



**MOÛTIERS
(73600)**

12 JUL. 2018

REÇU

PLAN LOCAL D'URBANISME



-5-

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

dossier soumis à l'approbation du PLU par le Conseil municipal du 12 juin 2018



!

SOMMAIRE

1. RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES	p. 3
2. LOCALISATION	p. 4
3. CADRE GÉNÉRALE DE PRÉSENTATION DES OAP	p. 5
4. OAP 1 - LA POSTE/FAUBOURG DE LA MADELEINE	p. 6
5. OAP 2 - PARC DUVERGER	p. 12
6. OAP 3 - GARE ROUTIÈRE	p. 19
7. OAP 4 - MONGALGAN ET COMBE DU COLOMBIER	p. 24

1. RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le PLU de la commune de MOÛTIERS comporte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en application des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

Article L151-6

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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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.

Les OAP traduisent et précisent les orientations du PADD sur des secteurs particuliers de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation.

Le présent PLU comporte 4 OAP « de secteur » (article L. 151-7-4°) :

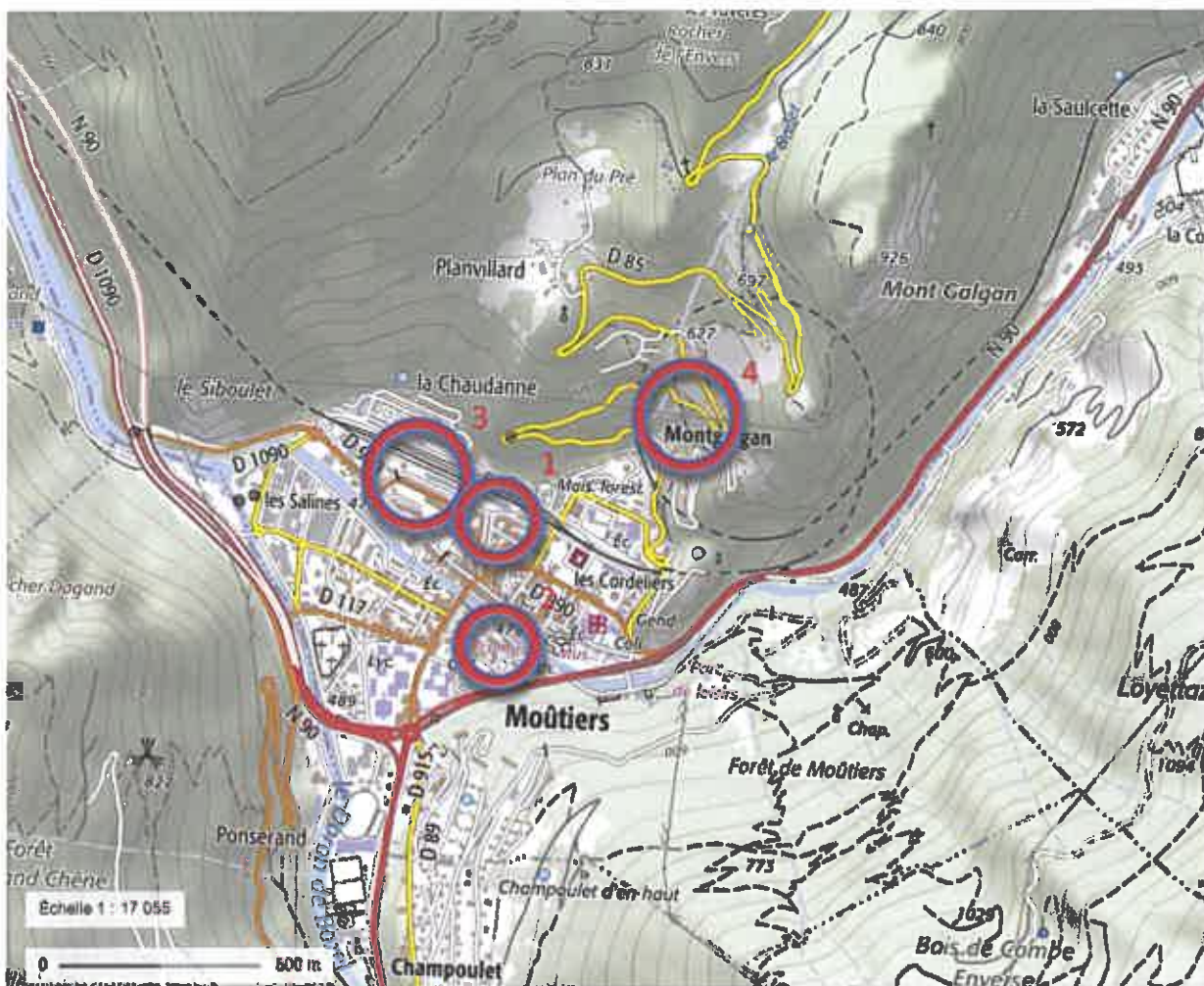
OAP 1 - DE SECTEUR - LA POSTE/FAUBOURG DE LA MADELEINE

OAP 2 - DE SECTEUR - PARC DUVERGER

OAP 3 - DE SECTEUR - GARE ROUTIÈRE

OAP 4 - DE SECTEUR - MONTGALGAN ET COMBE DU COLOMBIER

2. LOCALISATION



Situation – extrait de carte IGN, source geoportail.gouv.fr

- OAP 1 - DE SECTEUR - LA POSTE/FAUBOURG DE LA MADELEINE
- OAP 2 - DE SECTEUR - PARC DUVERGER
- OAP 3 - DE SECTEUR - GARE ROUTIÈRE
- OAP 4 - DE SECTEUR – MONGALGAN ET COMBE DU COLOMBIER

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- Organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- Zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- Découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- Vues, alignements, dégagements, etc.
- Procédure opérationnelle (orientations)
- Prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources et réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

4. OAP 1 – LA POSTE/FAUBOURG DE LA MADELEINE

4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 1 : situation, cadastre + photo aérienne 1/2000 – source geoportail.gouv.fr



Vue aérienne – source Ville de Moûtiers



Vue Google Streetview 2016, vers la rue piétonne



Vue Google Streetview 2016, vers l'ouest

Surface du secteur en OAP 1 : 4400 m² environ (0,44 ha environ)

SITUATION

Le secteur de la Poste et du faubourg de la Madeleine se trouve dans le centre-ville, à l'ouest du centre ancien (rue du faubourg de la Madeleine / rue de la Maladière). Il marque l'entrée ouest du centre ancien et le début de la rue piétonne qui le traverse.

C'est un secteur déjà construit, mais qui est mal structuré et qui représente une opportunité prioritaire de renouvellement urbain.

RELIEF

Le terrain est plat et ne comporte pas de relief significatif.

ACCÈS ET ESPACES PUBLICS

La rue du Faubourg de la Madeleine constitue le prolongement de l'armature urbaine de la vieille ville (rive droite de l'Isère) et marque un seuil au nord-ouest, avec un terrain en friche et un changement radical de typologie du bâti à l'ouest.

La rue de la Maladière a un tracé complexe, malcommode et peu lisible, à cause de la nécessité de contourner le bâtiment actuel de la Poste pour rejoindre la rue du 8 mai 1945.

Au sud, une passerelle piétonne permet de traverser l'Isère au bout d'un parking public.

Les espaces publics sont de qualité médiocre, dominés par un stationnement automobile souvent mal organisé.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires privés, dont la Poste.

Les locaux de la Poste incluent un centre de tri postal, qui pourrait être déplacé dans une autre partie de la ville. Les services d'accueil du public de la Poste sont bien situés et pourraient retrouver place dans le projet de renouvellement urbain.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

Le secteur marque une entrée symbolique de la ville ancienne, avec à l'est le début de l'alignement continu des constructions anciennes de la rue principale. Ce seuil symbolique est actuellement dégradé par la démolition des dernières constructions de l'alignement nord de la rue, à l'est.

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques du centre-ville ancien, qui se trouvent pour certains dans la perspective de la rue du Faubourg de la Madeleine. Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par tous les réseaux urbains.

