

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE MONTCLAR (04140)

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Révision n°1 du PLU arrêtée le : 19 mars 2019

Révision n°1 du PLU approuvée le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
Localisation des périmètres soumis aux orientations d'aménagement de programmation	7
Périmètre n° 1 : Extension du camping	9
1. Éléments de programmation	9
2. Aménagement du secteur	10
3. Qualité environnementale	10
3.1. Prévention des risques	10
4. Desserte du secteur	10
Périmètre n° 2 : La station de Saint-Jean	11
1. Éléments de programmation	11
2. Aménagement du secteur	12
3. Programme de construction de l'opération	12
4. Organisation urbaine et paysagère	12
4.1. Équipements internes	13
4.2. Prise en compte des risques	13
4.2.1. Protection incendie	13
4.2.2. Crues torrentielles	13
4.2.3. Glissement de terrain	13
4.2.4. Gestion des eaux pluviales	13
4.2.5. Retrait gonflement des argiles	13
4.2.6. Séismes	13
5. Organisation des déplacements	14
Périmètre n° 3 : Parc photovoltaïque de Côte Belle	15
1. Éléments de programmation	15
2. Aménagement du secteur	16
3. Qualité environnementale	16
3.1. Prévention des risques	16
4. Desserte du secteur	16
Périmètre n° 4 : Sagnes de Saint-Jean	17
1. Éléments de programmation	17
2. Aménagement du secteur	18
3. Programme de construction de l'opération	18
4. Qualité environnementale	18

4.1.	Prise en compte des risques	18
4.1.1.	Retrait gonflement des argiles	18
4.1.2.	Séismes	18
4.1.3.	Gestion des eaux pluviales	18
5.	Organisation des déplacements	18

PREAMBULE

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 :

Article L151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...]».

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 ;

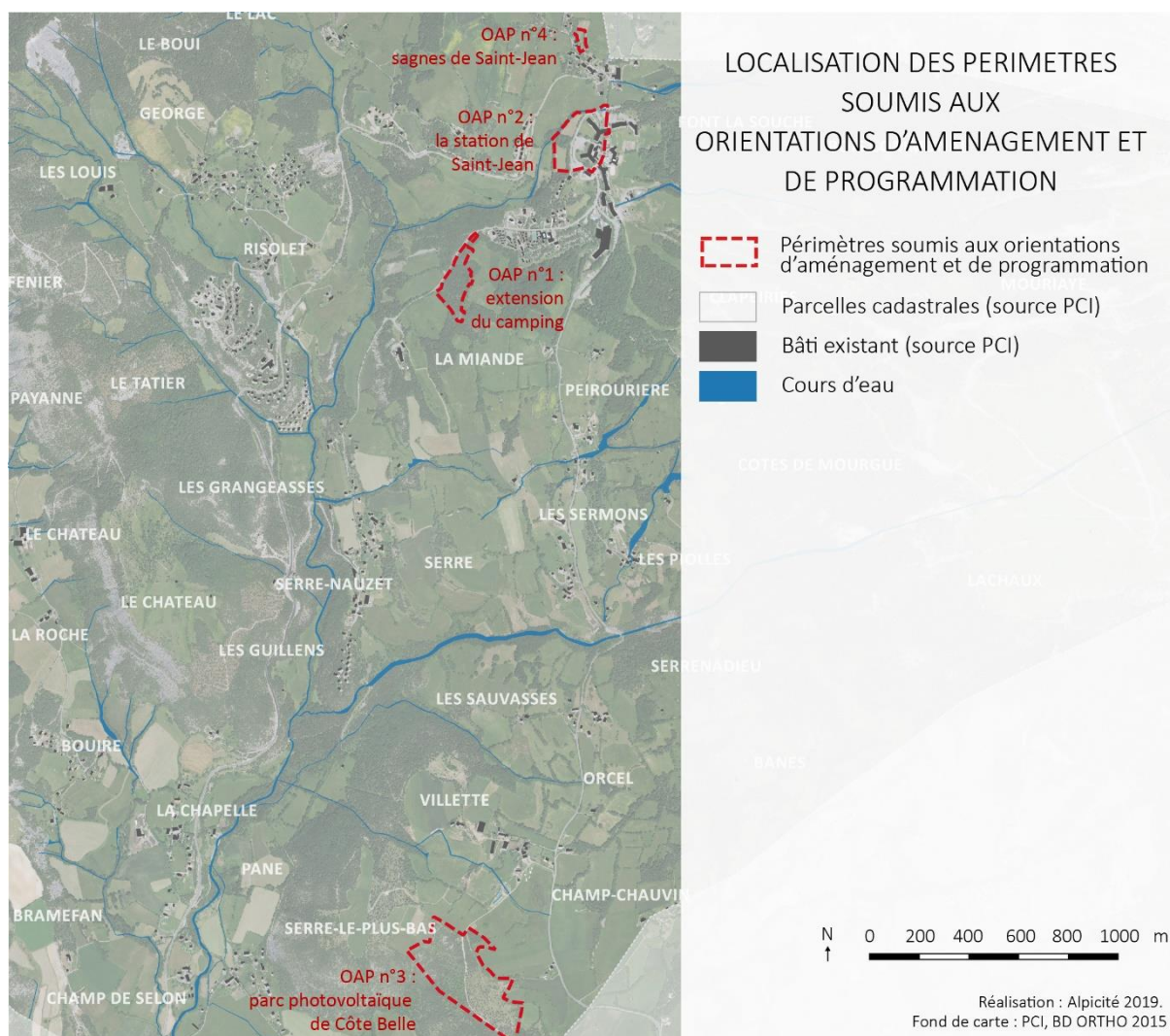
6 ° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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.».

