

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)
COMMUNE DE MONTGENEVRE (05100)

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLU approuvé le 11 mai 2012

Modification de droit commun n°2 du PLU
approuvée le : 23/10/2023

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
AVANT PROPOS	4
ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°1	6
CLOT ENJAIME	6
ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°2.....	9
LA CASSETTE	9
ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°3.....	11
ZONE ARTISANALE DU CHAMP DU PIN.....	11
ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°4.....	14
FRONT DE NEIGE ET ANCIENNE GENDARMERIE.....	14

AVANT PROPOS

Introduites par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, les orientations d'aménagement étaient initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, en fait un élément spécifique du PLU, indépendant du PADD. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des orientations d'aménagement et de programmation.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont définies dans le troisième alinéa de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Les orientations d'aménagements sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones AU non soumises à une modification du PLU. Le présent document porte sur les zones AU de Clot Enjaime et de la Casette, ainsi que sur la zone AU à vocation économique de Champ du Pin, à proximité du Hameau des Alberts. Cette dernière a fait l'objet d'une présentation devant la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, en application de l'article L145-3 du code de l'urbanisme, qui a émis un avis favorable au dossier - ce dossier et sa note de synthèse sont joints en annexe du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

CLOT ENJAIME

L'une des perspectives de développement urbain de la Commune concerne les terrains du Clot Enjaime, classés en zone AU lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2003, correspondant à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

A l'Est du Village, la conduite de l'opération Hameau de l'Obélisque a été réalisée par la Commune, sous forme d'une ZAC publique en régie directe sur des terrains appartenant en quasi-totalité à la Commune. Cette opération est actuellement en cours de finalisation. Aujourd'hui, afin de continuer le développement économique et harmonieux de la station, la Commune envisage la mise en œuvre d'une nouvelle opération d'aménagement à l'entrée Ouest du Village, au niveau de ce nouveau quartier du Clot Enjaime.

Préalablement à l'aménagement futur de ce secteur, une étude a été élaborée, en 2008, avec pour objectif la définition d'un schéma d'aménagement global du site, tenant compte de la topographie particulière et de l'accessibilité sur la route nationale.

Aujourd'hui, concomitamment à la révision générale du PLU, l'aménagement de la zone de Clot Enjaime, en continuité de l'urbanisation existante, fait l'objet d'une étude urbaine poussée, menée par la commune de Montgenèvre, afin de définir le parti architectural, les modalités de financement au regard des aménagements et le montage juridique du projet. L'objectif principal est de permettre son urbanisation grâce à la mise en place de cette orientation d'aménagement.

Les bases du projet, définies sur la base du schéma d'aménagement global du site, sont ainsi développées dans le cadre de la présente orientation d'aménagement et de programmation.

La desserte de la zone se réalisera au moyen de deux voies d'accès qui se termineront toutes deux par un système de retournement. La voie d'accès supérieure se situe en continuité de la voie du Rochas. Elle desservira la partie supérieure du Clot Enjaime et permettra de créer un accès au futur cimetière. Cette réalisation doit être prise en compte à très court terme compte tenu des besoins actuels et de la nécessité de gérer la mort d'une façon décente, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

La voie d'accès basse desservira la majorité de la zone au moyen d'un accès direct, désormais privilégié, au niveau d'un carrefour sur la RN 94. Ce carrefour, dont les caractéristiques sont en cours d'études avec les services de l'Etat (DIRMED) aura la double fonction d'accès à la zone mais également d'entrée de la station. Il s'inscrit dans la satisfaction des besoins que recouvre l'obligation de cadencer plus modérément le flux de la circulation automobile internationale et des poids lourds, tout en permettant des accès

villageois sécurisés et opérationnels. Compte tenu de cet accès direct, la topographie du terrain et la nécessité de ne pas dépasser une pente de 10%, suppose de réaliser une boucle en dehors de la zone AU, telle qu'elle a été définie dans le PLU de 2003, avec deux traversées du torrent. Cette solution conduit aujourd'hui la Commune à proposer une extension mineure de la zone pour permettre l'optimisation de l'accès dans les conditions définies en incipit de ce paragraphe. Par soucis de bonne gestion sociale, il convient également de couvrir les terrains connexes à cet accès de la capacité à construire. Cette voirie est marquée par l'emplacement réservé n°31. Cette orientation traduit, par ailleurs, parfaitement la volonté communale d'approfondir le concept de station « sans voiture » qu'augure, à l'instar du parking semi enterré de l'Obélisque, celui en perspective au niveau de l'Emplacement Réservé n°23 à l'entrée de ce nouveau quartier. Cette orientation est ainsi cohérente avec l'urbanisation que va recouvrir cet espace de stationnement au sein de cette nouvelle zone.

