

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE MONTGARDIN (05230)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU initial approuvé le 10 Mars 2006

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffè – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuillet28@gmail.com



SOMMAIRE





TABLE DES MATIERES

Préambule	7
CHAPITRE .1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : zone AU1 11	
1. Les éléments de programmation.....	12
2. déplacements	12
3. Implantation et volumétries des constructions.	12
4. Traitement des espaces verts	13
5. Réseaux.....	13
CHAPITRE .2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : zone AU2 14	
1. Les éléments de programmation.....	14
2. Accès et stationnement	14
3. Implantation et volumétries des constructions	16
4. Traitement des espaces verts	16
5. Réseaux.....	16
CHAPITRE .3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : zone AU3 17	
1. Les éléments de programmation.....	17
2. Accès et stationnement :	18
3. Implantation et volumétries des constructions	18
4. Aspect extérieur des constructions :	19
5. Gestions des risques :	19
6. Réseaux :	20
CHAPITRE .4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : zone AU4 21	
1. Les éléments de programmation.....	22
2. Accès et stationnement	22
3. Implantation et volumétries des constructions	22
4. Traitement des espaces verts	22
5. Réseaux.....	22





PREAMBULE





La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour



l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

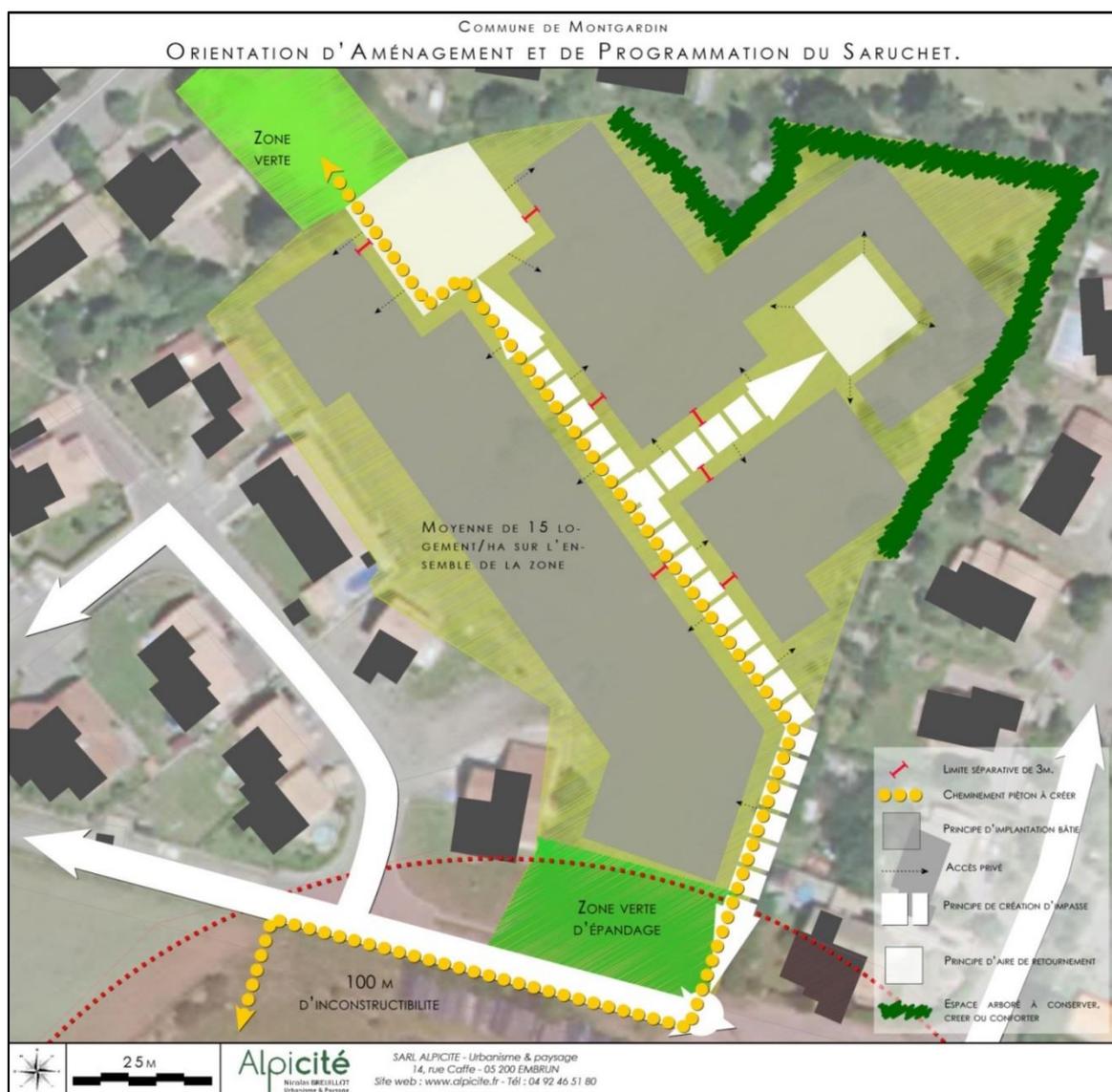
Le présent document porte sur les zones AU 1, 2 et 3 au niveau du secteur du Saruchet et du centre-village de la commune.