LOCALISATION DES PERIMETRES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montclar prévoit 3 périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- le périmètre OAP n° 1 relatif à l'extension du camping ;
- le périmètre OAP n° 2 relatif à la station de Saint-Jean et à son extension ;
- le périmètre OAP n° 3 relatif au parc photovoltaïque de Côte Belle ;
- le périmètre OAP n°4 relatif aux Sagnes de Saint-Jean



PERIMETRE N° 1 : EXTENSION DU CAMPING

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour ce secteur, ayant vocation à accueillir l'extension d'un camping situé à proximité de la station de Saint Jean de Montclar, d'une superficie approximative de 2,2 ha.

1. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Il garantit ainsi les principes d'implantation et complète le règlement sur des points précis.



PERIMETRE N°1 SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation |  | Principe de voie de desserte « automobile » |
|  | Principe d'implantation des habitations légères de loisirs |  | Principe de liaisons piétonnes |
|  | Principe d'implantation du bâtiment sanitaire |  | Poches de stationnement |
|  | Espaces verts boisés |  | Voirie |
| | |  | Parcelles cadastrales (source PCI) |
| | |  | Bâti existant (source PCI) |
| | |  | Cours d'eau |

2. AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement du secteur a vocation à constituer une extension du camping existant. Il devra être réalisé sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, dont la capacité globale d'accueil sera de 216 lits.

L'hébergement touristique devra être réalisé sous la forme d'habitations légères de loisirs, qui devront être aménagées en respectant le principe d'implantation défini dans le schéma d'aménagement (ci-avant).

Un bâtiment sanitaire devra être construit et proportionné de manière à répondre correctement aux besoins des visiteurs.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'ambiance boisée du secteur devra être maintenue, et passera par la préservation d'une partie des arbres existants dans le secteur.

3.1. Prévention des risques

Le secteur est concerné par un risque moyen de retrait gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables » peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

La commune est classée en zone de sismicité 4 « moyenne ». De ce fait, la réglementation parasismique en vigueur s'applique.

4. DESSERTE DU SECTEUR

Une voie de desserte interne en boucle devra être aménagée et se raccorder à la voie de desserte du camping existant.

Des cheminements piétons devront être aménagés, et permettre de relier les habitations légères de loisirs au bâtiment de sanitaire.