Cette solution envisage de part et d'autre de l'accès, un traitement paysager qui permettra d'amoinrir l'impact des talus. Le bassin de rétention de l'opération est situé en partie basse. Il pourra éventuellement être couvert pour être utilisé en stationnement.

Des emplacements réservés ont été créés dans le PLU afin de permettre l'ensemble de ces aménagements. La viabilité de la zone est assurée par la présence des réseaux présents aux abords immédiats. Ces réseaux seront prolongés sous les voies en cœur de zone.

L'urbanisation du Clot Enjaime a pour but de rééquilibrer l'urbanisation de part et d'autre du Col du Montgenèvre, mais aussi de développer l'offre d'hébergement social et les services connexes nécessaires au maintien d'une population permanente. La mixité sociale et urbaine se traduira par la création d'hébergements à vocation touristique une offre en accession à la propriété, mais également des programmes saisonniers et permanents aidés. Aussi, la Commune possède environ le tiers des terrains. Par la même, la Commune envisage cette opération en association avec les propriétaires fonciers qui souhaiteraient participer à sa réalisation et construire dans l'opération d'aménagement.

Le projet envisagé est basé sur une forte concertation avec ces derniers, afin d'aboutir à une réalisation cohérente du projet.

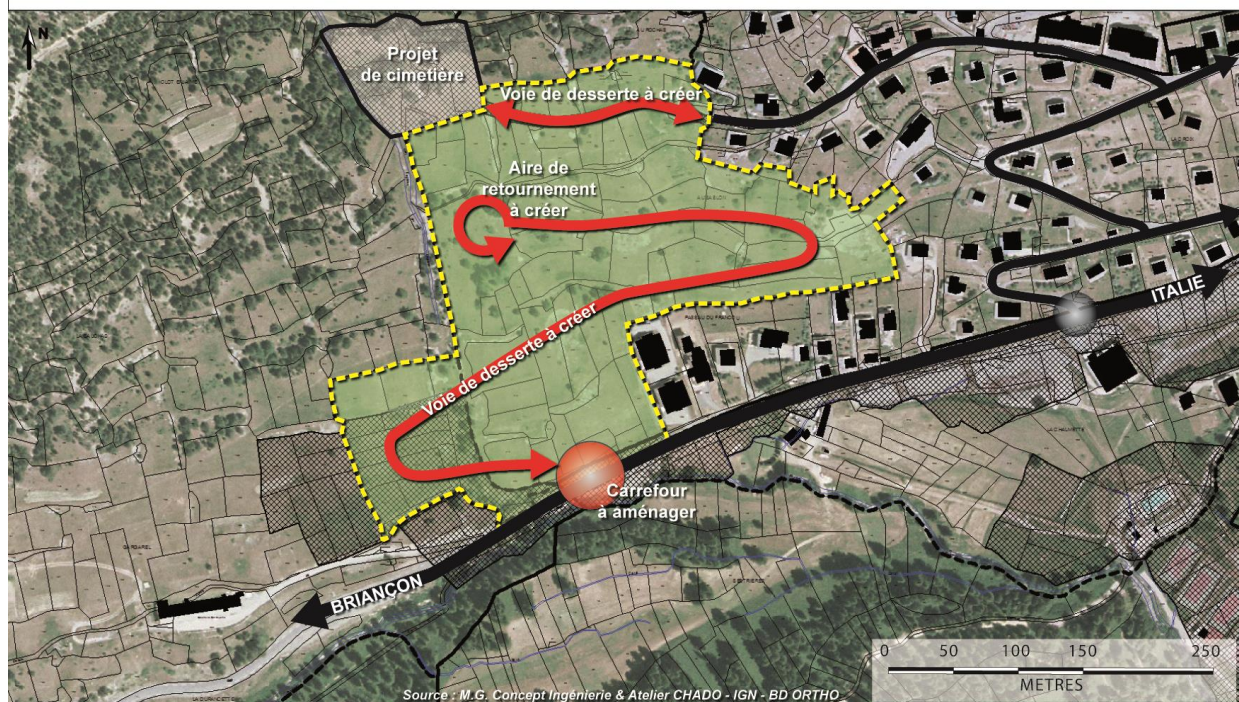
Toutefois, la topographie du site, l'obligation de raccordement de la voirie, la nécessité de créer des bassins de rétention des eaux pluviales, et la taille des parcelles cadastrales, nécessitent de procéder à un remembrement et à une redéfinition des propriétés. Aussi, la réalisation des travaux d'équipements – voirie, réseaux, bassin de rétention ... – est envisagée par la Commune dans le cadre de permis d'aménager dont les périmètres seront définis pour assurer d'une part une gestion équilibrée de l'opération, et d'autre part d'échelonner dans le temps la réalisation des programmes immobiliers qui seront réalisés par des constructeurs ou par les propriétaires eux-mêmes.

