



Alpes de Haute Provence

Commune de
Moustiers-Sainte-Marie

PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2b

Plan local d'urbanisme
Arrêté en date du
18 octobre 2016

Approuvé en date du
30 avril 2018

Soumis à enquête publique

Du 11 septembre 2017
Au 13 Octobre 2017

LE MAIRE

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
approuvant la modification en
date du

LE MAIRE

1- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Centre Ancien

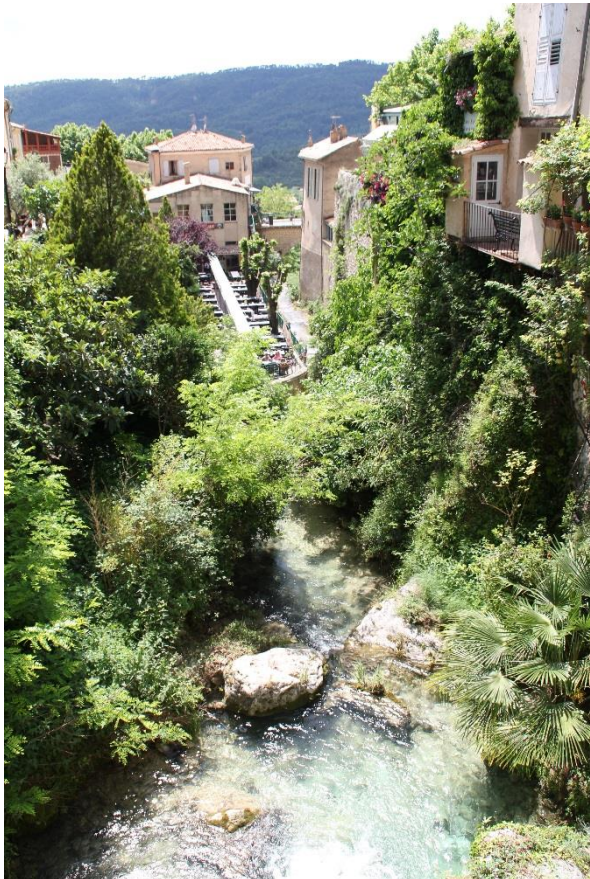
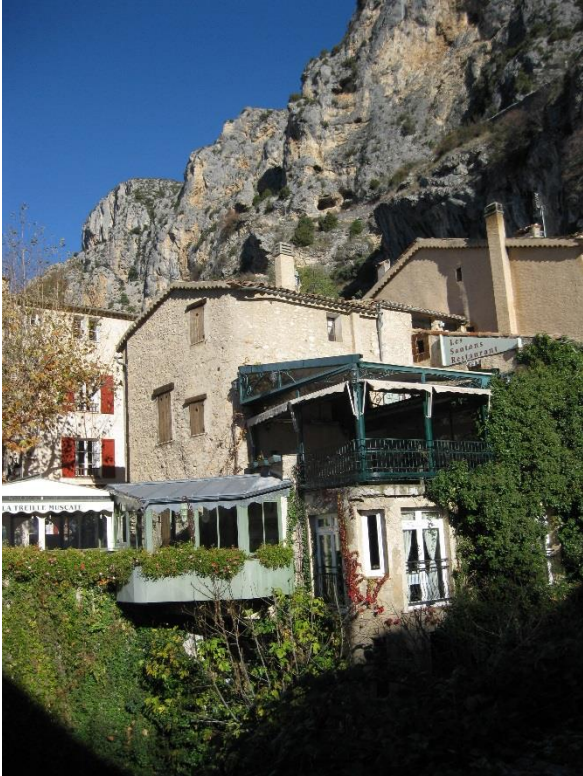


- **Les problèmes et les enjeux**
 - Des problèmes de véhicules
Trop de véhicules visiteurs

 - Un tissu urbain ancien, parfois vétuste
Pas toujours propice à l'habitat et à ses exigences modernes,
Certains immeubles tombant en désuétude

- **Les Atouts**
 - Une qualité architecturale
 - Un potentiel de logements
 - Une vie commerciale vivante en belle saison
 - Des coupures vertes préservées





Orientation d'aménagements et de programmation pour le centre ancien.

- **Piétonniser plus encore le centre ancien**

Reporter les véhicules visiteurs vers l'extérieur.

Instaurer un stationnement résidents.

Améliorer les liens entre centre ancien et parkings extérieurs.

Mise en place immédiate

- **Rendre plus attractive l'offre commerciale**

Permettre les mutations commerciales avec facilité.

Favoriser les commerces indispensables à la vie permanente.

- **Mettre en valeur les ilots urbains**

Conserver et protéger les jardins devant les maisons et les jardins et cours intérieures

Mise en place immédiate

- **Favoriser les programmes de réhabilitation des logements anciens**

Améliorer leur ergonomie.

Permettre les programmes de réhabilitation et de restauration avec la mise en œuvre de règles permettant le respect des normes d'habitabilité.

Ne pas polluer les projets avec des règles de stationnement absurdes.

Objectif mettre en œuvre 20 à 30 logements dans les 10 ans à venir.

- **Agir en cas de logements vétustes ou insalubres**

Permettre la mise en valeur des logements existants

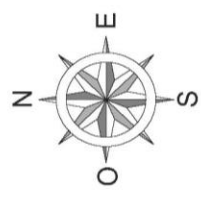
Mise en place immédiate

- **Conserver l'environnement du village**

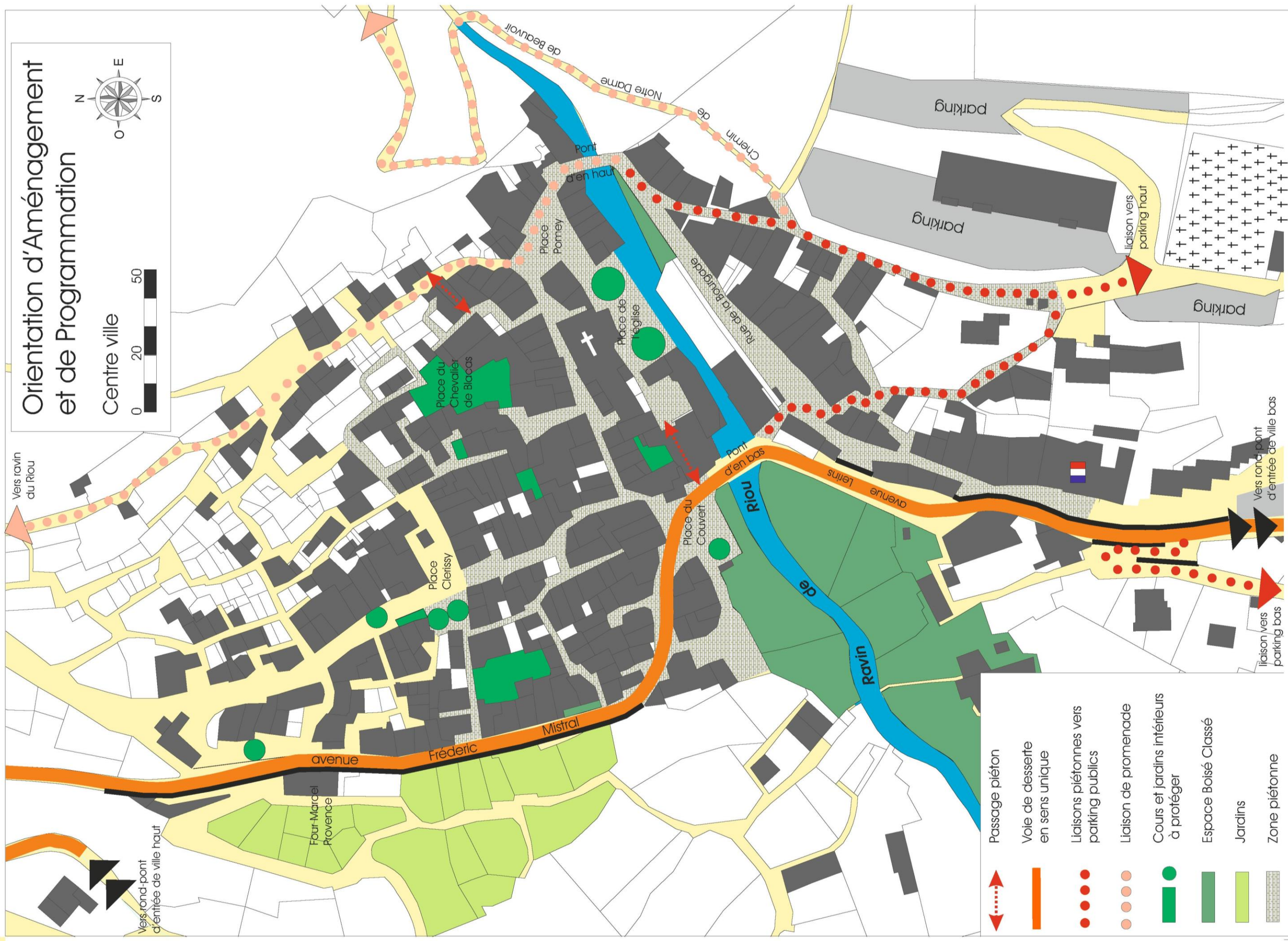
Maintenir de manière stricte la coulée verte de l'Adou.