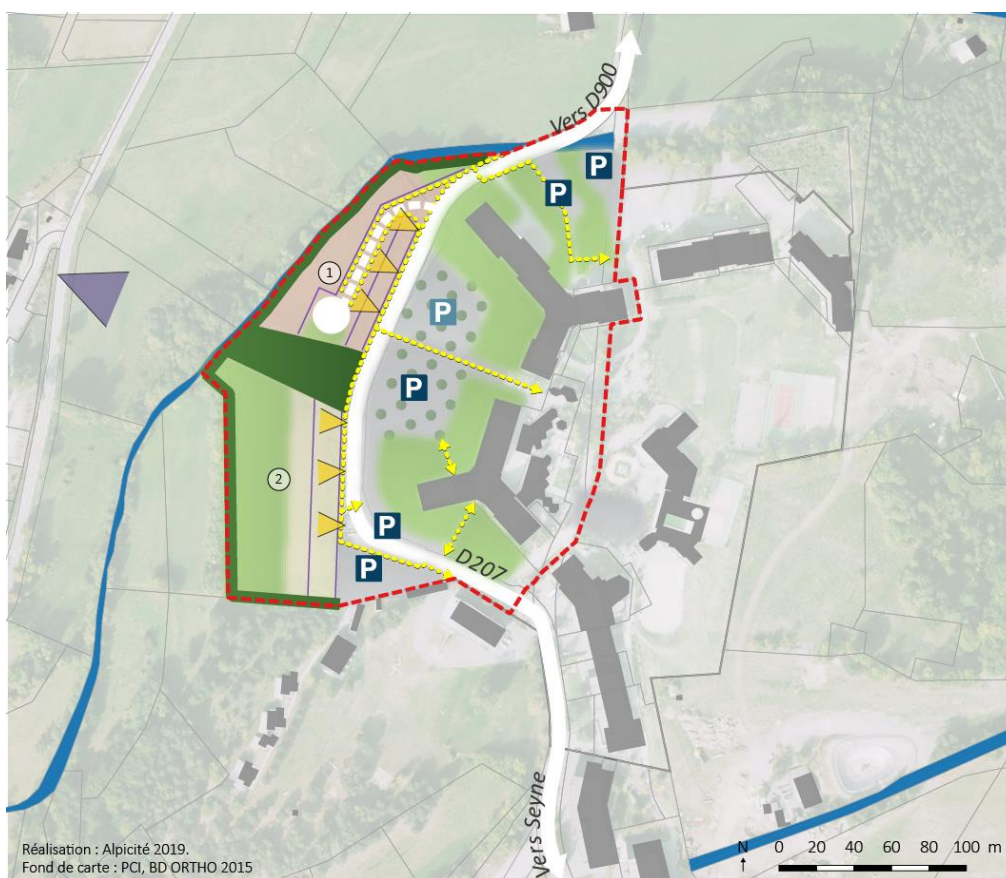
Le stationnement devra être organisé en plusieurs petites poches disséminées sur le terrain d'assiette du projet et en bordure de la voie de desserte interne.

PERIMETRE N° 2 : LA STATION DE SAINT-JEAN

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour ce secteur, qui correspond au secteur ouest de la station de Saint Jean de Montclar et de l'extension projetée, d'une superficie d'environ 1,4 ha.

1. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Il garantit ainsi les principes d'implantation et complète le règlement sur des points précis.



PERIMETRE N°2 SOUMIS AUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation		Principe de voie de desserte « automobile »
	Secteur d'extension n°1		Principe de liaisons piétonnes
	Secteur d'extension n°2		Aires de stationnement existantes
	Espaces enherbés à préserver		Aires de stationnement à aménager
	Espaces boisés et haies à préserver		Aménagement paysager de l'aire de stationnement
	Percées visuelles à maintenir		RD207
	Garantir l'intégration paysagère depuis le point de vue du versant opposé		Parcelles cadastrales
	Principe d'alignement des constructions		Bâti existant
			Cours d'eau

2. AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement des extensions pourra se faire soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit par secteurs qui devront pour chacun d'entre eux faire l'objet d'une opération d'ensemble conformément au découpage graphique et aux parcelles concernées :

- le secteur 1 devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant les parcelles AB29 et A962.
- le secteur 2 devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant les parcelles AB42, A143 et A144. Les constructions ne seront autorisées que sur la moitié supérieure de la parcelle A143.

3. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE L'OPERATION

Pour chaque secteur d'extension, il est imposé une densité minimale de construction équivalente à 20 logements par hectare, excluant les infrastructures (voies, places, stationnements...). Ces densités seront appréciées à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble et non à la parcelle.

Le secteur n° 1 devra accueillir des locaux à vocation économique (artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle...) au rez-de-chaussée des constructions longeant la RD207.

4. ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble du périmètre soumis aux orientations :

- les espaces enherbés localisés sur le schéma de principe sont à préserver ;
- les aires de stationnement sont à préserver.

Dans les secteurs d'extension de la station :

- les façades aval seront traitées très qualitativement pour assurer une bonne intégration paysagère depuis le versant opposé ;
- des percées visuelles sont à maintenir entre chaque bloc de construction en utilisant la pente comme un atout ;
- les haies identifiées sur le schéma de principe de l'OAP sont à préserver tout comme la bande boisée située entre les deux secteurs d'extension ;
- la moitié basse du secteur 2 ne devra pas être aménagée, mais maintenue en espaces enherbés (cf. schéma de principe).

Des principes d'alignement sont fixés sur le schéma de principe de l'OAP afin de garantir une homogénéité de l'aménagement.

Dans le secteur 1, les constructions devront s'organiser le plus possible en quinconce pour assurer des vues vers le grand paysage à chacune

Dans le secteur 2, les constructions devront s'implanter au plus proche de la RD ou de la limite avec la parcelle 39 en intégrant l'aménagement du trottoir et des éventuels stationnements.

4.1. Équipements internes

Les équipements nécessaires à l'aménagement des secteurs d'extension : point de collecte des déchets, poste de transformation, poteau incendie, etc. devront être situés soit au droit de l'aire de retournement du secteur 1, soit en entrée de zone au niveau du carrefour à aménager. Dans tous les cas, leur accessibilité devra être favorisée.

4.2. Prise en compte des risques

4.2.1. Protection incendie

L'urbanisation de la zone nécessite le renforcement de la défense incendie. Un poteau correspondant aux besoins des deux périmètres devra être installé par la collectivité pour en assurer une meilleure défense.

4.2.2. Crues torrentielles

Dans le périmètre soumis à l'aléa T3 (cf. carte des aléas annexée au PLU), toute nouvelle construction est interdite.

4.2.3. Glissement de terrain

Dans le périmètre soumis aux aléas G1 et G2 (cf. carte des aléas annexée au PLU), les constructions sont soumises à la réalisation d'une étude de sol réalisée par un expert agréé qui doit déterminer les caractéristiques techniques des aménagements, travaux et constructions à réaliser.

4.2.4. Gestion des eaux pluviales

Chaque opération devra gérer ses eaux sur son périmètre sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre des 2 secteurs ou de l'OAP où une gestion commune pourra être prévue.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être dirigées vers la zone humide sans pré traitement au préalable (infiltration...). Le projet devra maintenir l'état de fonction hydrique de la zone pour ne pas déstabiliser à la fois le sol, mais également les apports en eau de la zone humide.

4.2.5. Retrait gonflement des argiles

Le secteur est concerné par un risque moyen de retrait gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables » peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

4.2.6. Séismes

La commune est classée en zone de sismicité 4 « moyenne ». De ce fait, la réglementation parasismique en vigueur s'applique.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Les principes d'implantation des voies, des accès routiers et des aires de stationnement sont précisés sur le schéma de principe des aménagements.

Les cheminements piétons devront avoir une largeur minimale de 1,50 m. Un cheminement piéton devra être réalisé le long de la RD207 et des traversées piétonnes sur la RD207 devront permettre de relier le centre de la station aux secteurs d'extension projetée.

Une aire de stationnement existante devra être mise en valeur par un traitement paysager qualitatif, et une nouvelle aire de stationnement pourra être aménagée (cf. schéma de principe), sous réserve de bénéficier également d'un traitement paysager qualitatif.