De plus, en 2009, la Commune s'est donnée la possibilité d'instaurer une Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble du périmètre du secteur concerné, permettant d'engager une nécessaire procédure d'expropriation des parcelles indispensables au passage des voiries et réseaux communs, notamment lorsque la Commune aura à faire à des indivisions très complexes.

Enfin, au niveau architectural, les objectifs poursuivis sont les mêmes que ceux recherchés dans la précédente opération du Hameau de l'Obélisque, avec une forte proportion de bois et de pierres, le tout sous forme d'habitat montagnard. Il s'agit de donner à la porte de France, de la Région PACA et des Hautes-Alpes, une image caractéristique de la montagne et de sa sociabilité.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTGENEVRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°1 - CLOT ENJAIME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

LA CASSETTE

La zone de La Cassette, inscrite en zone AU depuis le PLU de 2003, est fortement contrainte par le Plan de prévention des risques au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

Compte tenu de sa faible largeur et de la topographie du terrain, l'aménagement de ce secteur suppose de réaliser une voie en boucle débordant de la zone AU telle qu'elle a été définie dans le PLU de 2003. Cette solution conduit aujourd'hui la Commune à proposer deux extensions mineures de la zone, en partie Sud et en partie Nord, pour permettre la création de cette voie, sans aboutir à une impasse et permettant d'exploiter, le mieux possible ce secteur tout en desservant l'ensemble des terrains.

Cet accès prendra appui sur un chemin communal existant. L'implantation de la voie a cherché à s'intégrer le plus possible à la topographie et à exploiter au mieux la zone pour l'implantation de futures constructions. Au regard de la faible pente d'ensemble, la voie décrit une large courbe s'adossant au bord Est de la zone pour ensuite se recentrer au niveau de la zone et se poursuivre jusqu'à la rue existante de la Praya.

Tout comme pour l'aménagement du Hameau de l'Obélisque ou pour celui du Clot Enjaime, l'objectif affiché est d'inciter à la qualité architecturale. Aussi, les matériaux de pays, de type bois, pierres, lauzes, etc. seront à privilégier dans la recherche d'un habitat montagnard.