Son aménagement ne nécessite pas d'extension des réseaux, ni *a priori* un renforcement des réseaux existants.

RISQUES NATURELS

Pas de risques naturels connus.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)

Dans le cadre du POS de 2001, ce secteur se trouve dans la zone UA (centre ancien)

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS de 2001.



POS de 2001, plan de zonage - extrait 1/2500

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment restructurer le tissu urbain et assurer une meilleure lisibilité de l'entrée de la ville ancienne ?

Comment retrouver la cohésion d'un îlot formant l'extrémité du tissu urbain historique à l'ouest de la ville et reconstruire l'extrémité de l'ancienne rue principale ?

Comment trouver une meilleure relation entre la rue du Faubourg de la Madeleine et la rue du 8 mai 1945 ?

4.2. OBJECTIFS

- RECTIFIER le tracé de la rue de la Maladière.
- REFORMER un îlot cohérent à l'ouest de la ville ancienne,
- METTRE EN SCÈNE l'entrée ouest de la rue piétonnière,
- MAINTENIR une bonne capacité de stationnement public,
- AMÉLIORER la qualité des espaces publics.

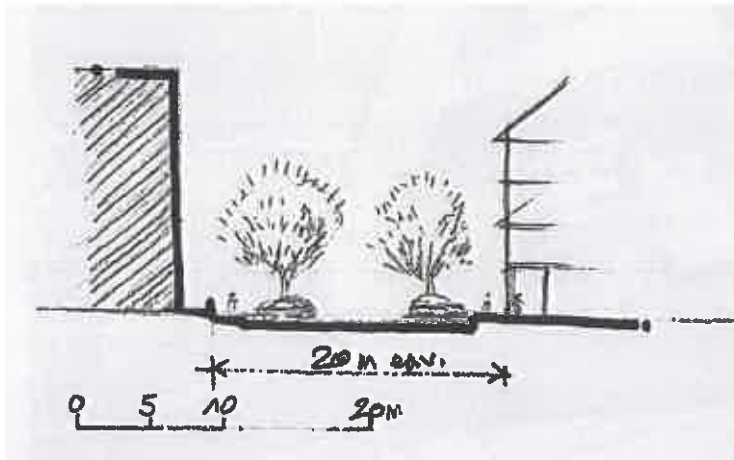
4.3. HYPOTHÈSES

L'aménagement du secteur est lié au déplacement et à la déconstruction du bâtiment de la Poste.

4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Rectification du tracé de la rue de la Maladière, avec une emprise large permettant une bonne capacité de stationnement public
- Dégagement d'une petite place publique au croisement de la rue du Faubourg de la Madeleine
- Alignement des nouvelles constructions sur les voies, marquage des angles
- Intégration en rez-de-chaussée de locaux commerciaux ou de services, sur au moins 50% du linéaire disponible
- Procédure opérationnelle : pas de procédure particulière
- Phasage : plusieurs phases possibles selon la disponibilité du foncier. La réinstallation de la Poste serait possible dans un nouveau bâtiment construit sur la friche actuelle.



PROFIL DE PRINCIPE SUR RUE DE LA MALADIÈRE – 1/500



LÉGENDE

- Périmètre OAP
- Voirie carrossable et stationnement
- Aménagements piétons
- Espaces plantés
- Terrains constructibles
- Implantation du bâti (principes)

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/1000

4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

2 terrains constructibles d'environ 1080 et 820 m ²	2100 m ²
Capacité optimale	20 logements environ + rez-de-chaussée commercial

Densité moyenne (logements à l'hectare)

100 (non significative)

Type d'habitat : habitat collectif dans le gabarit traditionnel du centre ancien.

Le programme peut aussi inclure des locaux tertiaires (bureaux) dans les étages, à la place d'une partie des logements.

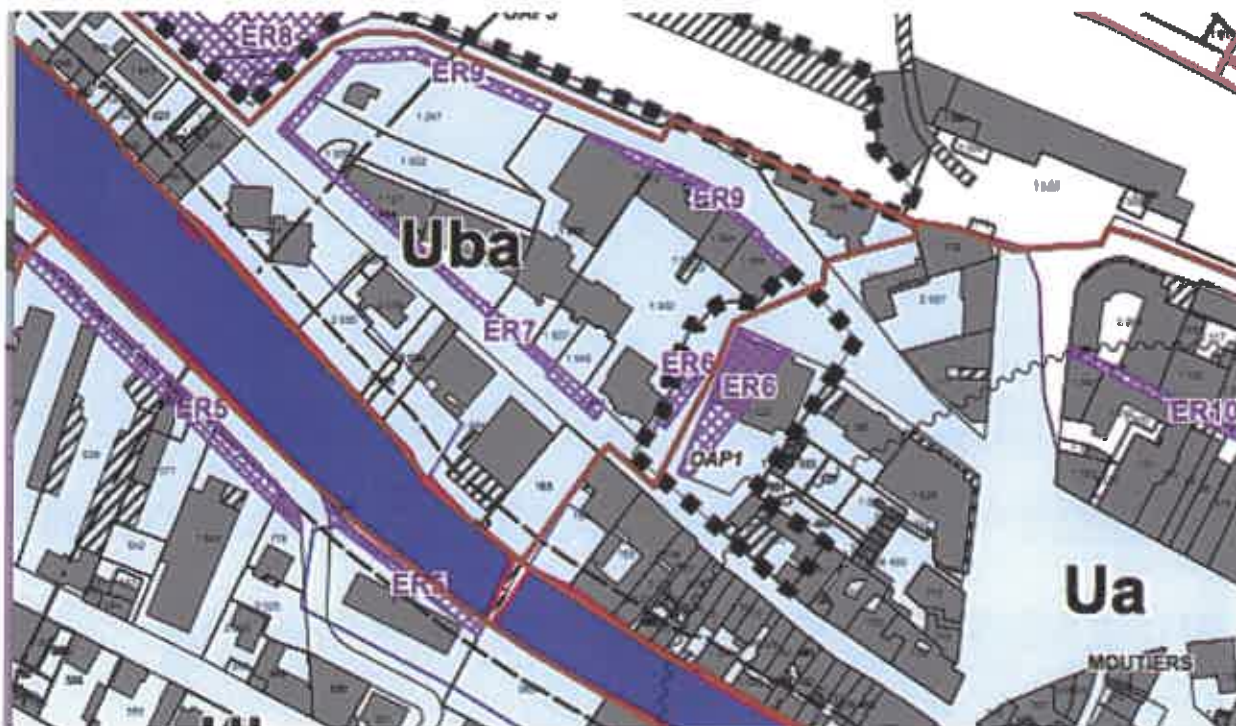
4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement de l'ensemble de l'îlot en zone Ua, pour renforcer l'homogénéité du tissu traditionnel.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ua, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Emplacements réservés (ER)

- ER 6 : rectification de la rue de la Maladière
- ER 7 : rectification du côté nord de la rue du Faubourg de la Madeleine



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Terrains en centre-ville, aucun enjeu agricole

PAYSAGE

L'amorce de la perspective de la rue du Faubourg de la Madeleine vers l'est est encadrée par de nouveaux bâtiments. Le seuil historique de la vieille ville est à nouveau bien marqué.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.
- Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur.

