

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En application de l'article L2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

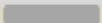
Projet de développement immobilier des secteurs de Montgalgan et de la Combe des Colombiers

Annexe n° 3 - OAP de secteur d'aménagement valant règlement - *Côteau de la Renaissance*

7. OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT VALANT REGLEMENT - COTEAU DE LA RENAISSANCE

OAP sous le régime de l'article R151-8 du code de l'urbanisme



<i>Circulation et déplacement</i>	
	<i>Voirie principale</i>
	<i>Double sens circulé</i>
	<i>Raquette de retournement</i>
	<i>Stationnements</i>
	<i>Cheminements de randonnée existant à préserver</i>
	<i>Accès/Sortie au parking souterrain</i>
<i>Vocation de l'espace</i>	
	<i>Jardin de biodiversité</i>
	<i>Aire de jeux</i>
<i>Paysage</i>	
	<i>Zone naturelle à préserver (forêt et falaise)</i>
	<i>Zone végétalisée</i>
	<i>Percées paysagères</i>
	<i>Espace de rétention des eaux pluviales</i>
<i>Caractéristique du bâti</i>	
	<i>Habitats collectifs : R+3 avec toit terrasse</i>
	<i>Habitat partagé : R+1 avec toit terrasse</i>

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Créer une résidence structurée et qualitative	● La résidence devra suivre la dénivellation du site en s'implantant en cascade dans une orientation Nord/Sud, suivant la voirie principale. ● Les logements devront être implantés afin de permettre une vue sur le grand paysage, en privilégiant la multi-orientation, en favorisant la meilleure exposition au soleil pour l'énergie et en évitant les ombres portées
Renouveau du quartier de Montgalgan, intégré à l'environnement : Produire une typologie bâtie adaptée	● Création de logements selon une typologie d'habitat collectif. ● La hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas dépasser 5 niveaux habités.R+3 à partir du rez-de chaussée et R+4 à partir du rez-de-jardin. ● L'ensemble des toitures devront être de type toits-terrasses végétalisées. ● La visibilité du programme depuis la route d'Hautecour sera traitée par un traitement paysager des toitures-terrasses. ● Les avancées ou les reculs de certains éléments (façades, balcons, loggias, auvents) sont autorisés dans la mesure où ils doivent permettre d'animer l'ensemble du projet. ● Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. ● Une attention particulière sera portée à l'intégration des éléments techniques (installations techniques, appareils de climatisation, coffrets électriques, etc..) et des réseaux, qui devront en fonction de leurs caractéristiques et de la réglementation être dissimulés ou les plus discrets possibles (réseaux enterrés, intégration aux constructions neuves...).
Constituer des espaces de respiration végétalisés	● Limiter l'artificialisation du site en favorisant les espaces de pleine terre et les matériaux perméables. ● La place de la voiture sera la plus discrète possible. Le stationnement se fera majoritairement en souterrain. Le stationnement extérieur sera de part et d'autre de la voirie principale. ● Organisation du bâti en cascade (suivant la dénivellation du sol) alternant pleins et vides, constituant des espaces de respiration et de plantation entre chaque plot bâti. ● Création de "jardins de biodiversité" conservant un caractère paysager dans les espaces de respiration, entre les bâtiments (utilisation d'essences locales et interdiction des espèces envahissantes). ● Création d'un jardin de biodiversité.
Gérer les interfaces avec les tissus voisins	● A l'extrême Nord du projet, un local à usage collectif (réservé aux habitants) devra s'inscrire dans le site, comme une ouverture sur le paysage. Il devra faire le lien entre la proposition d'habiter et l'espace naturel à la lisière duquel il viendra s'inscrire. ● Les espaces de respiration et de plantation entre les bâtis devront permettre avec le temps de relier les deux boisements en amont et en aval du projet, en prolongeant les deux zones de biotope favorables pour différentes espèces.

- Mixité fonctionnelle et sociale

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Renaissance du quartier de Montgalgan par un programme dense et diversifié, permettant d'élargir l'offre de logements sur la commune	● Le nombre de logements construits sera de l'ordre d'une centaine. ● L'offre sera accessible à différents publics en termes de surface habitable. Un ciblage sera toutefois effectué de manière à répondre aux besoins constatés dans le cadre du PLH et aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce ciblage est en faveur des petites et moyennes surfaces, notamment T2 et T3, en faveur de l'accession à la propriété. ● L'animation du lieu sera privilégiée : le traitement du quartier de Montgalgan devra favoriser l'appropriation de l'espace par les habitants (jardin de biodiversité, aire de jeux pour enfants, local partagé et voir chapitre "qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère").

