

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **MONTFORT**

Alpes de Haute-Provence

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

POS initial

Approuvé le : 28 Mai 1991
Modification du : 24 Mai 1995
Mise à jour du : 28 Février 1996

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 5 Novembre 2011

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 12 Octobre 2012

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

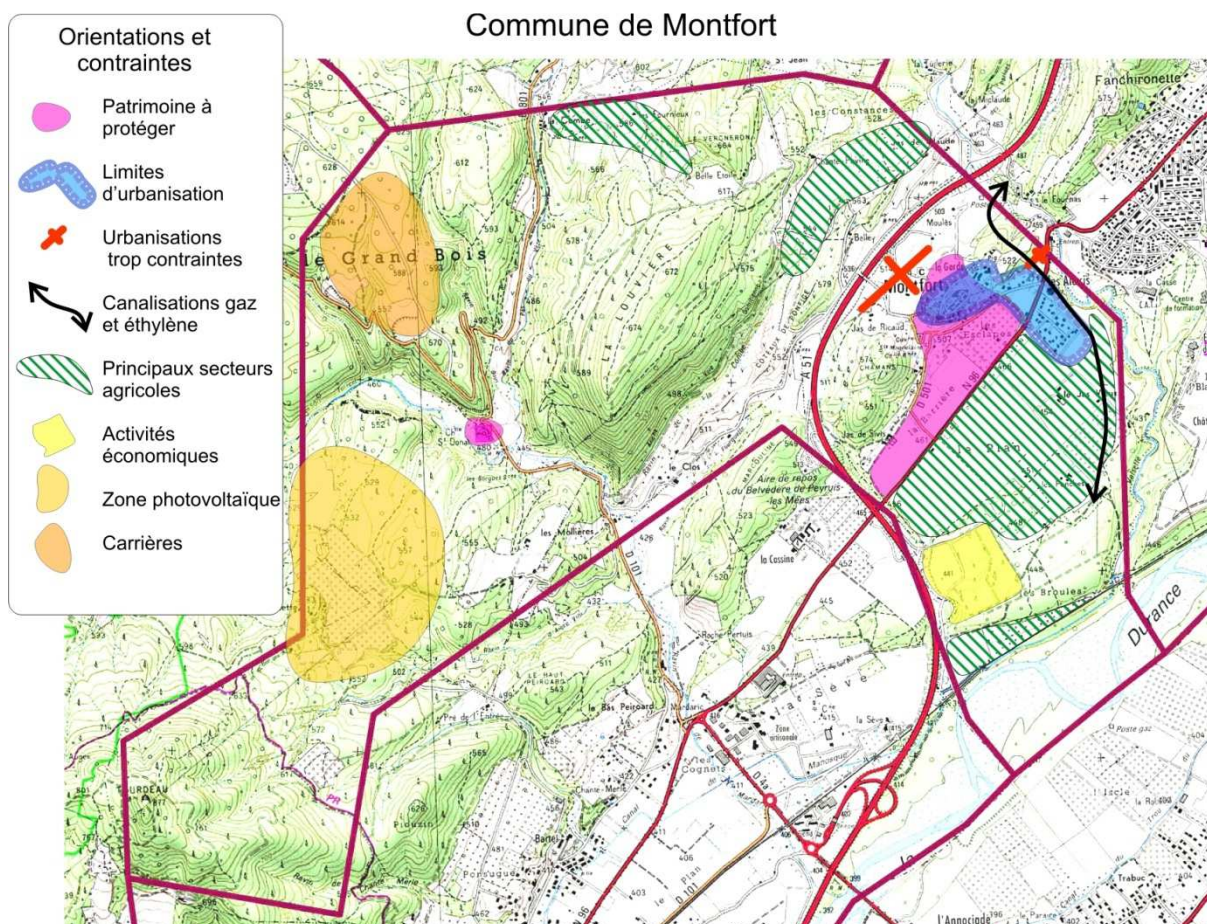
Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Sommaire

LES ORIENTATIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
1. Actions et opérations	1
2. Secteurs d'aménagement.....	4



Les orientations relatives à l'aménagement

1

La commune de Montfort n'appartenant pas à une Communauté de Communes ayant pour compétence les Plans Locaux d'Urbanisme, il n'est pas nécessaire de traiter les parties 2 - relative à l'habitat - et 3 - relative aux transports et aux déplacements - d'après l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

