques) ;
- Mâts des lampadaires de couleur mate (couleur absorbante non réfléchissante) et limitation de la hauteur des mâts à 4 m ;
- Pas d'éclairage au niveau de surfaces réfléchissantes.

TRAITEMENT DES DECHETS

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers doivent être prévus et dimensionnés à la zone après consultation des services compétents en matière de traitement des déchets. Pour tout aménagement, se référer au règlement de service déchets annexé au PLU.

ANNEXE : LISTE DES ESPECES VEGETALES



Nom latin	Nom français	Famille	Protection	Evaluation	Directives	Convention	ZNIEFF	Indicatrices ZH (Ann. 2 arrêté 24 juin 2008)	Envahissante
<i>Achillea collina</i> (Becker ex Wirtg.) Heimerl		Astéracées							
<i>Achillea millefolium</i> L.	Achillée millefeuille	Astéracées							
<i>Achnatherum calamagrostis</i> (L.) P. Beauv.	Calamagrostide argentée	Poacées							
<i>Anthyllis vulneraria</i> L.	Anthyllide vulnéraire, Trèfle des sables	Fabacées							
<i>Arctostaphylos uva-ursi</i> (L.) Spreng.	Raisin d'ours	Ericacées							
<i>Artemisia vulgaris</i> L.	Armoise commune	Astéracées							
<i>Asperula cynanchica</i> L.	Aspérule à l'esquinancie	Rubiacées							
<i>Astragalus monspessulanus</i> L.	Astragale de Montpellier	Fabacées							
<i>Briza media</i> L.	Amourette	Poacées							
<i>Bromopsis erecta</i> subsp. <i>erecta</i> (Huds.) Fourr., 1869	Brome érigé	Poacées							
<i>Bromus squarrosus</i> L.	Brome raboteux	Poacées							
<i>Bupleurum ranunculoides</i> L.	Buplèvre fausse renoncule	Apiacées							
<i>Campanula rotundifolia</i> subsp. <i>rotundifolia</i> L.	Campanule à feuilles rondes	Campanulacées							
<i>Carduus defloratus</i> L.	Chardon à pédoncules nus	Astéracées							
<i>Carex halleriana</i> Asso	Laiche de Haller	Cypéracées							
<i>Carlina acanthifolia</i> All.	Carline à feuilles d'Acanthe	Astéracées							
<i>Centaurea scabiosa</i> L.	Centaurée scabieuse	Astéracées							
<i>Centranthus angustifolius</i> (Mill.) DC.	Centranthe à feuilles étroites	Caprifoliacées							
<i>Cerastium arvense</i> L. subsp. <i>arvense</i>	Céraiste des champs	Caryophyllacées							
<i>Cuscuta epithymum</i> (L.) L.	Cuscute du thym	Convolvulacées							
<i>Dactylis glomerata</i> L.	Dactyle aggloméré	Poacées							
<i>Daucus carota</i> L.	Carotte sauvage	Apiacées							
<i>Dianthus saxicola</i> Jord.	Céillet des rochers	Caryophyllacées	CR05						
<i>Echium vulgare</i> L.	Vipérine commune	Boraginacées							
<i>Epilobium angustifolium</i> L.	Epilobe à feuilles étroites	Onagracées							
<i>Euphorbia cyparissias</i> L.	Euphorbe faux cyprès	Euphorbiacées							
<i>Festuca laevigata</i> Gaudin	Fétuque lisse	Poacées							
<i>Galium lucidum</i> All.	Gaillet à feuilles luisantes	Rubiacées							
<i>Gentiana cruciata</i> L.	Gentiane croisettes	Gentianacées							
<i>Globularia cordifolia</i> L.	Globulaire à feuilles en cœur	Plantaginacées							
<i>Helianthemum nummularium</i> (L.) Mill.	Hélianthème à feuilles de nummulaire	Cistacées							



<i>Hieracium pilosella</i> L.	Piloselle	Astéracées							
<i>Hippocrepis comosa</i> L.	Hippocrépis à toupet	Fabacées							
<i>Hippophae rhamnoides</i> subsp. <i>fluviatilis</i>	Argousier des fleuves	Rosacées							
<i>Hypericum perforatum</i> L.	Millepertuis perforé	Hypéricacées							
<i>Juniperus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>	Genévrier commun	Cupressacées							
<i>Knautia arvensis</i> (L.) Coult.	Knautie des champs	Caprifoliacées							
<i>Koeleria vallesiana</i> (Honck.) Gaudin	Koelerie du Valais	Poacées							
<i>Larix decidua</i> Mill.	Mélèze d'Europe	Pinacées							
<i>Laserpitium gallicum</i> L.	Laser de France	Apiacées							
<i>Laserpitium latifolium</i> L.	Laserpitium à feuilles larges	Apiacées							
<i>Leucanthemum vulgare</i> Lam.	Grande marguerite	Astéracées							
<i>Leontodon hispidus</i> L.	Liondent hispide	Astéracées							
<i>Linaria repens</i> (L.) Mill.	Linaire rampante	Plantaginacées							
<i>Lotus corniculatus</i> L.	Lotier corniculé	Fabacées							
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Mélicot blanc	Fabacées							
<i>Minuartia rostrata</i> (Pers.) Rchb.	Minuartie rostrée	Caryophyllacées							
<i>Monotropa hypopitys</i> L.	Monotrope sucepin	Ericacées							
<i>Onobrychis montana</i> DC.	Sainfoin des montagnes	Fabacées							
<i>Ononis natrix</i> L.	Bugrane jaune	Fabacées							
<i>Papaver rhoeas</i> L.	Coquelicot commun	Papavéracées							
<i>Pinus nigra</i> J. F. Arnold	Pin noir d'Autriche	Pinacées							
<i>Pinus sylvestris</i> L.	Pin sylvestre	Pinacées							
<i>Pinus mugo</i> subsp. <i>uncinata</i> (Ramond ex DC.) Domin	Pin à crochets	Pinacées							
<i>Plantago lanceolata</i> L.	Plantain lancéolé	Plantaginacées							
<i>Plantago media</i> L.	Plantain moyen	Plantaginacées							
<i>Plantago sempervirens</i> Crantz	Plantain toujours vert	Plantaginacées							
<i>Poa pratensis</i> L.	Pâturin des prés	Poacées							
<i>Poa pratensis</i> L.	Pâturin des prés	Poacées							
<i>Potentilla verna</i> L.	Potentille de printemps	Rosacées							
<i>Rhinanthus minor</i> L.	Petit rhinathe	Orobanchacées							
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	Groseiller épineux	Grossulariacées							
<i>Salvia pratensis</i> L.	Sauge des prés	Lamiacées							
<i>Scabiosa columbaria</i> L.	Scabieuse colombarie	Caprifoliacées							
<i>Scabiosa triandra</i> L.	Scabieuse à trois étamines	Caprifoliacées							
<i>Sedum album</i> L.	Orpin blanc	Crassulacées							
<i>Silene vulgaris</i> (Moench) Garcke	Silène enflé	Caryophyllacées							
<i>Trifolium campestre</i> Schreb.	Trèfle jaune	Fabacées							
<i>Trifolium montanum</i> L.	Trèfle des montagnes	Fabacées							
<i>Trifolium pratense</i> L.	Trèfle des prés	Fabacées							
<i>Verbascum thapsus</i> L.	Molène bouillon-blanc	Scrophulariacées							
<i>Vincetoxicum hirundinaria</i> Medik.	Dompte-venin officinal	Apocynacées							
<i>Ziziphora acinos</i> (L.) Melnikov	Clinopode des champs	Lamiacées							