Préserver de manière stricte les jardins sous les remparts.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



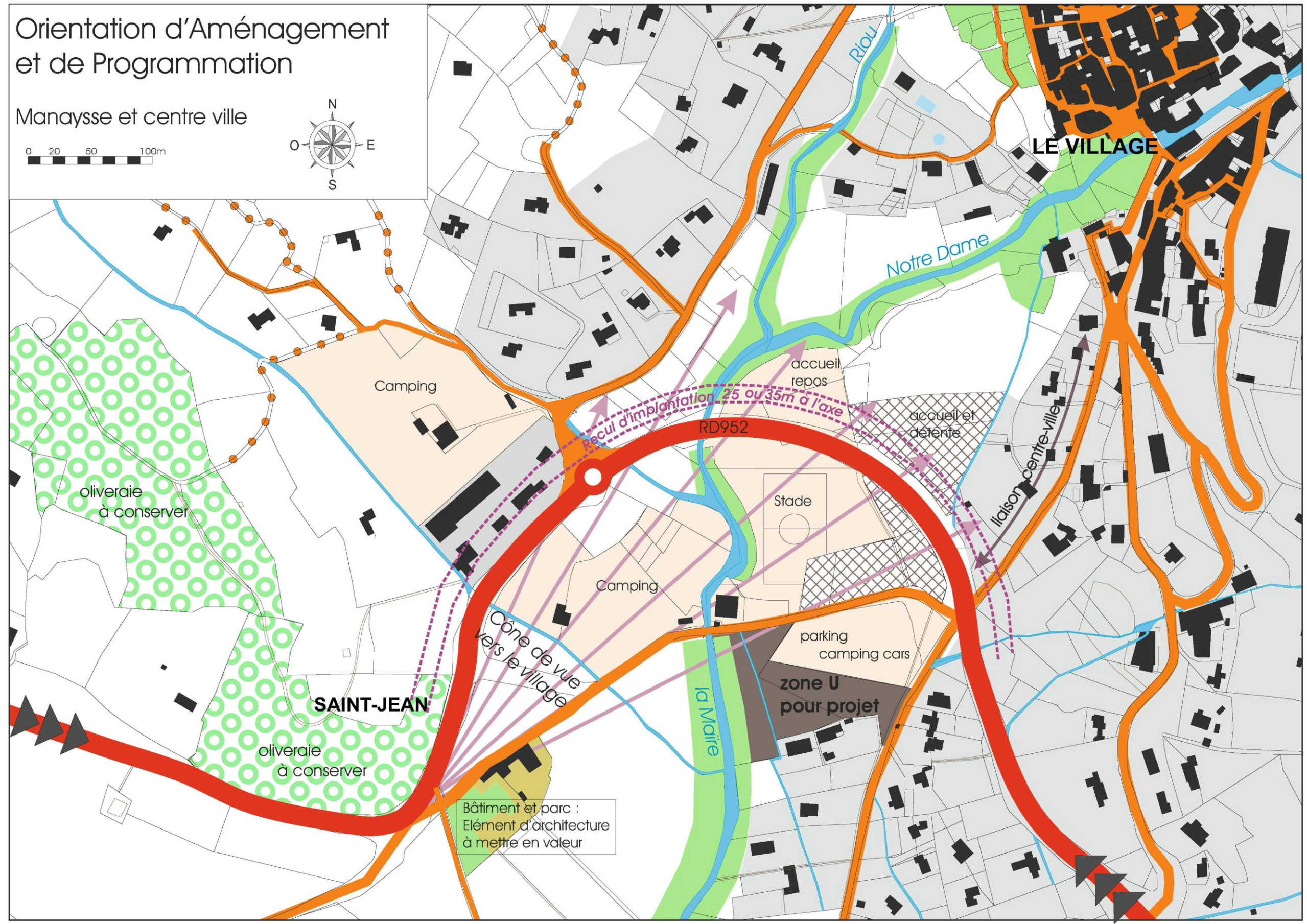
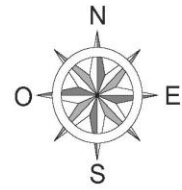
Centre ville



- Passage piéton
- Voie de desserte en sens unique
- Liaisons piétonnes vers parking publics
- Liaison de promenade
- Cours et jardins intérieurs à protéger
- Espace Boisé Classé
- Jardins
- Zone piétonne

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Manaysse et centre ville



2- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Approche du Village RD 952





- **Les enjeux**

Traiter la voie de transit qui passe sous le village d'un rond-point à l'autre.

Des espaces en devenir qu'il faut organiser.

Un passage et une fréquentation humaine importante l'été.

Des espaces naturels soumis à une forte pression humaine.

- **Les atouts**

Un point de découverte exceptionnel du village qui apparaît comme dans une carte postale à la sortie du dernier virage, avant le rond-point d'entrée de ville ;

Des perspectives préservées.

Des bâtiments isolés de qualité, formant un point d'accroche architectural.

Des espaces ouverts.

Des espaces plats, encore naturels, mais déjà marqués par la présence humaine, propices à l'accueil des équipements publics.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Sanctuariser la trouée visuelle sur le village et la perspective de découverte.
Garder inconstructibles les terrains qui permettent la perspective.
Limiter la hauteur à Saint Jean dans l'anse de la boucle.

Maintenir un premier plan inconstructible et ouvert

- Mettre en valeur la construction existante.
- Mettre en place un programme d'équipement public d'accueil :
 - Créer une Aire de stationnement.
 - Créer une Aire de détente.
 - Organiser les espaces vides en espaces verts humanisés susceptibles d'accueillir le public .

Agir en corrélation avec le programme de gestion du stationnement en Centre-Ville où la Commune désire écarter les véhicules visiteurs du centre ancien.

Des emplacements réservés sont inscrits

- Etendre la zone sportive nécessaire aux habitants permanents.
Améliorer la liaison par le chemin de la Maladrerie.

3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

COLOMBIER CHEMIN DE QUINSON SAINT MICHEL

**Zones UC1, UC2, UC3, 1AU, UF1 et
2AU**



3.1. Localisation, desserte et accès

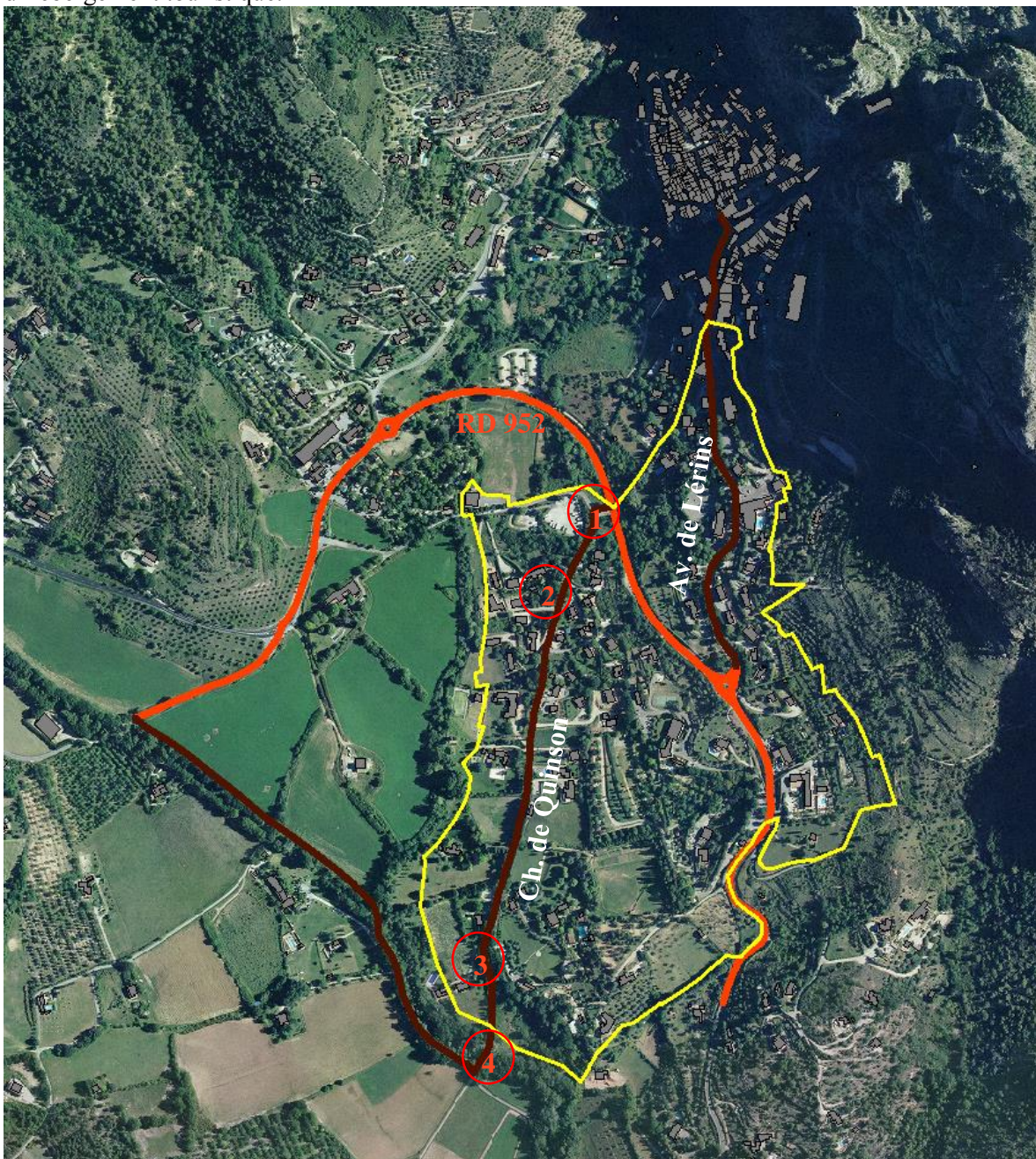
Les quartiers du Colombier et de Saint Michel sont positionnés stratégiquement au Sud du village. Ils sont à entre 800 et 400 mètres de l'école, de la crèche, du cabinet médical, des commerces et des équipements publics sportifs.

Compte tenu de la configuration du village, des espaces déjà bâti, il s'agit de la dernière zone mobilisable en dehors des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.