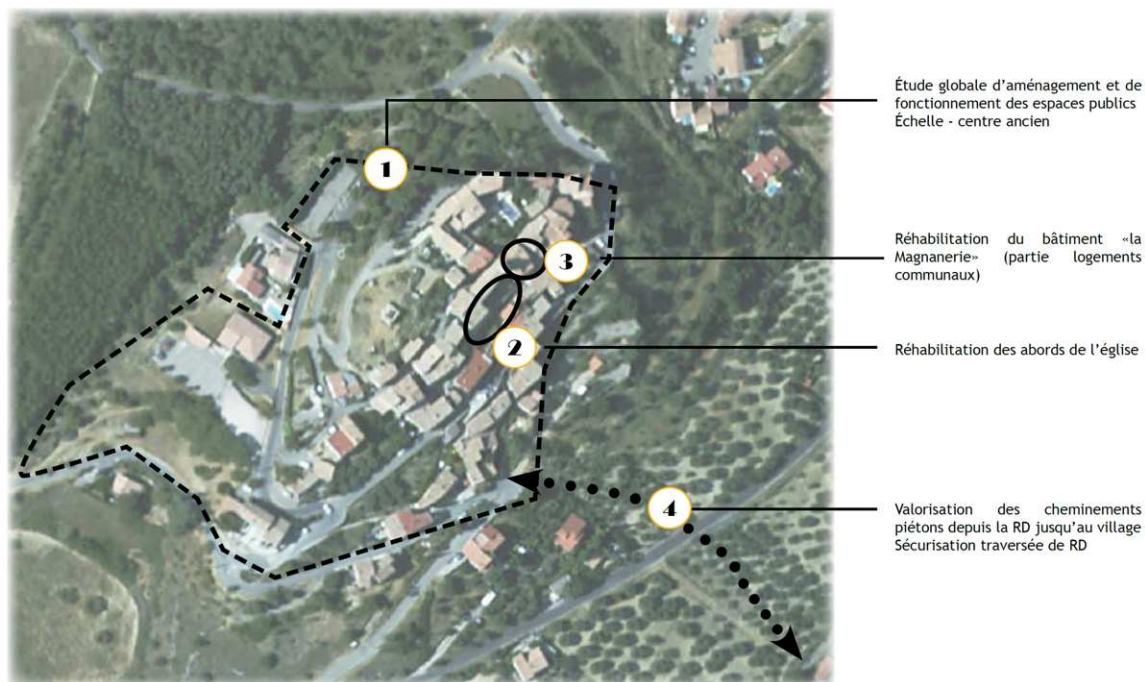
Conformément au PADD, la commune a pris plusieurs orientations pour assurer un développement équilibré respectueux de l'identité communale.

Ces orientations se traduisent en particulier par des opérations de mise en valeur du village (prévues dans le cadre du Programme d'Aménagement Solidaire) et par des principes d'aménagement dans les secteurs à urbaniser.

1. Actions et opérations

Il est prévu quatre opérations concernant le vieux village et ses abords :

- Les espaces publics
- Les abords de l'église
- La réhabilitation de la Magnanerie
- La valorisation de la liaison piétonne entre le village et les Alexis



Les espaces publics

Contenu du projet

Réalisation d'une étude d'aménagement du village

Objectifs

- Une réflexion de requalification et de valorisation des espaces publics, avec 2 zooms prioritaires : l'espace central entre l'école et la mairie, lieu de vie du village, et le promontoire au-dessus de l'ancien château à aménager (valorisation paysagère, touristique),
- Une réflexion concernant la problématique du stationnement avec notamment 2 zooms : réorganisation du stationnement du « haut » et réflexion sur un agrandissement du parking du bas (analyse technique pour gagner de l'espace sur les côtés) ;
- Une réflexion pour recréer un front bâti dans le village, au niveau de la seule dent creuse : complexité technique à prendre en compte, viabilité économique (création de logements sociaux), etc..., en s'appuyant notamment sur les études préalables réalisées



Les abords de l'église

Contenu du projet

L'enjeu consiste à valoriser le village, avec des aménagements portant sur l'espace public permettant la « mise en scène » du centre.

L'entretien des espaces publics du village ancien est complexe (ruelles étroites, topographie complexe), les aménagements sur certains secteurs sont vétustes et plus ou moins bien sécurisés. Le 1er aménagement à prévoir se situe sur le secteur de l'église, avec :

- Une reprise du parvis et des escaliers de l'église, avec mise en sécurité et une mise en valeur du bâti (par exemple par un éclairage adapté),
- Un confortement du mur de soutènement devant le parvis,
- Une reprise qualitative du pavement des ruelles attenantes.

Ces travaux doivent permettre de redynamiser le centre historique et constituent une 1ère tranche de travaux de requalification



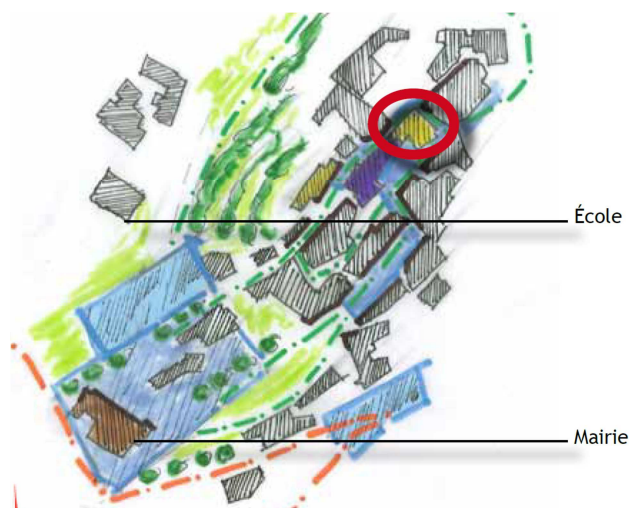
La réhabilitation de la Magnanerie

Contenu du projet

Situé au cœur du centre ancien, cet immeuble est assez vétuste et nécessite des travaux de réhabilitation.