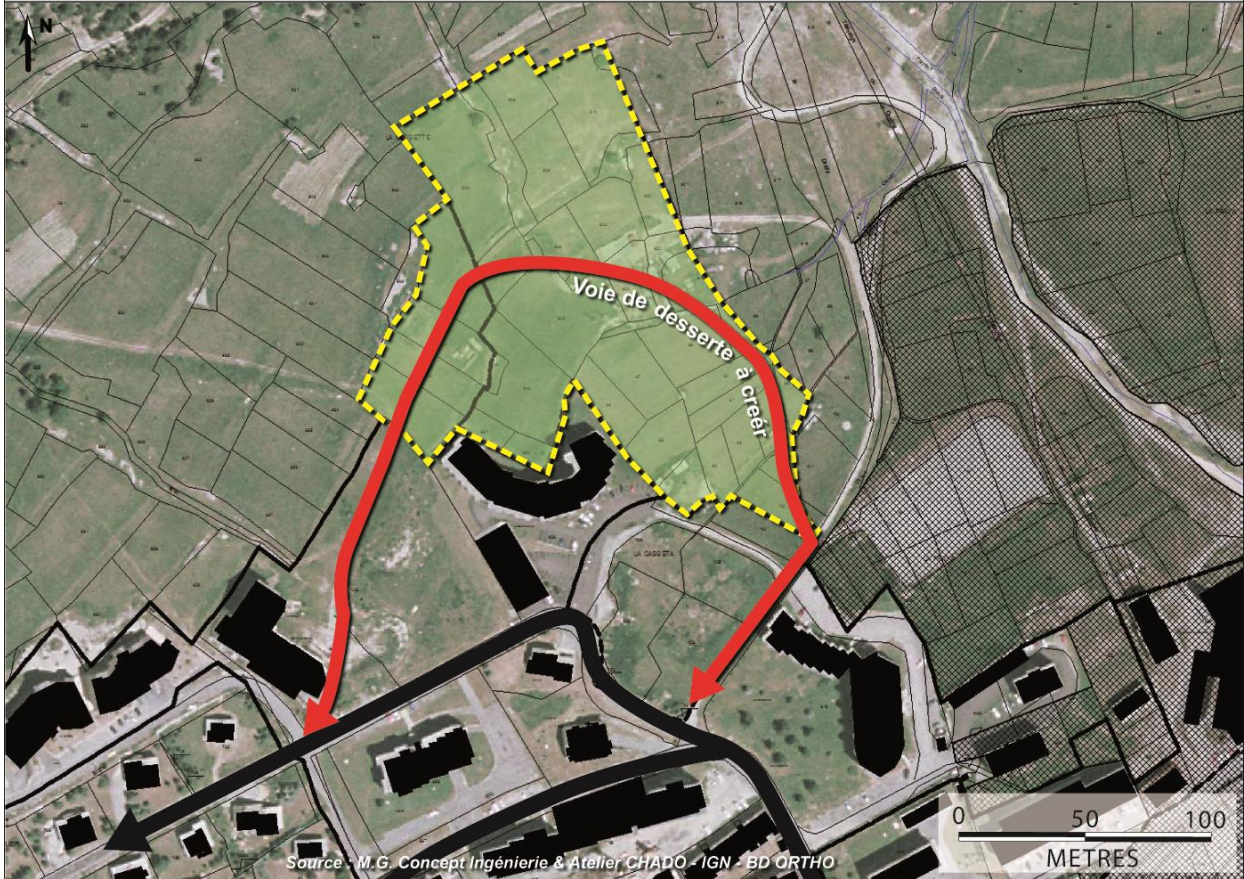
Au niveau urbain, cette zone, située à proximité de la piste du Chalvet, peut aisément devenir un front de neige privilégié au regard de sa situation géographique été comme hiver.

Les réseaux sont facilement accessibles, car situés en pied de zone. Les nouveaux réseaux s'étendront normalement sous la voie.

La commune ne souhaite pas prendre part au développement de cette zone, laissant l'initiative aux investisseurs privés. Ceux-ci pourront s'organiser sous la forme d'une association foncière urbaine par exemple.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTGENEVRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°2 - LA CASSETTE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

ZONE ARTISANALE DU CHAMP DU PIN

Afin de conforter sa politique de développement économique, la commune de Montgenèvre a souhaité développer une zone à vocation économique au niveau du village des Alberts – zone artisanale, au pied du Col de Montgenèvre, à proximité de communes de Val des Près et de Briançon. L'objectif de la Commune est d'offrir des emplois diversifiés, en développant une économie artisanale, au bénéfice du renforcement du potentiel social des Alberts.

Ce projet mesuré et dédié au petit artisanat local cherche à offrir une réponse à la demande économique dans le nord du Briançonnais en utilisant la position géographique privilégiée du site et à créer les moyens socio-économiques les mieux adaptés à l'intégration des familles du pays et de leurs enfants dans le devenir de leur montagne.

Le projet présenté et ayant obtenu un avis favorable de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, en application de l'article L145-3 du code de l'urbanisme, concerne ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Champ du Pin.