Le carrefour d'entrée du secteur 1, situé en partie nord, est à aménager pour permettre aux véhicules des services publics d'accéder à la zone y compris en condition hivernale.

Pour le secteur n° 1, une aire de retournement est imposée en partie terminale de la voie principale aux dimensions permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour. La forme et le rayon ne sont pas précisés.

Les accès aux constructions le long de la RD se feront :

- pour le secteur 1 : amont et aval;

pour le secteur 2 uniquement en amont. Aucun accès aval ne sera autorisé.

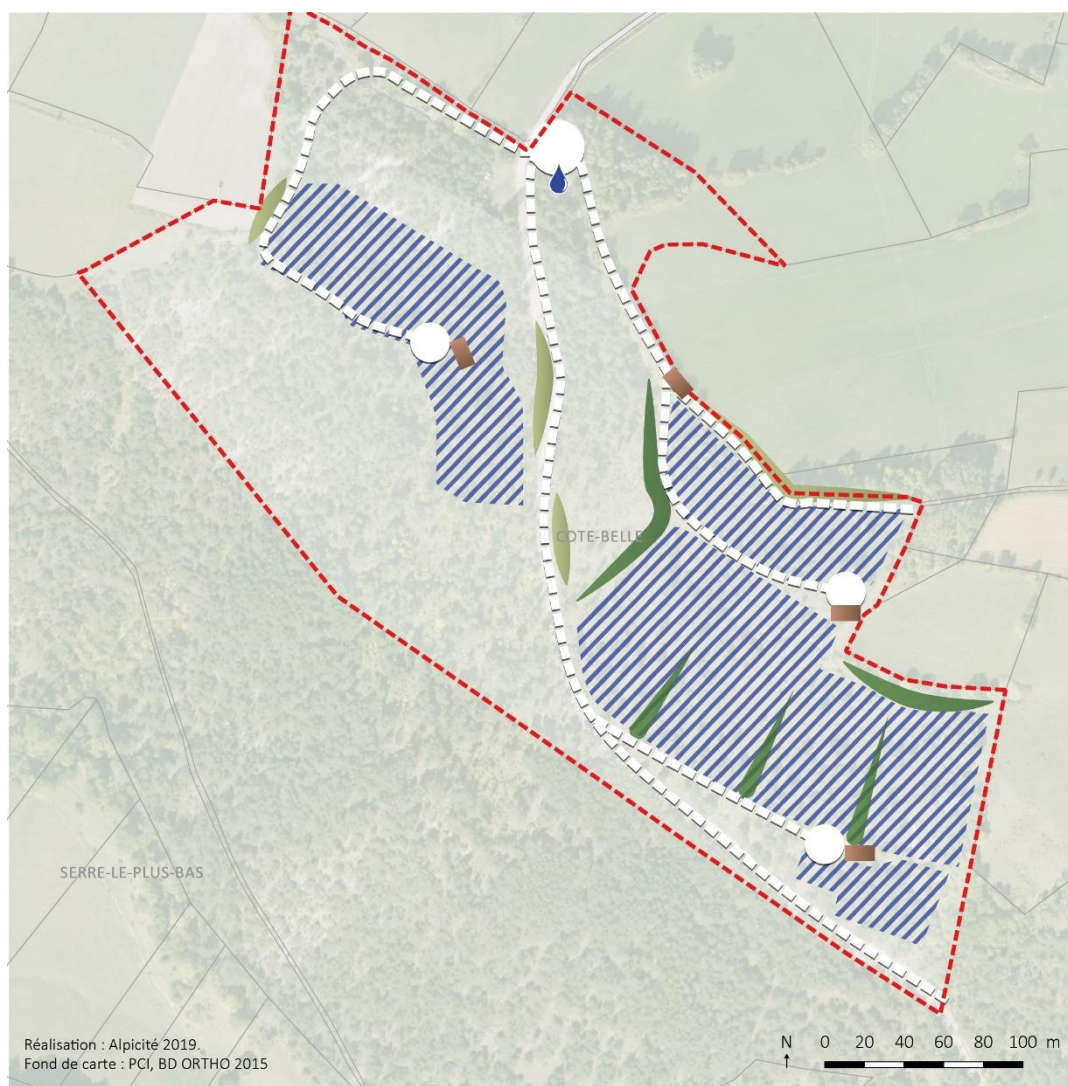
Les stationnements le long de la RD seront implantés soit en vis-à-vis des commerces, soit dans les percées visuelles (obligatoire sur la partie basse des constructions).