CHAPITRE .1 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : ZONE AU1

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans la continuité du lotissement récent du Saruchet afin d'obtenir une homogénéité avec les constructions existantes en termes aspects extérieurs et d'implantation urbaine.

La zone AU1 couvre une superficie de l'ordre de 13500 m² dont une petite partie inconstructible, puisque située dans le périmètre de 100 m de la station d'épuration.

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions, mais est largement complétée par le règlement sur des points précis.





1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone AU1 se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-après.

Les constructions devront avoir une dominante principale de logement. Il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.

Il est imposé un minimum de 20 % de logements intermédiaires au sens du code de la construction (article L302.16 su Code de la construction).

2. DEPLACEMENTS

L'accès à la zone se réalisera depuis un unique carrefour d'accès situé sur la rue du Château de Napoléon. Aucun autre accès direct depuis la rue du Château de Napoléon ne sera autorisé.

La desserte interne de la zone s'organisera en impasse. La voie de desserte ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les accès aux propriétés se réaliseront depuis cette voie de bouclage afin de desservir l'ensemble des constructions présentes. Des aires de retournement seront prévues afin de rendre possible le demi-tour des véhicules des services publics.

Au niveau des déplacements mode doux (piétons, cycles), le schéma de principe prévoit une interconnexion piétonne entre le lotissement du Saruchet, la zone AU1 et la zone AU2 afin de créer une liaison piétonne cohérente et fonctionnelle. Ce cheminement piéton aura une largeur minimale de 1.50 m.

3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions devront s'implanter conformément au principe d'implantation identifié dans le schéma de principe d'aménagement et respecter un recul minimal de 3.00 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2.60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².



4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Une attention particulière est à porter au Nord-est de la zone afin de conforter le cordon boisé existant.

Les espaces verts devront représenter au moins 40 % de l'unité foncière et pourront être mutualisés à l'échelle de la zone, dont deux espaces verts l'un au Nord faisant le lien avec les autres lotissements et l'autre au Sud qui pourra servir également de zone d'épandage des eaux usées.

5. RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone concernant le réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité et de Telecom.

Concernant l'assainissement, celui-ci sera réalisé de façon autonome conformément au schéma directeur d'assainissement. Il pourra être mutualisé avec la zone AU2.

Pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone ou être évacuées vers un exutoire naturel.

D'une façon générale, les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.



CHAPITRE .2 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : ZONE AU2

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du lotissement Saruchet. Les zones AU2 couvrent une superficie de l'ordre de 2550 m² dont une petite partie inconstructible (du fait de sa localisation) se trouve dans le périmètre de 100 m de la station d'épuration.

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions, mais est largement complétée par le règlement sur des points précis.

1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone AU2 se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-après.

Les constructions devront avoir une dominante principale de logement. Il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.