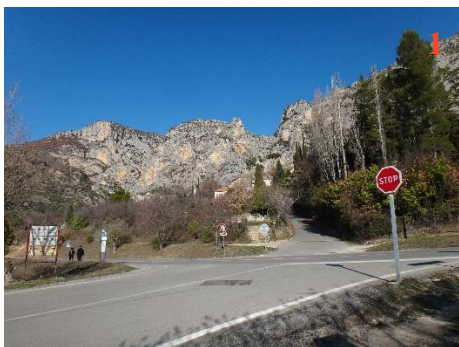
Ils comprennent :

- 3 hôtels : La bastide de Moustiers, les Restanques de Moustiers, le Colombier,
- 1 camping
- une aire de stationnement pour les camping-car
- près de 70 constructions à usage d'habitation.

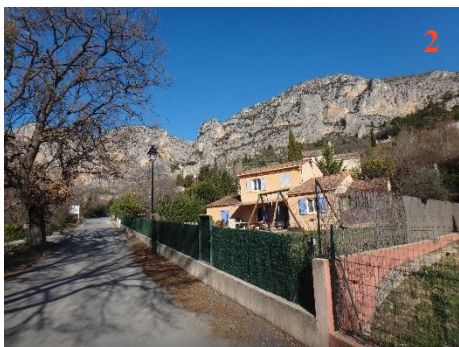
La route de la Palud (RD 952), est l'axe principal de ces quartiers. Depuis cette voie départementale, les voies secondaires, en particulier le chemin de Quinson, desservent les constructions et activités d'hébergement touristique.



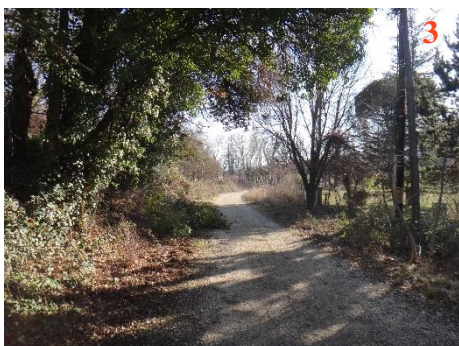
Il s'agit, dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, de poser les conditions indispensables d'achèvement de l'urbanisation.



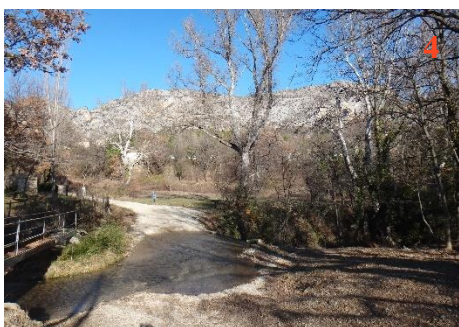
Carrefour, Route de la Palud (RD 952) / Ch.de Quinson



Haut du chemin de Quinson



Bas du chemin de Quinson



Passage à guet au bout du chemin de Quinson

3.2. Les enjeux

L'achèvement de l'urbanisation de ces zones doit inclure les contraintes incontournables posées par le Plan de Prévention des Risques. Elle doit aussi préserver les trames vertes et bleues présentes : Cours d'eau « La Maire » et sa ripisylve, haies, bosquets et alignements d'arbres qui concourent à l'insertion paysagère des constructions existantes et futures.

Elle doit aussi proposer un type d'habitat cohérent avec le mode social, urbain et paysager existant, pour rester dans les limites de l'acceptabilité sociale du projet.

3.3. Phasage

Conformément au plan joint à ce dossier, l'achèvement de l'urbanisation des secteurs se réalisera de la manière suivante :

1. Densification des espaces déjà bâtis et raccordés

13 poches sont identifiées, elles représentent une surface totale d'environ 3,7 hectares. Ces poches sont en continuité de l'urbanisation existante et se trouvent en zones UC1 et UC2.



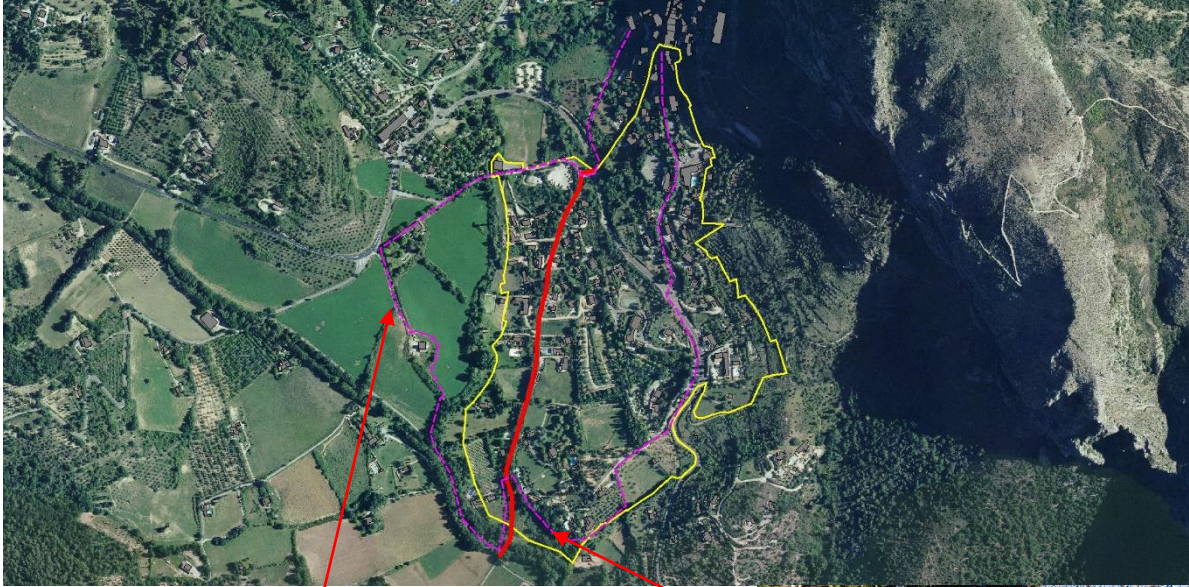
2. Confortement des infrastructures et organisation des déplacements

Le haut du chemin de Quinson présente actuellement une largeur comprise entre 4 et 5 mètres et des aires de croisement ont été positionnées. Ce chemin est aussi identifié dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

Il s'agit principalement dans cette phase :

- de maintenir le haut du chemin de Quinson à double sens,
- de dévier la circulation des piétons et randonneurs (itinéraires proposés en pointillé fuschia dans le plan page suivante),
- d'aménager et d'élargir le bas du chemin de Quinson, selon une coupe de la voirie présentée dans le plan OAP joint.
- de créer un pont sur le cours d'eau « La Maire ».

Ces deux derniers points sont un préalable à la phase 3.



3. Urbanisation de la partie basse du secteur (zone 1AU)



4. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation des accès avec un carrefour qui doit être aménagé. Dans cette zone, qui comprendra entre 15 et 25 logements, 30 % de ces logements devront être des logements locatifs ou à destination de primo accédants.



3.4. Insertion paysagère

- **Préservation des cônes de vue - les coupes par rapport au chemin de Quinson : Délimitation des zones de hauteur limitée et de retrait par rapport au chemin de Quinson**

Afin de préserver des cônes de vue en direction de la Maire, de sa ripilsyve et de la plaine agricole, de séquencer l'implantation des constructions et d'assurer la bonne insertion des bâtiments, différentes zones où la hauteur est limitée sont positionnées ainsi que des bandes de recul variables par rapport à l'alignement du chemin de Quinson.

Ainsi et concernant la hauteur des constructions, dans les zones UC1, UC2 et 1AU trois secteurs sont identifiés (confère plan et coupes en pages suivantes) :

1. hauteur est limitée à un niveau (rez-de-chaussée),
2. la hauteur est limitée à deux niveaux (R+1)
3. la hauteur est limitée à trois niveaux (R+2).

Le règlement de ces zones précise pour mémoire :

Dans les secteurs des zones UC 1 et UC2 où la hauteur est limitée à un niveau (R+0), la hauteur des constructions telle que définie à l'article GN 17 ne peut excéder :

hauteur de façade à l'égout du toit Hf	3,5 mètres
hauteur maximale Ht	5,5 mètres

Dans les secteurs des zones UC 1 et UC2 où la hauteur est limitée à deux niveaux (R+1), la hauteur des constructions telle que définie à l'article GN 17 ne peut excéder :

hauteur de façade à l'égout du toit Hf	7 mètres
hauteur maximale Ht	10 mètres

Dans les secteurs de la zone UC 1 où la hauteur est limitée à trois niveaux (R+2), la hauteur des constructions telle que définie à l'article GN 17 ne peut excéder :

hauteur de façade à l'égout du toit Hf	9 mètres
hauteur maximale Ht	12 mètres

Dans les secteurs de la zone 1AU où la hauteur est limitée à un niveau (R+0), la hauteur des constructions telle que définie à l'article GN 17 ne peut excéder :