La commune souhaite réhabiliter l'ensemble du bâtiment, qui comporte 2 logements communaux (PALULOS) dans les étages, et en bas les ateliers communaux.

La réhabilitation la plus importante concerne les ateliers.



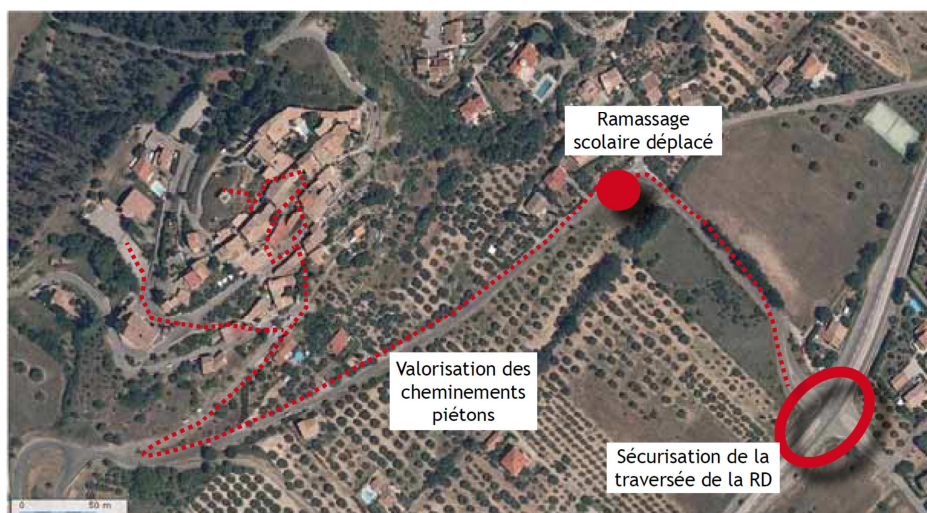
La valorisation de la liaison piétonne entre le village et les Alexis

Contenu du projet

Il s'agit de réfléchir au maillage des cheminements piétons entre les espaces d'extension urbaine de part et d'autre de la RD jusqu'au village et aux équipements publics.

Une étude de faisabilité doit être menée, comprenant :

- Un état des lieux des cheminements doux : analyse physique, repérage des points durs, estimation fréquentation ;
- Les opportunités de requalification, valorisation, création de cheminements entre les espaces pavillonnaires et centre, en intégrant une réflexion sur les déplacements communaux et touristiques (chemins de randonnées, voies VTT, etc...) ;
- Une analyse spécifique du carrefour de la RD, avec les solutions techniques envisageables et leurs coûts pour renforcer la sécurité (en lien avec les services du Conseil Général).



2. Secteurs d'aménagement

■ Les Esclapes

Situé au Nord-Est du piémont du village, le secteur des Esclapes comprend quelques constructions, des friches, des olivettes.

Très bien desservi, ce secteur peut admettre un complément d'urbanisation entre les canalisations de gaz et d'éthylène et la route d'accès au village.

La première condition est de sécuriser l'accès au secteur, par rapport à la RD 4096 et de renforcer les voies existantes (emplacement réservé n°1.

Une fois ces travaux réalisés, les secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le respect des orientations précisées ci-après (texte et plans) :

- immédiatement dans la partie **Sud**, l'obligation de densité minimum imposant de fait des opérations d'aménagement sur les plus grandes parcelles
- après desserte par l'assainissement collectif et l'eau potable et uniquement dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble dans la partie **Nord**, plus complexe à aménager

Compte tenu de la proximité de la partie protégée du piémont, des Espaces Boisés Classés sont créés et les règles de plantations doivent être strictement respectées.