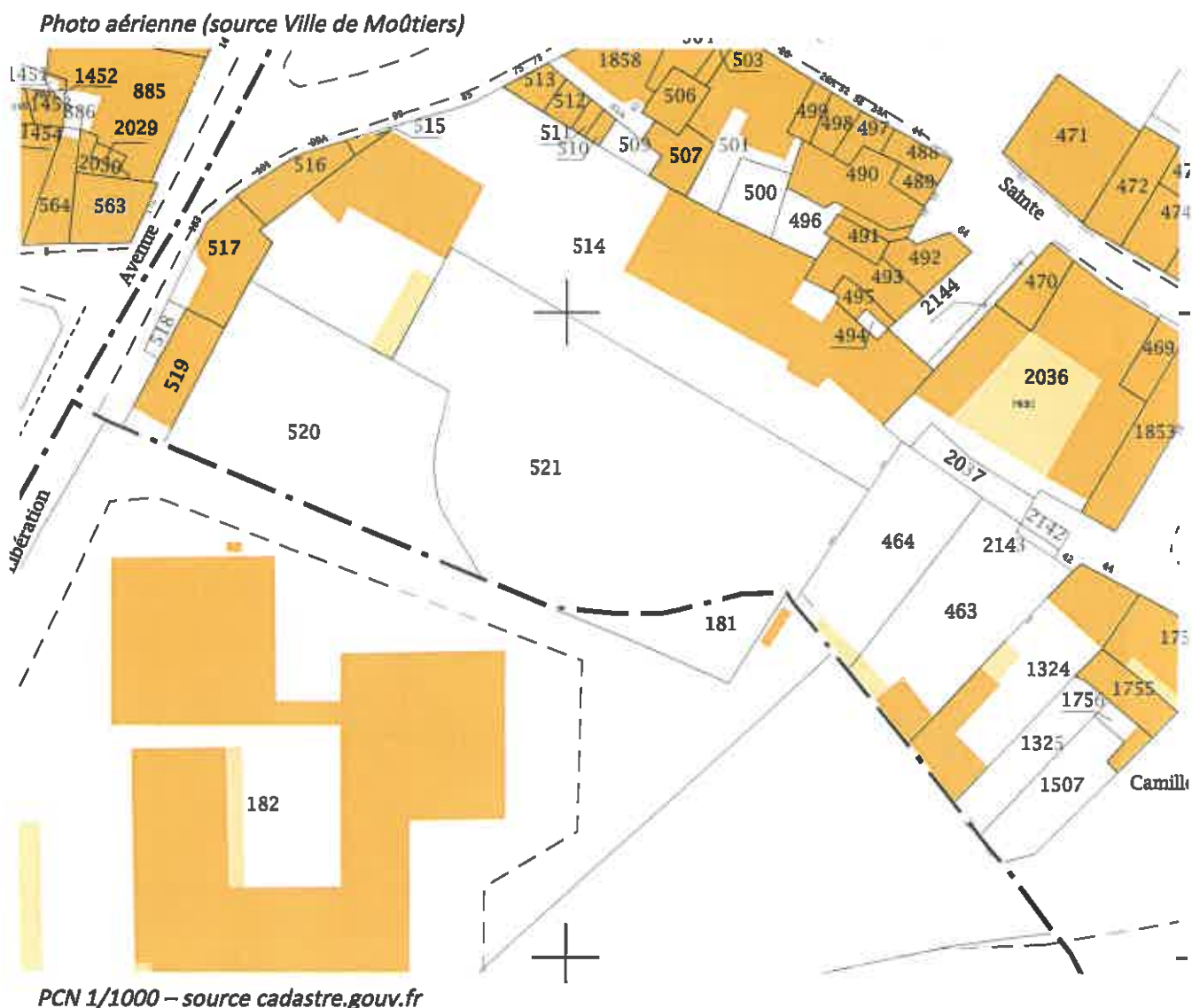
5. OAP 2 – PARC DUVERGER

5.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



Photo aérienne + cadastre – 1/2000 – source geoportail.gouv.fr





Surface du secteur en OAP 2 : 4400 m2 environ (0,44 ha environ)

SITUATION

Le secteur du Parc Duverger se trouve en centre-ville, sur la rive gauche de l'Isère, dans le quartier Sainte-Marie. Il est limité au sud par la RN 90 et à l'ouest par le collège.

C'est un secteur actuellement enclavé en limite du tissu ancien du quartier Sainte-Marie. Il est occupé par une maison de maître (architecture remarquable mais construction en mauvais état, faute d'entretien), entourée d'un grand parc qui comporte des arbres remarquables (en état sanitaire médiocre)

Le terrain est le reliquat d'une propriété autrefois plus grande, qui comportait un parc beaucoup plus vaste au sud. La partie sud de cet ancien parc a été utilisée pour construire le collège et la déviation de la RN 90.

RELIEF

Le terrain est plat, pas de pente significative.

ACCÈS ET ESPACES PUBLICS

L'accès au parc se fait actuellement uniquement par la place des Victoires.

Il n'y a pas d'accès possible depuis le tissu ancien au nord, une voie en impasse butte sur une dépendance de la maison de maître.

La rue du Collège, au sud du parc, est étroite, peu lisible et inconfortable pour le spiétons. Elle a été conçue comme une voie de service pour relier l'avenue de la Liberté au parking situé derrière le collège.

Le parking au sud du parc est une nappe de bitume indifférenciée, avec une organisation qui n'est pas optimale.



Avenue de la Liberté, vue vers le centre-ville – vue Google Streetview 2016



Rue du Collège, vue vers l'est - vue Google Streetview 2016



Parking du collège – vue Google Streetview 2016



Impasse du côté du quartier Sainte-Marie – vue Google Streetview 2016

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Le tènement foncier appartient à un propriétaire privé.

Les parcelles situées à l'est et au sud du parc appartiennent à la commune (jeux de boules, parking)

L'assiette foncière du collège appartient toujours à la commune et doit être régularisée.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques. Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Il n'existe pas d'enjeu direct de visibilité ou de co-visibilité avec ces monuments, mais le terrain concerné a un rôle important dans l'entrée de ville sud, avant d'arriver sur la place des Victoires.

La maison de maître est elle-même un élément remarquable du patrimoine de la ville ; mais son mauvais état nécessiterait une expertise pour évaluer les conditions d'une éventuelle réhabilitation.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par tous les réseaux urbains.

Son aménagement ne nécessite pas d'extension de réseaux, ni *a priori* de renforcements.

RISQUES NATURELS

Pas de risques naturels connus.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)

Dans le cadre du POS de 2001, ce secteur se trouve dans une zone ND (zone naturelle) enclavée au cœur de la zone UA (centre ancien).



POS de 2001, plan de zonage - extrait 1/2500

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS de 2001, bien que l'idée d'un parc public était déjà présente depuis longtemps.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal existant et l'ouvrir au public ?

Comment désenclaver le tissu urbain au sud du quartier Sainte-Marie, qui a été déstructuré par la déviation de la RN et le collège ?

Comment améliorer la qualité d'espaces publics aujourd'hui résiduels ?

5.2. OBJECTIFS

- OUVRIR le parc au public
- DÉSENCLAVER l'îlot, l'ouvrir sur ses différentes faces
- PERMETTRE la réhabilitation du patrimoine bâti
- AMÉLIORER la qualité des espaces publics
- OPTIMISER les capacités de stationnement public du secteur
- REQUALIFIER la rue du Collège, pour la rendre plus lisible et optimiser le stationnement
- PERMETTRE la réalisation d'un programme résidentiel pour accompagner la rue du Collège
- RESTRUCTURER les équipements publics du secteur

5.3. HYPOTHÈSES

La partie boisée du parc doit être accessible au public.

Pour la construction existante (maison de maître), les hypothèses sont ouvertes (réhabilitation privée, équipement public ?) mais ses capacités d'extension sont très limitées.

5.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Classement du parc comme parc public, avec plusieurs accès
- Ouverture de l'impasse au nord
- Conservation de la maison de maître avec un espace extérieur lui permettant éventuellement de fonctionner indépendamment du parc
- Élargissement de l'emprise de la rue du collège, pour la rendre plus confortable pour les piétons et les cycles et y intégrer une nouvelle capacité de stationnement automobile, avec des plantations éventuellement
- Nouvelle délimitation de l'assiette foncière du collège, pour permettre la réorganisation du parking
- Détachement d'une parcelle constructible, de petites dimensions, permettant de former une façade urbaine sur la rue du Collège et de reconstruire un angle sur l'avenue de la Liberté
- Alignement des nouvelles constructions sur les voies, marquage des angles
- Possibilité d'évolution des équipements publics
- Procédure opérationnelle : pas de procédure particulière.