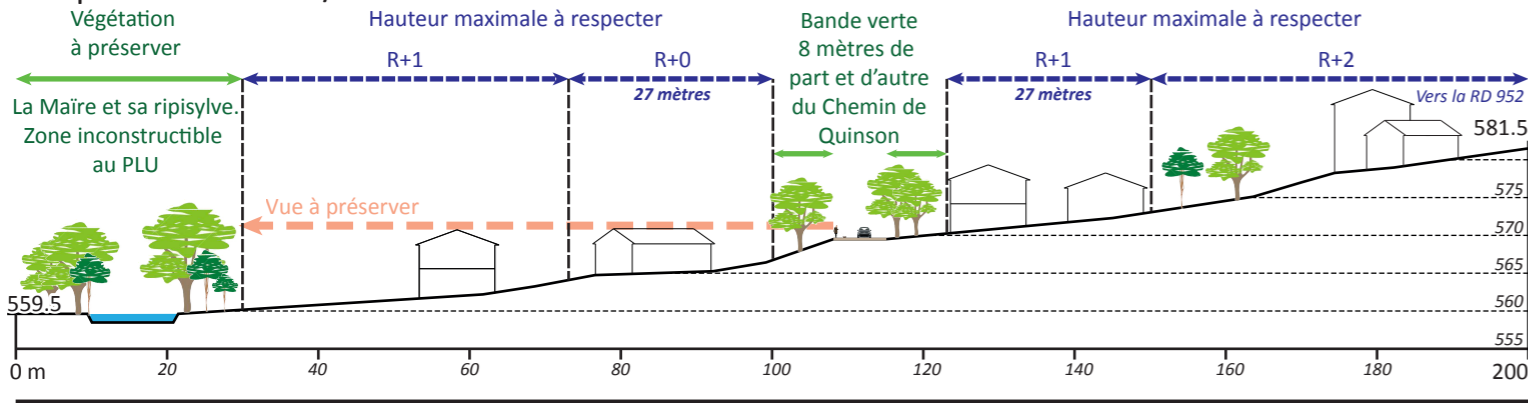
hauteur de façade à l'égout du toit Hf	3,5 mètres
hauteur maximale Ht	5,5 mètres

Dans les secteurs de la zone 1AU où la hauteur est limitée à deux niveaux(R+1), la hauteur des constructions telle que définie à l'article GN 17 ne peut excéder :

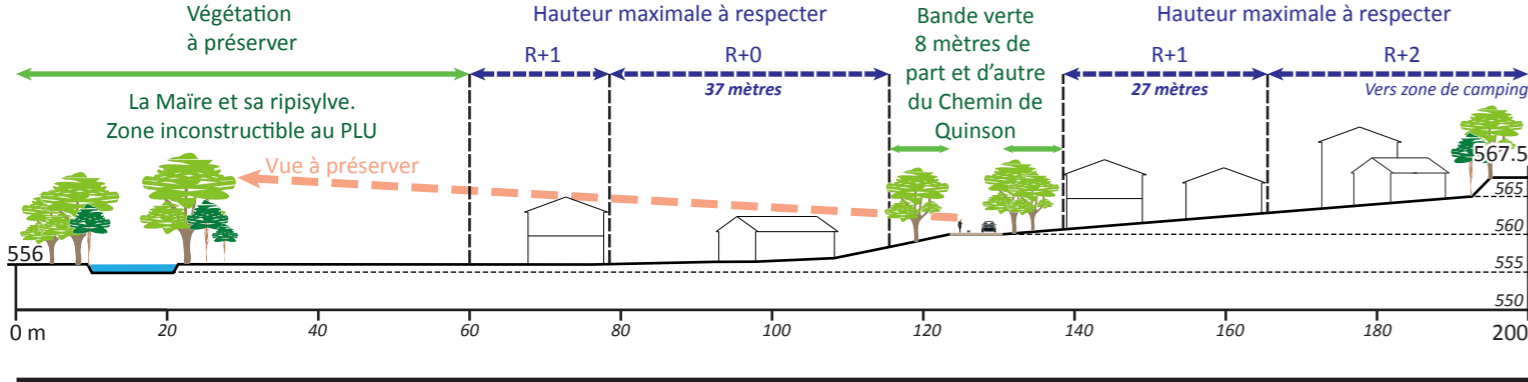
hauteur de façade à l'égout du toit Hf	7 mètres
hauteur maximale Ht	10 mètres

De plus, toujours pour maintenir les perceptions visuelles et assurer la bonne insertion des bâtiments et dans les zones UC1, UC2 et 1AU, **des bandes de recul sont positionnées par rapport à l'alignement du chemin de Quinson** (confère plan et coupes en pages suivantes). Ces bandes varient entre 8 et 25 mètres.