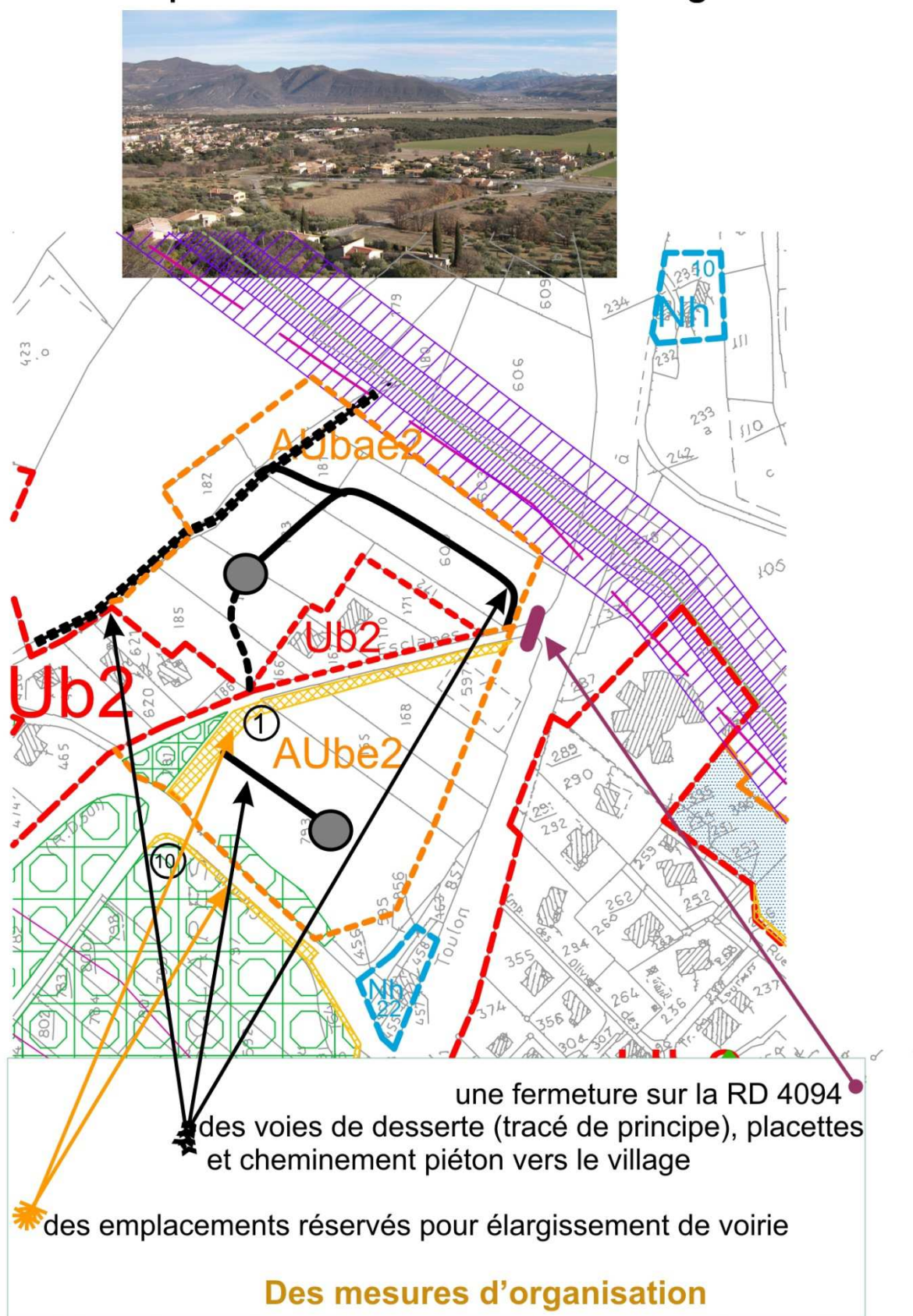
Dans l'ensemble de la zone, la densité minimum est de 1 logement par tranche de 1000 m² d'unité foncière classée en AUb. Par exemple, un terrain de 1 700 m² doit comporter au moins deux logements, un terrain de 3500m² au moins quatre logements, un terrain de 5100 m² au moins 6 logements.

Dans le secteur des Esclapes Nord, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface..