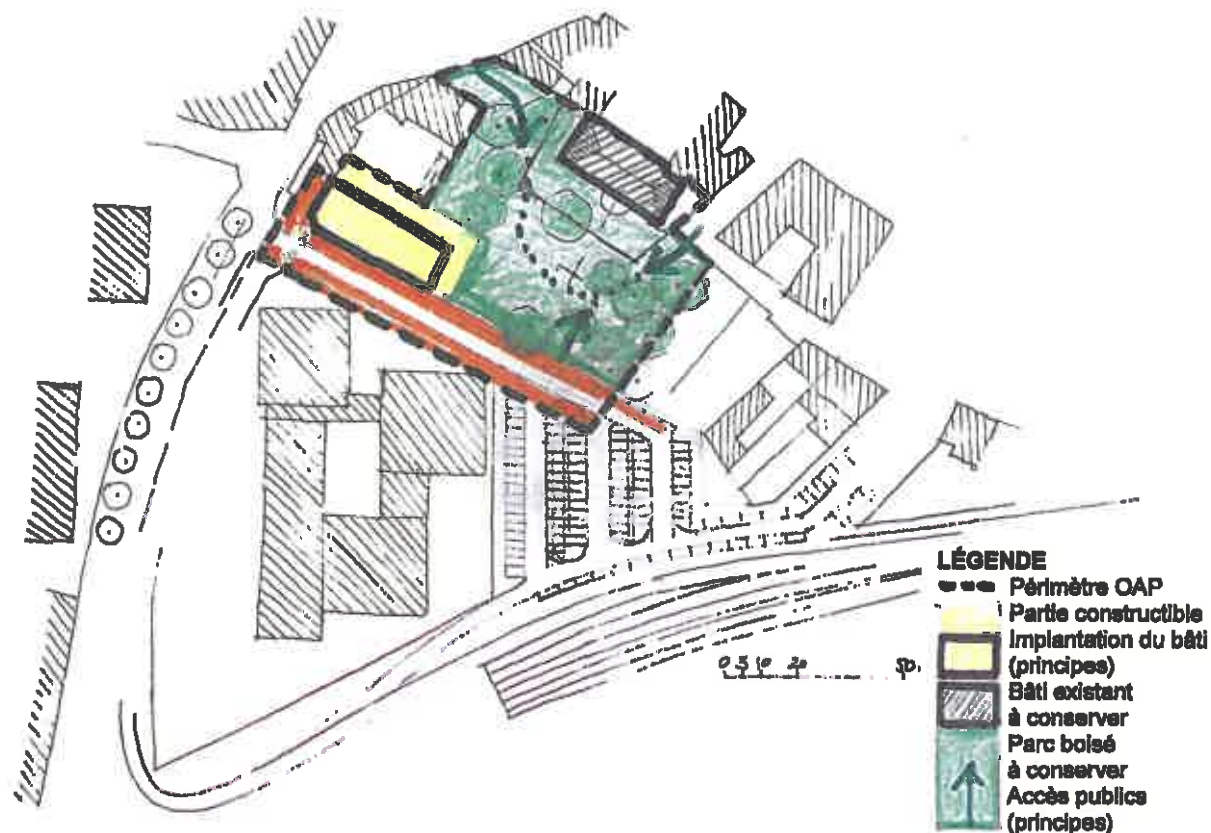


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 1/2000

5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

Surface de la parcelle constructible	1000 m ² env.
Capacité optimale	15 logements
Densité moyenne (logements à l'hectare)	150 (valeur non significative)

Type d'habitat : habitat collectif dans le gabarit du centre ancien.

5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement du parc en zone N et du terrain constructible en zone Ua.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ua, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Emplacements réservés (ER)

- ER 1 : parc public et élargissement de la rue du Collège



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

5.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Terrains en centre-ville, aucun enjeu agricole

PAYSAGE

L'OAP permet une mise en valeur du patrimoine bâti et végétal, une amélioration des accès piétonniers et cyclables, ainsi que l'amélioration de l'entrée de ville sud.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.
- Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur.

6. OAP 3 – GARE ROUTIÈRE

6.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 3, cadastre + photo aérienne 1/2500 – source geoportail.gouv.fr



Quartier des gares - cliché PBR 2013



Sortie de la gare routière vers la gare



Avenue du 8 mai 1945 à l'ouest – PBR 2014



Avenue du 8 mai 1945, approche du centre-ville – vue Google Streetview 2016



Sortie ouest de la gare routière, état actuel – vue Google Streetview 2016

Surface du secteur en OAP 3 : 20000 m2 environ (2ha environ)

SITUATION

Le secteur de la gare routière se trouve à l'ouest de la gare ferroviaire, il est limité au nord par les emprises ferroviaires et au sud par la rue du 8 mai 1945.

L'aménagement des gares a déjà fait l'objet de diverses études (dont étude MTI de 2005), mais aucune action concrète n'a été engagée. La sortie des cars par l'avenue de la Gare est actuellement pénalisante pour le centre-ville ; l'OAP envisage un demi-tour des cars dans la gare routière et un seul accès (entrée et sortie) à l'ouest.

RELIEF

Le terrain est plat. La gare routière elle-même est implantée sur une plateforme surélevée de 2 à 2,50 m par rapport à la rue du 8 mai 1945.

ACCÈS

L'accès à la gare routière se fait actuellement par l'ouest, avec une sortie possible mais peu commode. Un carrefour giratoire permet de gérer le croisement de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue du faubourg de la Madeleine. La sortie actuelle des cars se fait vers l'est, vers l'avenue de la gare ; mais cette sortie amène les cars à traverser le centre-ville.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à différents propriétaires ou collectivités : SNCF, Transavoie, etc.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur se trouve à l'écart du centre ancien, dans un tissu urbain moderne et peu structuré. Il est à l'écart de l'entrée piétonnière de la vieille ville, mais il constitue une approche automobile importante du quartier de la gare et du centre-ville.

RÉSEAUX

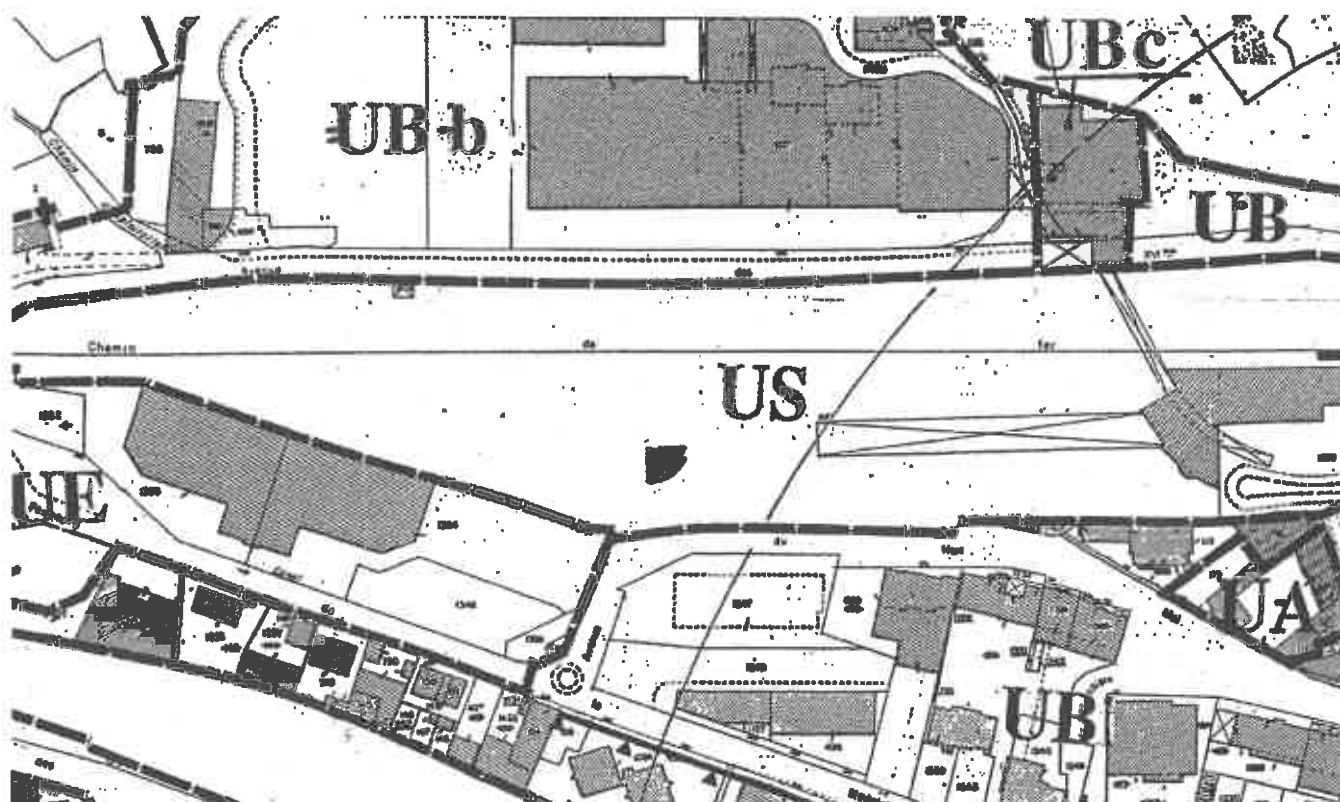
Le secteur est desservi par tous les réseaux urbains.