Il est imposé un minimum de 20 % de logements intermédiaires au sens du code de la construction (article L302.16 du code de la construction).

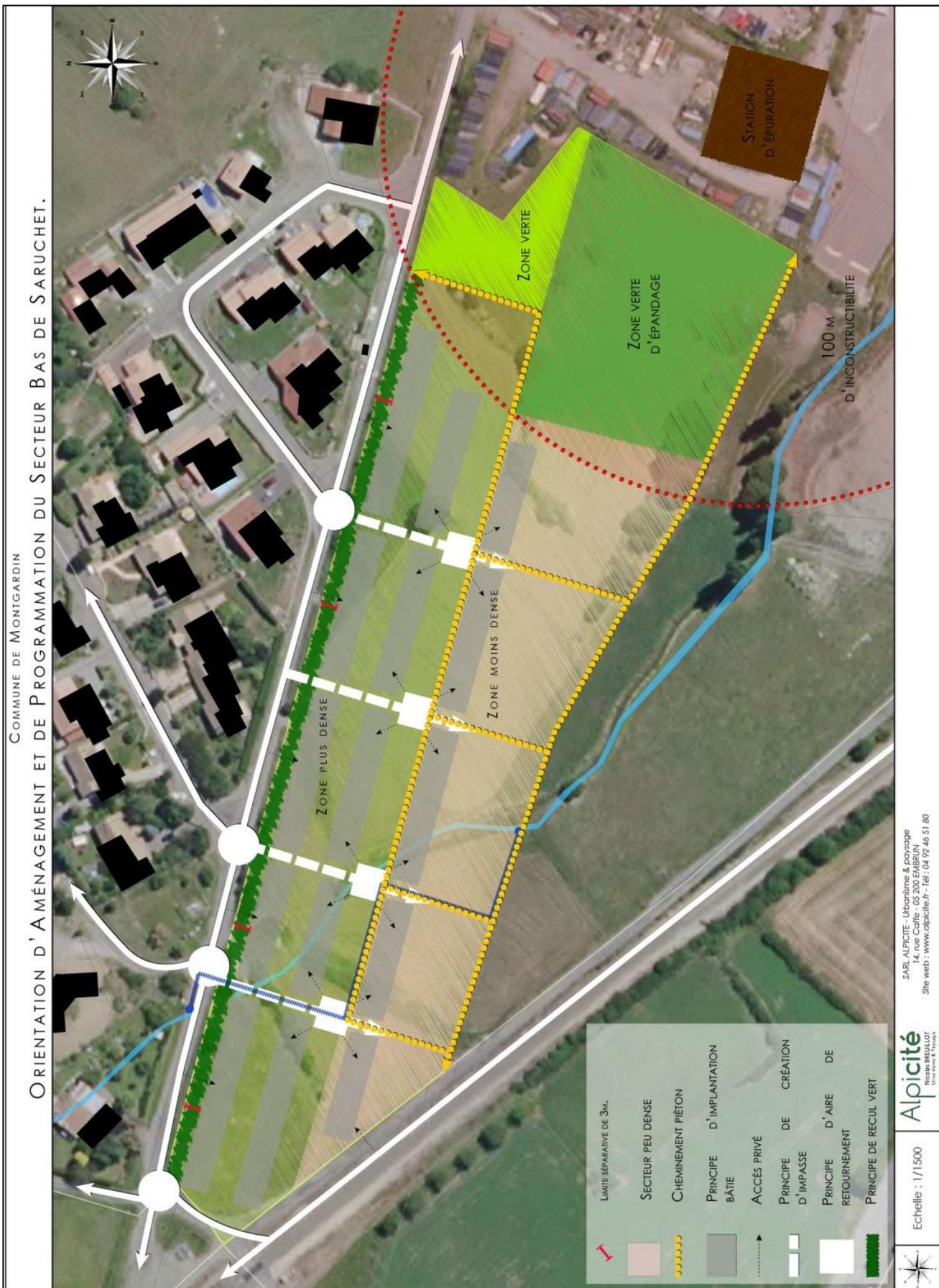
Le projet se divise donc en deux secteurs, proposant des densités de constructions différentes.