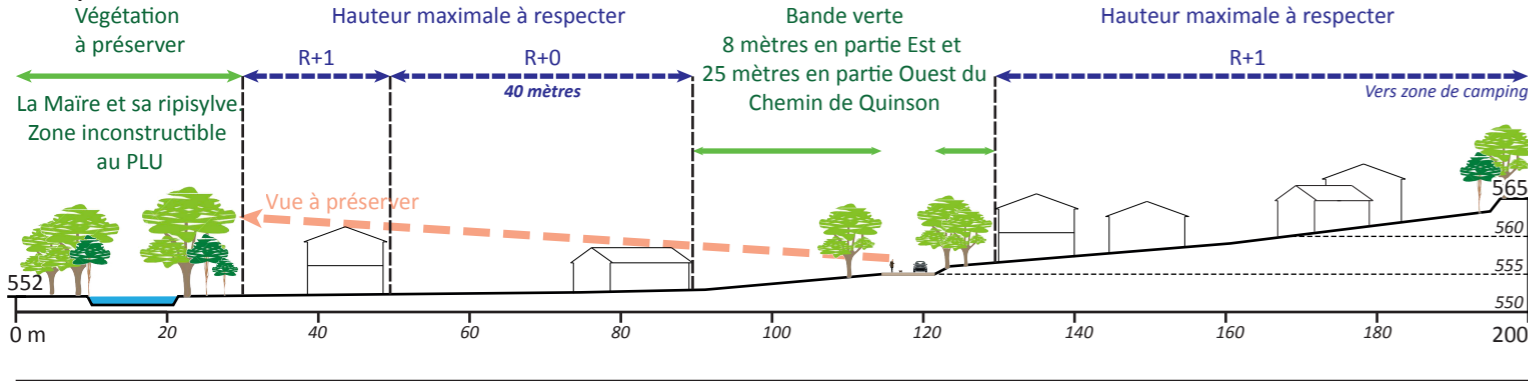
Coupe 1 - Echelle : 1/1000



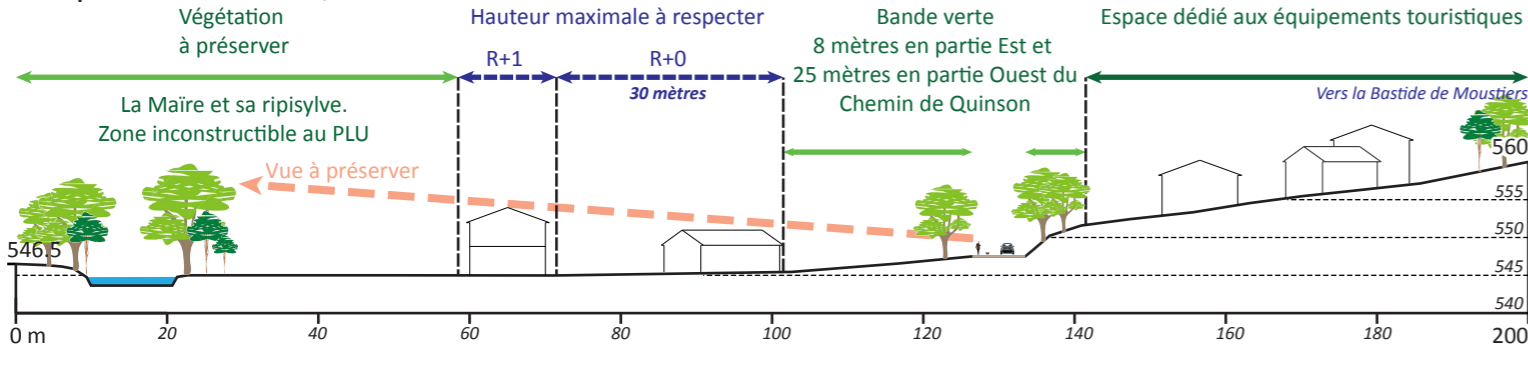
Coupe 2 - Echelle : 1/1000



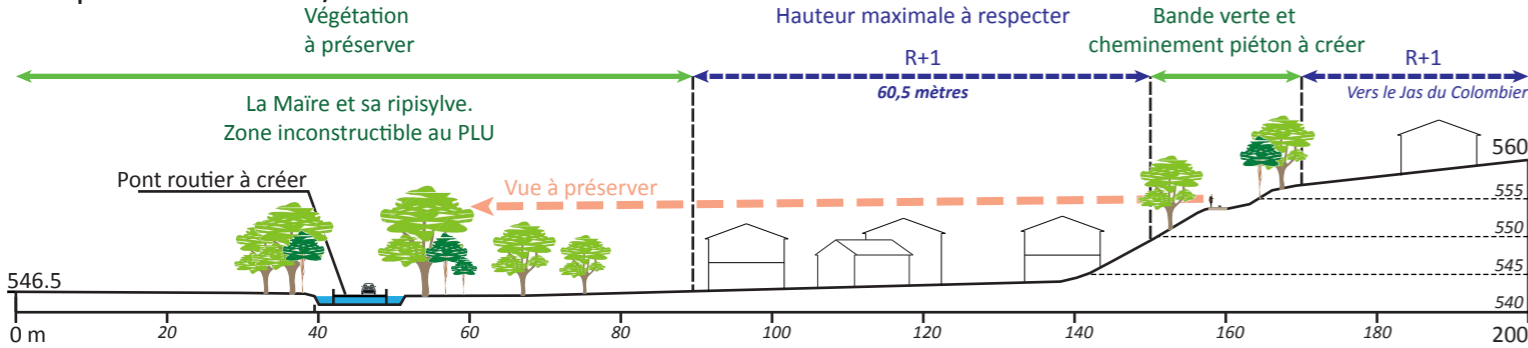
Coupe 3 - Echelle : 1/1000



Coupe 4 - Echelle : 1/1000

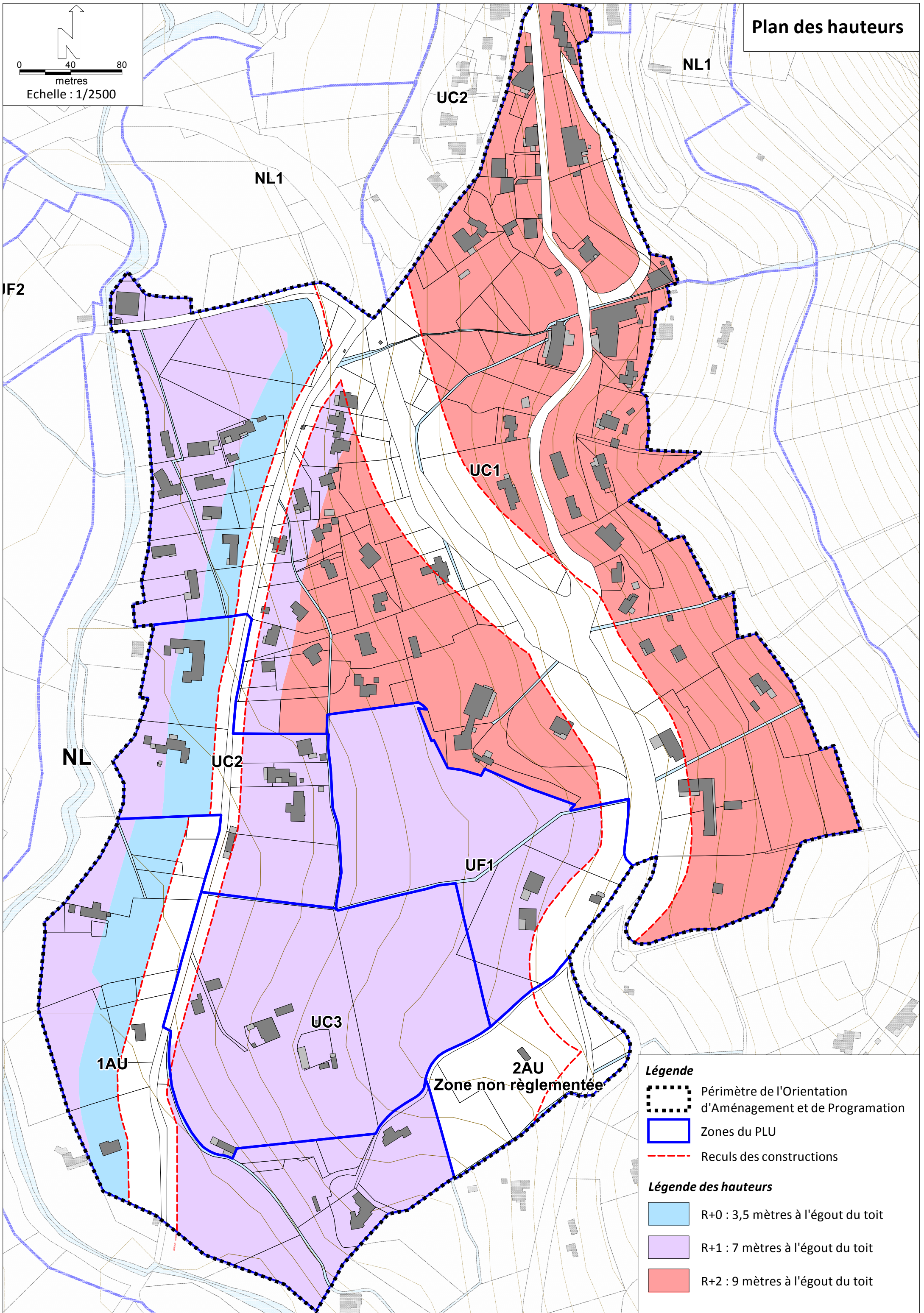
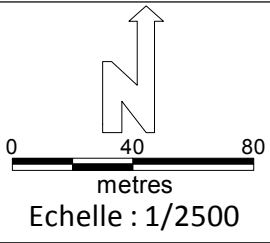


Coupe 5 - Echelle : 1/1000



Localisation des coupes Chemin de Quinson





Légende

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programation
- Zones du PLU
- Reculs des constructions

Légende des hauteurs

- R+0 : 3,5 mètres à l'égout du toit
- R+1 : 7 mètres à l'égout du toit
- R+2 : 9 mètres à l'égout du toit

• Implantation des constructions

Sur les terrains présentant une déclivité, les terrassements devront être limités et les constructions devront être implantées judicieusement, en s'inspirant de la fiche ci-dessous (source Parc Naturel Régional du Verdon) :

Le faitage devra être orienté dans le sens de la pente.

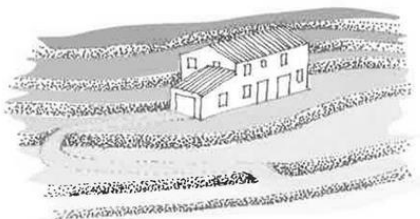
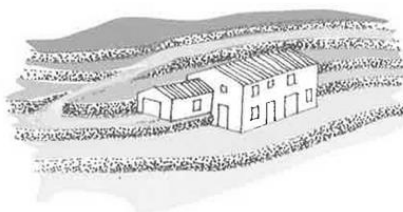
Sur terrain en pente ensoleillée, exposée au sud ou à l'ouest

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage s'étirent parallèlement aux courbes de niveau, c'est-à-dire d'est en ouest si la pente est exposée au sud, ou du nord au sud si la pente est exposée à l'ouest : on dispose ainsi d'une façade allongée exposée au sud ou à l'ouest, afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour. Si la pente n'est pas trop forte, il est peut être possible de disposer d'un niveau de plancher bas unique : pour y parvenir, le volume de déblai en arrière de la maison (côté nord ou côté est) doit être équivalent au volume de remblai à l'avant (côté sud ou côté ouest). Si la pente est plus forte, il est nécessaire de prévoir un niveau de plancher bas plus élevé à l'arrière qu'à l'avant de la maison ; dans ce cas où les niveaux de plancher sont décalés, la maison est difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Sauf en cas de règles communales d'urbanisme contraires, la construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour dégager le plus d'espace en contrebas des pièces de séjour, sauf si celle-ci est bordée par une voie à fort trafic, où un certain recul est conseillé pour limiter les nuisances sonores de la circulation. Dans le cas où la voie de desserte, à peu près parallèle aux courbes de niveau (perpendiculaire à la pente), borde le terrain en partie supérieure ou en partie inférieure, l'accès au garage suit un tracé sinueux en légère pente. Dans le cas où la voie de desserte suit la pente, bordant latéralement le terrain, l'accès au garage, perpendiculaire à la voie, est à peu près plat et rectiligne, suivant les courbes de niveau. Dans tous les cas, le garage, situé de préférence à l'extrémité du corps de bâtiment de l'habitation, s'ouvre face à l'accès, dans le sens des courbes de niveau (perpendiculaire à la pente).

séjour, sauf si cette limite est bordée par une voie à fort trafic, où un certain recul est conseillé pour limiter les nuisances sonores de la circulation.

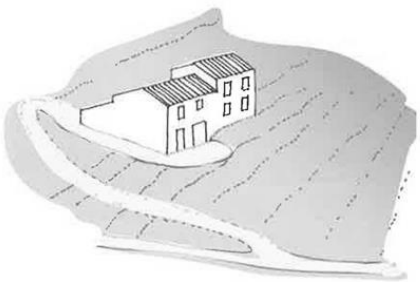
Dans le cas où la voie de desserte, à peu près parallèle aux courbes de niveau (perpendiculaire à la pente), borde le terrain en partie supérieure ou en partie inférieure, l'accès au garage suit un tracé sinueux en légère pente. Dans le cas où la voie de desserte suit la pente, bordant latéralement le terrain, l'accès au garage, perpendiculaire à la voie, est à peu près plat et rectiligne, suivant les courbes de niveau. Dans tous les cas, le garage, situé de préférence à l'extrémité du corps de bâtiment de l'habitation, s'ouvre face à l'accès, dans le sens des courbes de niveau (perpendiculaire à la pente).



Sur terrain en pente peu ensoleillée, exposée au nord ou à l'est

Pour limiter les terrassements, la construction doit présenter un niveau de rez-de-chaussée proche de celui du terrain naturel : cela oblige à disposer des niveaux de plancher décalés rendant la maison difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans ce cas, la maison est formée de volumes décrochés en paliers successifs suivant la pente naturelle du terrain, et dont les différents faitages suivent le sens de la pente. Pour se conformer à la réglementation thermique exigeant un apport thermique solaire minimum alors que le terrain est peu ensoleillé en hiver, les pièces de séjour doivent être orientées au sud, si la pente est exposée à l'est, ou à défaut être orientées à l'ouest, si la pente est exposée au nord.

Sauf en cas de règles communales d'urbanisme contraires, la construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite latérale nord (si la pente est exposée à l'est) ou de la limite latérale est (si la pente est exposée au nord) du terrain pour dégager le plus d'espace devant les pièces de



Simulation d'insertion des constructions

Etat initial



**Simulation d'implantation du
nouveau bâti, mis en évidence en
rouge.**



Simulation d'implantation du nouveau bâti dans le site : photomontage.