Son aménagement ne nécessite pas d'extension de réseaux, ni *a priori* de renforcements.

RISQUES NATURELS

Pas de risques naturels connus.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)



POS de 2001, plan de zonage - extrait 1/2500

Dans le cadre du POS de 2001, ce secteur se trouve principalement en zone US, qui correspond aux emprises ferroviaires. Ces emprises ne correspondent pas à une destination identifiée par le Code de l'urbanisme et ce classement n'est pas adapté, il ne permet pas de véritable évolution ou adaptation. Les terrains voisins sont en zone UE (d'activités économiques) et UB (tissu urbain mixte, habitat dense). Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS de 2001 sur ce secteur.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre une évolution des gares, et plus particulièrement de la gare routière ?
Comment mettre en place un nouveau circuit des autocars, qui ne traverserait pas le centre-ville ?

6.2. OBJECTIFS

- MODIFIER les accès à la gare routière
- PERMETTRE une augmentation de la capacité d'accueil de la gare routière
- PERMETTRE un nouveau circuit de sortie des cars
- AMÉLIORER l'approche routière du centre-ville depuis l'ouest

6.3. HYPOTHÈSES

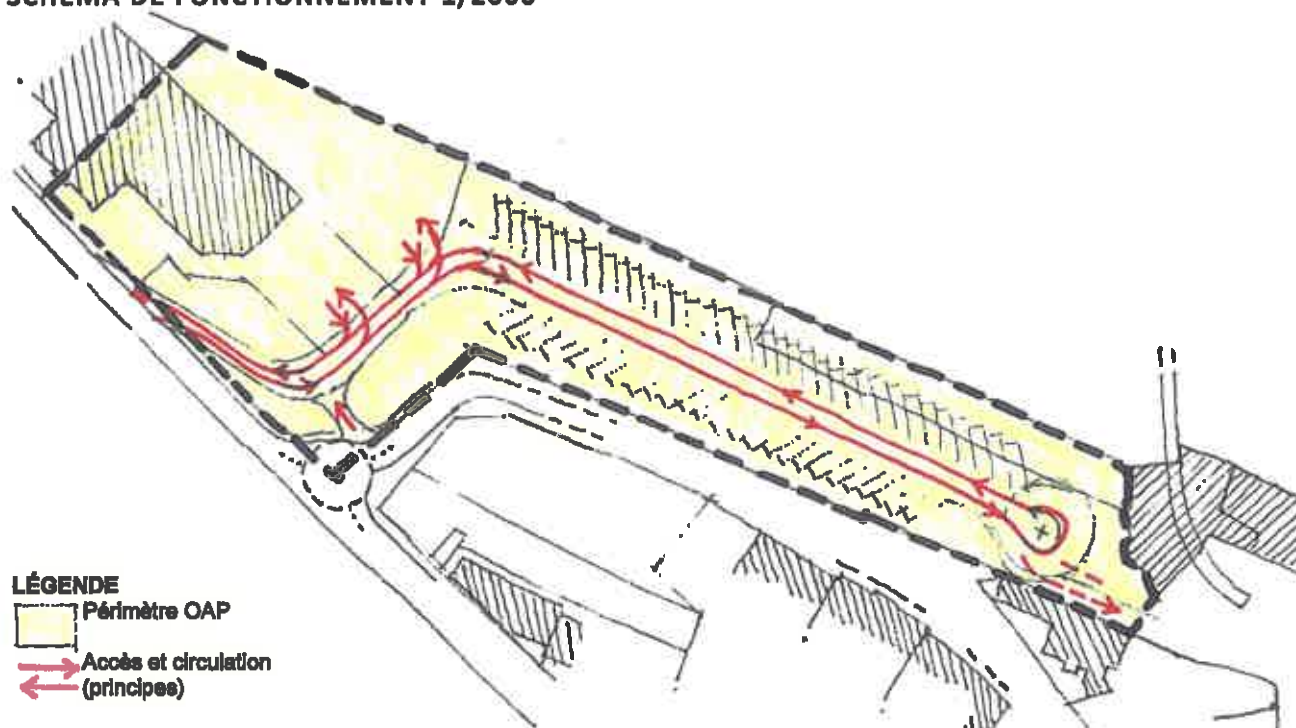
L'aménagement fonctionnel de ce secteur doit faire l'objet d'une concertation étroite avec les acteurs fonciers et les gestionnaires du site.

6.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Organiser l'entrée-sortie principale de la gare routière à l'ouest
- Rectifier l'avenue du 8 mai 1945 pour lui donner une emprise plus régulière et plus large, pour aménager du stationnement public
- Procédure opérationnelle : pas de procédure particulière
- Phasage : pas de phasage particulier ; contrainte de maintien du fonctionnement de la gare routière pendant les travaux

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT 1/2000



6.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Pas de potentiel de logements nouveaux.

Possibilité d'extension et de transformation des locaux d'activités et des entrepôts existants.