2. ACCES ET STATIONNEMENT

Les accès à la zone se feront par quatre voies en impasse dotées d'aires de retournement (permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour) à partir de la rue du Château de Napoléon. Les accès directs des constructions sur la rue du Château de Napoléon seront autorisés.

Au niveau des déplacements mode doux (piétons, cycles), un cheminement piéton central desservira l'ensemble de la zone et sera mis en lien avec la liaison piétonne de la zone AU1 connectée directement au lotissement du Saruchet pour le confort de ces usagers.

Les voies en impasse seront prolongées par des cheminements piétons d'au moins 6.5 m de largeur vers le chemin public situé au Sud.





3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'implanter conformément au principe d'implantation identifié dans le schéma de principe d'aménagement et respecter un recul minimal de 3.00 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2.60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les espaces verts devront représenter au moins 40 % de la zone et pourront être mutualisés à l'échelle de la zone, dont deux espaces verts l'un au Nord faisant le lien avec les autres lotissements et l'autre au Sud qui pourra servir également de zone d'épandage des eaux usées.

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager de la limite Sud de la zone afin de diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions. Des systèmes de bosquets pourront utilement « briser » les volumes perceptibles.

5. RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone concernant le réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité et de Telecom.

Concernant l'assainissement, celui-ci sera réalisé de façon autonome conformément au schéma directeur d'assainissement. Il pourra être mutualisé avec la zone AU1.

Pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone ou être évacuées vers un exutoire naturel.

D'une façon générale, les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.

CHAPITRE .3 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : ZONE AU3

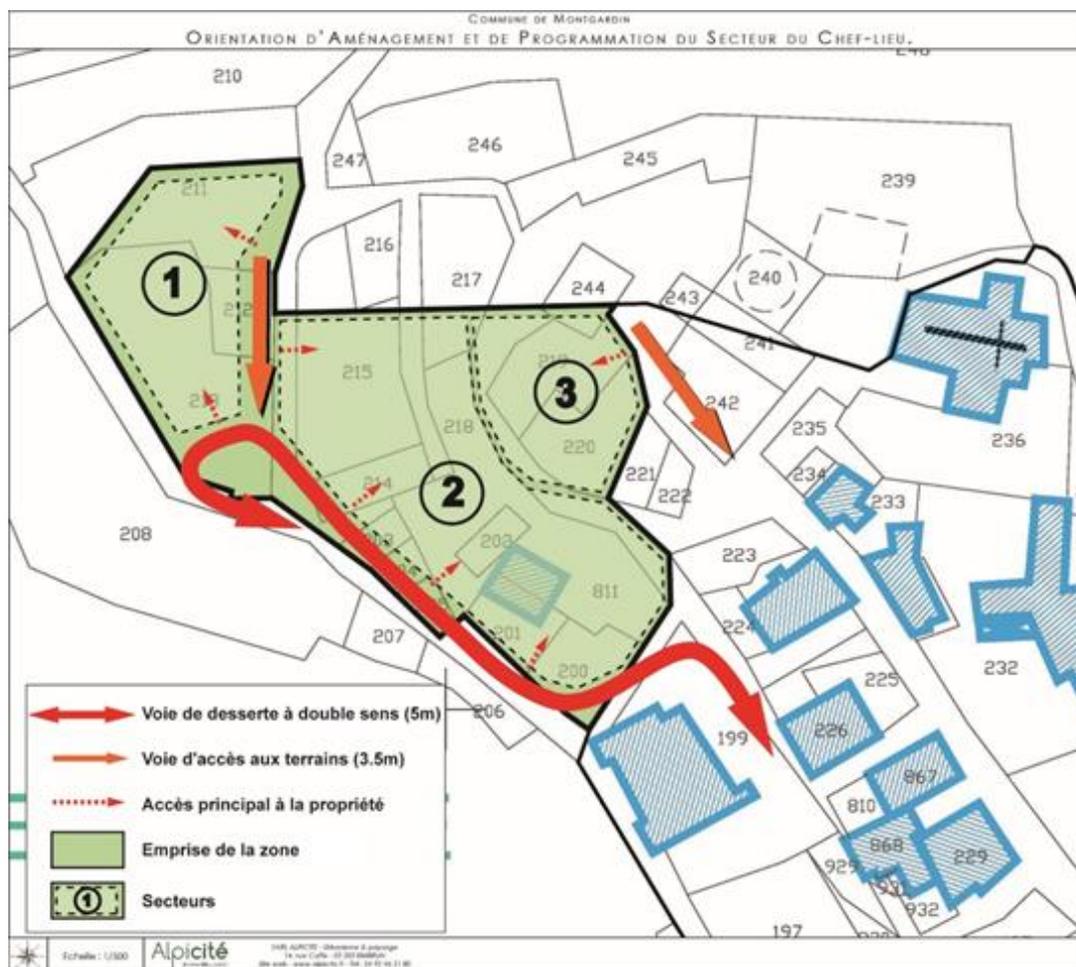
L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du chef-lieu intégré à la silhouette villageoise existante. La zone AU3 couvre une superficie de l'ordre de 3800 m².