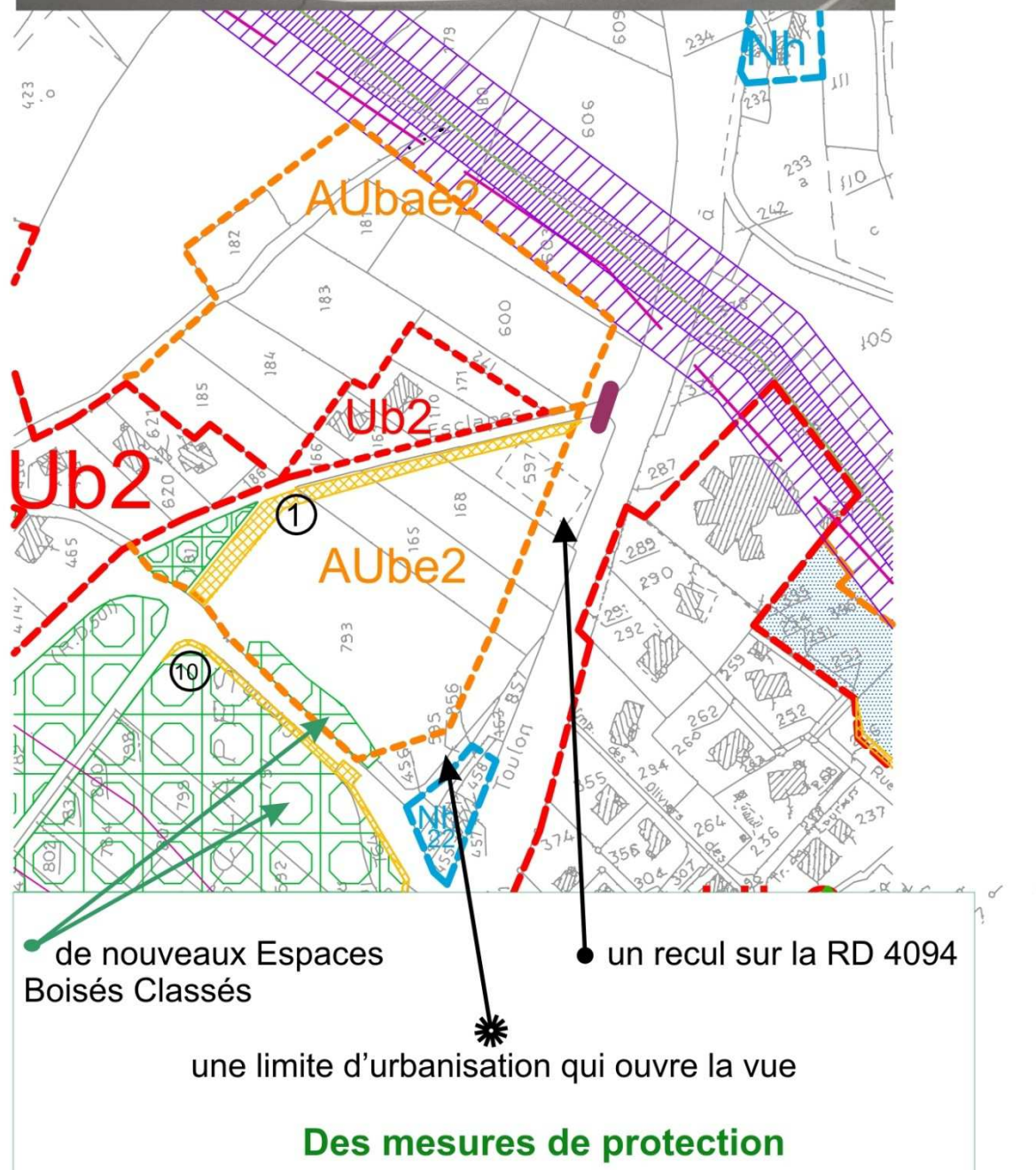
Dans le secteur des Esclapes Sud, la vue vers le village depuis la RD 4096 est privilégiée et les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 6m dans une bande de 20m à partir de la limite de la zone. Dans cette bande de 20m, les orientations des façades sont parallèles aux courbes de niveau, pour éviter les pignons face à la vue du village. Dans le reste de cette zone, seules 20% des façades peuvent être perpendiculaires aux courbes de niveau.

Dans l'ensemble de ce secteur, les haies et plantations ne doivent pas occulter la vue sur le village perché.

Les Esclapes : orientations d'aménagement



Les Esclapes : orientations d'aménagement



Les Esclapes : orientations d'aménagement



■ Les Alexis

Situé au Nord-Est du de la plaine agricole (Le Plan), le secteur des Alexis est urbanisé depuis une trentaine d'années. Un lotissement y a été réalisé puis un établissement médico-social s'y est implanté.

Très bien desservi, ce secteur peut admettre un complément d'urbanisation en frange de l'existant, en "mordant" le moins possible sur la plaine agricole et en respectant le site Natura 2000 (ravin au Nord-Est). De plus, les canalisations de gaz et d'éthylène constituent un obstacle incontournable. Le respect des densités minimales y est donc particulièrement important.

Les secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation, dans le respect des orientations précisées ci-après (texte et plans) :

- dans la partie **Nord**, il convient au préalable d'élargir la voirie de desserte au droit du secteur (emplacement réservé n°9), l'obligation de densité minimum imposant de fait une procédure d'aménagement sur les parcelles de plus de 1000 m² (déclaration préalable, puisqu'il n'y a pas création d'équipements communs du fait de la configuration linéaire le long de la voie.
- dans la partie **Sud**, l'urbanisation sera réalisée uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces opérations respecteront le schéma d'aménagement et en particulier la desserte générale du secteur sera bouclée sur la voirie existante avec au moins deux points d'accès¹, les liaisons douces (piétons, vélos) compléteront les voies automobiles et le secteur sera abondamment planté (haies et bosquets en plus de la grande haie au Sud-Est, réalisée avec des arbres de haute tige et des sujets plus petits).