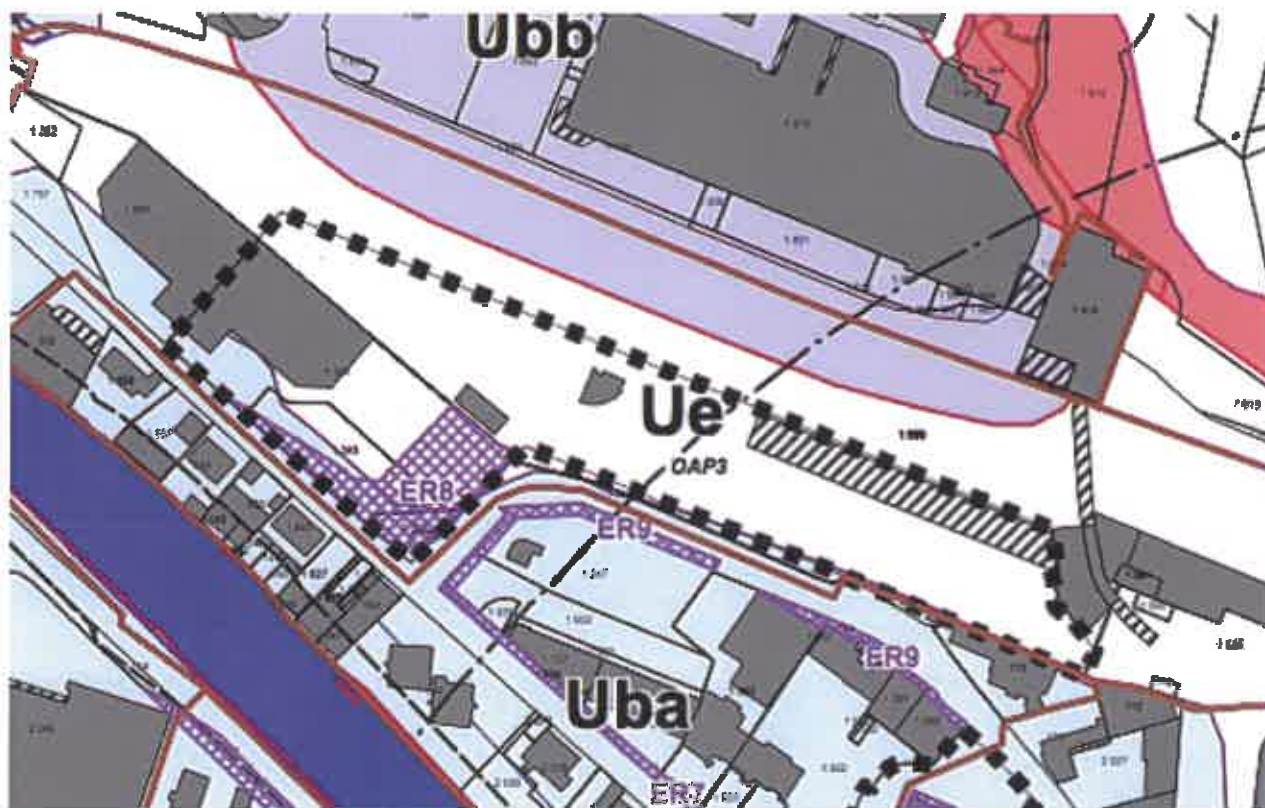
6.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement de l'ensemble des gares et des constructions voisines en zone Ue, zone d'activités économiques permettant l'évolution des fonctions.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ue.

Emplacements réservés (ER)

- ER 8 : aménagement de voirie, modification des accès à la gare routière
- ER 9 : rectification et élargissement de l'avenue du 8 mai 1945



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

6.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Terrains en centre-ville, aucun enjeu agricole

PAYSAGE

L'OAP permet une mise en ordre plus lisible et plus urbaine de l'entrée automobile ouest du centre-ville. Des aménagements paysagers (plantations) pourraient accompagner le nouvel aménagement.

ENVIRONNEMENT

Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.

7. OAP 4 – MONGALGAN ET COMBE DU COLOMBIER

7.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 4, situation - photo aérienne+cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr



Photo aérienne – source Ville de Moûtiers



Vue depuis Champoulet



Mongalgan, accès aval – vue Google Streetview 2016



Mongalgan, dégagement en amont – vue Google Streetview 2016



Route départementale, accès aval – vue Google Streetview 2016



Route départementale, vue depuis l'amont, au débouché du chemin ancien – vue Google Streetview 2016

Surface du secteur en OAP 4 : 1,6 ha environ (zone AU)

SITUATION

Le secteur de Mongalga et de la Combe du Colombier domine la ville sur le versant adret, desservi par la route de Hautecour.

Mongalga est un ensemble d'habitat social de 80 logements bien orienté mais relativement isolé de la ville, inadaptée au logement social. De nombreux logements sont vacants et le secteur est en attente d'un projet de renouvellement ou de restructuration.

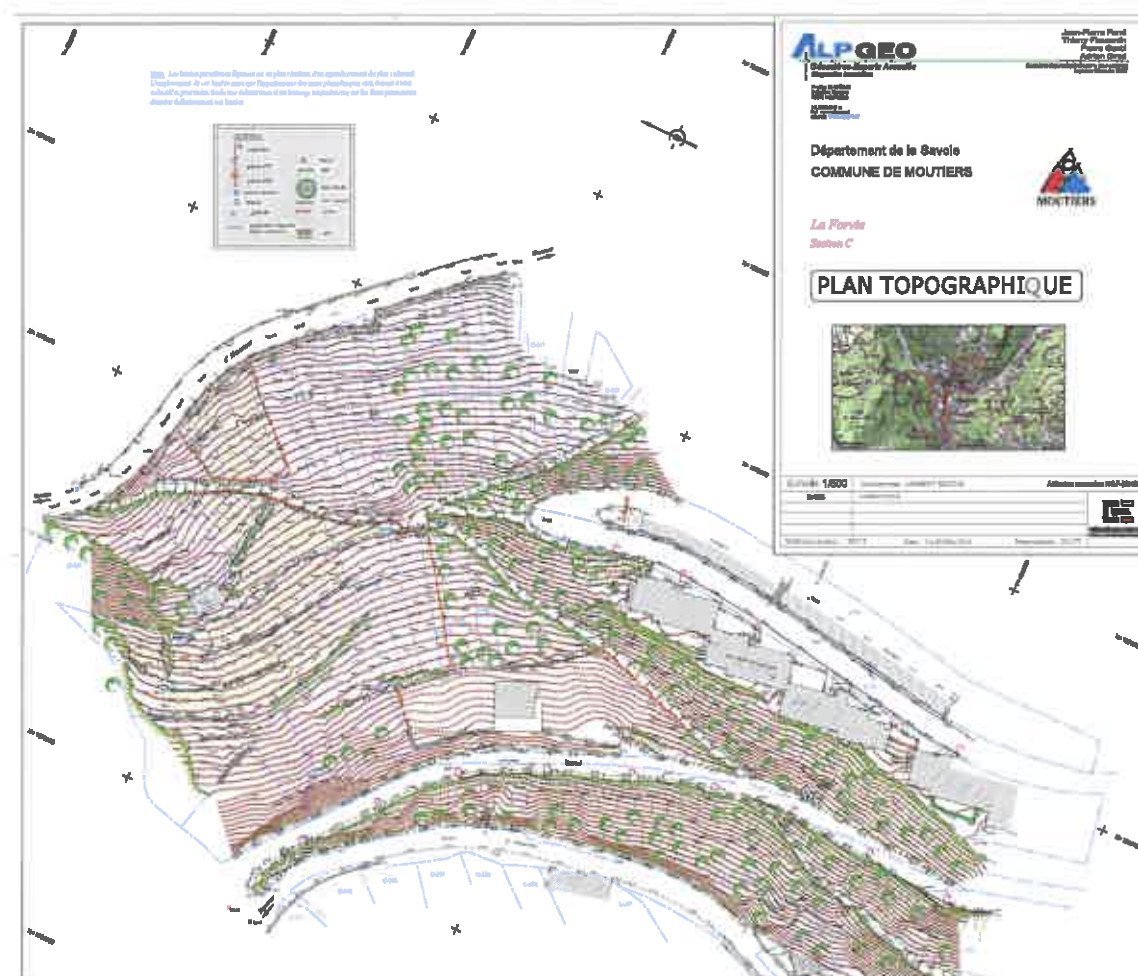
La Combe du Colombier se trouve sur le même coteau, en prolongement de Mongalga en amont au nord-ouest. C'est un ensemble de terrains en pente forte, anciennement cultivé en vigne et divisé en de nombreuses petites parcelles. Ce secteur est difficilement accessible depuis la RD en aval et en amont (pente très forte) mais des accès sont possibles en dessous et au-dessus des immeubles de Mongalga.

Ces deux entités font l'objet solidairement d'une même OAP, pour permettre d'une part à Mongalغان de s'intégrer dans une structure plus large et plus cohérente, d'autre part une extension urbaine qui participe à la mise en valeur globale de ce coteau.

RELIEF

Le terrain est en pente forte (25 à 50%) descendante vers le sud.

Un plan topographique a été réalisé en 2016 par la Ville de Moûtiers.



Plan topographique 2016 – 1/2000 environ

ACCÈS

L'accès à Montgalغان se fait par une voie dont la partie amont est privée.

Les accès à la Combe du Colombier sont possibles depuis cette voie :

- en aval, sous les immeubles de Mongalغان ;
- en amont, au-dessus des derniers immeubles.