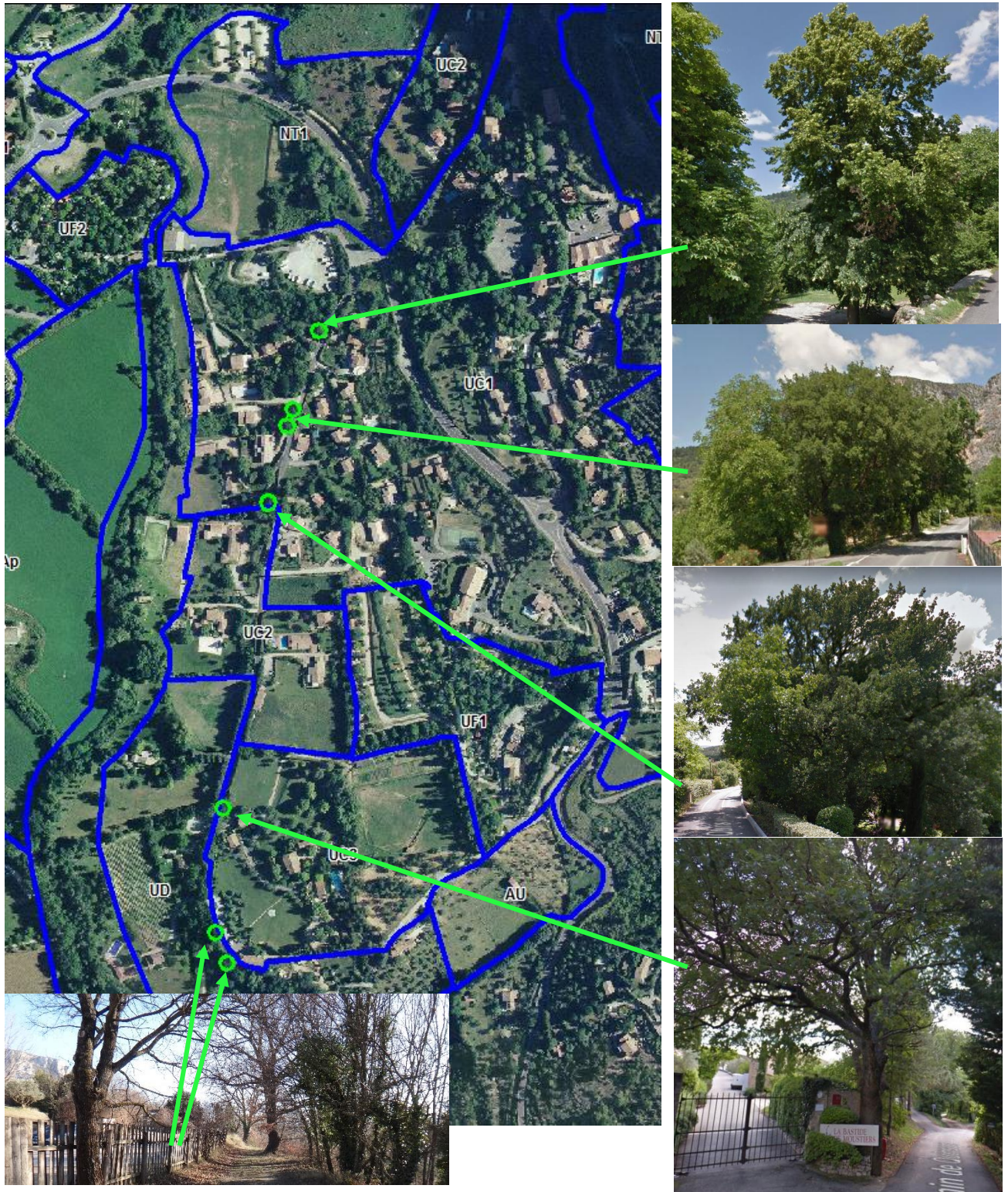
- **Préservation des éléments paysagers de qualité**

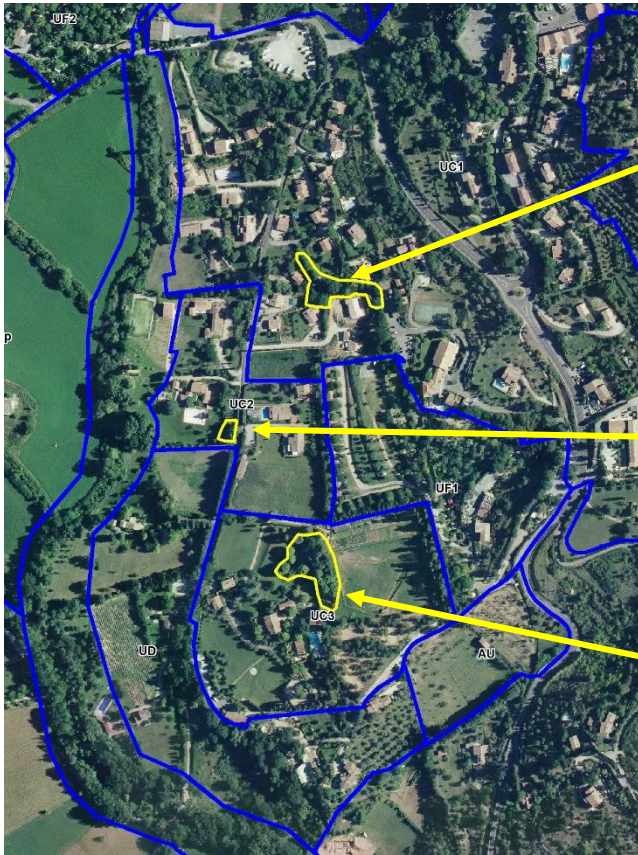
Les arbres sont un élément essentiel dans l'environnement urbain en particulier dans les zones de transition entre le village et la plaine agricole.

Le quartier du Colombier présente une diversité d'arbres tant dans leur typologie : isolé, aligné ou en bosquet que dans les essences, ce qui renforce la qualité esthétique du paysage

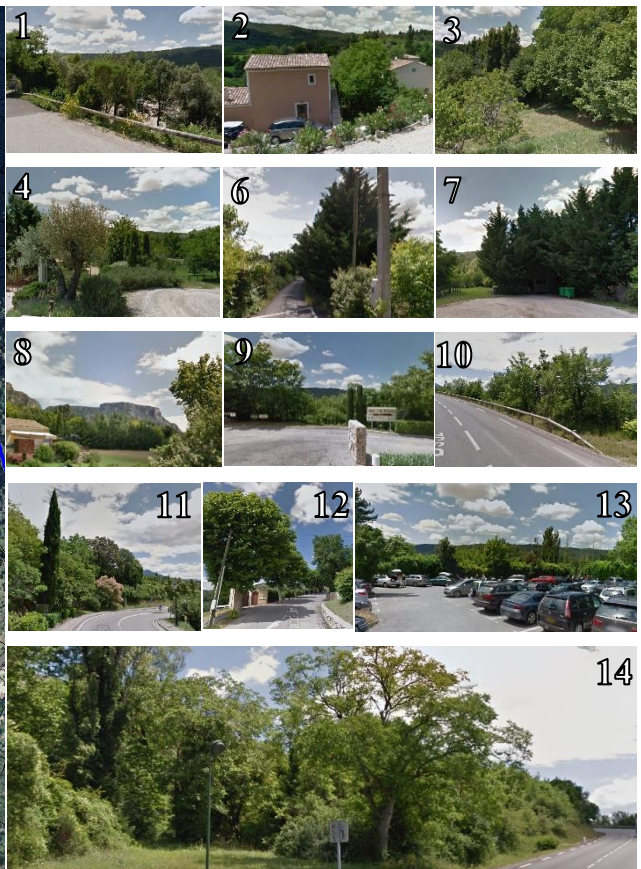
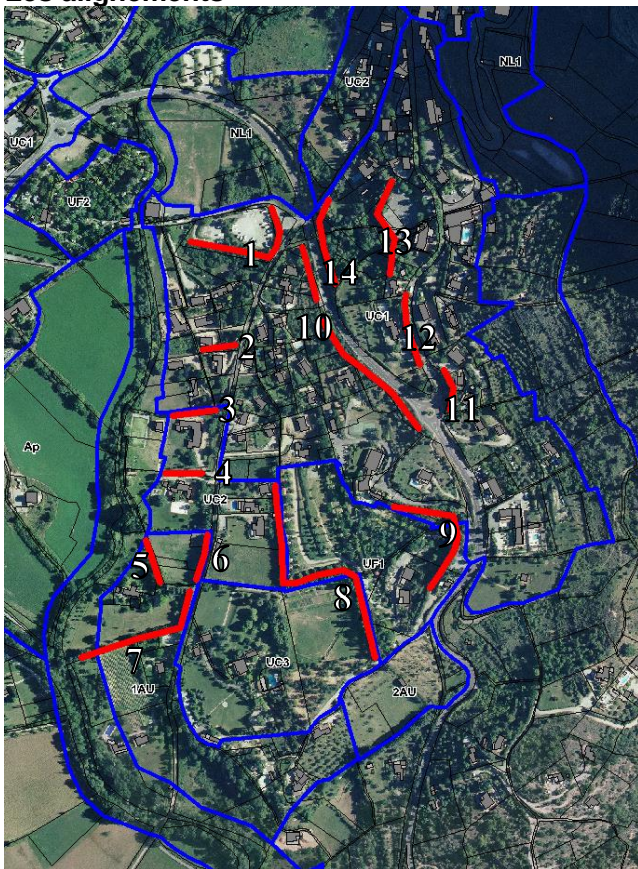
Ils doivent, à ce titre, être préservés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le plan associé à cette orientation d'aménagement et de programmation localise ces éléments paysagers. Il s'agit :

Les arbres isolés





Les alignements



3.5. Desserte et accessibilité

Le chemin de Quinson présente un gabarit d'environ 5 mètres jusqu'à la Bastide du Colombier. Au-delà il devient un chemin de terre plutôt étroit se terminant par un passage à gué avant de remonter sur le chemin de Peyrengue.