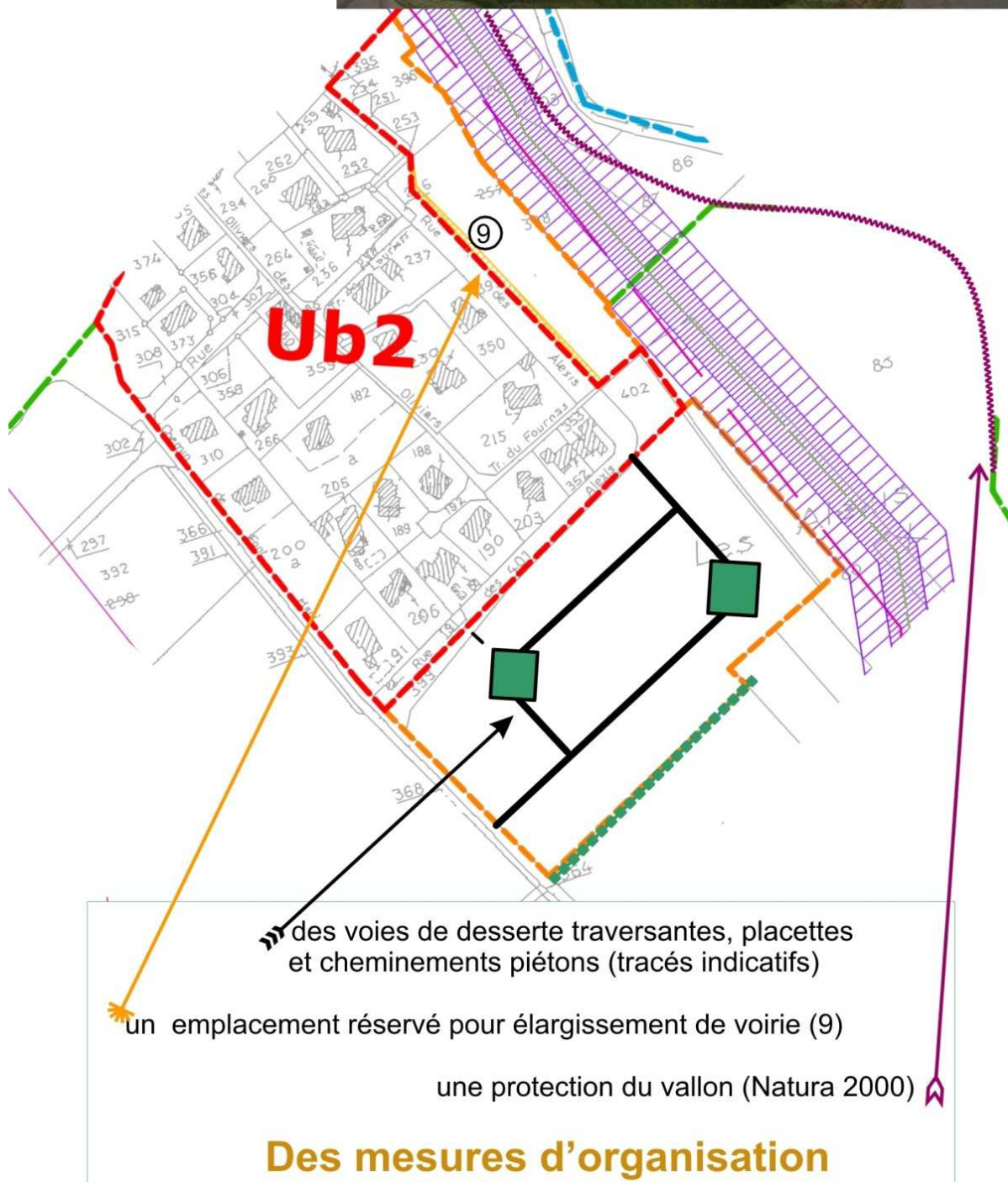
Compte tenu de l'ouverture paysagère de la plaine, un Espace Boisé Classé est créé et les règles de plantations doivent être strictement respectées.

Dans l'ensemble de la zone, la densité minimum est de 1 logement par tranche de 1000 m² d'unité foncière classée en AUB. Par exemple, un terrain de 1 700 m² doit comporter au moins deux logements, un terrain de 3500m² au moins quatre logements, un terrain de 5100 m² au moins 6 logements.