Par ailleurs, un chemin piétonnier traverse la combe du Colombier et est à intégrer dans l'aménagement général : c'est l'ancien chemin muletier de Hautecour.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

L'ensemble de Mongalغان appartient à l'OPAC de la Savoie.

Les terrains de la Combe du Colombier appartiennent à une multitude de propriétaires privés.

Même si certains de ces terrains ne seront pas construits, le périmètre de la zone intègre solidairement tous les terrains anciennement cultivés pour former une entité d'aménagement à la fois équitable et cohérente.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Les coteaux de Hautecour dominant la vieille ville et, dans l'autre sens, sont bien visibles depuis la ville.

Le secteur ne se trouve pas dans le périmètre de protection des monuments historiques du centre ancien, mais sa visibilité est un enjeu sensible et doit faire l'objet d'une étude particulière de silhouettes, lors du projet. La continuité entre Mongalgan et la Combe du Colombier devrait notablement améliorer les silhouettes bâties dominant la ville.

RÉSEAUX

Le secteur de Mongalgan est desservi par le réseau électrique et l'eau potable ; il est également raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le secteur de la Combe du Colombier pourra se raccorder sur les réseaux existants en périphérie de la zone, au niveau de Montgalgan, ou à défaut à l'aval au niveau de la route de Hautecour.

Concernant l'eau potable, une canalisation traverse le site sous l'ancien chemin de Hautecour.

Le réseau électrique nécessite une extension pour desservir la Combe du Colombier, à partir de Mongalgan.

RISQUES NATURELS

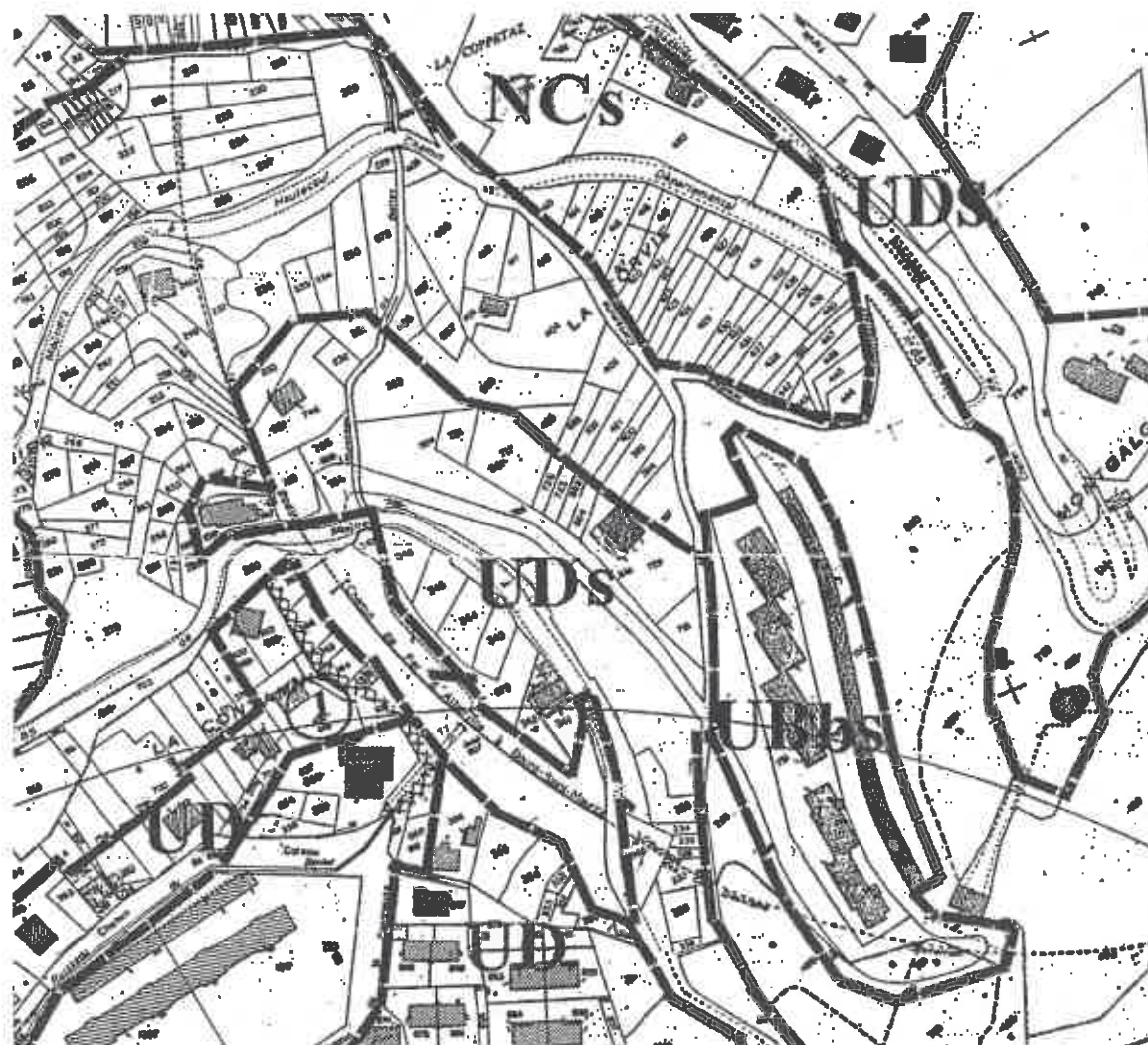
Pas de risques naturels connus, mais le terrain en pente parfois forte nécessite une étude de risques naturels avant ouverture de la zone à l'urbanisation (classement de la zone en zone AU indiquée à la suite d'une modification du PLU).

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)

Dans le cadre du POS de 2001, le secteur de Mongalgan

La Combe du Colombier se trouve essentiellement en zone NC (agricole), alors que plusieurs secteurs plus éloignés de la ville et plus complexes sont classés en zone 1NA ou 2NA.

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS de 2001 sur ce secteur.



POS de 2001, plan de zonage - extrait 1/2500

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment requalifier et réintégrer l'ensemble de Mongalغان dans le paysage et dans une continuité urbaine plus grande ?

Comment mettre en valeur les coteaux de Hautecour pour proposer un type d'habitat attractif qui manque fortement à Moûtiers ?

Comment améliorer les silhouettes des constructions existantes et maîtriser celles des nouveaux bâtiments ?

7.2. OBJECTIFS

- INTÉGRER la nécessaire restructuration de Mongalغان dans une vision plus large
- METTRE EN VALEUR les coteaux de Hautecour, avec de nouvelles formes d'habitat attractives
- ASSURER une desserte rationnelle de Mongalغان et de la Combe du Colombier sans cul-de-sac
- INTÉGRER l'ancien chemin de Hautecour dans l'aménagement de la Combe du Colombier
- AMÉNAGER des espaces publics de qualité
- FORMER un nouvel ensemble cohérent correctement inséré dans le paysage

7.3. HYPOTHÈSES

L'opération de restructuration de Mongalغان doit précéder l'extension vers la Combe du Colombier.

Les opérations peuvent être confiées à un seul ou à plusieurs opérateurs.

La Ville de Moûtiers sera fortement engagée dans les études pré-opérationnelles, pour maîtriser la qualité et la coordination de l'ensemble du projet.

Nécessité d'une étude de risques naturels avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

7.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Restructuration de Mongalغان : dédensification de l'ensemble existant, déconstruction de certains immeubles (à préciser selon études techniques et architecturales de faisabilité) ; amélioration des abords
- Placette publique en haut de Mongalغان, à l'articulation entre l'existant et le projet d'extension
- Combe du Colombier : aménagement de deux accès (par l'aval et par l'amont)
- Conservation de l'ancien chemin de Hautecour dans l'aménagement d'ensemble
- Procédure opérationnelle : projet d'ensemble détaillé nécessaire pour modification du PLU avant ouverture à l'urbanisation
- Phasage : possibilité de plusieurs phases, compte tenu de la taille de l'opération.