Son étude a porté sur l'intégralité de la zone AUe identifiée dans le cadre du PLU de 2003 et sur une extension à 6 parcelles attenantes, d'une surface totale de 7 280 m², portant la zone à une surface de 2.6 ha environ, afin de faciliter et rendre pertinent l'aménagement de la zone artisanale, au regard du foncier et de la demande, ainsi que de l'adapter aux nouvelles orientations de la desserte. Elle présentait également une orientation d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.

La sensibilité du site nécessite que l'urbanisation se réalise de façon harmonieuse avec le paysage et notamment la topographie. Aussi, la voie de desserte cherchera à se développer le plus possible sur les courbes de niveaux en veillant à desservir de la meilleure façon possible la zone. Elle se raccrochera à la RD 201 au moyen d'un carrefour à angle droit. Le type d'aménagement (tourne à gauche, carrefour en T, giratoire ...) est à définir avec le Conseil Général des Hautes-Alpes qui a émis un avis favorable à ce projet. Dans sa partie finale, la voie s'organisera en impasse qui pourra former une placette. Elle accueillera à minima du stationnement et permettra la giration des poids lourds.

La Commune envisage de réaliser la voie (Emplacement réservé n°30) ou à défaut par les propriétaires privés qui constitueront une association (type AFU). La commune de Montgenèvre se laisse la possibilité de mettre en place une PVR pour limiter ses investissements.

L'intégration paysagère passera également par une urbanisation sous la forme de terrasses, la première terrasse étant celle de la scierie existante. L'objectif est de limiter la perception visuelle depuis la RN 94 en enfouissant au maximum le premier niveau sur le modèle de ce que la scierie a pu réaliser. Les terrasses seront plantées de façon éparse au moyen d'essences locales.

De plus, un masque végétal sera créé sur la partie arrière de la zone afin d'atténuer la perception. Des bosquets implantés stratégiquement limiteront notablement l'impact de la zone. Enfin, la ripisylve sera préservée voire étoffée afin de conforter son rôle de corridor biologique.