- La qualité environnementale et la prévention des risques

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Constituer un quartier vert respectueux de l'environnement	• La résidence devra respecter au minimum les normes énergétiques en vigueur au dépôt de l'autorisation d'urbanisme • Les besoins énergétiques du poste « chauffage » devront ainsi être entièrement assurée par une énergie renouvelable. • Les haies végétales et autres plantations seront obligatoirement composées d'essences locales (hors résineux) • La qualité environnementale de la conduite du chantier devra être assurée (tri des déchets, propreté du chantier et de ses abords, préservation des zones naturelles environnantes, etc.)
La prise en compte des risques	• La conception et la mise en œuvre du projet doivent être adaptées et réalisées dans les règles de l'art afin de prévenir des risques naturels. Les mesures de protection devront être adaptées afin de garantir la sécurité du site. • Se référer à " L'étude de qualification des aléas naturels dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU stricte" qui effectue la correspondance avec le règlement du PPRN et définit les prescriptions et recommandations devant s'appliquer aux zones référencées.

- Les besoins en matière de stationnement

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Répondre aux besoins en stationnement tout en limitant leur impact dans la perception du futur quartier	• Le stationnement automobile sera majoritairement en souterrain avec à minima une place de stationnement par logement : • Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 1 place par tranche de 80m² de SDP. • Le stationnement souterrain sera géré de manière à faciliter l'accès aux bâtiments d'habitation. • Le stationnement aérien sera traité qualitativement et prioritairement à usage des visiteurs. • Pour le stationnement PMR, il doit être prévu des aménagements spécifiques, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser. • Les stationnements vélos seront intégrés à l'enveloppe bâtie des constructions: • Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 1 place par tranche de 80m² de SDP. • Des emplacements légers pour les vélos seront prévus en aérien

- La desserte des terrains par les voies

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Une trame viaire calibrée à l'échelle du futur programme	• L'accès au quartier se fera exclusivement depuis la rue Antoine Borrel, permettant de rejoindre le centre-ville de Moûtiers ou bien de monter sur la commune de Hautecour.
Fonctionnement du futur quartier en lien étroit avec le centre-ville	• Le sentier de randonnée existant dit chemin muletier de Hautecour et longeant l'opération sera préservé. Il permet depuis les habitations de rejoindre le centre-ville, situé à 1km environ. La navette de proximité permettant de se rendre au marché hebdomadaire de Moûtiers les mardis et vendredis effectue un arrêt à Montgalgan, rue Antoine Borrel

- La desserte par les réseaux

OBJECTIFS	DISPOSITIONS
Maintenir un bon niveau d'équipement pour le quartier de Montgalgan	• <u>Eau potable</u> : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire. • <u>Eaux usées domestiques</u> : Dans la zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire. • <u>Eaux pluviales</u> : La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l'échelle du projet par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et infiltrées à partir de différents dispositifs tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales. • La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception des constructions. • Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics sera raccordé conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire, à savoir : que l'opérateur lauréat prenne en charge les travaux de raccordement aux réseaux publics en tenant compte des préconisations du cabinet de consultance hydraulique de la commune et du syndicat intercommunal d'assainissement du bassin des Dorons : • Régulation du débit rejeté par le projet : le débit de fuite doit correspondre au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans. • Dimensionnement de la rétention pour une pluie d'occurrence 30 ans sur la base de la NF752-2 • Installation d'un séparateur hydrocarbure selon la norme NFEN8585-2, en amont du bassin de rétention. • <u>Électricité et réseaux d'énergie</u> : Les réseaux Basse et Moyenne tension (BT et MT) seront réalisés en souterrain. • <u>Téléphone et communications électriques</u> : Les réseaux téléphonique et numérique (fibre) et les branchements seront enterrés. • <u>Déchets</u> : la gestion des déchets est assurée par des containers semi-enterrés conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.