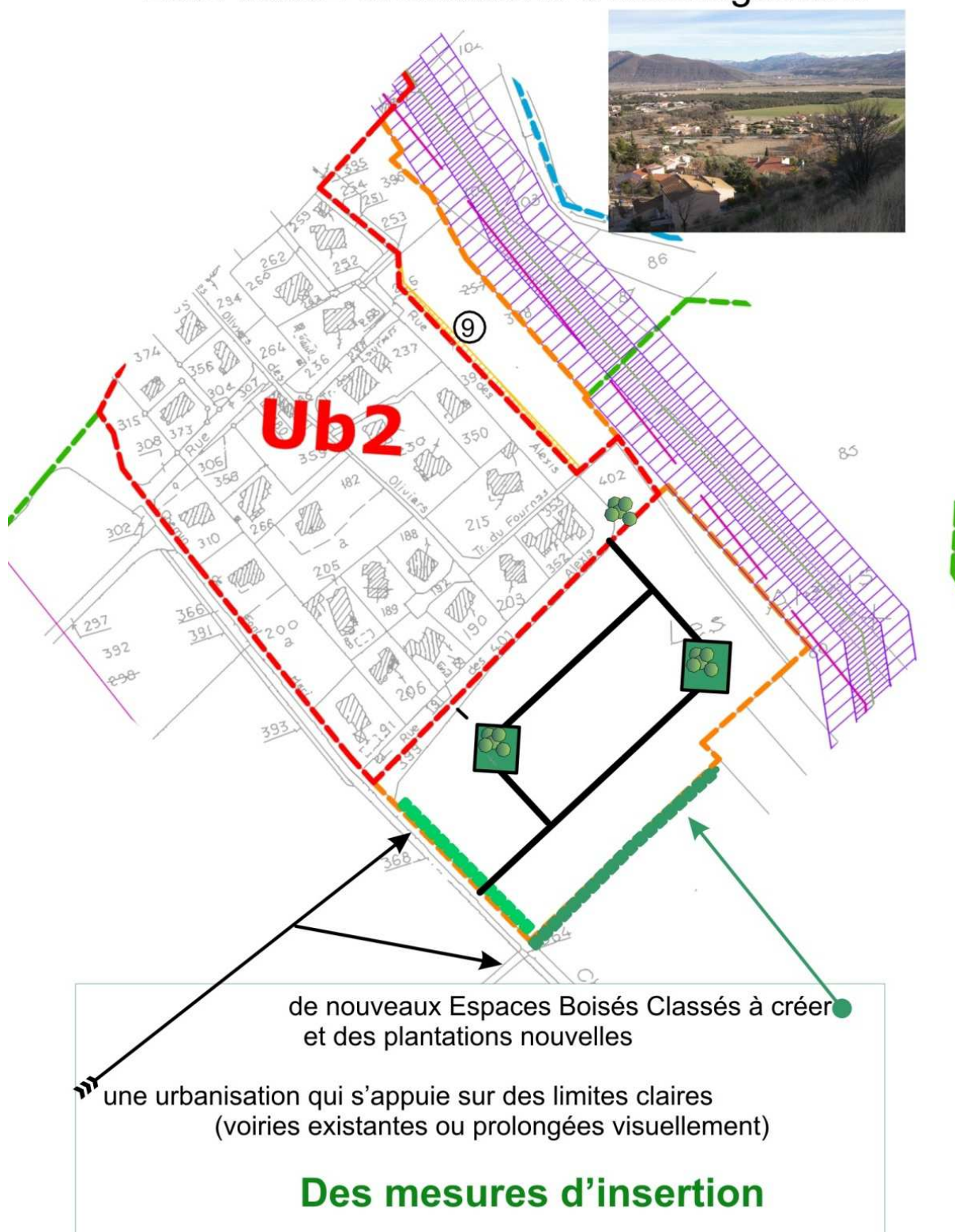
Dans le secteur des Alexis Sud, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface..

¹ Le schéma indique les orientations à respecter mais n'impose ni la localisation précise des voies et des places ni leur forme.