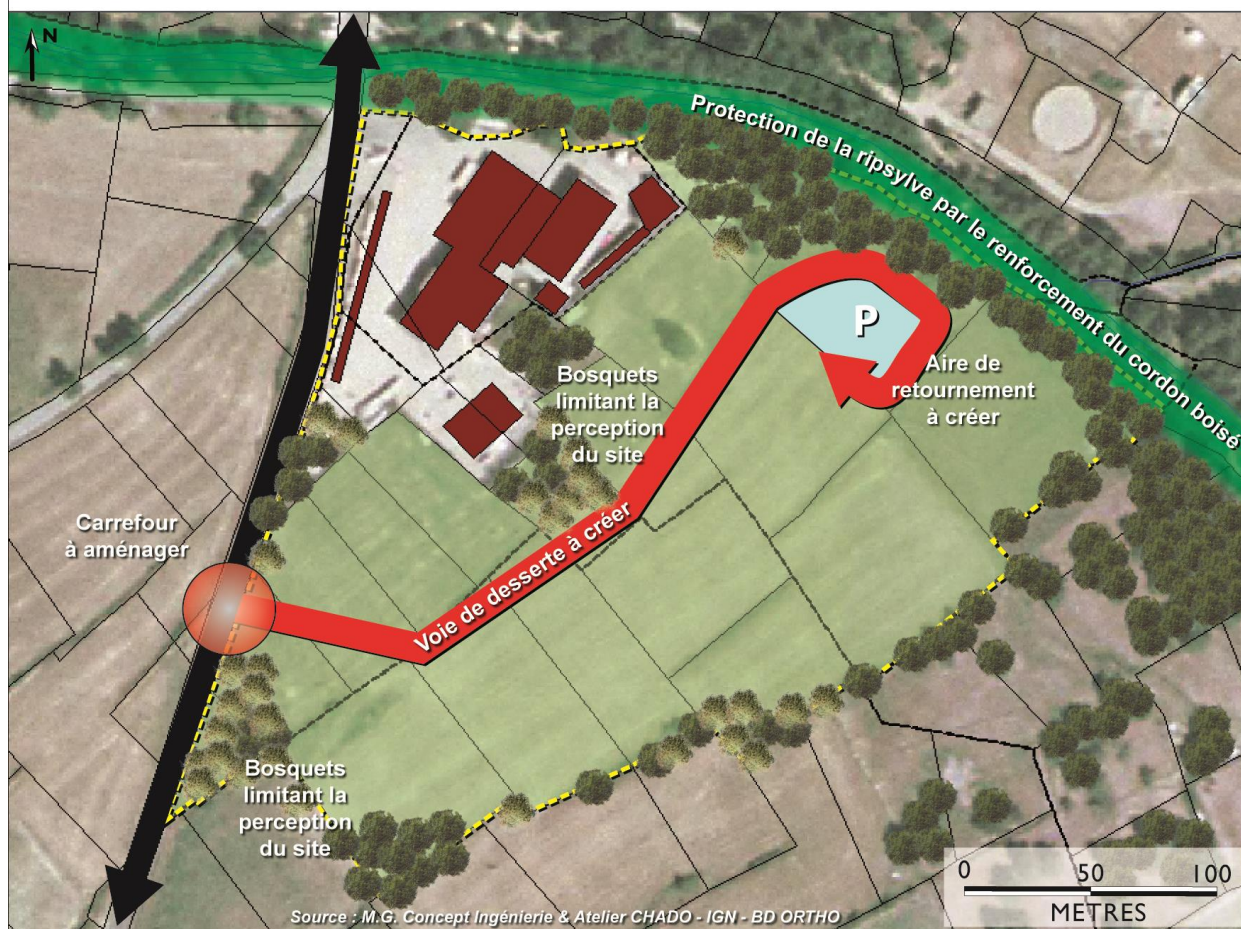
D'un point de vue architectural, la commune souhaite définir plusieurs prescriptions. Les bâtiments d'activités mêleront le bois dans la partie supérieur à l'enduit sur la partie inférieur des volumes. Les toitures seront de couleur gris-marrons de préférence en mélèze ou en bac acier. Les faîtages seront soit parallèles soit perpendiculaires aux courbes de niveaux. L'objectif est d'intégrer au mieux cette zone dans le grand paysage.

Concernant les réseaux, les collectivités s'engagent à amener les réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone à l'entrée de la voie de desserte, bien que les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation en eaux usées soient très éloignés (400m). La ligne électrique sera quant à elle enfouie.

Au niveau de l'organisation urbaine, la zone proposera plusieurs lots de taille modeste afin de satisfaire à la demande locale – au moins 7 à 8 lots sont envisagés. L'objectif n'est pas d'accueillir de grosses structures, mais des petits artisans qui trouveront là une offre de proximité. Un logement de 120 m² est autorisé pour chaque lot.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTGENEVRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°3 - ZONE ARTISANALE CHAMP DU PIN



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4

FRONT DE NEIGE ET ANCIENNE GENDARMERIE

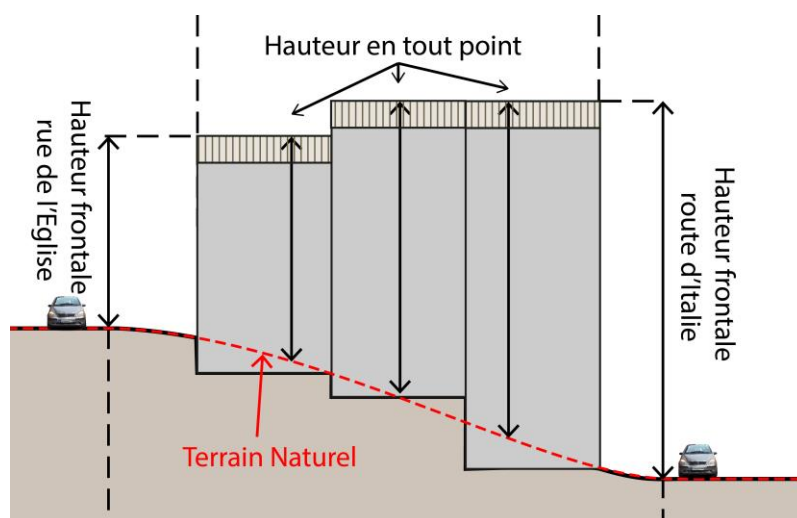
Le front de neige de Montgenèvre constitue le cœur de la station et concentre les principales activités commerciales et de service de la commune, avec de nombreux hébergements touristiques, activités de restauration, activités économiques en lien avec la pratique du ski, etc. Certains bâtiments situés sur le front de neige sont aujourd'hui vieillissants et une dynamique de renouvellement urbain naissante est à encourager et à accompagner pour permettre une mise en valeur du front de neige, en tant que vitrine de la station.