L'amélioration de la desserte et de l'accessibilité du quartier doit être recherchée. Le plan OAP indique plusieurs mesures :

1. Il faut apaiser la circulation sur le chemin de Quinson en instaurant une zone à 20 km/h.

2. Il faut requalifier le carrefour chemin de Quinson / RD 952, afin mettre en sécurité les piétons.

3. Il faut dévier la circulation des piétons et randonneurs (itinéraires proposés en pointillé jaune dans le plan OAP) :

- Dans la partie Ouest, en utilisant le chemin de Peyrengue, la route de Ste Croix, puis la RD 952 avant de remonter vers le Village.



Croisement Ch. de Peyrengue/Route de Ste Croix



Montée vers le village

- Dans la partie Est, en utilisant le chemin communal qui longe la Bastide de Moustiers et qui remonte vers le Jas du Colombier, puis le RD 952 avant de remonter par l'avenue des Lérins.



Ch. longeant la Bastide Moustiers

4. Il faut aménager et élargir le bas du chemin de Quinson, selon une coupe de la voirie présentée dans le plan OAP joint.



(extrait plan OAP)



Av. des Lérins

5. Il faut créer un pont sur le cours d'eau « La Maire ».



(extrait plan OAP)

4- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AU secteur Colombier Tréguier



Cette OAP concerne la Zone AU qui se trouve au Sud du Village en continuité de l'Agglomération (au contact direct de l'agglomération), dans le quartier Colombier Tréguier.

Il s'agit de l'un des rares secteurs constructibles de la commune du fait du PPR,

Lorsque les dents creuses seront consommées et lorsque la densification à l'intérieur de l'agglomération aura atteint ses limites, la seule possibilité de construire se trouvera au Sud.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation est impossible au Nord, sur les Claux, du fait des oliveraies et du PPR.

Elle est impossible à l'Est sur le piémont de la falaise (site inscrit) et zone rouge du PPR.

Elle est impossible à l'Ouest afin de ne pas interrompre le fil vert et la continuité écologique de la rivière Maïre, et il n'est pas envisageable que l'urbanisation bascule en rive droite.

L'urbanisation est impossible en bordure de la RD, le Conseil Départemental imposant 35 mètres de recul y compris en zones urbaines.

Cette zone AU est le seul secteur disponible pour l'avenir.

Il s'agit d'un terrain disposant une certaine surface. La zone couvre 1,29 hectare, mais une bande de 35 mètres est neutralisée en bordure de la RD.

Il jouera un rôle important dans la production de logements locatifs ou de logements de petite taille. Il est important d'y afficher une volonté quant aux typologies demandées et des densités minimales exigées, en vue d'une utilisation économe de l'espace.

Le projet sera, du fait de la loi littoral, réalisé sous forme de projet d'ensemble.

Certes, les réseaux sont actuellement insuffisants, mais à moyen terme, une antenne reliant le collecteur passant sous Sainte Cécile peut aisément être réalisé et le secteur serait desservi par l'assainissement collectif, et ce en gravitaire.

Les enjeux :

Le premier enjeu est de soumettre l'ouverture à l'urbanisation à un projet d'ensemble cohérent.

Les questions suivantes devront être traitées :

- Traiter les accès : Il y aura obligation d'utiliser la voie existante, afin de ne pas créer de nouveaux accès sur la RD. Le débouché sur la RD sera réaménagé.

Ce projet sera l'occasion d'améliorer la desserte du secteur aval vers le Colombier.

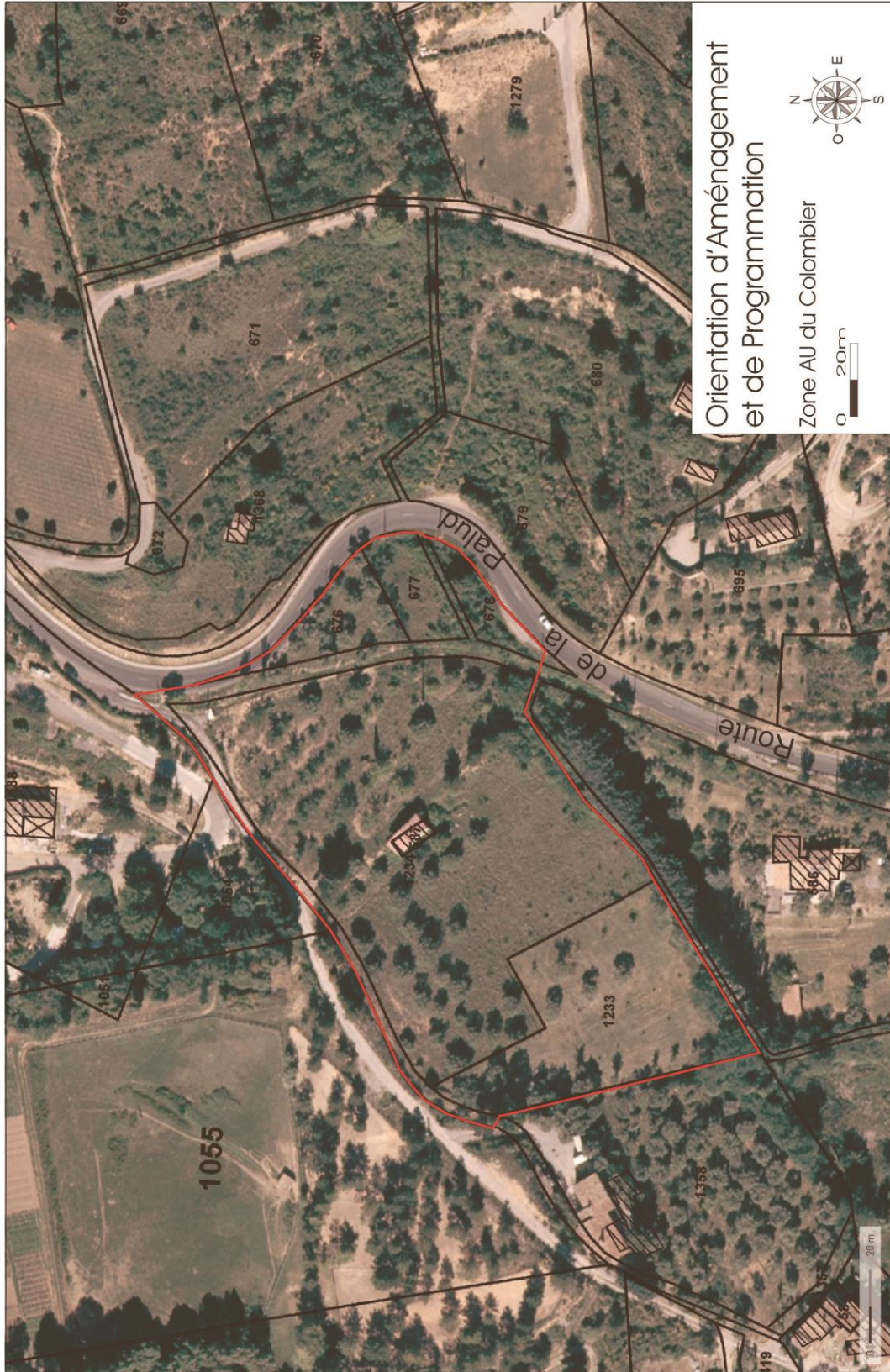
- Il faut préserver une bande verte en bordure de la RD et réhabiliter le chemin existant en parallèle de la RD.

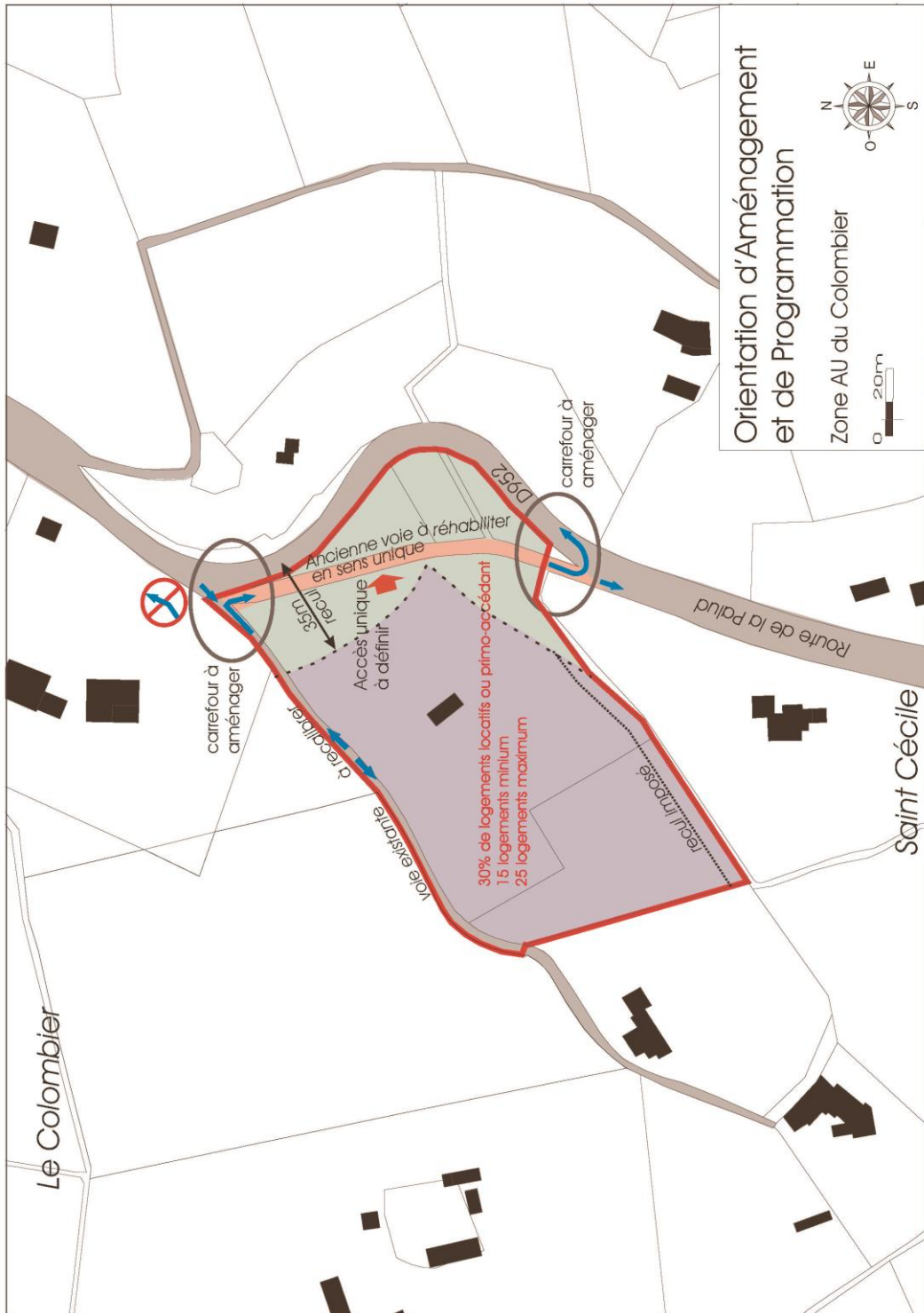
- Proposer une densité minimale mais compatible avec les contraintes paysagère entre 15 et 25 logements pour un total utile de 0,80 à 0,90 hectares

Ce secteur est amené à jouer rôle important dans la production de logements locatifs ou de logements de petite taille.