PERIMETRE N° 3 : PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE COTE BELLE

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour ce secteur, ayant vocation à accueillir un parc photovoltaïque.

1. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Il garantit ainsi les principes d'implantation et complète le règlement sur des points précis.



PERIMETRE N°3 SOUMIS AUX
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation | | Réservoir incendie |
| | Secteur d'implantation des panneaux photovoltaïques | | Principes d'implantation des bâtiments techniques |
| | Bandes végétalisées à créer | | Principe de voie de desserte « automobile » à créer ou à aménager |
| | Bandes végétalisées à maintenir | | Parcelles cadastrales (source PCI) |

2. AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le secteur est destiné à accueillir un parc photovoltaïque.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les secteurs dans lesquels ne sont pas implantés les panneaux photovoltaïques, bâtiments techniques, aménagements et installation liés au fonctionnement du parc solaire, devront être maintenus boisés (il est précisé que l'entretien de la végétation, et notamment le débroussaillage et l'élagage des arbres est autorisé).

Des bandes végétalisées devront être aménagées ou maintenues entre les différents secteurs de panneaux photovoltaïques (cf. schéma de principe). Les espèces utilisées seront des espèces locales, l'implantation sera irrégulière avec une variation des hauteurs de la végétation.

Les lisières qui ceinturent la zone d'emprise du projet seront conservées et des haies périphériques seront créées en utilisant des espèces locales et notamment des essences arbustives épineuses.

3.1. Prévention des risques

Le secteur est concerné par un risque moyen de retrait gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables » peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

La commune est classée en zone de sismicité 4 « moyenne ». De ce fait, la réglementation parasismique en vigueur s'applique.

Afin de se prémunir contre le risque incendie, un réservoir incendie devra être créé (cf. schéma de principe).

4. DESSERTE DU SECTEUR

Un réseau de voies de desserte interne avec aires de retournement devra être aménagé : certaines voies existantes devront être maintenues, d'autres voies seront à améliorer ou à créer.

Une plateforme de retournement devra être aménagée.

PERIMETRE N° 4 : SAGNES DE SAINT-JEAN

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour ce secteur, qui correspond à un secteur d'extension situé aux côtes de Saint-Jean et à la zone humide attenante à préserver.

1. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Il garantit ainsi les principes d'implantation et complète le règlement sur des points précis.



PERIMETRE N°4 SOUMIS AUX
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|
| | Périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation | | Voirie communale |
| | Zone humide à préserver | | Parcelles cadastrales (source PCI) |
| | Principe de voie de desserte « automobile » | | Bâti existant (source PCI) |
| | Principe de liaisons piétonnes | | |

2. AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

3. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE L'OPERATION

Il est imposé une densité minimale de construction équivalente à 15 logements par hectare, excluant les infrastructures (voies, places, stationnements...) et la zone humide. Ces densités seront appréciées à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble et non à la parcelle.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La zone humide située à l'est du secteur est à préserver. Tout aménagement y est donc interdit. Cette interdiction pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

4.1. Prise en compte des risques

4.1.1. Retrait gonflement des argiles

Le secteur est concerné par un risque moyen de retrait gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables » peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

4.1.2. Séismes

La commune est classée en zone de sismicité 4 « moyenne ». De ce fait, la réglementation parasismique en vigueur s'applique.

4.1.3. Gestion des eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être dirigées vers la zone humide sans pré traitement au préalable (infiltration...).

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Une voie de bouclage devra être aménagée (cf. schéma d'aménagement), et doublée d'une voie piétonne.