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000

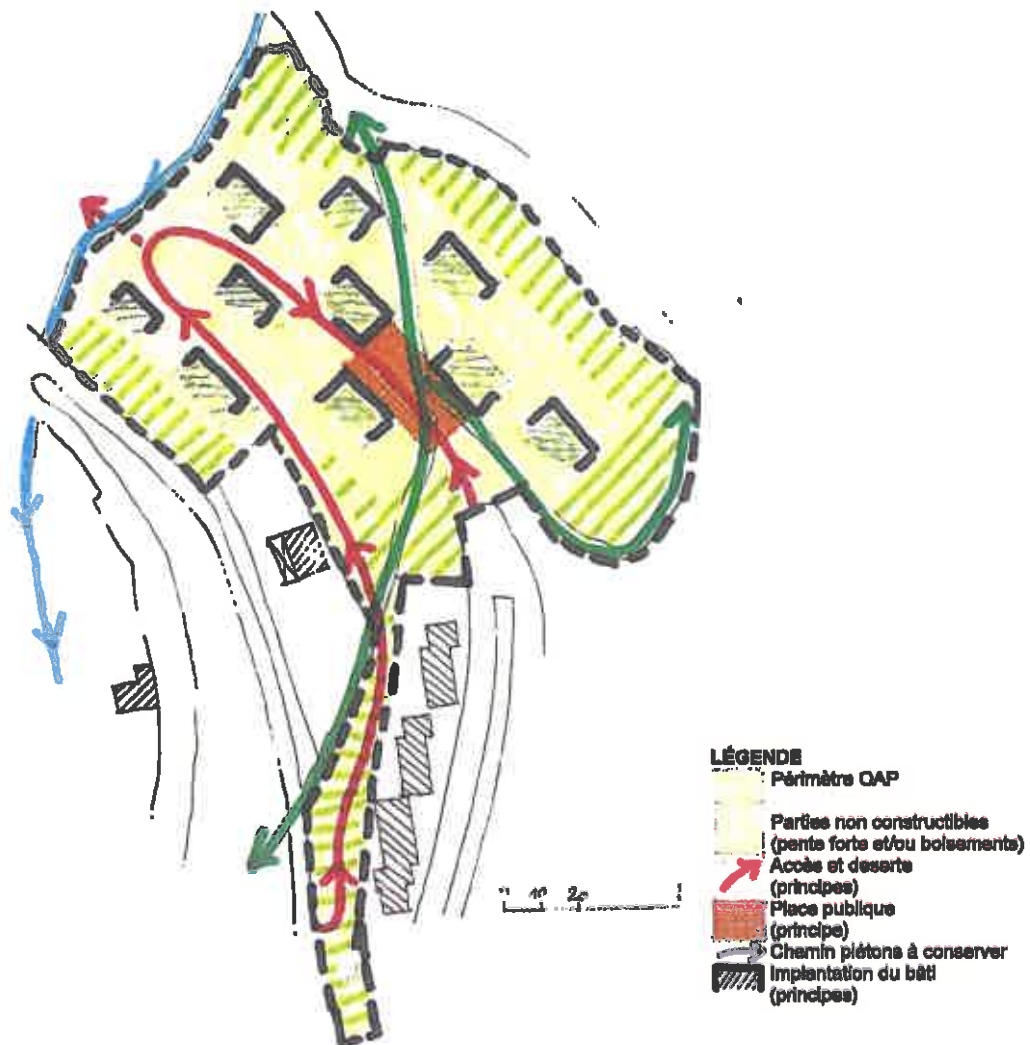
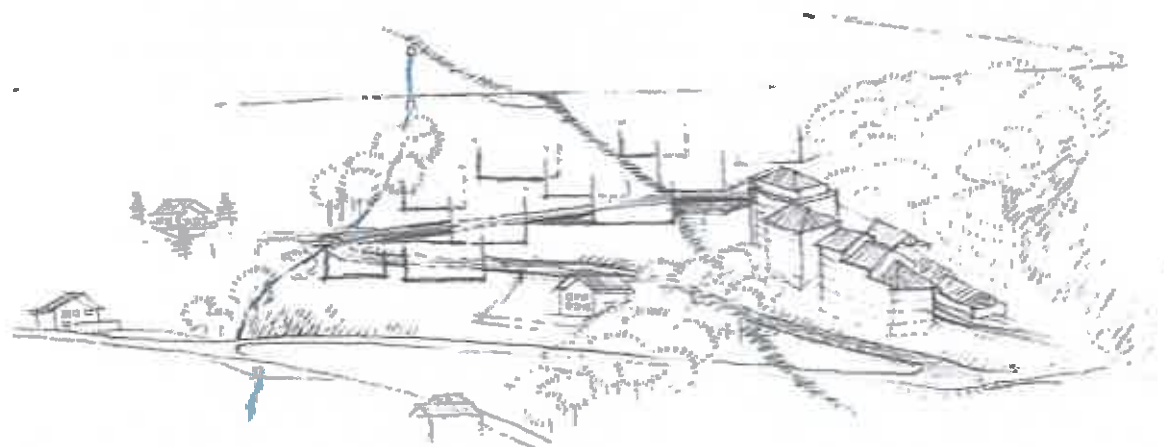


Schéma de composition, 1/2000



Esquisse d'organisation et d'implantation, vue perspective

7.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

	Surfaces	Capacité
Mongalغان		80 logements existants - 30 à déconstruire = 50 après restructuration
Combe du Colombier	1,6 ha environ	45 logements
Total		95 logements
Densité moyenne	350 m2 par logement	30 logements/ha

Nota : les densités sont calculées sur l'ensemble des terrains, sans déduire les parties en pente forte ou boisées, qui ne sont pas réellement constructibles. Les surfaces sont comptées voirie incluse.

Type d'habitat : habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé.

7.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

Zonage :

- Montgalgan : zone Ubb (légèrement étendue en amont, pour permettre de nouveaux aménagements extérieurs
- Combe du Colombier : zone AU stricte

En zone AU, les règles ne sont pas encore définies. Une modification du PLU sera nécessaire et précisera les principes d'implantation, les règles d'insertion, de hauteurs et de volumétrie architecturale.

Emplacements réservés (ER)

- ER 15 : classement de la voie privée dans le domaine public et aménagement des accès aval et amont à la Combe du Colombier.

7.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

RISQUES NATURELS

Nécessité d'une étude de risques naturels avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation, pour valider les principes généraux d'aménagement de la zone et préciser les conditions de constructibilité.

AGRICULTURE

L'ensemble de Mongalgan est déjà urbanisé et construit. Les espaces non bâtis sont essentiellement boisés. Sur la Combe du Colombier, les terrains étaient traditionnellement cultivés en vigne, sur des parcelles étroites et pentues.

COMBE DU COLOMBIER, TERRAINS AGRICOLES

Surfaces totales	1,5 ha environ
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2012	0 m2
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2012	0,4 ha environ
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes)	1,1 ha



Carte des unités foncières déclarées à la PAC en 2013 – sans échelle – source geoportail.gouv.fr

Les enjeux agricoles ne sont pas significatifs sur le secteur. Quelques parcelles sont encore cultivées en vigne, mais plus de 70% des terrains sont en friche et aucun terrain n'est déclaré à la PAC en 2013.

PAYSAGE

L'impact paysager de Mongalga est actuellement fort, les immeubles dominant directement la ville.

La diminution de cet impact fait partie des objectifs de la restructuration de l'ensemble.

L'impact paysager des silhouettes sur la Combe du Colombier fera l'objet d'une attention particulière lors des études pré-opérationnelles, en concertation avec les services de l'État.

ENVIRONNEMENT

Pas de milieux naturels sensibles (secteurs hors ZNIEFF), pas d'incidence écologique notable.

Une étude loi sur l'eau sera nécessaire dans le cadre du projet opérationnel d'aménagement, pour maîtriser le ruissellement et les rejets d'eaux pluviales.

Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur, et des constructions existantes sont déjà implantées sur le site ; mais les pentes relativement fortes nécessiteront des études géologiques précises lors des projets d'aménagement et de construction.