Il faudra 30 % de locatifs ou primo accédant ou sociaux







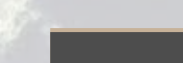





PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP
Orientation d'Aménagement et de Programmation

2b


Plan local d'urbanisme Arrêté en date du 16 octobre 2016	Soumis à enquête publique Du 11 septembre 2017 Au 13 Octobre 2017	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification en date du
Approuvé en date du 30 avril 2018	LE MAIRE	LE MAIRE

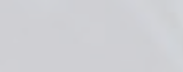
Légende & phasage

-  Voirie existante.
-  Cheminement doux à créer ou à conserver.
-  Reculs des constructions à usage d'habitation.
-  Maintien du caractère paysager de la zone : préserver les haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés.
-  Préservation des murs et murets en pierre.
-  Préservation des cônes de vue donnant sur la ripsylve de «La Maïre», ainsi que l'ambiance rurale tout au long du Chemin de Quinson. Cf : Note de l'OAP, planche des coupes du Chemin de Quinson et Plan des hauteurs.

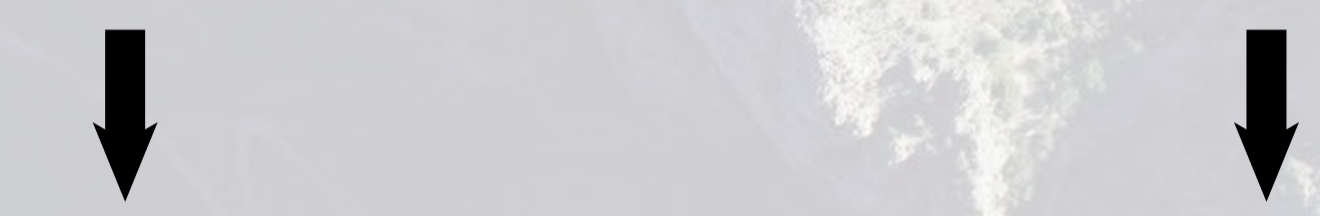
Objectif
Opérer l'aménagement de la zone en 4 phases :

1 - Densification des espaces déjà bâtis, intensification des espaces libres en continuité et conforter les équipements touristiques existants (hôtels, restaurants, camping...).

 Espaces bâtis support de la densification; l'implantation et les hauteurs des constructions devront respecter les principes érigés dans la planche des coupes du Chemin de Quinson et le plan des hauteurs (Cf : Note de l'OAP).

 Espaces libres support de l'intensification; foncier disponible rapidement mobilisable, desservi par l'ensemble des réseaux. L'implantation et les hauteurs des constructions devront respecter les principes érigés dans la planche des coupes du Chemin de Quinson et le plan des hauteurs (Cf : Note de l'OAP).

 Espaces dédiés aux équipements touristiques



2 - Conforter les infrastructures, organiser les déplacements.

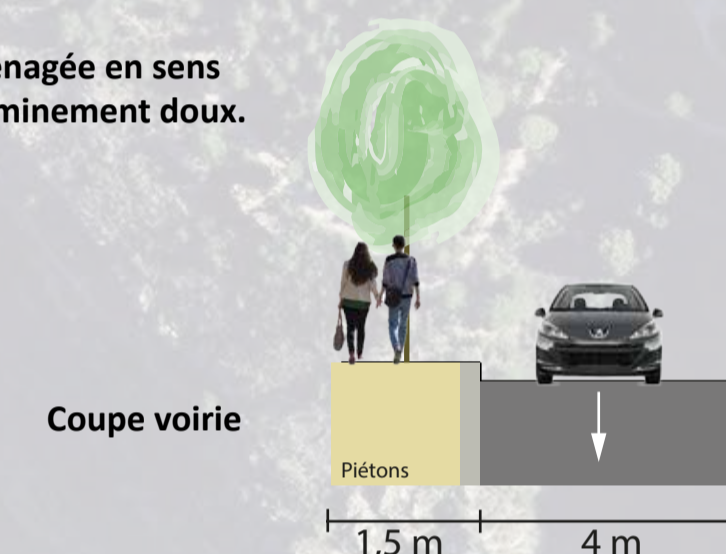
 Requalification du carrefour avec mise en sécurité des piétons, en concertation avec le Département.


 Requalification des chemins existants

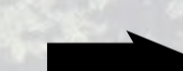
Le Chemin de Quinson :

La partie haute sera maintenue à double sens, soit portée à 5 mètres si possible, soit aménagée d'aires de croisement. L'itinéraire de randonnée sera reporté à l'extérieur de la zone suivant les nouveaux cheminements piétons prévus.

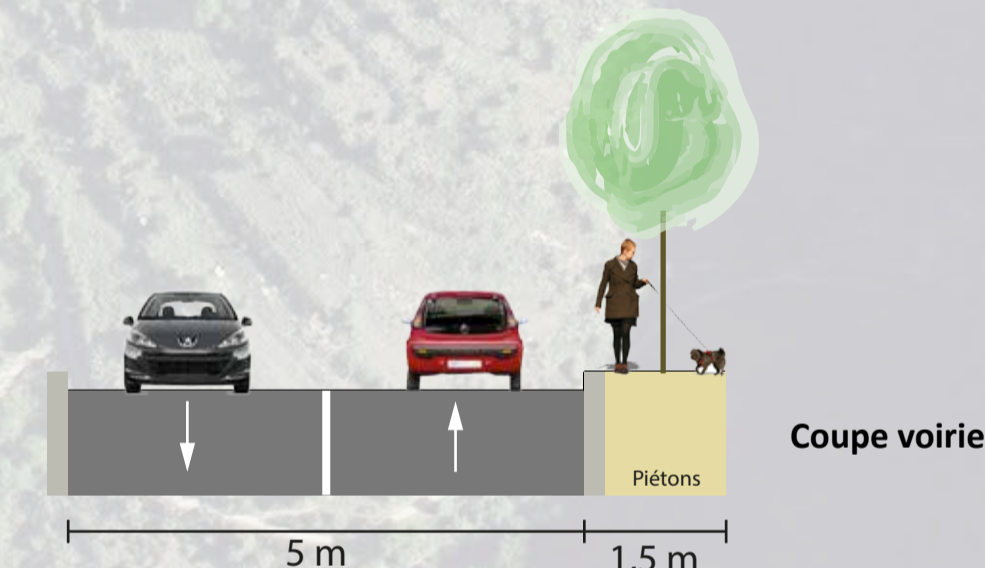
La partie basse sera aménagée en sens unique bordée d'un cheminement doux.




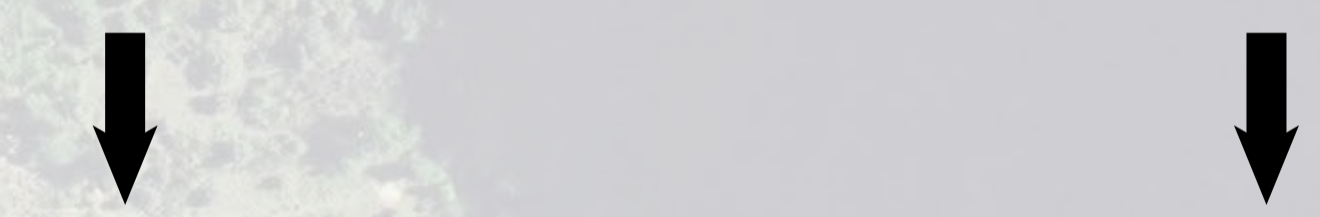
 Création d'un pont sur le cours d'eau «La Maïre»

 Sens de circulation

Le chemin menant au Jas du Colombier



 Sens de circulation



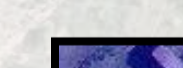
3 - Urbanisation de la partie basse du secteur.

L'urbanisation s'effectuera suivant un axe nord-sud, sauf si un projet est déposé sous la forme d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité d'une unité foncière, garantissant sa cohérence. L'implantation et les hauteurs des constructions devront respecter les principes érigés dans la planche des coupes du Chemin de Quinson et le plan des hauteurs (Cf : Note de l'OAP). Le type de construction «Maison de village» mitoyenne sera privilégié.

Exemple de bâtis envisagés



4 - Secteur à urbaniser strict

 Zone d'urbanisation future, non réglementée. Son ouverture à l'urbanisation devra respecter les principes érigés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU du Colombier.