1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions, mais est largement complétée par le règlement sur des points précis.

L'aménagement de la zone AU3 se réalisera sous la forme d'un phasage respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessus.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP N°3





Dans l'ensemble des secteurs seules les constructions à usage d'habitation et de bureaux sont autorisées dans une limite de 150 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur 1, 2 constructions à destination principale d'habitation et/ou de bureaux sont autorisées. Les annexes et dépendances ne comptent pas comme des constructions par contre elles sont incluses dans l'emprise au sol globale.

Dans le secteur 2, 4 constructions à destination principale d'habitation et/ou de bureaux sont autorisées. Les annexes et dépendances ne comptent pas comme des constructions par contre elles sont incluses dans l'emprise au sol globale.

Dans le secteur 3, 1 construction à destination principale d'habitation et/ou de bureaux est autorisée. Les annexes et dépendances ne comptent pas comme des constructions par contre elles sont incluses dans l'emprise au sol globale.

2. ACCES ET STATIONNEMENT :

Les secteurs 1 et 2 accéderont par une voie basse qui reste à créer. Son point de départ se situera au niveau de la parcelle 199 qui a fait l'objet d'une DUP partielle pour voirie. Cette voie aura une largeur globale d'au moins 5m (accotement + bande roulante). Elle devra se décaler d'au moins 2 m de la tête du ravin en prévoyant les fondations nécessaires et en évitant tout aménagement susceptible d'accentuer l'aléa. En partie terminale une aire de retournement, adaptée aux véhicules des services publics, sera créée. À partir de cet espace une voie d'accès aux terrains en contrebas du secteur 1 et à l'entrée du secteur 2, sera créée. Sa longueur ne pourra excéder 50 m et sa largeur sera d'au moins 3.5 m. Les accès aux terrains se feront conformément aux principes présentés dans le schéma graphique.

Pour le secteur 3, l'accès sera fera au moyen d'une voie simple de 3.5 m de large à partir du domaine public, sans aire de retournement en partie terminale. L'accès au terrain se fera à partir de cette voie conformément au principe présenté dans le schéma graphique.

Concernant le stationnement, sur l'ensemble des secteurs, il est imposé 2 places de stationnement par logements dont une sera nécessairement réalisée sous la forme d'un garage.

3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des secteurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Il n'est pas précisé de retrait si le pétitionnaire décide de s'implanter en retrait de l'alignement.

Sur l'ensemble des secteurs, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives existantes ou à créer en respectant le Code civil. Dans le cas où le pétitionnaire déciderait de reculer sa construction par rapport à la limite ce recul sera d'au moins 3 m.



Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol de la totalité des constructions sur la parcelle (habitations, annexes, piscines...) ne pourra excéder 150 m².

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur de la façade aval sera d'au moins 6m. Toutefois, la hauteur totale de la construction ne pourra excéder 11 m au faîtage.