Le périmètre tel que défini est délimité par deux axes principaux : au nord, la rue de l'Eglise (prolongée par la rue de la Chapelle à l'ouest) et au sud, la route d'Italie, sauf au nord-est où l'îlot de l'ancienne gendarmerie est inclus. Entre ces deux axes, on observe un dénivelé régulier, de sorte que la rue de l'Eglise est surélevée par rapport à la route de l'Italie. Afin de prendre en compte cette configuration, pour les nouvelles opérations (sur foncier non bâti ou en renouvellement urbain¹), la hauteur maximale au sein du front de neige sera calculée sur la base de deux hauteurs frontales (cf. schéma ci-dessous) par rapport au terrain naturel. Celle-ci sera limitée à :

- 17 m le long de la route de l'Italie et de la rue de la Menuiserie ;
- 15 m le long de la rue de l'Eglise.

Pour l'îlot de l'ancienne gendarmerie, situé entre la rue de l'Eglise et les résidences Renardière et Loubatière, la hauteur frontale en bordure de la rue de l'Eglise sera limitée à 17 m.

En aucun cas la hauteur en tout point des constructions ne pourra par ailleurs dépasser 17 m.



¹ On entend ici par renouvellement urbain une opération de démolition-reconstruction. Cette notion diffère de celle de « réhabilitation », qui suppose des travaux sur une construction existante sans démolition, respectant le caractère architectural des bâtiments.

Par ailleurs, afin de favoriser la mise en place d'un rythme dans la composition du front bâti et la réalisation de percées visuelles permettant également un meilleur apport de lumière en arrière du front de neige, il est demandé une orientation des façades perpendiculaire à la route d'Italie pour les nouvelles opérations (sur foncier non bâti ou en renouvellement urbain). Des façades parallèles seront toutefois admis pour des constructions d'une hauteur sensiblement inférieure aux maxima définis, et sous réserve de comporter des façades secondaires (par exemple des lucarnes) perpendiculaires à la route d'Italie.

Plusieurs éléments de patrimoine ont été identifiés dans le périmètre soumis aux orientations d'aménagement : l'église Saint-Maurice, deux fontaines, la chapelle Notre-Dame des Sept Douleurs et la croix attenante et la chapelle Saint Roch. Ces éléments de patrimoine doivent être préservés. Toutefois, dans le cadre de nouvelles opérations ou d'un traitement paysager des emprises publiques, le petit patrimoine (les deux fontaines, la chapelle Notre-Dame des Sept Douleurs et la croix) pourra être déplacé de façon pérenne. Les perspectives visuelles donnant sur l'Eglise Saint-Maurice depuis le domaine public devront être maintenues.



Vue sur l'Eglise Saint-Maurice



Chapelle Notre-Dame des Sept Douleurs et croix attenante


Enfin, trois places publiques, plusieurs transverses entre la route d'Italie et la rue de l'Eglise, ainsi que la rue de la Menuiserie (toutes repérées au schéma de principe ci-dessous) pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin de permettre leur mise en valeur, de favoriser les mobilités piétonnes (notamment transversales), de renforcer la fonction de centralité des places et de les rendre propices aux interactions.


PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTGENEVRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 - FRONT DE NEIGE ET ANCIENNE GENDARMERIE




 Périmètre soumis aux orientations d'aménagement

 Éléments de patrimoine

 Perspectives visuelles vers l'église Saint-Maurice

 Orientation des faitages (nouvelles opérations)

 Traitement paysagers des places, transverses et de la rue de la Menuiserie

0 25 50 75 100 m



Sources : cadastre PCI 2021, BD ortho 2018
Réalisation : Alpicité, 2023.