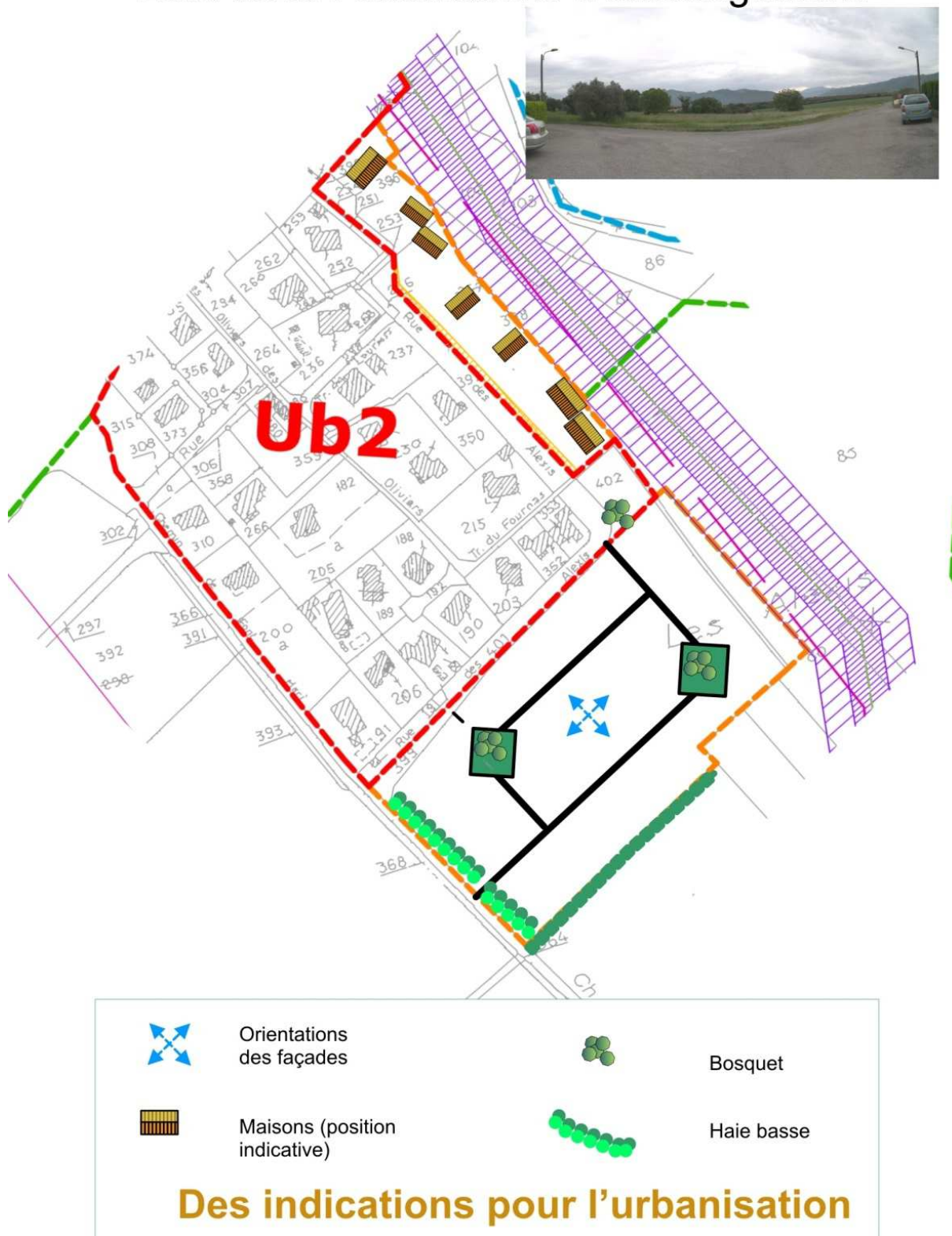
Les Alexis : orientations d'aménagement



Les Alexis : orientations d'aménagement



Les Alexis : orientations d'aménagement



■ La Zone d'Activités des Broules

La zone d'activité étant située en discontinuité des urbanisations existantes, a dû, au titre de l'article L.145-3-III b, être soumise à l'avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de Paysage et de Sites.

Cette commission a donné un avis favorable au cours de sa séance du 26 janvier 2011.

Les orientations d'aménagement jointes sont donc exactement celles présentées à ladite commission.



Orientations d'aménagement

- Accès

L'accès se fait à partir de la RD 4094, par un carrefour sécurisé, par l'Est ou par l'Ouest, en concertation avec le département. Les voies sont traitées comme indiqué dans le volet paysage du dossier.

- Protection périphérique

Le boisement naturel entourant la zone est protégé sur une profondeur minimum de 30m et classé en Espace Boisé Classé (sauf sur les voies d'accès et la conduite d'éthylène).

- Porte Ouest

Le boisement est renforcé dans ce secteur actuellement un peu dégarni et visible depuis l'autoroute. En cas d'accès Ouest, un signal végétal est créé.

- Ripisylve

Elle est confortée.

- Conservation des plantations

Les plantations de la zone sont conservées (hors emprises des bâtiments, installations techniques et aires de manœuvre). En périphérie Ouest de la zone, face au terrain ESCOTA, des haies bordent les lots.

- Trame viaire différenciée

La trame viaire orthogonale existante est confirmée. Les voies Nord-Ouest – Sud-Est sont "simples". Les voies Nord-Est - Sud-Ouest utilisent la trame des plantations, offrent une largeur supérieure avec des noues végétalisées et des espaces communs (stationnement, etc.).

- Circulation des eaux

Les eaux pluviales sont récupérées dans des noues végétalisées et rejoignent le ravin longeant l'A51

- Lots

Les plantations sont conservées et complétées comme indique ci-dessus.

Les entrées des lots sont accompagnées par un élément bâti de chaque côté du portail incluant les éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres, etc.)

- Constructions : orientations - couleurs

Les constructions sont limitées à 9,5 mètres de haut.

Les systèmes de production, de récupération ou d'économie d'énergie sont favorisés. La plus grande façade des constructions est orientée plein Sud.

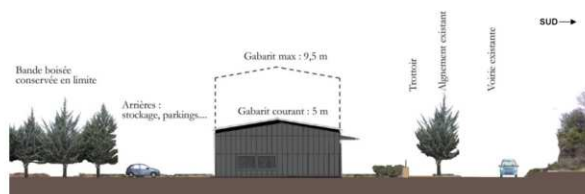
Les couleurs des bâtiments sont mates et soutenues.

Les enseignes ne sont pas destinées à être visibles de l'A51, de la RD 4094 ou des villages avoisinants.

- Maîtrise publique

Une première tranche de 6 hectares environ est sous maîtrise publique (Communauté de Communes). Le règlement favorise la maîtrise publique de la suite de l'opération.

Une trame viaire orthogonale basée sur les voies actuelles



Des implantations qui utilisent les plantations existantes complétées par des haies périphériques si nécessaire selon les vues

La récupération des eaux pluviales dans des noues végétalisées

Des constructions "solaires" orientées plein sud

Des voies transversales, amples, qui s'appuient sur les plantations existantes