4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sur l'ensemble des secteurs, l'aspect des constructions devra respecter les principes suivants :

- Orientation du faîtage principal parallèle aux courbes de niveau ;
- Toiture à deux principaux avec croupe obligatoire ;
- La pente des pans principaux doit être uniforme avec une pente comprise entre 50 % et 100 %.
- La toiture sera de couleur grise ;
- Les façades seront enduites dans une couleur neutre rappelant l'aspect traditionnel des maisons du village ;
- Les menuiseries seront d'aspects traditionnels ;

5. GESTIONS DES RISQUES :

Des aléas modérés sont présents sur l'ensemble des secteurs. Les pétitionnaires devront en tenir compte en se rapprochant des services de la DDT pour définir précisément les aménagements complémentaires à réaliser. A minima, les pétitionnaires devront respecter les orientations suivantes :

- Tout rejet des eaux pluviales et eaux usées est à proscrire dans les terrains situés en aval de la zone AU3. les eaux pluviales et usées des projets de construction seront récupérées et conduites dans le réseau communal.
- Les pentes de talus de déblai seront limitées en phase définitive :
 - à 3H/2V au sein des terrains de couverture, de la frange altérée du rocher et/ou des marnes ;
 - à 1H/2V au sein du substratum à dominante marno-calcaire ;
- Les fondations feront l'objet de la mise en place d'un drainage périphérique. Les drains (Ø160 minimum) seront recouverts de matériaux drainants roulés de type 15/25 mm. Les eaux drainées seront évacuées vers le réseau communal.
- Le tracé de la voie basse devra s'éloigner d'au moins 2 m de la crête du ravin. Des fondations adaptées devront être réalisées afin d'empêcher toute érosion supplémentaire et de garantir la pérennité de l'ouvrage.



6. RESEAUX :

Pour les secteurs 1 et 2, le réseau d'eaux usées vient d'être nouvellement créé et se situe sous le tracé de la voie projetée. Les constructions devront s'y raccorder. Un réseau d'eau pluviale devra également être créé en parallèle du réseau d'eau usée existant. Il récupérera également les eaux pluviales du secteur de l'église. En aucun cas, ces eaux ne pourront être rejetées dans le ravin sous peine d'accentuer l'aléa. L'aménageur devra proposer en lien avec la commune un point de rejet qui n'augmentera pas l'aléa. Les autres réseaux (Telecom, EDF et AEP) sont présents au niveau de la parcelle 199. L'aménageur devra se raccorder à partir de ce point.

Pour le secteur 3, les eaux usées et pluviales devront se raccorder aux mêmes réseaux que ceux du secteur 1 et 2 sauf en cas de contraintes techniques. Des servitudes pour passage de réseaux devront être créées.

CHAPITRE .4 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : ZONE AU4

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent dans le prolongement du lotissement Saruchet. La zone AU4 couvre une superficie de l'ordre de 6000 m².

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions, mais est largement complétée par le règlement sur des points précis.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP N°4





1. LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone AU4 se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

Les constructions devront avoir une dominante principale de logement. Il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.

2. ACCES ET STATIONNEMENT

Une voie de bouclage d'une largeur minimale de 5.00m sera créée à l'intérieur de la zone avec une aire de retournement à la jonction des deux branches pouvant servir d'espace commun.

3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'implanter conformément au principe d'implantation identifié dans le schéma de principe d'aménagement et respecter un recul minimal de 3.00 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2.60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

4. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les espaces verts devront représenter au moins 40 % de la zone et pourront être mutualisés à l'échelle de la zone, dont deux espaces verts l'un au nord faisant le lien avec les autres lotissements et l'autre au sud qui pourra servir également de zone d'épandage des eaux usées.

5. RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone concernant le réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité et de Telecom.

Concernant l'assainissement celui-ci sera réalisé de façon autonome conformément au schéma directeur d'assainissement.



Pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone ou être évacuées vers un exutoire naturel.

D'une façon générale, les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries.